01 MISE EN VALEUR DU SECTEUR DE LA FONDERIE

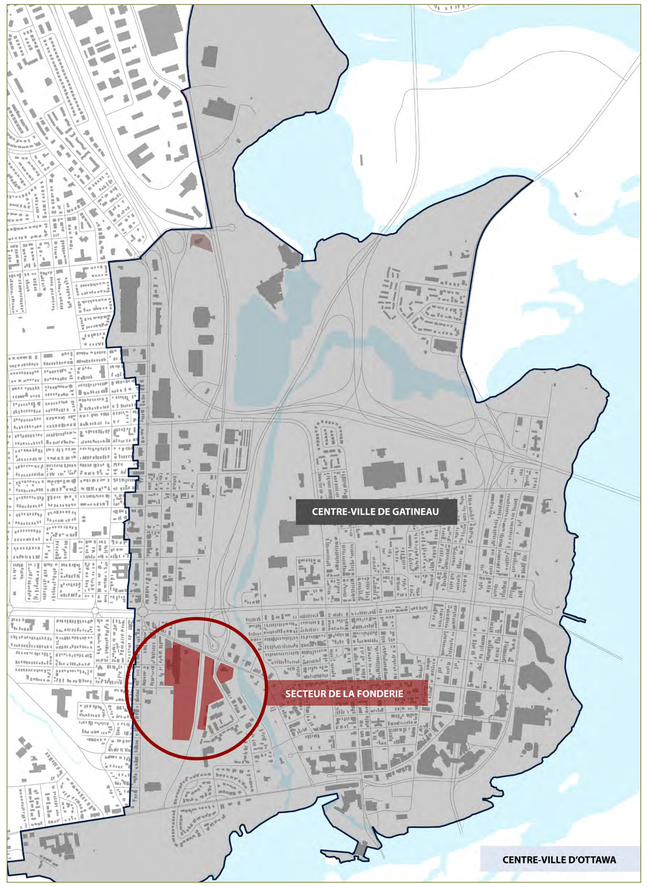
SECTEUR D'INTERVENTION

Terrains de propriété municipale d'une superficie d'environ 8 hectares comprenant :

- Bâtiment de la Fonderie (211, rue Montcalm);
- Bâtiments adjacents (205, rue Montcalm, ancienne gare, et 2, rue De Lorimier);
- Lots situés de chaque côté du corridor du Rapibus.

La mise en valeur du secteur soulève nombre d'enjeux (mise en valeur du patrimoine, gestion des sols et bâtiments contaminés, ajustement du PPU centre-ville et du règlement de zonage, desserte en infrastructures souterraines, etc.), mais offre un potentiel unique de redéveloppement du centre-ville.

CONTEXTE URBAIN



Balayez ce code QR pour participer à la consultation en ligne sur la plateforme interactive

fonderie.cocoriko.org

La Fonderie
211, rue Montcalm, Gatineau

Vue aérienne
Intersection rue Montcalm et rue Hanson

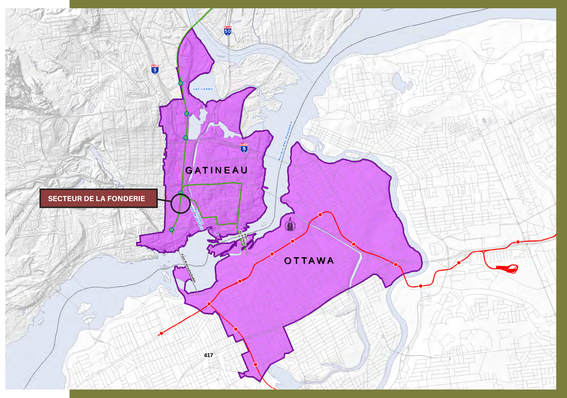
Vue aérienne
Ruisseau-de-la-Brasserie

Vue aérienne
Corridor du Rapibus et rue Montcalm

Vue aérienne
Rue Jean-Dallaire

Vue aérienne, secteur de la Fonderie
avec ses limites d'intervention © Google Earth

CŒUR DE LA RÉGION DE LA CAPITALE NATIONALE DU CANADA



RÉSEAU RAPIBUS DE LA VILLE DE GATINEAU

02 CONTEXTE DE PLANIFICATION

1 PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) CENTRE-VILLE

Le secteur de la Fonderie se situe dans le « Secteur Montcalm/Saint-Joseph Sud/UQO » du PPU centre-ville.

Moyens de mise en œuvre associés :

- « *Procéder à la réalisation d'un plan directeur visant l'aménagement et l'utilisation des terrains et bâtiments de la Fonderie sur la base d'usages publics privilégiant les activités reliées à la culture et à la récréation. Reverdir la rue et procéder à l'aménagement d'une place publique mettant en valeur le bâtiment* »;
- « *Compléter la trame de rues dans le secteur situé à l'est du boulevard Saint-Joseph par le raccordement de la rue Saint-Jean-Bosco à la rue Hanson* »;
- « *Identifier la zone du parc des Chars-de-Combat en tant que secteur particulier d'aménagement et de développement (...) Évaluer l'option d'y développer un centre d'activités de recherches, technologies de l'information, multimédia et arts technologiques, en complément des fonctions institutionnelles et publiques* ».

PDAD DU SECTEUR DE LA FONDERIE

2 Après des consultations publiques en 2013, le Plan directeur d'aménagement et de développement du secteur de la Fonderie (PDAD) a été présenté au comité plénier du conseil municipal, mais n'a pas été adopté. Le secteur n'a jamais fait l'objet de modifications réglementaires permettant sa mise en valeur.

RAPPEL : PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR DE LA FONDERIE (PDAD)

QU'EST-CE QUE LE PDAD?

En 2010, après l'adoption du Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville, le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) a conçu le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) du secteur de la Fonderie afin d'orienter le développement et la mise en valeur du secteur de la Fonderie.

VISION, APPROCHE ET PRINCIPES

La première version du PDAD a été développée et a fait l'objet d'une consultation publique en avril 2013. La population et les organismes ont appuyé la vision, l'approche, et les principes d'aménagement proposés, ainsi que les éléments conceptuels du projet.

ÉLÉMENTS CONCEPTUELS DU PDAD 2014

1. Promenade verte (voie pour transport actif longeant le corridor du Rapibus);
2. Liaison est-ouest dynamique (nouvel axe Saint-Jean-Bosco);
3. Pôle d'activité multifonctionnel (hauteur de 15 étages);
4. Pôle résidentiel (± 1 100 logements);
5. Ensemble d'espaces publics intégrés.

Programme particulier d'urbanisme (PPU)
Montcalm - Saint-Joseph Sud - UQO

PDAD 2014

PDAD 2014

03 ZONE D'INNOVATION CONNEXITÉ

Au printemps 2018, le gouvernement octroie une aide financière de 10 M$ afin de soutenir le projet de décontamination de la Fonderie dans le but de favoriser les investissements et la commercialisation par le rapprochement des activités de recherche, d'innovation et d'entrepreneuriat au sein d'un environnement attractif et de qualité.

- Les travaux de restauration du 205, rue Montcalm, la décontamination du terrain et de l'édifice de la Fonderie, la relocalisation des occupants de la Fonderie et une partie des travaux sont en cours de réalisation pour le 2, rue De Lorimier.
- À l'automne 2019, le gouvernement du Québec, publie les critères d'évaluation pour la création des zones d'innovation.

VISION

Connexité – le projet de zone d'innovation de Gatineau – est un lieu de collaboration qui catalyse l'innovation technologique et sociale dans les domaines de la cybersécurité, de l'identité numérique et de la santé numérique.

Les quatre chantiers visés par des partenaires privés et publics, dont la Ville de Gatineau, sont :

- le développement des talents;
- la stimulation de l'entrepreneuriat innovant;
- l'attraction d'investissements;
- la commercialisation.

UN PROJET EN TROIS PHASES

- Phase 1 : Les activités d'animation et de collaboration associées à ses quatre grands chantiers sont mises en place.
- Phase 2 : Les organes de coordination du projet Connexité se déplacent dans les premiers bâtiments associés au site de la Fonderie, qui deviennent son centre nerveux.
- Phase 3 : Toutes les activités et infrastructures associées aux quatre grands chantiers précédemment décrits qui peuvent être déplacées sur le site de la Fonderie y sont transférées.

CONNEXITÉ
Zone d'innovation numérique

ZONE D'INNOVATION CONNEXITÉ

Le développement de la zone d'innovation Connexité dans le secteur de la Fonderie nécessite des ajustements à la réglementation d'urbanisme afin de permettre les usages qui y sont associés. À ce stade, les besoins en espaces de ce projet sont en planification, ce qui permettra d'évaluer la réutilisation des bâtiments déjà présents dans le secteur de la Fonderie ainsi que des besoins supplémentaires.

TROIS PÔLES AU CŒUR DU CENTRE-VILLE

La zone sera géographiquement délimitée par trois pôles, représentant chacun des aspects fondamentaux d'une zone d'innovation (activité industrielle et entrepreneuriale, éducation, savoir et milieu de vie durable et connecté).

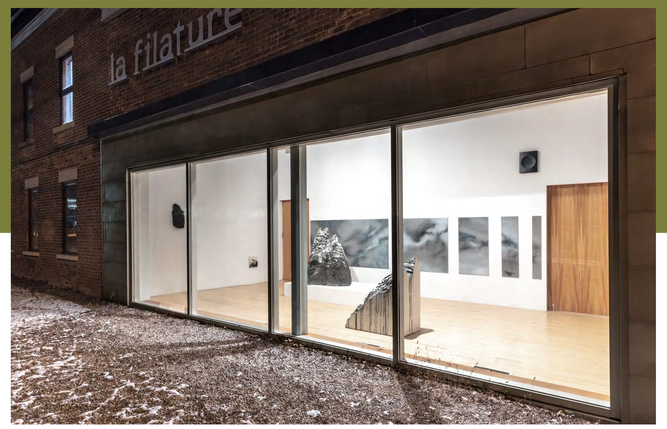
Trois pôles :

- Fonderie
- Université du Québec en Outaouais
- Projet Zibi

Vue aérienne des trois pôles d'innovation de la Ville de Gatineau
au coeur de la région de la capitale nationale du Canada

04 ENJEUX DE MISE EN VALEUR

211, rue Montcalm



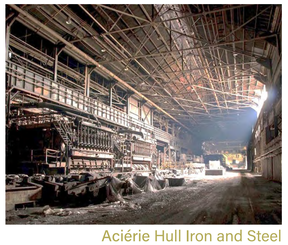
Travaux d'infrastructures, rue Montcalm

CONTEXTE HISTORIQUE DU SECTEUR DE LA FONDERIE

En 1913, l'aciérie *Hull Iron and Steel* a produit des pièces d'aciers pour des industries et la Défense nationale. Bâtiment prédominant du complexe, « la Fonderie » a été construite en 1943 par-dessus le bâtiment d'origine. De 1949 au début des années 1960, le bâtiment a été repris par *Connor & Son* pour y fabriquer des machines à laver. Le bâtiment a ensuite été loué par diverses institutions gouvernementales.

De 1974 à 1977, la Commission de la capitale nationale (CCN) fut propriétaire et exploita le bâtiment principal à des fins gouvernementales. En 2001, après une vingtaine d'années d'inoccupation, la CCN a cédé sa propriété à la Ville de Gatineau qui rénova partiellement le bâtiment pour y aménager deux terrains de soccer et une surface multisport.

205, rue Montcalm



Aciérie Hull Iron and Steel

2, rue de Lorimier

PATRIMOINE BÂTI

Le secteur de Hull est marqué par les industries du bois, du papier, du fer et de l'acier. Témoin d'une industrie d'envergure nationale, le secteur présente un environnement historique et culturel d'exception (rue Montcalm, village d'Argentine, Château d'eau [BDT] et bâtiment de la Filature).

CONTAMINATION DES SOLS ET DES BÂTIMENTS

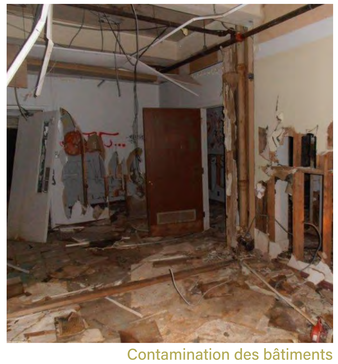
Historiquement, le secteur de la Fonderie a été un des cœurs industriels de l'ancienne ville de Hull. Plusieurs activités générant des impacts sur l'environnement s'y déroulaient (triage ferroviaire, production industrielle) et ont contaminé le sol. Dans le cadre d'une convention d'aide financière conclue entre la Ville de Gatineau et le ministère de l'Économie et de l'Innovation du Québec afin de rendre disponible au développement économique des terrains, une caractérisation environnementale a été complétée et des travaux de décontamination sont planifiés pour une partie du secteur.

Gatineau, 1980

INFRASTRUCTURES

La mise en valeur du secteur de la Fonderie nécessite le déploiement d'infrastructures routières et souterraines. Des interventions sont requises sur le collecteur sanitaire de la rue Montcalm et une mise en valeur du secteur nécessiterait une augmentation de sa capacité. De même, un collecteur pluvial longeant le ruisseau de la Brasserie devra faire l'objet d'interventions de mise à niveau.

Travaux d'infrastructures

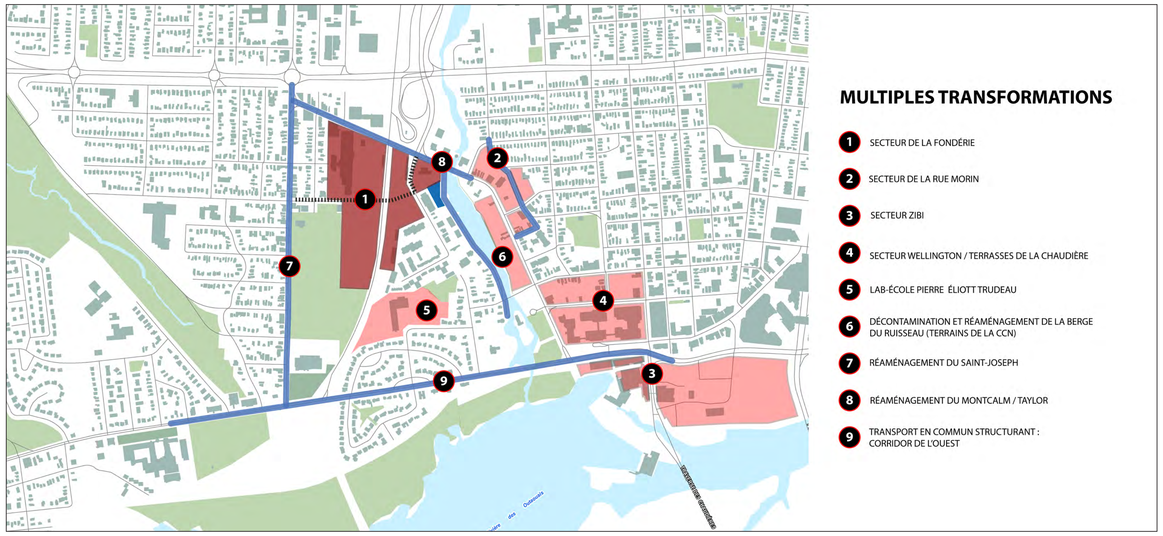


Contamination des bâtiments

Contamination des bâtiments

05 UN SECTEUR EN TRANSFORMATION

MULTIPLES TRANSFORMATIONS AU CENTRE-VILLE



RÉAMÉNAGEMENT DE LA RUE MONTCALM NORD ET TAYLOR

Objectifs :

- Positionner le ruisseau comme élément central de l'environnement urbain afin de poursuivre le maillage entre les différents milieux;
- Consolider la vocation culturelle du secteur par des aménagements valorisant patrimoine, paysage et art public;
- Aménager la portion nord de la rue Montcalm en rue conviviale pour favoriser déplacements actifs et transport collectif;
- Aménager la rue Taylor en rue partagée et offrir une promenade riveraine mettant en valeur le ruisseau de la Brasserie.

Réaménagement projeté de la rue Taylor

Réaménagement projeté de la rue Montcalm

Réaménagement de la berge du ruisseau de la Brasserie

TERRAINS MUNICIPAUX À METTRE EN VALEUR

La mise en valeur des terrains vacants appartenant aujourd'hui à la Ville de Gatineau exige d'importants investissements, que ce soit pour la mise en place des infrastructures (prolongement d'une rue et mise à niveau des conduites souterraines) ou la gestion des sols contaminés, et ce afin de permettre la création d'un nouveau milieu de vie complet dans cette partie du centre-ville.

- Les anciens terrains industriels sont sujets à une contamination des sols et des bâtiments;
- Lors de la planification du PDAD en 2013-2014, la hauteur et la densité furent proposées sans considération des coûts de mise en œuvre (gestion des sols contaminés, mise en place des infrastructures, aménagement des espaces publics, etc.);
- L'actualisation du processus de planification est nécessaire pour mettre en valeur les terrains municipaux et réaliser un nouveau milieu de vie complet;
- Cette démarche doit permettre une stratégie de développement considérant les coûts de viabilisations des terrains du secteur;
- Une planification équilibrée et durable doit considérer les contraintes techniques et financières;
- La mise en oeuvre du projet de la zone d'innovation Connexité et le développement des terrains appartenant à la Ville de Gatineau aux fins de création d'un nouveau milieu de vie nécessitera un ajustement du PPU centre-ville et de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Opportunités :
La présente démarche permet de réévaluer les usages et gabarits de bâtiments souhaités, en considération des contraintes et dans le contexte d'une évolutions des tendances urbanistiques depuis le PDAD 2014.

Terrains vacants

06 AJUSTEMENT DU PPU ET DE LA RÉGLEMENTATION

Le développement du secteur de la Fonderie, incluant la zone d'innovation Connexité, nécessite des ajustements au Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville et aux règlements d'urbanisme (dont le Règlement 532-2020 de zonage, ainsi que le Règlement 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Ces règlements permettent le déploiement d'un cadre normatif (zonage) associé aux usages, hauteurs et densités autorisés, ainsi qu'un encadrement à caractère discrétionnaire (PIIA) de la qualité de l'architecture et des aménagements.

Le secteur sera développé de concert entre la Ville et des partenaires externes. Il est donc important que les « règles du jeu » relatives au développement immobilier du secteur soient claires et établies dès les premières étapes de planification.

En mars 2021, la mise en valeur du secteur de la Fonderie a fait l'objet d'une présentation détaillée au comité plénier du conseil municipal, et le Service de l'urbanisme et du développement durable a été mandaté de poursuivre le dialogue avec la population et les parties prenantes quant à l'avenir de cette partie du centre-ville.

En 2020, afin de mettre en œuvre le projet de la zone d'innovation Connexité et commencer la mise en valeur des terrains appartenant à la Ville de Gatineau, le Service de l'urbanisme et du développement durable a développé deux propositions d'ajustement réglementaire. Ces deux propositions ont été présentées au Comité consultatif d'urbanisme, mais n'ont toutefois pas été approuvées par le conseil municipal.

PORTE OUVERTE : 20 JUIN

L'objectif de la séance portes ouvertes et de la consultation en ligne est de répondre aux questions de la population et recueillir des commentaires portant sur :

1) la vision, l'approche et les principes d'aménagement inscrits au PDAD;
2) des scénarios de développement développés par le Service de l'urbanisme et du développement durable afin de visualiser un avenir possible pour ce secteur (usages, hauteurs, gabarits des bâtiments).

L'architecture du cadre bâti et les aménagements des espaces publics et privés, de même que les caractéristiques des espaces de mobilité, seront traités à l'automne 2022.

DÉMARCHE DE CONSULTATION

11 mai 2022
Rencontre d'échanges avec les parties prenantes sur les hypothèses de développement

20 juin 2022
Séance portes ouvertes – présentation de scénarios portant spécifiquement sur les usages, hauteurs et gabarits de bâtiment.

20 au 30 juin 2022
Consultation en ligne par la plateforme interactive

Septembre 2022
Sur la base des constats issus de la séance portes ouvertes de juin 2022 et d'analyses additionnelles relatives aux contraintes de développement (infrastructures et gestion des sols contaminés), une rencontre d'échange avec les parties prenantes sur l'architecture, l'aménagement des espaces publics et privés, ainsi que la mobilité sera organisée en septembre 2022.

Novembre / Décembre 2022
Présentation au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en vue d'ajustements au PPU centre-ville et aux règlements d'urbanisme

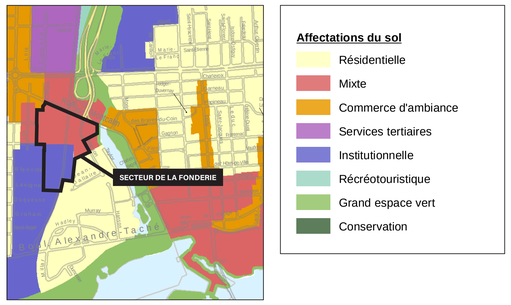
Janvier 2023
Adoption par le conseil municipal d'un projet d'ajustement du PPU centre-ville et des règlements d'urbanisme

Hiver 2023
Assemblée publique en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

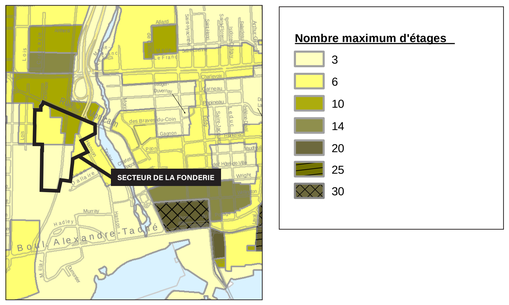
Hiver 2023
Entrée en vigueur des modifications à la réglementation d'urbanisme

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU CENTRE-VILLE (2010) ET RÈGLEMENT DE ZONAGE (2020)

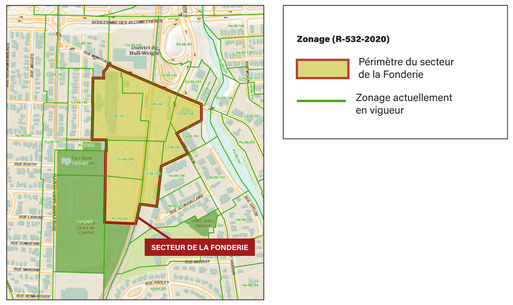
Affectations (2010)



Hauteur maximale de construction (2010)



Zonage (R-532-2020)



07 VISION ET PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

La mise en valeur du secteur de la Fonderie s'appuie sur quatre fondements stratégiques :

1 CRÉATION D'UNE DESTINATION À CARACTÈRE RÉGIONAL

Le développement du secteur offre l'occasion de créer une nouvelle destination au centre de la région métropolitaine d'Ottawa-Gatineau. Un tel projet contribuerait à la relance du centre-ville en y créant un nouveau pôle multifonctionnel comprenant des activités économiques et la zone d'innovation Connexité. La création d'un espace public est l'occasion de créer un nouveau lieu de rassemblement et d'animation pour la communauté gatinoise.

2 VOCATION ORIENTÉE SUR LA CULTURE

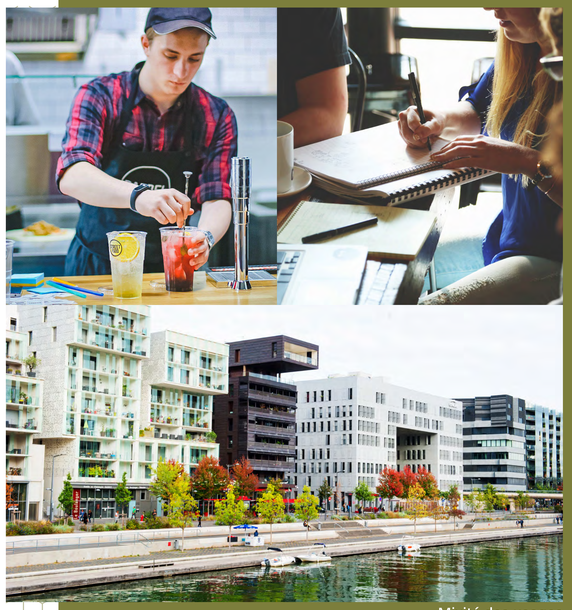
Le secteur connait une identité forte par ses bâtiments marquant le paysage et le patrimoine de cette partie du centre-ville, dont le bâtiment principal de la Fonderie, l'ancienne gare, le bâtiment du 205, rue Montcalm et le 2, rue De Lorimier. L'aménagement du secteur permettrait de mettre en valeur ces bâtiments identitaires en les intégrant à un parcours historique, artistique et culturel en continuité du pôle culturel de la rue Montcalm.

3 MILIEU DE VIE POUR LA POPULATION

La mise en valeur du secteur de la Fonderie créerait un nouveau milieu de vie présentant une mixité d'usages (bureaux, commerces, logements, espaces communautaires et récréatifs), et renforcerait le centre-ville en y attirant des emplois et plusieurs centaines de nouveaux ménages. La proximité de la station Montcalm du Rapibus créerait une zone orientée sur le transport collectif offrant une densité à l'échelle piétonne. La mise en valeur du secteur est l'occasion de relier les secteurs Jean-Dallaire, rue Hanson/village d'Argentine, Saint-Jean-Bosco, et Wrightville en proposant de nouveaux liens.

4 DÉPLOIEMENT DES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

À proximité du transport collectif, le secteur de la Fonderie permet le déploiement des principes du développement durable en milieu urbanisé. Une mise en valeur réhabiliterait les sols contaminés, l'offre de logements pour une clientèle diversifiée, la reconstruction de la ville sur elle-même, la création de nouveaux parcs et espaces verts, et un renforcement des infrastructures de mobilité active pour les personnes piétonnes et cyclistes.



Mixité des usages

Mise en valeur du patrimoine

Densification résidentielle

Construction et aménagements écologiques

Gestion des eaux pluviales

Mobilité durable

08 SCÉNARIOS DE MISE EN VALEUR DU SECTEUR

En mars 2021, le conseil municipal a mandaté le Service de l'urbanisme et du développement durable de poursuivre le dialogue avec la population en vue de la mise en valeur du secteur de la Fonderie.

Dans le cadre du Plan directeur d'aménagement et de développement du secteur de la Fonderie (2014), un premier scénario de mise en valeur a été réalisé et a fait l'objet d'un consensus après une consultation publique. Ce scénario constitue le scénario de référence (scénario A).

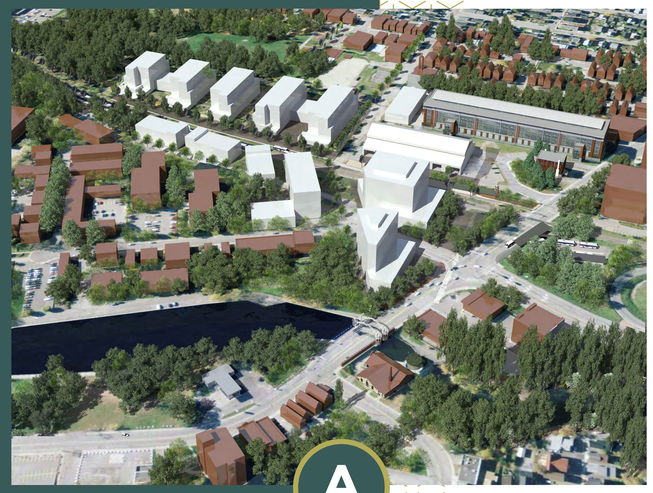
En vue de poursuivre le dialogue et l'identification d'un scénario préférentiel qui se reflètera au PPU centre-ville et à la règlementation d'urbanisme, trois autres scénarios ont été développés par la Ville de Gatineau. Ils permettent de visualiser des options quant à l'avenir du secteur, principalement concernant les usages, hauteurs et gabarits de bâtiments.

En mai 2022, dans le cadre d'un atelier de travail avec des parties prenantes impliquées au centre-ville, la nécessité d'un scénario de plus faible intensité a été exprimée. Ce scénario B représente certaines préoccupations exprimées lors de cet atelier de travail auquel ont participé une trentaine de personnes.

Par ailleurs, afin d'évaluer d'autres options possibles, deux scénarios proposant des hauteurs et gabarits plus importants ont aussi été développés (scénario C et scénario D).

Ces quatre scénarios constituent les options sur lesquelles la Ville de Gatineau appelle la population à s'exprimer.

Sur la base des commentaires reçus, un scénario préférentiel sera développé et permettra de poursuivre la démarche de planification au cours des prochains mois. Ce scénario préférentiel n'est pas encore défini et n'a pas à être une des quatre options présentées; par exemple, ce scénario préférentiel pourrait comporter des composantes jugées intéressantes du scénario A, ainsi qu'un aspect consensuel du scénario D.



09 SCÉNARIO A (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

Concept développé dans le cadre du Plan directeur d'aménagement et de développement du secteur de la Fonderie (2013-2014).

Proposition :

- Hauteurs maximales de 15 étages
- Bâtiments ayant une emprise au sol importante
- Bâtiment à proximité de la Fonderie permettant d'accueillir des activités communautaires
- Espaces de bureaux et commerces sur la rue Montcalm

Superficie brute	Superficie nette	Logements	Cases de stationnement
150 000 m²	113 000 m²	926	737

Usages	Superficies
Résidentiel	81 572 m²
Commerces et services	9 902 m²
Communautaire	6 061 m²
Bureaux	29 099 m²

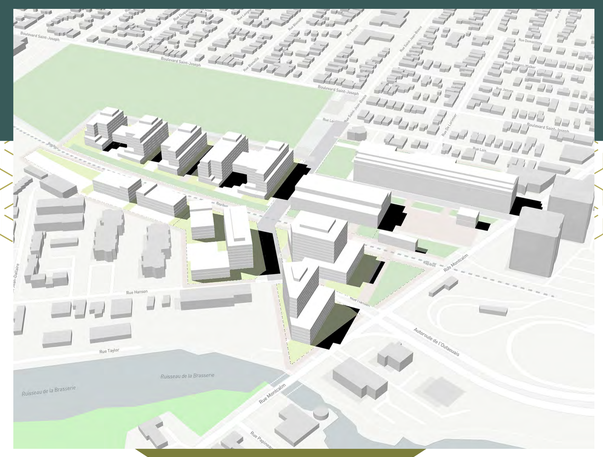
Indicateur	
Hauteur minimale de bâtiment	11 m
Hauteur maximale de bâtiment	40 m
Coefficient d'emprise au sol (CES)	40,18 %
Hauteur moyenne des bâtiments	25 m
Superficie moyenne des logements	79 m²

Indicateur	
Ensoleillement	77,57 %
Distance moyenne aux espaces publics et aux parcs	13 m
Distance moyenne aux espaces ouverts (propriété privée)	29 m
Distance moyenne à la station Montcalm du Rapibus	203 m
Logements orientés vers le nord	268 unités
Emplois potentiels sur la base des superficies de bureaux	2 093 emplois
Proportion de logements disposant d'une vue sur les espaces publics et les parcs	51,25 %
Superficie des espaces publics et des parcs	19 715 m²

A

Usages proposés

- Résidentiel
- Commerces et services
- Communautaire
- Bureaux



Étude de l'impact des ombres portées

Équinoxe du printemps (mars), 13 h

Vues sur les espaces publics et les parcs

0 % — 100 %

Balayez ce code QR pour participer à la consultation en ligne sur la plateforme interactive

fonderie.cocoriko.org

10 SCÉNARIO B

Reflète certaines des préoccupations exprimées en mai 2022 dans le cadre d'un atelier de travail avec des parties prenantes du centre-ville.

Proposition :

- Plus faible intensité (cadre bâti d'un maximum de huit étages)
- Bâtiment autonome consacré aux espaces communautaires à l'intersection des rues Montcalm et Hanson

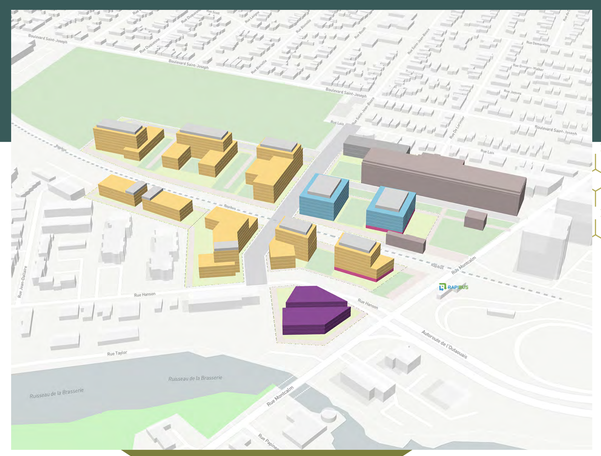
Superficie brute	Superficie nette	Logements	Cases de stationnement
132K m²	100K m²	914	632

Usages	Superficies
Résidentiel	80 944 m²
Commerces et services	2 618 m²
Communautaire	5 240 m²
Bureaux	17 574 m²

Indicateur	
Hauteur minimale de bâtiment	11 m
Hauteur maximale de bâtiment	30 m
Coefficient d'emprise au sol (CES)	35,73 %
Hauteur moyenne des bâtiments	22 m
Superficie moyenne des logements	70 m²

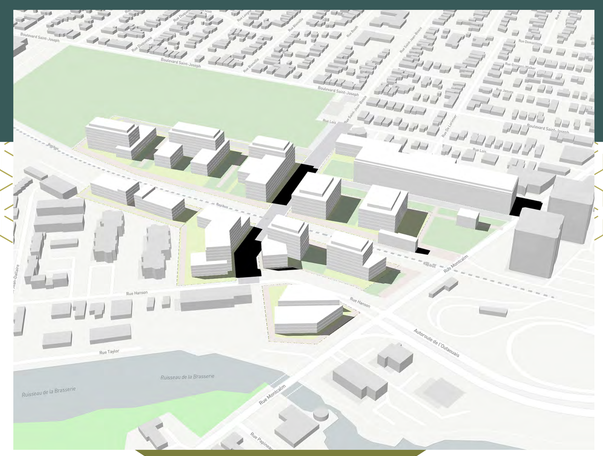
Indicateur	
Ensoleillement	79,33 %
Distance moyenne aux espaces publics et aux parcs	17 m
Distance moyenne aux espaces ouverts (propriété privée)	7 m
Distance moyenne à la station Montcalm du Rapibus	186 m
Logements orientés vers le nord	153 unités
Emplois potentiels sur la base des superficies de bureaux	1 264 emplois
Proportion de logements disposant d'une vue sur les espaces publics et les parcs	58,43 %
Superficie des espaces publics et des parcs	30 841 m²

B



Usages proposés

- Résidentiel
- Commerces et services
- Communautaire
- Bureaux



Étude de l'impact des ombres portées

Équinoxe du printemps (mars), 13 h

Vues sur les espaces publics et les parcs

0 % — 100 %

Balayez ce code QR pour participer à la consultation en ligne sur la plateforme interactive

fonderie.cocoriko.org

11 SCÉNARIO C

Proposition :

- Hauteurs maximales allant jusqu'à 25 étages (offrant une diversité de gabarits de bâtiments)
- Espaces consacrés aux usages communautaires intégrés aux premiers étages d'un bâtiment situé à l'intersection des rues Montcalm et Hanson

Superficie brute	Superficie nette	Logements	Cases de stationnement
196K m²	150K m²	1 461	1 746

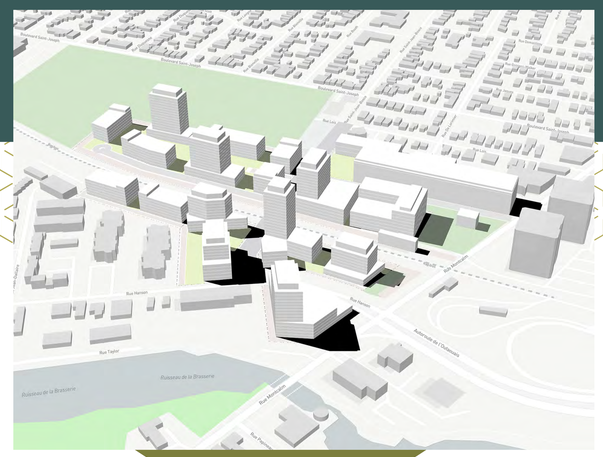
Usages	Superficies
Résidentiel	135 129 m²
Commerces et services	4 263 m²
Communautaire	6 384 m²
Bureaux	11 783 m²
Hôtel	5 782 m²

Indicateur	
Hauteur minimale de bâtiment	12 m
Hauteur maximale de bâtiment	70 m
Coefficient d'emprise au sol (CES)	43,55 %
Hauteur moyenne des bâtiments	34 m
Superficie moyenne des logements	70 m²

Indicateur	
Ensoleillement	74,79 %
Distance moyenne aux espaces publics et aux parcs	41 m
Distance moyenne aux espaces ouverts (propriété privée)	9 m
Distance moyenne à la station Montcalm du Rapibus	216 m
Logements orientés vers le nord	182 unités
Emplois potentiels sur la base des superficies de bureaux	847 emplois
Proportion de logements disposant d'une vue sur les espaces publics et les parcs	20,23%
Superficie des espaces publics et des parcs	21 841 m²

Usages proposés

- Résidentiel
- Commerces et services
- Communautaire
- Bureaux
- Hôtel



Étude de l'impact des ombres portées

Équinoxe du printemps (mars), 13 h

Vues sur les espaces publics et les parcs

0 % — 100 %

Balayez ce code QR pour participer à la consultation en ligne sur la plateforme interactive

fonderie.cocoriko.org

12 | SCÉNARIO D

Développement de plus forte intensité du secteur de la Fonderie.

Proposition :

- Hauteurs de bâtiment allant jusqu'à 25 étages et ayant une grande emprise au sol

Superficie brute	Superficie nette	Logements	Cases de stationnement
206K m²	159K m²	1 484	1 689

Usages	Superficies
Résidentiel	145 495 m²
Commerces et services	3 903 m²
Communautaire	0 m²
Bureaux	24 106 m²

Indicateur	
Hauteur minimale de bâtiment	10 m
Hauteur maximale de bâtiment	82 m
Coefficient d'emprise au sol (CES)	42,63 %
Hauteur moyenne des bâtiments	53 m
Superficie moyenne des logements	72 m²

Indicateur	
Ensoleillement	74,62 %
Distance moyenne aux espaces publics et aux parcs	16 m
Distance moyenne aux espaces ouverts (propriété privée)	6 m
Distance moyenne à la station Montcalm du Rapibus	191 m
Logements orientés vers le nord	240 unités
Emplois potentiels sur la base des superficies de bureaux	1 734 emplois
Proportion de logements disposant d'une vue sur les espaces publics et les parcs	51,79 %
Superficie des espaces publics et des parcs	22 715 m²

Balayez ce code QR pour participer à la consultation en ligne sur la plateforme interactive

fonderie.cocoriko.org

Usages proposés

- Résidentiel
- Commerces et services
- Communautaire
- Bureaux

Étude de l'impact des ombres portées

Équinoxe du printemps (mars), 13 h

Vues sur les espaces publics et les parcs

0 % — 100 %

13 EXPRIMEZ-VOUS SUR L'AVENIR DU SECTEUR

Le secteur de la Fonderie constitue un vaste ensemble urbain d'environ 8 hectares.

Quatre scénarios de mise en valeur ont été développés pour illustrer différentes options pour le futur de ce secteur.

Afin de permettre à la population de se prononcer sur l'avenir de chacune des composantes urbaines de ce secteur, une consultation en ligne propose des questions portant sur six sites distincts. Les limites de ces six sites sont définies par une grille de rue déjà présente (axe du Rapibus et rue Hanson) ou à construire (prolongement de la rue Saint-Jean-Bosco).

Pour chacun des sites, à l'aide d'illustrations provenant des quatre scénarios, la population est appelée à se prononcer.

Balayez ce code QR pour participer à la consultation en ligne sur la plateforme interactive

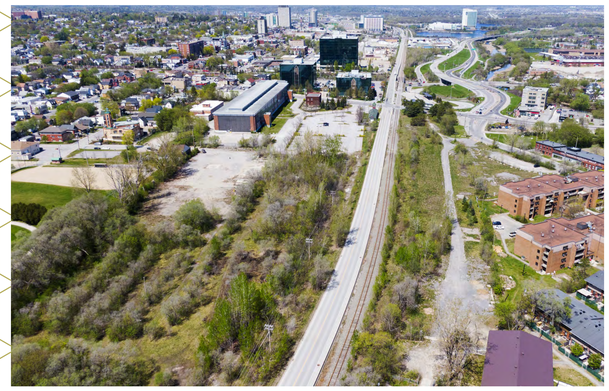
fonderie.cocoriko.org

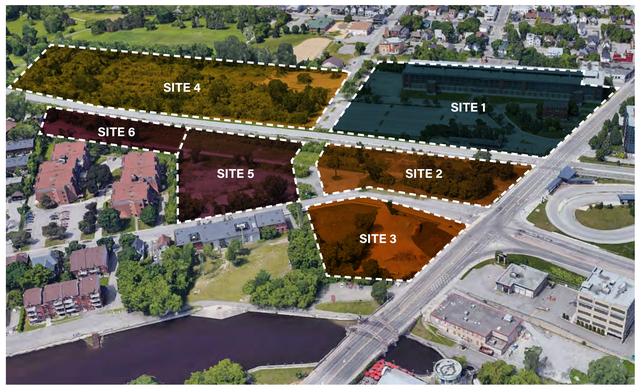
A

B

C

D





14 | EXPRIMEZ-VOUS SUR L'AVENIR DE LA FONDERIE // SITE 1

Le site 1 comprend le terrain à proximité du bâtiment de la Fonderie, incluant les bâtiments du 205, rue Montcalm, et du 2, rue De Lorimier. Délimité par la rue Montcalm, le Rapibus et le prolongement de la rue Saint-Jean-Bosco, le site 1 comprend aussi des espaces vacants contigus au Centre islamique de l'Outaouais/ Mosquée de Gatineau.

La mise en valeur du site 1 est l'occasion de créer le cœur de la zone d'innovation Connexité et proposer un nouvel espace public au centre-ville. Considérant la taille de ce site, son développement à des fins immobilières est aussi possible.

Les quatre scénarios de mise en valeur proposent des visions distinctes pour ce site.

Scénario A

Le scénario A reflète la proposition de 2014 du Plan directeur d'aménagement et de développement. Il propose une mise en valeur à des fins principalement communautaires. Un nouveau bâtiment est proposé face à une nouvelle place publique et un stationnement en structure prend place derrière la Fonderie.

Scénario B

Le scénario B propose la construction de bâtiments permettant d'accueillir des commerces et des bureaux face à une nouvelle place publique. L'espace derrière la Fonderie est dégagé et aménagé à des fins de parcs et un stationnement en structure est proposé à proximité de la mosquée de Gatineau.

Scénario C

Le scénario C propose deux bâtiments, dont un bâtiment résidentiel de moyenne hauteur le long de la rue Saint-Jean-Bosco, ainsi qu'un bâtiment à vocation économique face à la nouvelle place publique de la Fonderie. Un stationnement en structure est proposé à proximité de la mosquée de Gatineau.

Scénario D

Le scénario D propose un bâtiment mixte de forte hauteur comprenant des espaces commerciaux, des bureaux et de l'habitation face à une nouvelle place publique. Les espaces derrière la Fonderie sont dégagés et aménagés à des fins de parcs de proximité.

15 | EXPRIMEZ-VOUS SUR L'AVENIR DE LA FONDERIE // SITE 2 ET 3

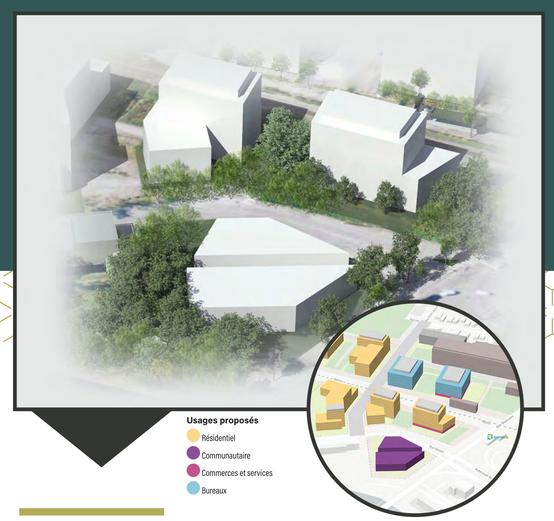
Situés face à la station Montcalm du Rapibus, les sites 2 et 3 sont délimités par la rue Montcalm, les abords du ruisseau de la Brasserie, le corridor du Rapibus, l'immeuble de la Filature et le prolongement de la rue Saint-Jean-Bosco. Le site 3 est aujourd'hui occupé par une œuvre artistique en l'honneur de Jos Montferrand.

La mise en valeur des sites 2 et 3 est l'occasion de marquer le paysage de l'entrée du centre-ville de Gatineau depuis l'autoroute 5 qui s'y termine.

Les quatre scénarios de mise en valeur proposent des visions distinctes pour ces sites.

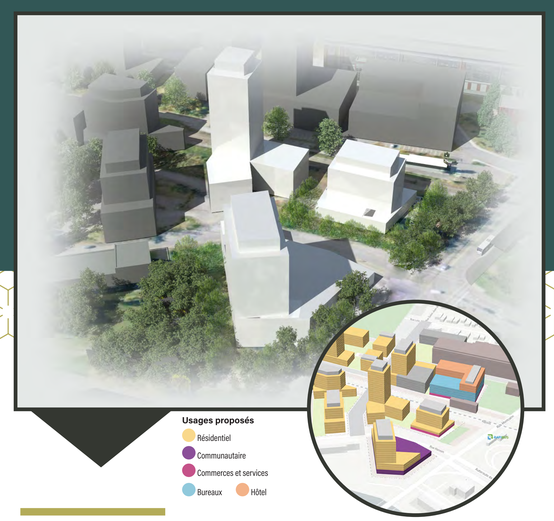
Scénario A

Le scénario A reflète la proposition de 2014 du Plan directeur d'aménagement et de développement et propose deux bâtiments de moyen gabarit destinés à des commerces au rez-de-chaussée et des espaces à bureaux aux étages.



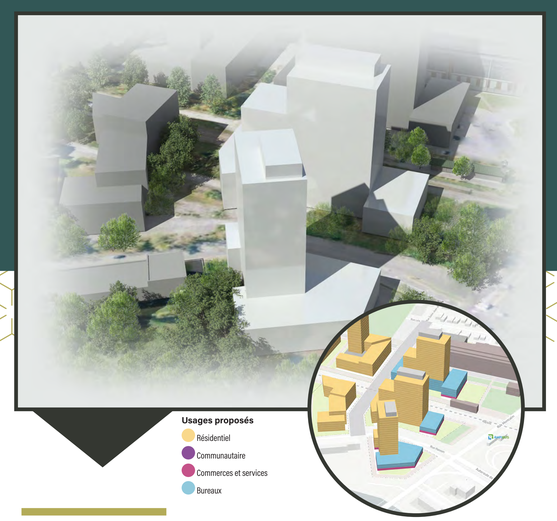
Scénario B

Le scénario B propose sur le site deux un bâtiment mixte occupé par des commerces au niveau de la rue et des unités résidentielles aux étages. Pour le site 3, ce scénario propose un bâtiment autonome dédié à des espaces communautaires.



Scénario C

Le scénario C propose des bâtiments résidentiels de gabarits diversifiés. Des espaces commerciaux sont proposés au niveau de la rue sur le site 2, et des espaces communautaires sont intégrés dans un bâtiment sur le site 3.



Scénario D

Le scénario D propose sur les sites 2 et 3 des bâtiments mixtes de grande hauteur offrant des espaces commerciaux au niveau de la rue et des unités résidentielles aux étages.

16 | EXPRIMEZ-VOUS SUR L'AVENIR DE LA FONDERIE // SITE 4

Longeant le parc des Chars-de-Combat et le corridor du Rapibus, ce terrain non construit est aujourd'hui partiellement boisé et présente des défis d'accessibilité, puisque le seul accès possible est depuis un éventuel prolongement de la rue Saint-Jean-Bosco.

La mise en valeur du site 4 offre l'occasion de repeupler le centre-ville et développer un milieu de vie à proximité d'un grand parc. À partir d'une certaine hauteur, des bâtiments sur ce site offriraient des vues exceptionnelles sur le paysage du centre de région métropolitaine.

Les quatre scénarios de mise en valeur proposent des visions distinctes pour ce site.

Scénario A

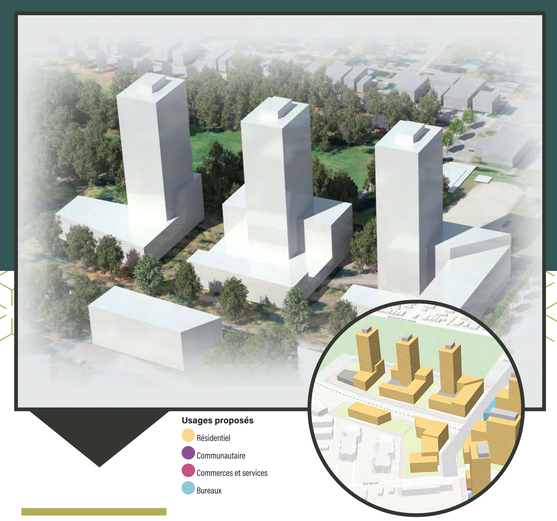
Le scénario A reflète la proposition de 2014 du Plan directeur d'aménagement et de développement. Des bâtiments résidentiels de fort gabarit, d'une hauteur de huit étages, sont proposés.

Scénario B

Le scénario B propose des bâtiments résidentiels de hauteur moyenne. Les emprises au sol des bâtiments sont limitées, ce qui permet de créer des placettes destinées à la population.

Scénario C

Pour le site 4, le scénario C propose un ensemble résidentiel présentant des bâtiments de gabarits diversifiés. L'intérieur de l'ilot est accessible et permet de créer des placettes pour la population.



Scénario D

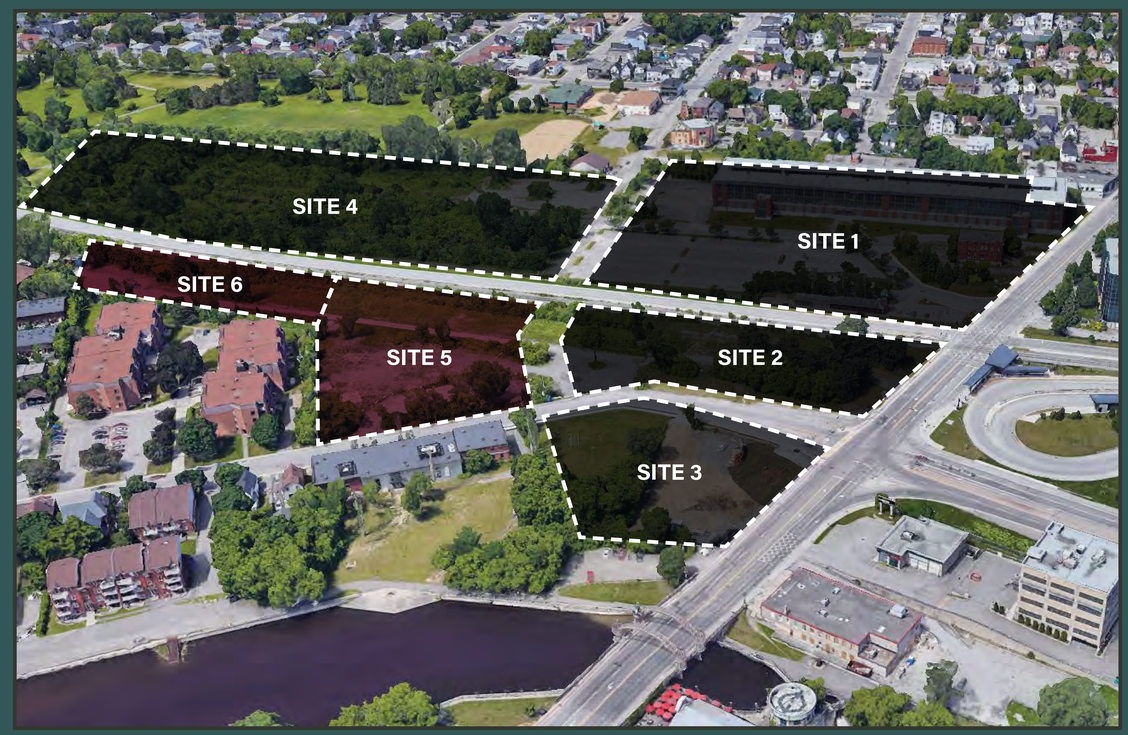
Afin de maximiser les vues et limiter l'impact dans le paysage, le scénario C propose des bâtiments résidentiels de grandes hauteurs comprenant un basilaire. La présence d'un basilaire permet une intégration visuelle pour la personne piétonne au niveau de la rue.

17 | EXPRIMEZ-VOUS SUR L'AVENIR DE LA FONDERIE // SITE 5 ET 6

Le site 5 est un terrain non construit situé face à la Filature, à l'intersection de la rue Hanson et d'un éventuel prolongement de la rue Saint-Jean-Bosco. Le site 6 longe le Rapibus et a une profondeur limitée qui restreint son accessibilité et son potentiel de mise en valeur. Les sites 5 et 6 sont contigus à un immeuble appartenant à la Société d'habitation du Québec (SHQ).

La mise en valeur des sites 5 et 6 compléterait la trame urbaine de cette partie du centre-ville et offrirait une transition graduelle des hauteurs entre le bâti actuel et de nouveaux bâtiments plus haut dans le secteur.

Les quatre scénarios de mise en valeur proposent des visions distinctes pour ces sites.

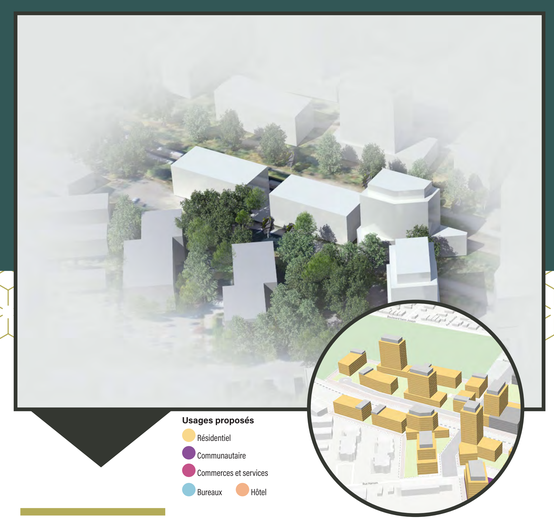


Scénario A

Le scénario A reflète la proposition de 2014 du Plan directeur d'aménagement et de développement. Des bâtiments résidentiels sont proposés.

Scénario B

Le scénario B propose des bâtiments résidentiels de hauteur moyenne. Au niveau du site 6, les gabarits sont harmonisés avec les bâtiments de la SHQ situés à proximité.



Scénario C

Le scénario C propose des bâtiments de gabarit moyens permettant une transition volumétrique entre le cadre bâti existant et de nouveaux bâtiments dans le secteur.

Scénario D

Le long de la rue Saint-Jean-Bosco, sur le site 5, un bâtiment résidentiel permet un encadrement de la rue. Pour le site 6, un seul bâtiment est présent et permet la création de placettes destinées aux résidents actuels et futurs.

18 CONSULTATION EN LIGNE

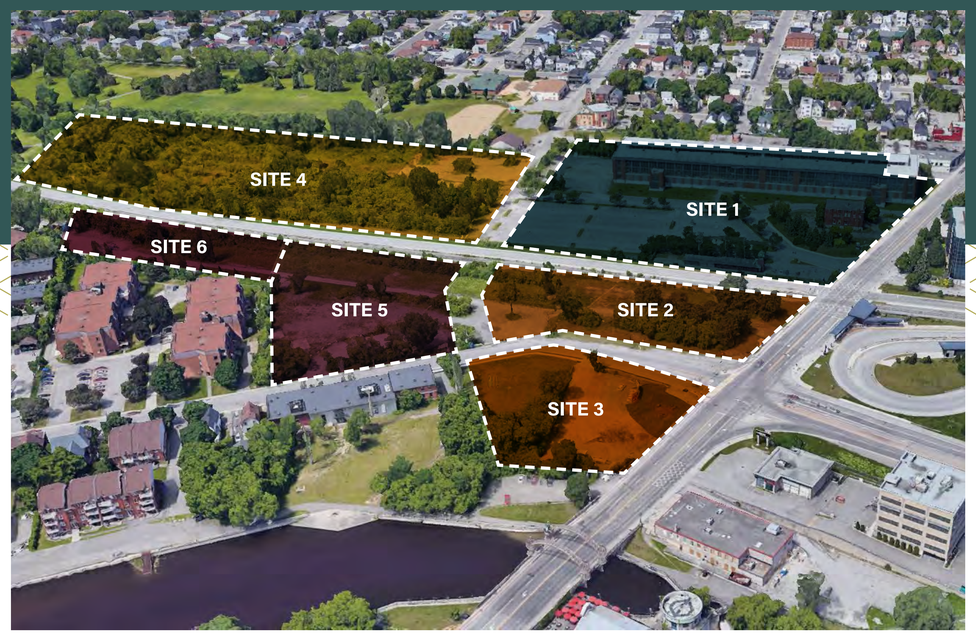
Vous souhaitez vous exprimer sur l'avenir du secteur de la Fonderie et faire part de vos commentaires?

Du 20 au 30 juin 2022, vous pouvez consulter l'ensemble des documents disponibles et prendre connaissance des scénarios proposés.

Une plateforme en-ligne permet de transmettre vos commentaire et vos préoccupations :

» **fonderie.cocoriko.org**

Les résultats de la consultation publique feront l'objet d'un rapport qui sera transmis au Comité consultatif d'urbanisme et au Conseil municipal à l'automne 2022.

Balayez ce code QR pour participer à la consultation en ligne sur la plateforme interactive

fonderie.cocoriko.org