PIIA – Construire un bâtiment mixte de six étages – 277-283, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-03-23/47

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un immeuble de six étages comprenant une résidence étudiante de 60 logements qui occupera les étages 2 à 6, ainsi qu'un rez-de-chaussée à vocation commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, puisqu'il vise la construction d'un bâtiment principal destiné à être utilisé pour l'usage « 153 – Résidence d'étudiants (P2b) »;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition des deux bâtiments existants et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment situé aux adresses 279-283, boulevard Saint-Joseph lors de la séance du 23 septembre 2025, et que la démolition du bâtiment situé au 277, boulevard Saint-Joseph ne requiert pas l'approbation du CDD en raison de sa vocation entièrement commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction d'une résidence étudiante est réalisé en partenariat avec le Cégep de l'Outaouais afin d'offrir des logements étudiants abordables;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de redéveloppement permet la densification d'un site sous-utilisé, localisé à un emplacement privilégié et occupé par des bâtiments existants en fin de vie utile, en proposant un projet mixte qui répond à plusieurs orientations du Plan d'urbanisme, notamment celle visant à créer des milieux de vie complets;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également assujetti à une demande de dérogation mineure visant à réduire la largeur d'une allée d'accès et à exempter le projet de l'obligation de fournir des cases de stationnement à l'intérieur d'un garage souterrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé respecte la majorité des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 applicables à un projet institutionnel;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment d'affectation mixte comportant une résidence étudiante de 60 unités, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan d'implantation et plan d'aménagement extérieur – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 2 février 2026 – Annoté par le SUDD – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Élévation avant et latérale sur rue – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations arrière et latérale gauche et matériaux de revêtement extérieur – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Plan d'aménagement paysager – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi de la demande de dérogation mineure requise pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,

Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogations mineures – Construire un bâtiment mixte de six étages – 277-283, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-03-23/48

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un immeuble de six étages comprenant une résidence étudiante de 60 logements qui occupera les étages 2 à 6, ainsi qu'un rez-de-chaussée à vocation commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition des deux bâtiments existants et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment situé aux adresses 279-283, boulevard Saint-Joseph lors de la séance du 23 septembre 2025, et que la démolition du bâtiment situé au 277, boulevard Saint-Joseph ne requiert pas l'approbation du CDD en raison de sa vocation entièrement commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention de deux dérogations mineures, visant à réduire la largeur minimale de l'allée d'accès et à exempter le projet de l'obligation de fournir des cases de stationnement dans un stationnement souterrain pour un immeuble de quatre étages et plus;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement en structure de huit cases proposé, accessible à partir de la rue Nicolet, sera localisé à l'arrière du terrain, sous le porte-à-faux des étages supérieurs, et demeurera peu visible depuis les voies de circulation;

CONSIDÉRANT QUE la conception du bâtiment en structure de bois modulaire préfabriqué, combinée à l'absence de sous-sol, ne favorise pas l'aménagement d'un stationnement souterrain;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de redéveloppement permet la densification d'un site sous-utilisé, localisé à un emplacement privilégié et occupé par des bâtiments existants en fin de vie utile, en proposant un projet mixte qui répond à plusieurs orientations du Plan d'urbanisme, notamment celle visant à créer des milieux de vie complets;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction d'une résidence étudiante est réalisé en partenariat avec le Cégep de l'Outaouais afin d'offrir des logements étudiants abordables;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 puisqu'il vise la construction d'un bâtiment principal destiné à être utilisé pour l'usage « 153 – Résidence d'étudiants (P2b) »;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage, puisque l'ensemble des marges de recul minimales sera respecté, de même que les espaces de dégagement requis entre l'espace de stationnement et les limites du terrain;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire la largeur minimale d'une allée d'accès de 6 m à 5 m;
- Exempter le projet de l'obligation de fournir les cases de stationnement dans un stationnement souterrain pour un immeuble de quatre étages et plus.

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

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 2 février 2026 – Annoté par le SUDD – 277-283, boulevard Saint-Joseph;

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,

Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Analyse de projet

Comité consultatif d'urbanisme

366e séance – 23 mars 2026

Construire un bâtiment mixte de six étages	
Adresse	277-283, boulevard Saint-Joseph
Zone	Co-08-020
Secteur	Hull
District	Hull-Wright (7)
Conseiller/Conseillère	Steve Moran
Années de construction	277, boul. Saint-Joseph : 1951 279-283, boul. Saint-Joseph : 1915
Classes d'usage projetées	Communautaire (p) et Commercial (c)
Structure de bâtiment	Isolée
Nombre de logements	Résidence étudiante de 60 unités
Nombre d'étages	6 étages
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère
Revêtement(s) extérieur(s)	Panneaux de béton et brique d'argile
Liste patrimoine bâti	Non
Valeur patrimoniale	N/A
État de vétusté	N/A
Évaluation municipale	277, boul. Saint-Joseph : 1 066 000 $ 279-283, boul. Saint-Joseph : 627 600 $

Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 PIIA – Projet institutionnel (chapitre 4)	Construire un bâtiment principal mixte destiné à être utilisé par usage « 153 – Résidence et maison d'étudiants (P2b) » et un rez-de-chaussée commercial.	Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	- Réduire la largeur minimale d'une allée d'accès de 6 m à 5 m; - Exempter le projet de l'obligation de fournir les cases de stationnement dans un stationnement souterrain pour un immeuble de quatre étages et plus.	Recommandé

Contexte

- Une demande visant à construire un bâtiment mixte de six étages comportant une résidence étudiante de 60 logements et un rez-de-chaussée commercial a été déposée pour la propriété située aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph.

- Le site du projet est localisé à l'intersection du boulevard Saint-Joseph et de la rue Nicolet, dans la zone commerciale Co-08-020. Ce secteur est occupé par plusieurs commerces de vente au détail et de services, ainsi que par quelques habitations multifamiliales.

- Le projet prévoit la démolition des deux bâtiments existants situés aux adresses 277 et 279-283, boulevard Saint-Joseph. Le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment situé aux adresses 279-283, boulevard Saint-Joseph lors de la séance du 23 septembre 2025. La démolition du bâtiment situé au 277, boulevard Saint-Joseph ne requiert pas l'approbation du CDD en raison de sa vocation entièrement commerciale.

- La réalisation du projet nécessite le remembrement cadastral des deux terrains visés (lots 1 085 543 et 1 085 544).

- Puisque le projet vise la construction d'un bâtiment principal destiné à être utilisé pour l'usage « 153 – Résidence d'étudiants (P2b) », celui-ci est assujetti au chapitre quatre (projets institutionnels) du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025.

- Le projet de construction d'une résidence étudiante est réalisé en partenariat avec le Cégep de l'Outaouais afin d'offrir une solution de logement abordable aux étudiants.

Détail du projet :

- Le bâtiment projeté comportera six étages, soit le nombre maximal d'étages autorisé à la grille des spécifications de la zone Co-08-020. La résidence étudiante de 60 logements occupera les étages deux à

six, alors que le rez-de-chaussée sera occupé par des locaux commerciaux donnant sur le boulevard Saint-Joseph. Un espace commun destiné aux étudiants est également prévu au rez-de-chaussée.

- La résidence étudiante comptera 60 logements totalisant 160 chambres. Les 20 logements de coin offriront quatre chambres, alors que les 40 autres comporteront deux chambres chacune. Chaque unité prévoit un espace commun destiné à la préparation des repas.

- Les locaux commerciaux proposés au rez-de-chaussée seront occupés par des usages de la catégorie « commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) », autorisés dans la zone Co-08-020. Les usages précis restent à déterminer.

- L'implantation du bâtiment, proposée à proximité de l'intersection du boulevard Saint-Joseph et de la rue Nicolet, permet de bonifier l'encadrement de l'intersection. L'implantation proposée respecte l'ensemble des marges de recul minimales applicables, avec des marges latérales et une marge avant de 1,55 m (minimum requis : 1,5 m), ainsi qu'une marge arrière de 7,76 m (minimum requis : 3 m). Le projet maximise le potentiel de redéveloppement du terrain dans le respect des marges applicables et du nombre maximal d'étages prescrit.

- Le bâtiment projeté présente une architecture contemporaine avec un toit plat recouvert d'une membrane élastomère blanche. Le rez-de-chaussée commercial est mis en valeur par un traitement architectural distinctif comprenant des vitrines de grande superficie et une marquise en brique d'argile soulignant les entrées des commerces. Les étages supérieurs seront recouverts de panneaux de béton.

- Un basilaire est proposé au niveau du rez-de-chaussée afin de souligner les entrées commerciales et d'offrir une échelle plus humaine aux personnes piétonnes circulant sur le boulevard Saint-Joseph. L'entrée de la résidence étudiante est située sur la façade latérale donnant sur la rue Nicolet.

- Le concept proposé, misant sur une construction modulaire, articulée par de nombreuses ouvertures, des matériaux extérieurs de qualité et un traitement architectural marqué au rez-de-chaussée, contribue à conférer au projet une signature architecturale distinctive.

- Le projet prévoit un espace de stationnement en structure de huit cases. Cet espace sera localisé dans la section arrière du terrain, sous le porte-à-faux des étages supérieurs. Il sera peu visible depuis les voies de circulation. L'accès à l'espace de stationnement est situé sur la rue Nicolet.

- Un espace de stationnement pour vélos est également prévu, comprenant 56 cases proposées dans un local intérieur et 10 cases extérieures. Cette offre répond aux besoins d'une grande proportion des étudiants qui privilégient ce mode de transport.

- L'emplacement central du site permet un accès rapide et efficace aux trois campus du Cégep de l'Outaouais (Gabrielle-Roy, Félix-Leclerc et Louis-Reboul). Le temps de déplacement estimé est de 30 minutes ou moins pour chacun des campus, selon les différentes modalités de transport (automobile, transport en commun ou vélo).

- Le projet prévoit l'aménagement de bandes de verdure d'une largeur conforme à la réglementation, ainsi que la plantation de dix arbres et de plusieurs arbustes. Trois bancs extérieurs sont prévus dans la cour arrière afin d'offrir un espace de détente.

Les dérogations mineures :

- Le projet requiert l'octroi, par le conseil municipal, de deux dérogations mineures visant à permettre une réduction de la largeur minimale d'une allée d'accès et à exempter le projet de l'obligation de fournir des cases de stationnement à l'intérieur d'un garage souterrain pour un bâtiment de quatre étages et plus.

- La réduction de la largeur minimale de l'allée d'accès de 6 m à 5 m n'affecte pas la fonctionnalité des déplacements véhiculaires sur le site.

- Une disposition particulière, applicable à la zone Co-08-020, exige que les cases de stationnement desservant un bâtiment de quatre étages et plus soient situées dans un garage souterrain.

- La conception du bâtiment en structure de bois modulaire préfabriquée, combinée à l'absence de sous-sol, ne favorise pas l'aménagement d'un stationnement souterrain. La construction d'un stationnement souterrain ne proposant que huit cases de stationnement est difficilement justifiable dans le cadre d'un projet de résidence étudiante visant à offrir une option de logement abordable aux étudiants.

- Le stationnement en structure proposé s'intègre adéquatement au projet et ne sera pas visible depuis le boulevard Saint-Joseph.

- Toutefois, la réglementation autorise un projet sans l'obligation de fournir des cases de stationnement. L'aménagement de l'espace de stationnement engendre donc les deux dérogations mineures demandées.

- Un projet de cette ampleur sans espace de stationnement affecterait la fonctionnalité du projet, notamment pour les livraisons commerciales ainsi que pour l'emménagement et le déménagement des étudiants. L'absence de stationnement impliquerait que l'ensemble des manœuvres liées aux livraisons devraient être effectuées dans l'emprise du boulevard Saint-Joseph ou de la rue Nicolet, ce qui n'est pas souhaitable selon le Service de la mobilité.

Informations complémentaires :

- Le projet de redéveloppement permet la densification d'un site sous-utilisé, localisé à un emplacement privilégié et occupé par des bâtiments existants en fin de vie utile, en proposant un projet mixte qui répond à plusieurs orientations du Plan d'urbanisme, notamment celle visant la gestion de la croissance en consolidant le développement à l'intérieur de la trame existante et la création de milieux de vie complets.

- Le projet est localisé à l'intérieur du secteur du plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville, dans un pôle de la structure urbaine identifié comme premier niveau de priorité pour le développement au Plan d'urbanisme.

- L'ensemble des logements de la résidence étudiante sera accessible aux personnes à mobilité réduite, grâce à un accès situé au niveau du sol et à l'ascenseur central proposé, permettant un parcours sans obstacle depuis la porte d'entrée de l'immeuble jusqu'à chacune des unités de la résidence étudiante.

- Selon le Service des infrastructures et des projets, il n'y a pas d'enjeux pour le redéveloppement de ces lots. Le débit disponible pour la protection incendie dans ce secteur est adéquat et le projet n'est pas situé dans un secteur de surverse problématique.

PIIA – Construire un bâtiment mixte de six étages – 277-283, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un immeuble de six étages comprenant une résidence étudiante de 60 logements qui occupera les étages 2 à 6, ainsi qu'un rez-de-chaussée à vocation commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, puisqu'il vise la construction d'un bâtiment principal destiné à être utilisé pour l'usage « 153 – Résidence d'étudiants (P2b) »;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition des deux bâtiments existants et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment situé aux adresses 279-283, boulevard Saint-Joseph lors de la séance du 23 septembre 2025, et que la démolition du bâtiment situé au 277, boulevard Saint-Joseph ne requiert pas l'approbation du CDD en raison de sa vocation entièrement commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction d'une résidence étudiante est réalisé en partenariat avec le Cégep de l'Outaouais afin d'offrir des logements étudiants abordables;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de redéveloppement permet la densification d'un site sous-utilisé, localisé à un emplacement privilégié et occupé par des bâtiments existants en fin de vie utile, en proposant un projet mixte qui répond à plusieurs orientations du Plan d'urbanisme, notamment celle visant à créer des milieux de vie complets;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également assujetti à une demande de dérogation mineure visant à réduire la largeur d'une allée d'accès et à exempter le projet de l'obligation de fournir des cases de stationnement à l'intérieur d'un garage souterrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé respecte la majorité des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 applicables à un projet institutionnel;

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 535-2025, un projet aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment d'affectation mixte comportant une résidence étudiante de 60 unités, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan d'implantation et plan d'aménagement extérieur – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 2 février 2026 – Annoté par le SUDD – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Élévation avant et latérale sur rue – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations arrière et latérale gauche et matériaux de revêtement extérieur – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph;
- Plan d'aménagement paysager – ADHOC-architectes – 24 février 2026 – 277-283, boulevard Saint-Joseph.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi de la demande de dérogation mineure requise pour ce projet.

Dérogations mineures – Construire un bâtiment mixte de six étages – 277-283, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un immeuble de six étages comprenant une résidence étudiante de 60 logements qui occupera les étages 2 à 6, ainsi qu'un rez-de-chaussée à vocation commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition des deux bâtiments existants et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment situé aux adresses 279-283, boulevard Saint-Joseph lors de la séance du 23 septembre 2025, et que la démolition du bâtiment situé au 277, boulevard Saint-Joseph ne requiert pas l'approbation du CDD en raison de sa vocation entièrement commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention de deux dérogations mineures, visant à réduire la largeur minimale de l'allée d'accès et à exempter le projet de l'obligation de fournir des cases de stationnement dans un stationnement souterrain pour un immeuble de quatre étages et plus;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement en structure de huit cases proposé, accessible à partir de la rue Nicolet, sera localisé à l'arrière du terrain, sous le porte-à-faux des étages supérieurs, et demeurera peu visible depuis les voies de circulation;

CONSIDÉRANT QUE la conception du bâtiment en structure de bois modulaire préfabriqué, combinée à l'absence de sous-sol, ne favorise pas l'aménagement d'un stationnement souterrain;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de redéveloppement permet la densification d'un site sous-utilisé, localisé à un emplacement privilégié et occupé par des bâtiments existants en fin de vie utile, en proposant un projet mixte qui répond à plusieurs orientations du Plan d'urbanisme, notamment celle visant à créer des milieux de vie complets;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction d'une résidence étudiante est réalisé en partenariat avec le Cégep de l'Outaouais afin d'offrir des logements étudiants abordables;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 puisqu'il vise la construction d'un bâtiment principal destiné à être utilisé pour l'usage « 153 – Résidence d'étudiants (P2b) »;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage, puisque l'ensemble des marges de recul minimales sera respecté, de même que les espaces de dégagement requis entre l'espace de stationnement et les limites du terrain;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet aux adresses 277-283, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire la largeur minimale d'une allée d'accès de 6 m à 5 m;
- Exempter le projet de l'obligation de fournir les cases de stationnement dans un stationnement souterrain pour un immeuble de quatre étages et plus.

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

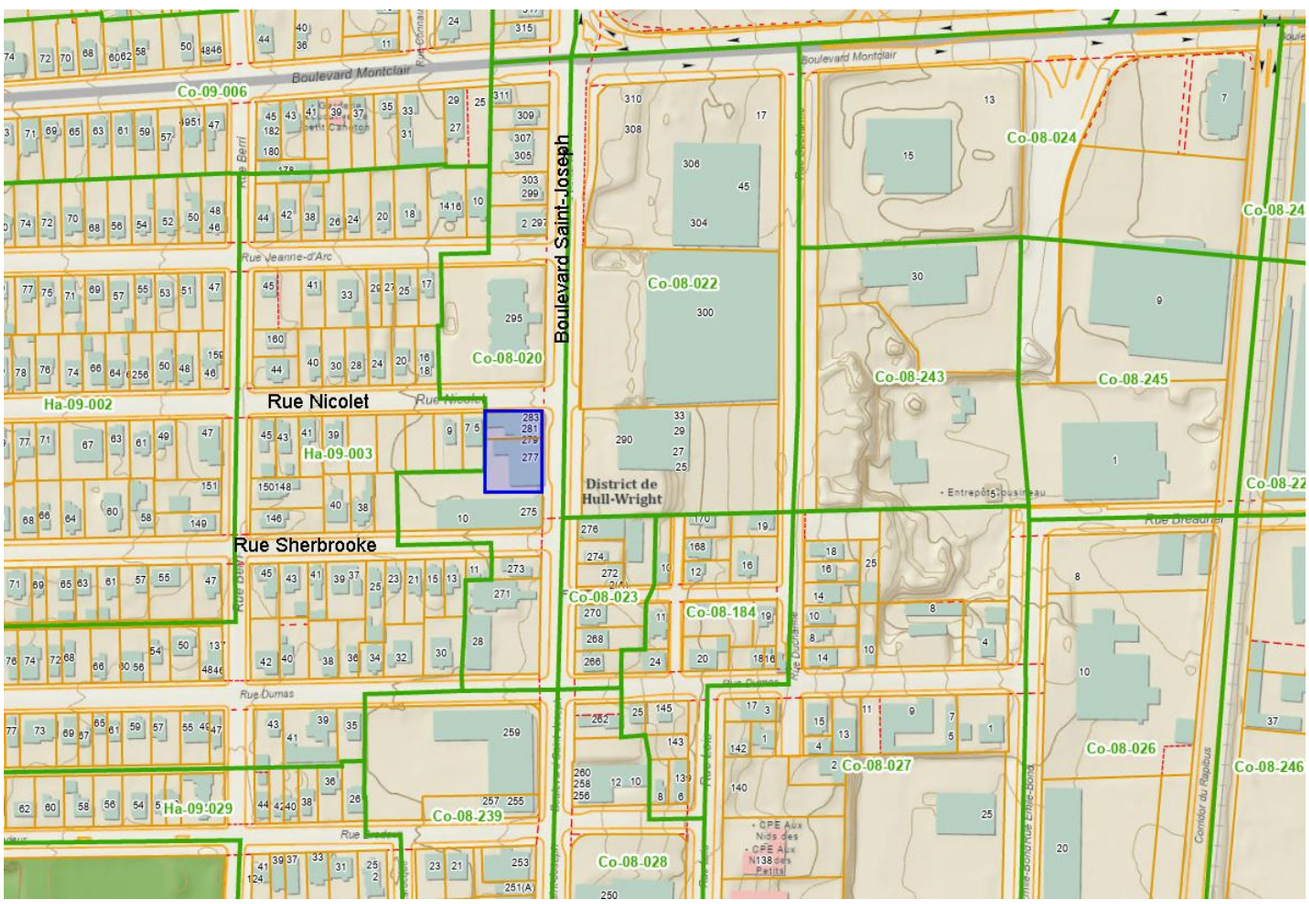
- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 2 février 2026 – Annoté par le SUDD – 277-283, boulevard Saint-Joseph;

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025.

Table des annexes

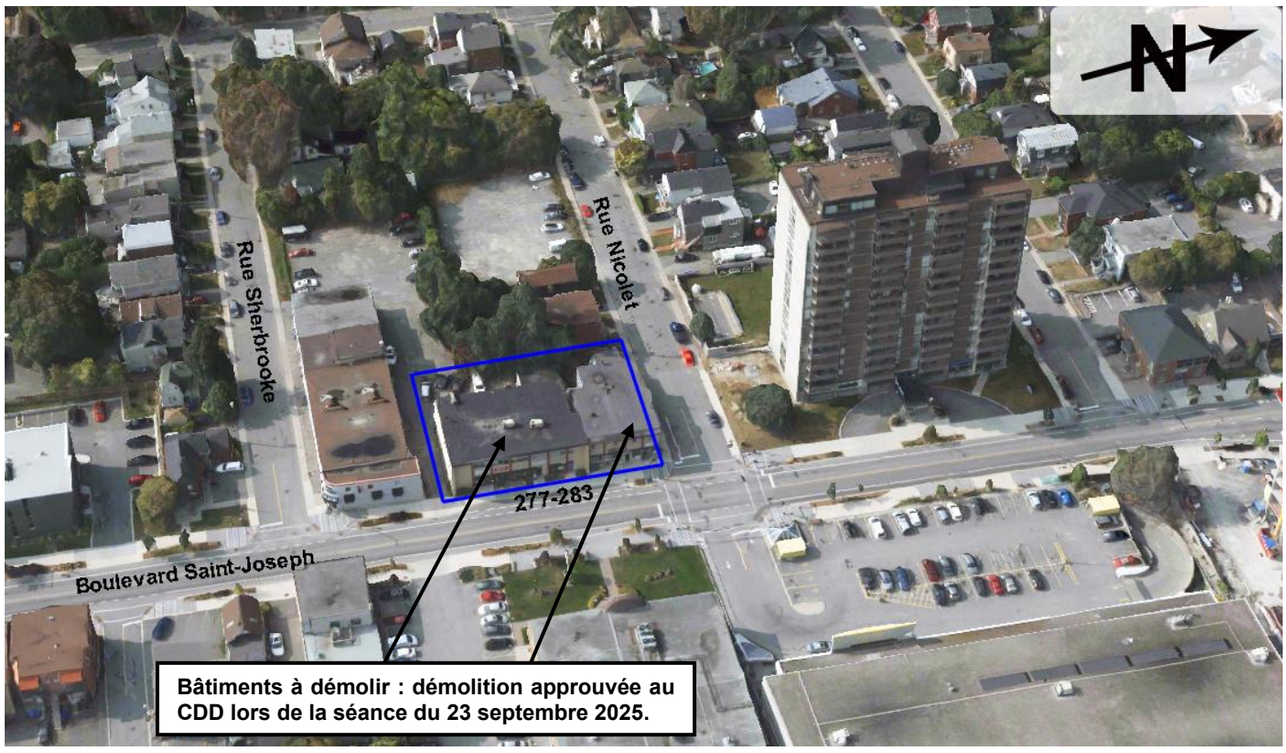
Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage 7
Annexe 2 : Image satellite et photos 8
Annexe 3 : Photos contextuelles 9
Annexe 4 : Photos contextuelles 10
Annexe 5 : Plan topographique illustrant la situation actuelle 11
Annexe 6 : Plan de déplacement, concept volumétrique et architectural 12
Annexe 7 : Plan d'implantation et plan d'aménagement extérieur 13
Annexe 8 : Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures 14
Annexe 9 : Critères de dérogation mineure 15
Annexe 10 : Élévation avant et latérale sur rue 19
Annexe 11 : Élévations arrière et latérale gauche et matériaux de revêtement extérieur 20
Annexe 12 : Perspectives 21
Annexe 13 : Élévations avant et latérale sur rue illustrant l'insertion du projet 22
Annexe 14 : Plan d'aménagement paysager 23
Annexe 15 : Étude d'ensoleillement et analyse des vents 24
Annexe 16 : Tableau des critères PIIA 25

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage



Par le SUDD
277-283, boulevard Saint-Joseph

Annexe 2 : Image satellite et photos



Bâtiments à démolir situés aux 277 et 279-283, boulevard Saint-Joseph

Bâtiments à démolir situés aux 277 et 279-283, boulevard Saint-Joseph

Bing Map et par le SUDD
277-283, boulevard Saint-Joseph

Annexe 3 : Photos contextuelles

Bâtiment adjacent situé à l'ouest du projet au 5-7, rue Nicolet

Nouveaux bâtiments (2025) localisés à proximité du projet aux 9 à 21, rue Nicolet

Bâtiment adjacent au projet (sud) situé au 275, boulevard Saint-Joseph

Bâtiments situés en face du projet aux 290 et 300, boulevard Saint-Joseph

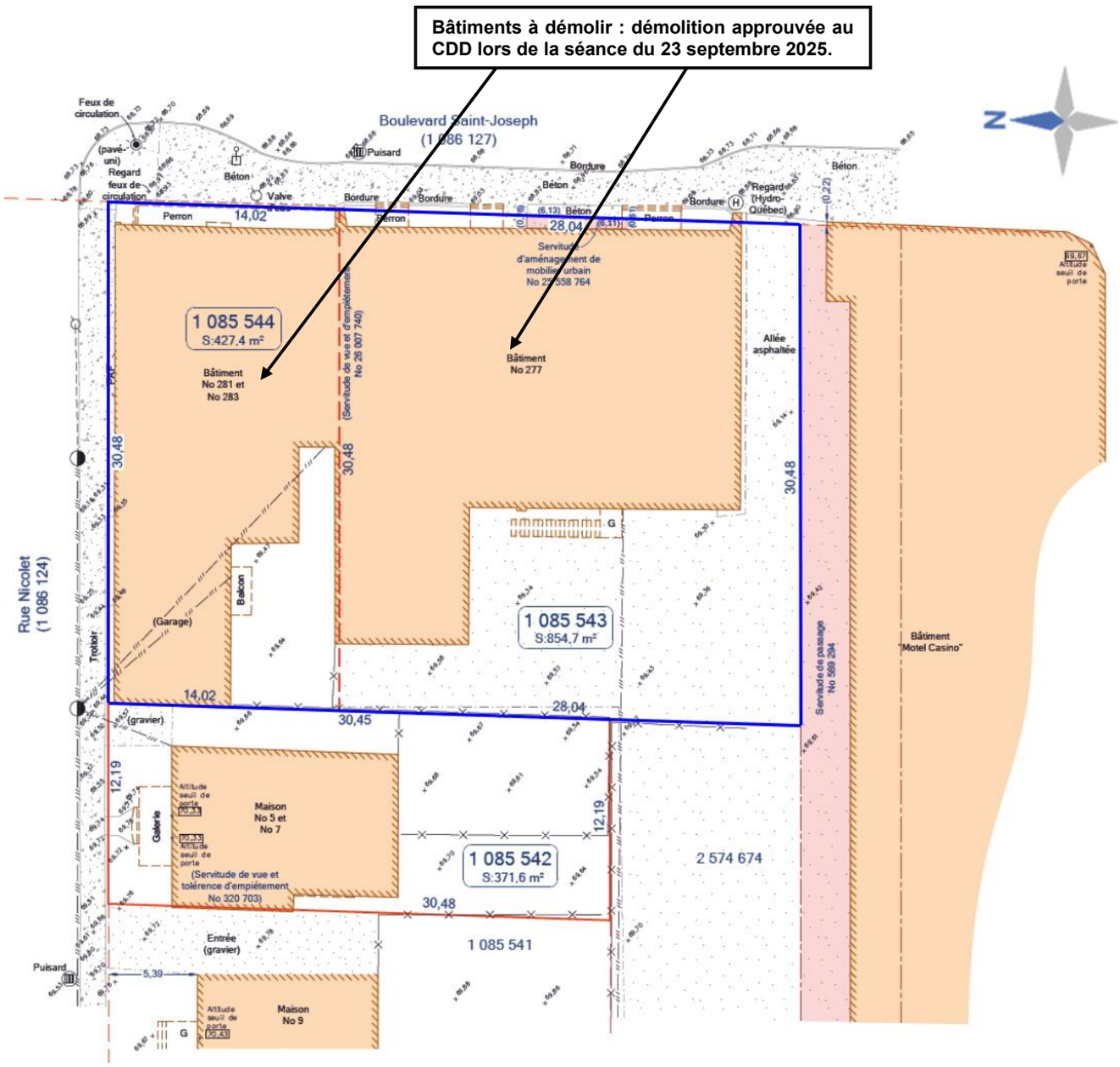
Par le SUDD
277-283, boulevard Saint-Joseph

Annexe 4 : Photos contextuelles

Bâtiment résidentiel de 16 étages situé au nord du projet au 295, boulevard Saint-Joseph

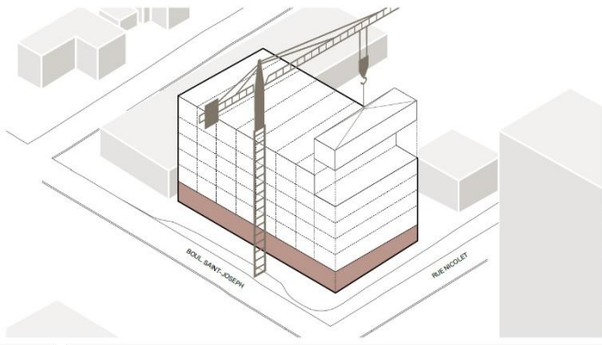
Nouveau bâtiment (2024) de 10 étages et de 380 logements situé à proximité du projet au 304-310, boulevard Saint-Joseph

Annexe 5 : Plan topographique illustrant la situation actuelle

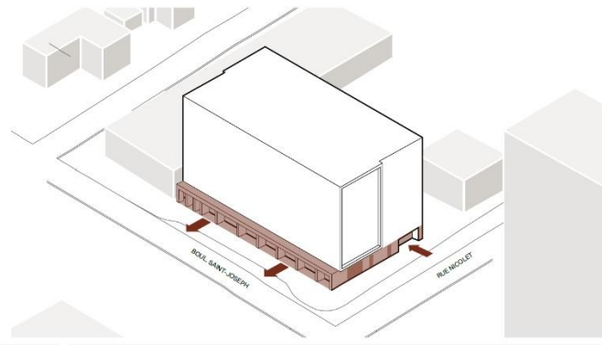


Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 19 décembre 2023 – Annoté par le SUDD
277-283, boulevard Saint-Joseph

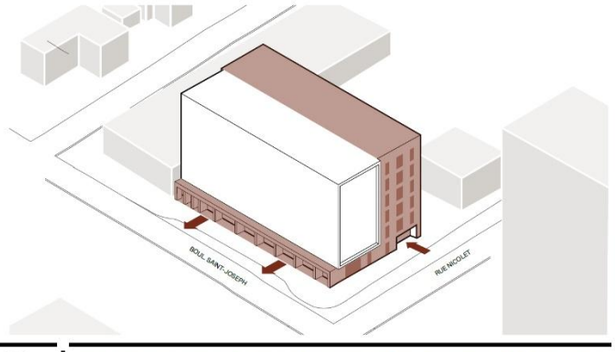
Annexe 6 : Plan de déplacement, concept volumétrique et architectural



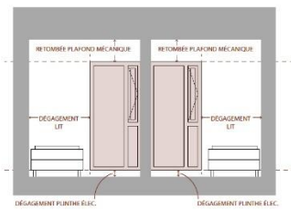
① Création d'un projet modulaire pour répondre à un besoin urgent

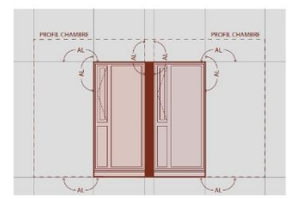


② Création d'un basilaire architectural pour souligner le programme commercial et ramener une échelle plus humaine



③ Développer une matérialité complémenbtaire afin de réduire l'effet perçu d'un gros volume

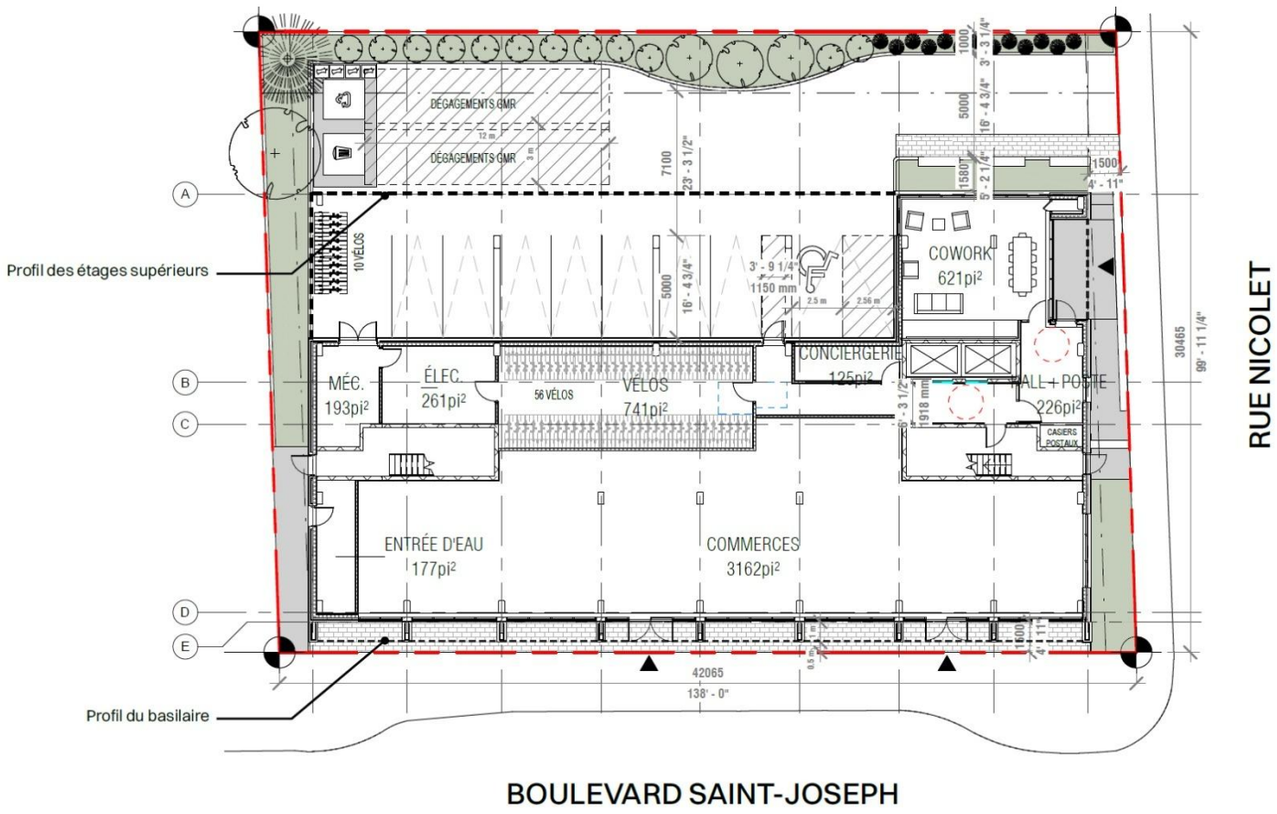


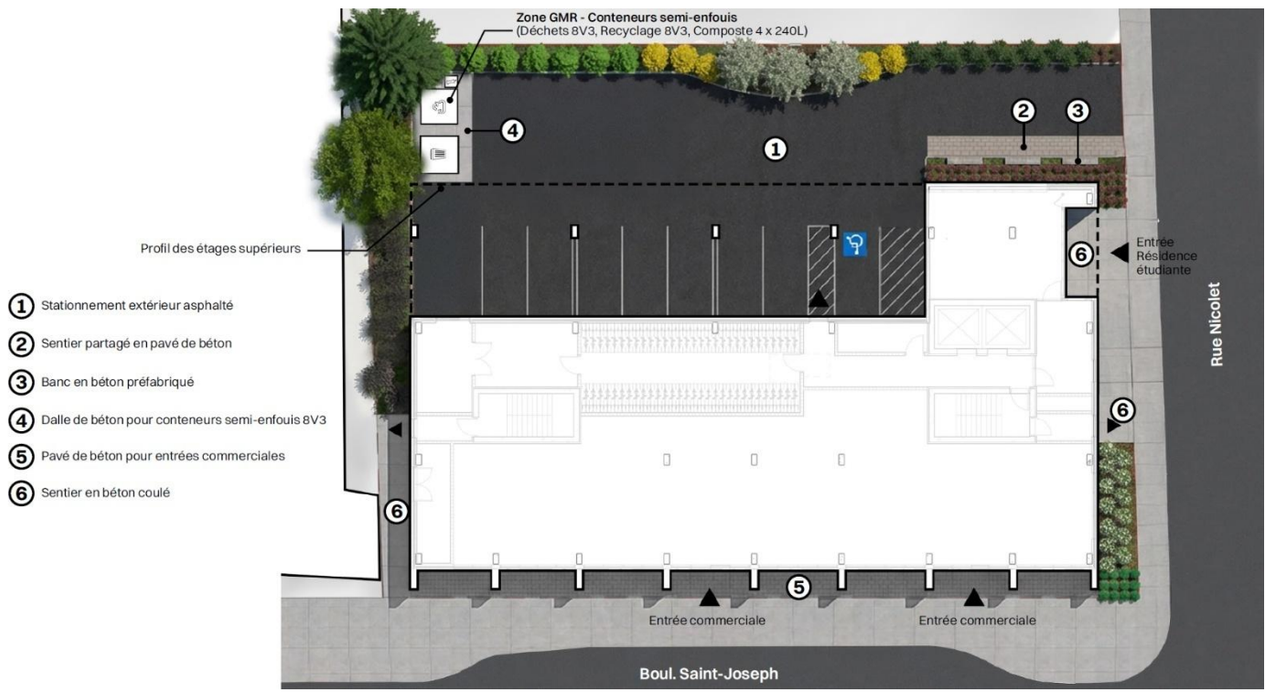


④ Regrouper les fenêtres entre deux chambres pour en bonifier l'impact visuel et réduire la densité de chambre perçu

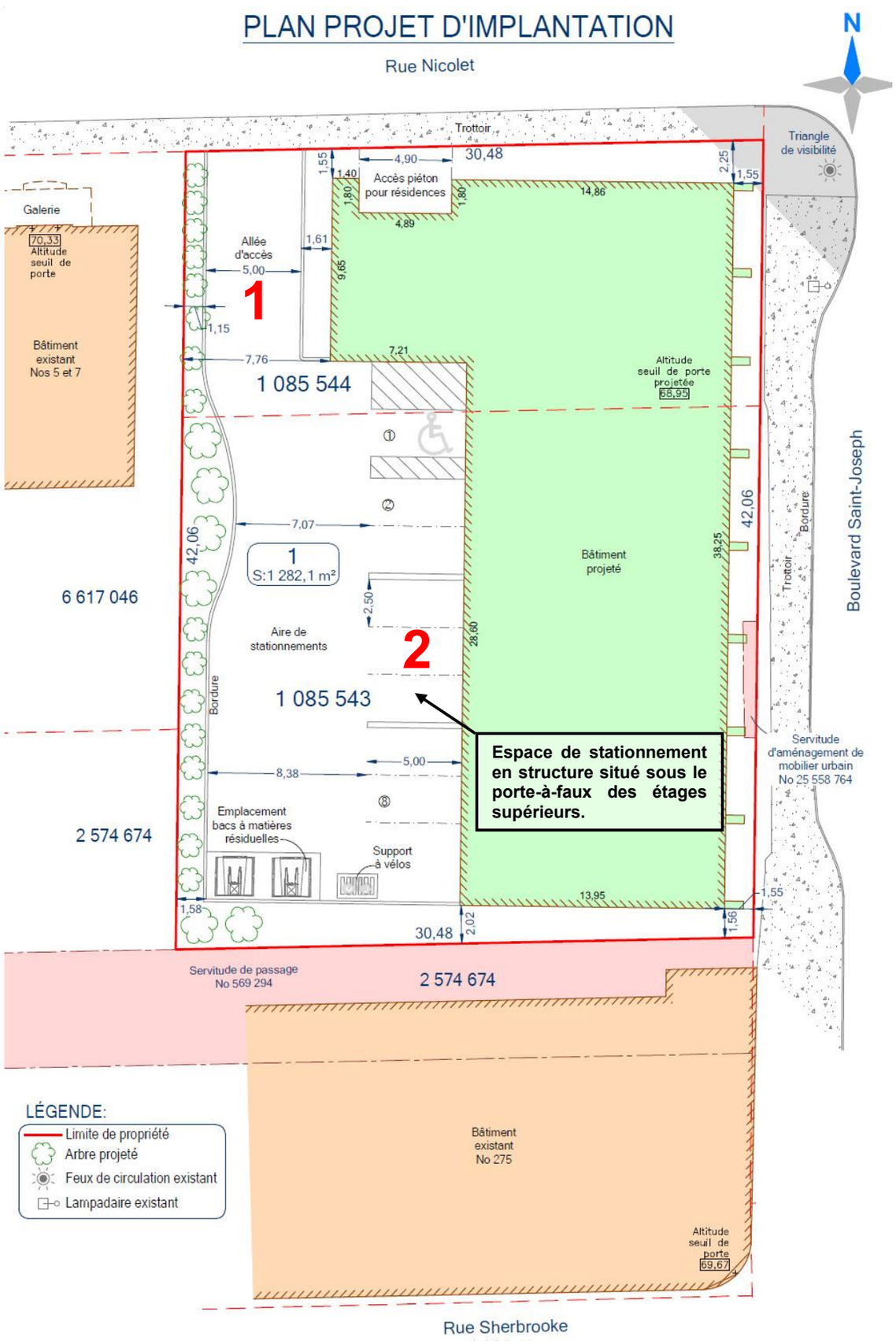
ADHOC-architectes – 24 février 2026
277-283, boulevard Saint-Joseph

Annexe 7 : Plan d'implantation et plan d'aménagement extérieur





Annexe 8 : Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures



Dérogations mineures demandées	
1	Réduire la largeur minimale d'une allée d'accès de 6 m à 5 m.
2	Exempter le projet de l'obligation de fournir les cases de stationnement dans un stationnement souterrain pour les immeubles de quatre étages et plus.

Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 2 février 2026 – Annoté par le SUDD
277-283, boulevard Saint-Joseph

Annexe 9 : Critères de dérogation mineure

Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures					
Éléments identifiés par le requérant					**À remplir le SUDD**
N°	**Disposition**	**Prescrite**	**Proposée**	**Explication du requérant**	
1	Largeur minimale d'une allée d'accès (art. 268)	6 m	5 m	- En raison de la forme du terrain et de l'implantation du bâtiment projet, il n'est pas possible de respecter les dimensions minimales de l'allée d'accès en plus de respecter les normes d'aménagement de celle-ci. - Dans un souci de laisser plus de place au verdissement et de sécurité publique, la largeur de l'allée d'accès a été réduite à 5 m afin de respecter les distances séparatrices avec le bâtiment. - Pour des usages résidentiels et commerciaux, l'allée d'accès peut avoir une largeur minimale de 3 m et 3,5 m si elle dessert un espace de stationnement de moins de 10 cases.	- La superficie du terrain, combinée à celle de l'implantation au sol proposée pour le bâtiment, limite la possibilité d'aménager une allée d'accès d'une largeur de 6 m. - La largeur proposée de 5 m n'affecte pas la fonctionnalité des déplacements véhiculaires sur le site. - Pour un usage résidentiel ou commercial, un espace de stationnement de moins de 10 cases peut être desservi par une allée d'accès à double sens d'une largeur minimale de 3 m et 3,5 m. En revanche, l'usage institutionnel visé exige une allée d'accès d'une largeur minimale de 6 m, sans possibilité de réduction de la largeur lorsque l'espace de stationnement compte moins de 10 cases. - L'aménagement de bandes de verdure de part et d'autre de l'allée d'accès est privilégié au détriment d'une allée respectant strictement la largeur requise par la réglementation.
2	Stationnement souterrain obligatoire pour un bâtiment de quatre étages et plus (art. 674)	Cases de stationnement doivent être situées à l'intérieur d'un garage souterrain	Cases de stationnement situé dans un stationnement en structure	- Le projet priorise le transport en commun et l'autopartage. Le besoin en cases de stationnement est donc limité. Il n'est pas viable d'aménager un stationnement souterrain pour quelques cases de stationnement. - Le projet vise à offrir des logements abordables et mise sur un concept écologique. Il ne serait plus abordable, ni écologique d'aménager des stationnements souterrains pour ce type de projet. - Aucun minimum de cases de stationnement n'est requis pour les usages communautaires et commerciaux.	- La conception du bâtiment en structure de bois modulaire préfabriqué, combinée à l'absence de sous-sol, ne favorise pas l'aménagement d'un stationnement souterrain. - Le projet prévoit plutôt un espace de stationnement en structure, situé sous le porte-à-faux des étages supérieurs et peu visible depuis les voies de circulation. - La clientèle étudiante visée privilégie majoritairement les déplacements à vélo ou en transport en commun. Le projet propose un stationnement intérieur pour 56 vélos au rez-de-chaussée, en plus d'un support extérieur pouvant accueillir 10 vélos.

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures					
Section 1 – À remplir par le SUDD					
Article 8 - Critères d'évaluation	**OUI**	**NON**	**Explications complémentaires**	**Accord/désaccord du SUDD**	**Explication complémentaire du SUDD**
a) Est-ce que les dérogations demandées respectent les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	☒	☐	[redacted]	[redacted]	Les dérogations mineures demandées respectent les orientations du Plan d'urbanisme, particulièrement l'orientation visant la gestion de la croissance en consolidant le développement à l'intérieur de la trame existante et l'orientation visant à créer des milieux de vie complets.
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	☒	☐			À l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement.
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 ?					
Dérogation 1 : Largeur minimale d'une allée d'accès	☒	☐			La demande de dérogation mineure n'a pas pour effet de soustraire, de façon généralisée, l'application de la réglementation dans la zone Co-08-020, puisqu'aucune dérogation mineure similaire n'a été accordée dans la zone visée.
Dérogation 2 : Stationnement souterrain obligatoire	☒	☐			
Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD					
Justification de la demande par le requérant				**À remplir par le SUDD**	
d) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?					
Dérogation 1 : Largeur minimale d'une allée d'accès	☒	☐	Le respect de la largeur de l'allée d'accès nécessiterait la réduction de la distance séparatrice entre celle-ci et le mur de bâtiment. Cela pourrait devenir un enjeu de sécurité publique.	En accord	La réglementation cause un préjudice sérieux à la partie requérante puisque, sans l'octroi de cette dérogation mineure, le projet déposé devrait être substantiellement modifié. La profondeur du bâtiment devrait notamment être réduite d'un mètre, ce qui entraînerait une diminution de la superficie habitable de l'ensemble des unités de la résidence

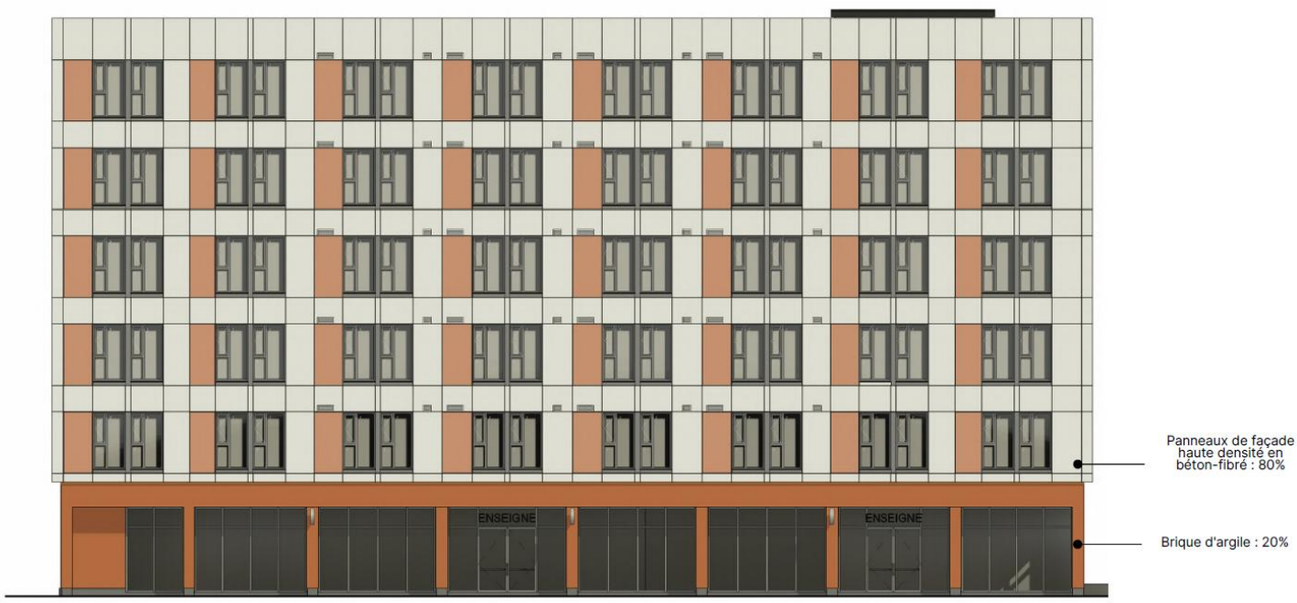
					étudiante proposée ou une réduction du nombre de logements proposé. Une autre option, qui n'est pas privilégiée par le SUDD, consisterait à réduire la largeur de l'une des deux bandes de verdure situées à proximité de l'allée d'accès afin de permettre l'élargissement de celle-ci d'un mètre supplémentaire.
Dérogation 2 : Stationnement souterrain obligatoire	☒	☐	Le projet de résidences étudiantes ne serait pas viable avec l'aménagement d'un stationnement souterrain. Les logements ne seraient plus abordables.	En accord	La réglementation cause un préjudice sérieux à la partie requérante, puisque l'aménagement d'un espace de stationnement souterrain de huit cases ne s'intègre pas aisément au projet modulaire déposé, lequel est conçu sans sous-sol.
e) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la règlementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?					
Dérogation 1 : Largeur minimale d'une allée d'accès	☐	☒	Il est possible d'élargir l'allée d'accès à 6 m, toutefois, cela impliquerait une réduction de la superficie des aires habitables des unités proposées ou une réduction du nombre d'unités de la résidence étudiante. L'élargissement de l'allée d'accès, tout en maintenant la superficie d'implantation du bâtiment, engendrerait un autre élément dérogatoire quant à la distance séparatrice entre l'allée d'accès et le mur du bâtiment ou au niveau de la largeur minimale des bandes de verdure requises à proximité de l'allée d'accès.	En accord	Il est possible de modifier le projet déposé afin de le rendre conforme à la réglementation, puisque celui-ci vise le développement d'un terrain qui sera vacant à la suite de la démolition des deux bâtiments existants. De plus, la réglementation autorise l'aménagement d'un projet sans obligation de fournir des cases de stationnement. Un projet ne prévoyant aucun espace de stationnement permettrait ainsi d'éviter les deux dérogations mineures demandées.
Dérogation 2 : Stationnement souterrain obligatoire	☒	☐	Il ne fait aucun sens d'aménager un espace de stationnement souterrain pour une dizaine de cases de stationnement. L'espace de stationnement proposé est en structure permettant ainsi de limiter ses impacts négatifs sur les îlots de chaleur urbains.	En désaccord	
f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?					
Dérogation 1 : Largeur minimale d'une allée d'accès	☒	☐	La largeur de l'allée d'accès n'a aucun impact sur les propriétés voisines.	En accord	Les dérogations mineures respectent la jouissance du droit de propriété des

Dérogation 2 : Stationnement souterrain obligatoire	☒	☐	Le fait d'avoir du stationnement de surface n'a aucun impact sur les propriétés voisines.	En accord	propriétaires des immeubles voisins, puisque le projet respecte l'ensemble des marges de recul applicables et prévoit des espaces de dégagement d'une largeur conforme à la réglementation entre l'aire de stationnement et les limites du terrain. L'espace de stationnement en structure proposé est dissimulé sous le porte-à-faux des étages supérieurs et demeure peu visible à partir des voies de circulation.

g)		OUI	NON	N/A			
	Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?	☐	☐	☒		En accord	Les travaux de construction n'ont pas commencé.
	Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	☐	☐	☒			

RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD	En accord	
Avis important Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les **dérogations mineures** 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.		

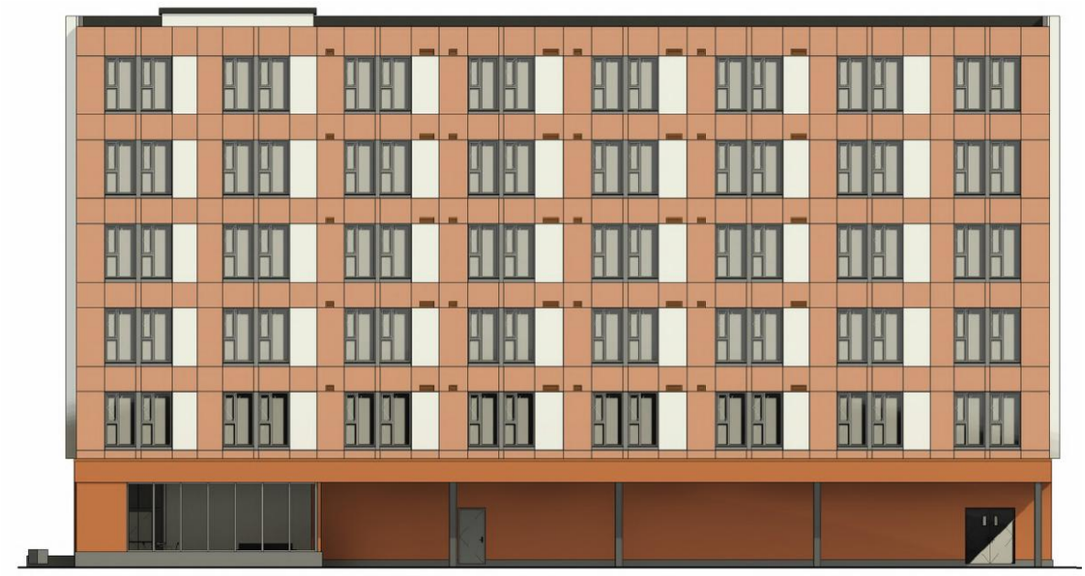
Annexe 10 : Élévation avant et latérale sur rue



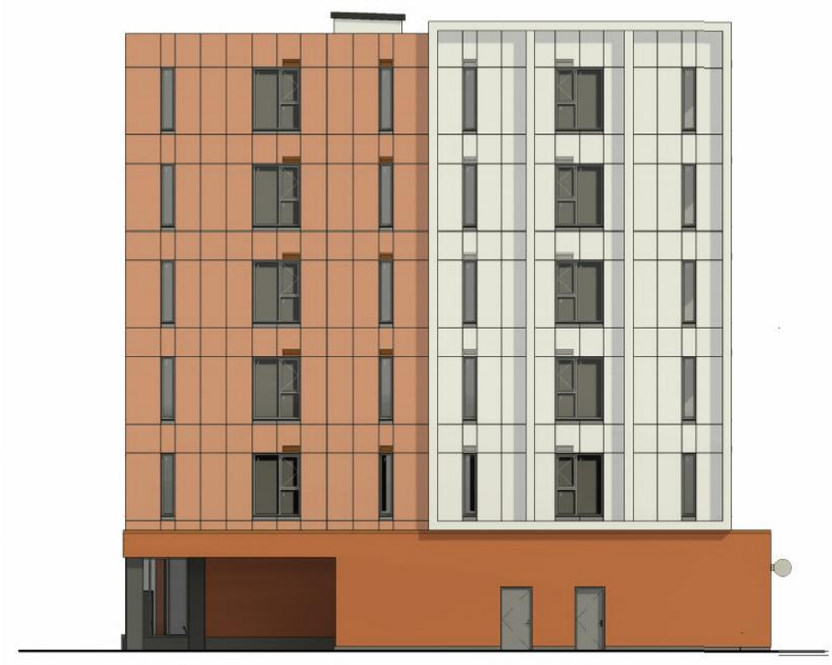
Élévation avant donnant sur le boulevard Saint-Joseph

Élévation latérale donnant sur la rue Nicolet

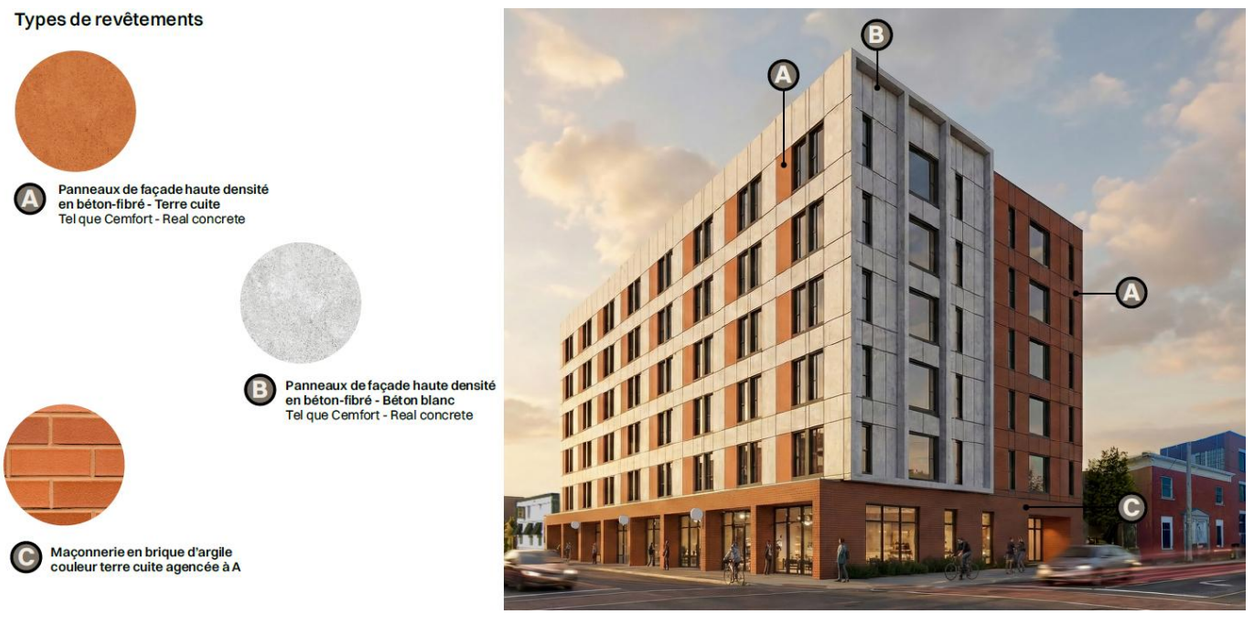
Annexe 11 : Élévations arrière et latérale gauche et matériaux de revêtement extérieur



Élévation arrière



Élévation latérale gauche (sud)



ADHOC-architectes – 24 février 2026
277-283, boulevard Saint-Joseph

Annexe 12 : Perspectives

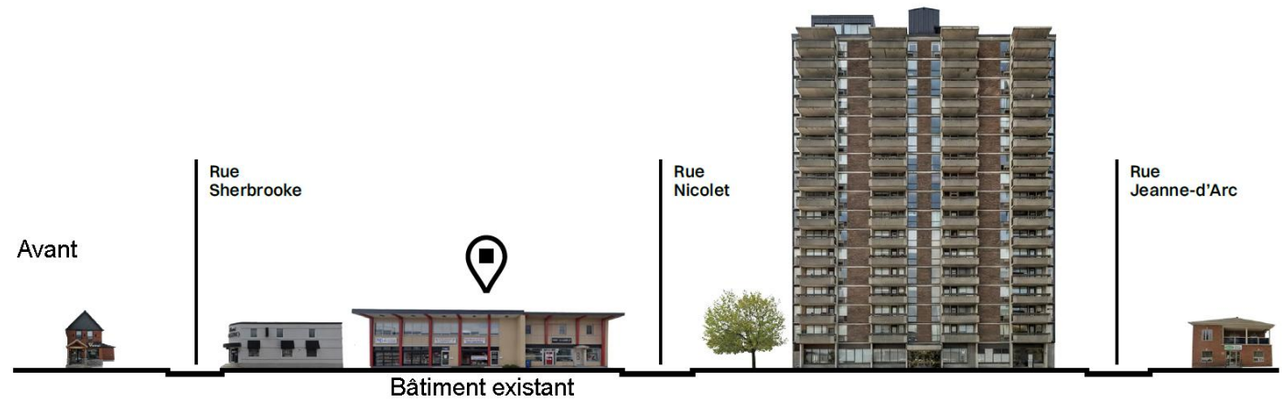
Façades avant et latérale sur rue

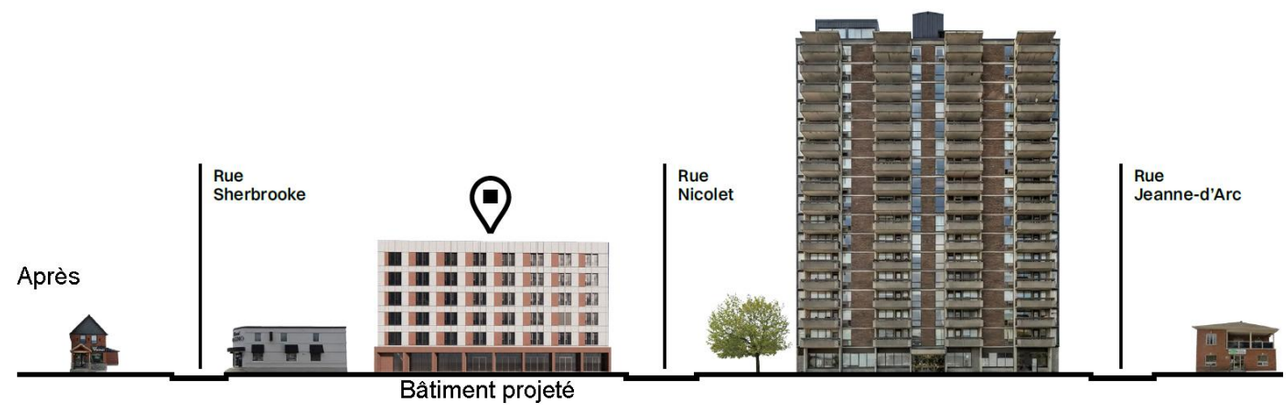
Façade avant et latérale gauche

Façades latérales sur rue et arrière

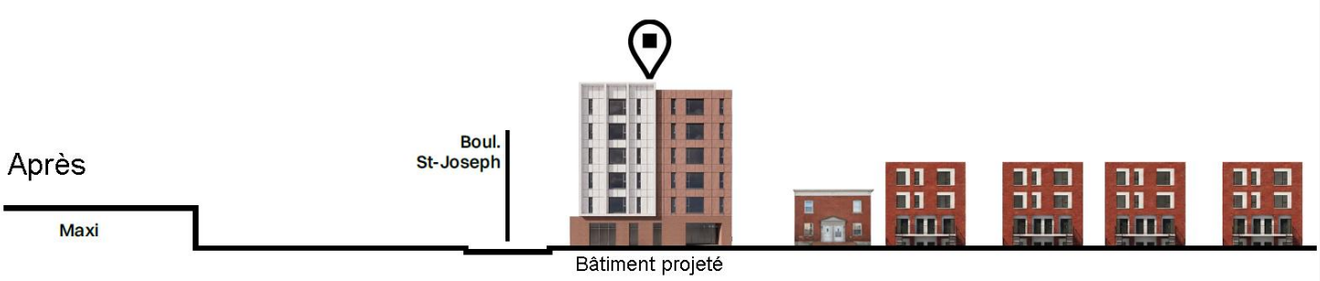
Annexe 13 : Élévations avant et latérale sur rue illustrant l'insertion du projet

Élévation avant donnant sur le boulevard Saint-Joseph



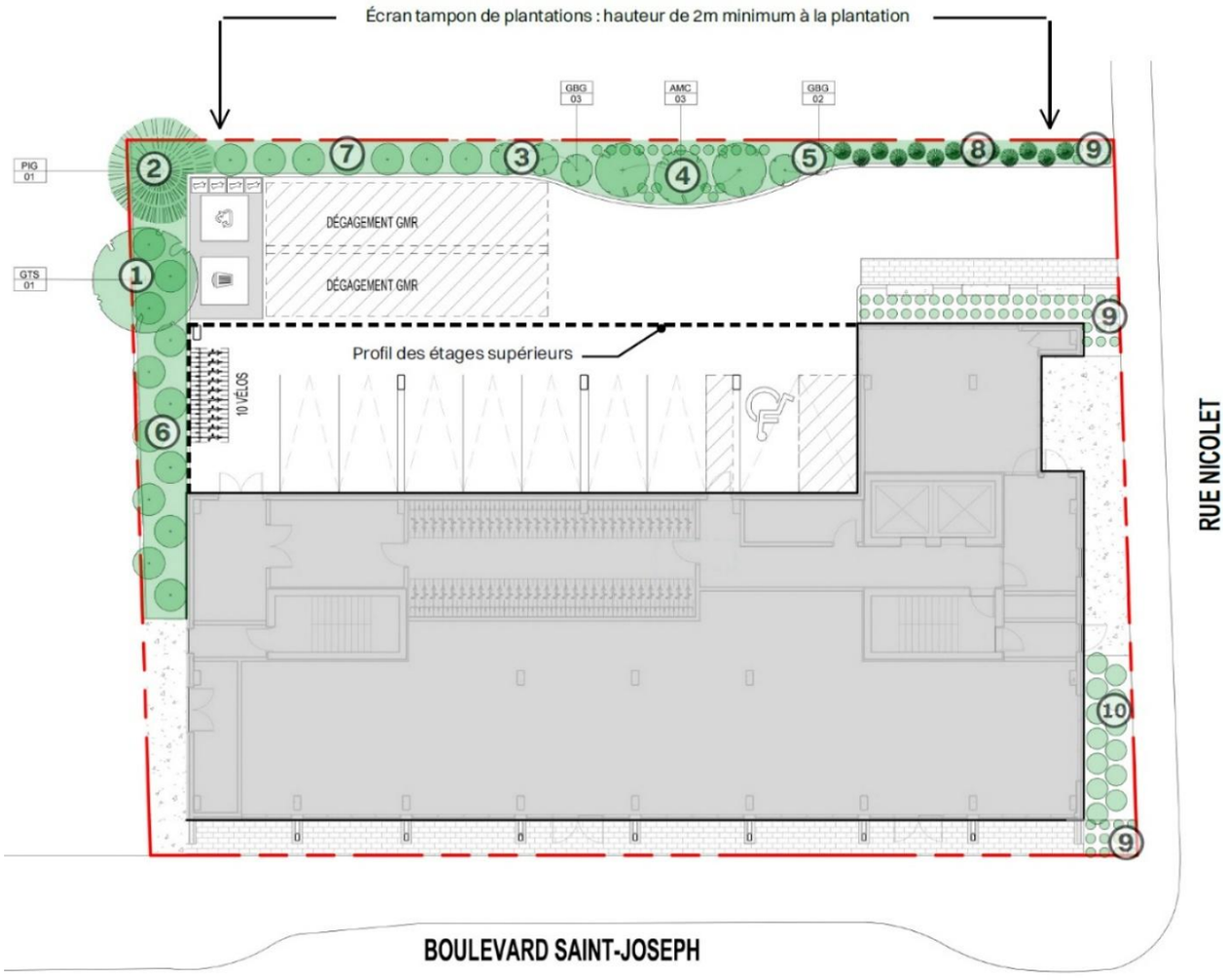


Élévation latérale donnant sur la rue Nicolet



ADHOC-architectes – 24 février 2026
277-283, boulevard Saint-Joseph

Annexe 14 : Plan d'aménagement paysager



① Gleditsia triacanthos in. «Sunburst» (GTS)

② Picea glauca (PIG)

③ Ginkgo biloba «Goldspire» (GBG)

④ Amelanchier canadensis (AMC)

⑤ Ginkgo biloba «Goldspire» (GBG)

⑥ Berberis thunbergii 'Rose Glow' (BTr)

⑦ Sambucus canadensis (QRB)

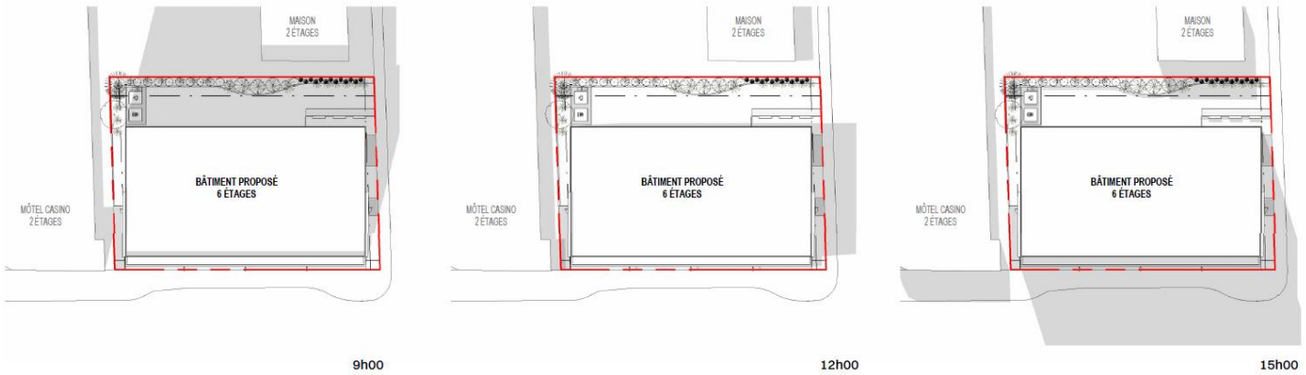
⑧ Thuya occidentais 'Smaragd' (TOs)

⑨ Andropogon gerardii «Indian Warrior» (agi)

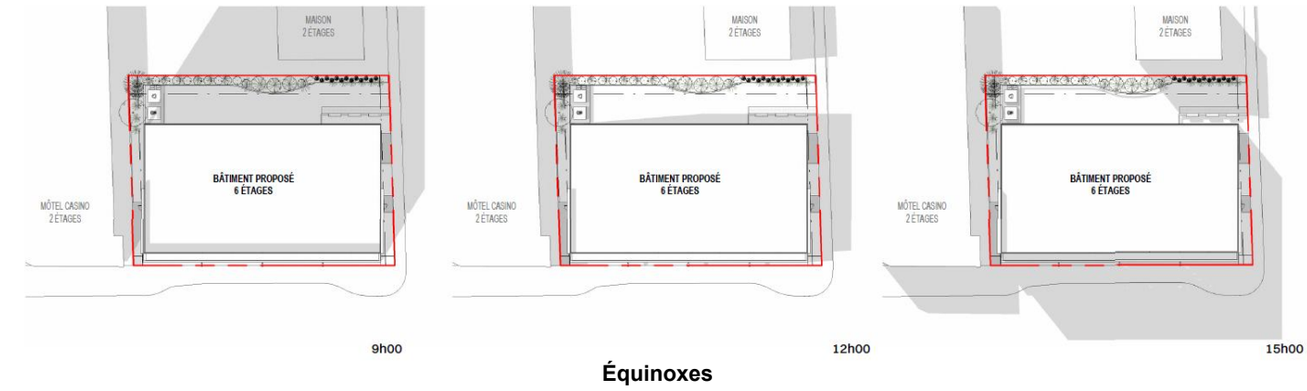
⑩ Symphoricarpos albus (SYa)

ADHOC-architectes – 24 février 2026
277-283, boulevard Saint-Joseph

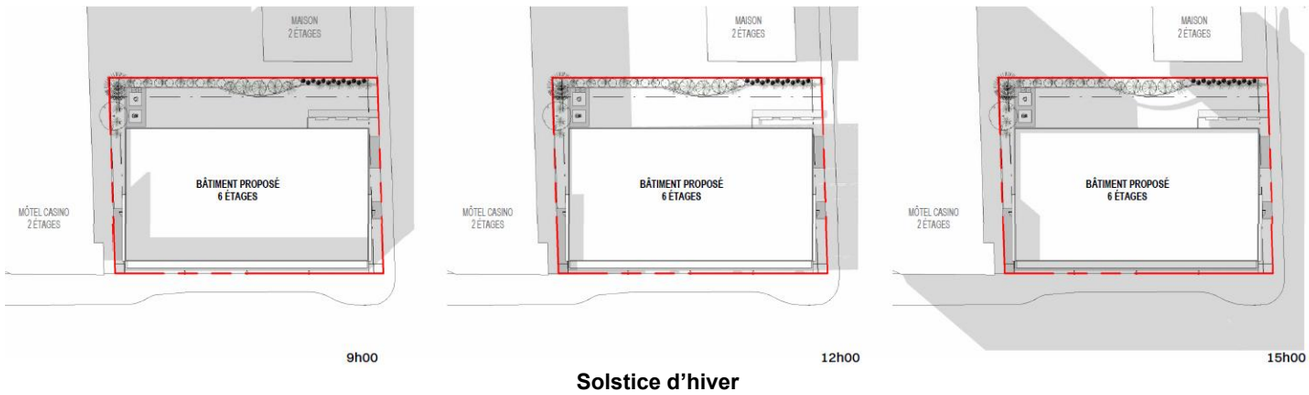
Annexe 15 : Étude d’ensoleillement et analyse des vents



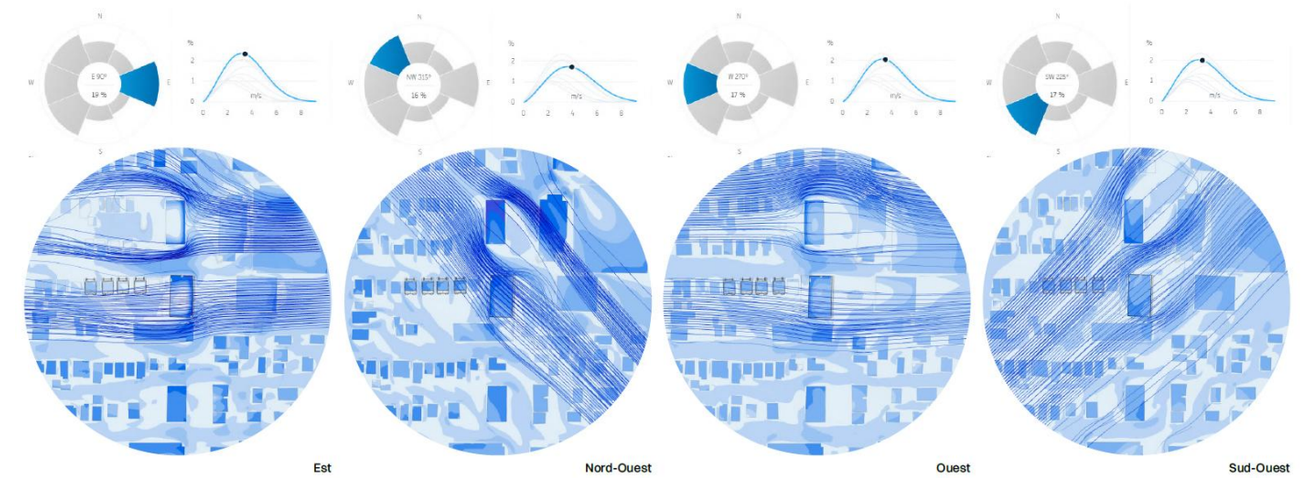
Solstice d’été



Équinoxes



Solstice d’hiver



Analyse des vents

Annexe 16 : Tableau des critères PIIA

PROJET INSTITUTIONNEL

SECTION 3 : OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES

Règlement relatif aux PIIA numéro 535-2025

Tableau 37-1

IMPLANTATION				
Objectif 1 : Protéger et mettre en valeur les caractéristiques naturelles du terrain				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. L'abattage et le retrait d'arbres sont limités au minimum possible.	Critère satisfait	Le projet n'implique aucun abattage d'arbre.	Oui	Aucun arbre n'est présent sur le terrain.
2. L'implantation des espaces de stationnement permet la conservation du couvert boisé existant et préserve les milieux naturels d'intérêt.	N/A	Aucun arbre existant n'est localisé sur le terrain.	N/A	Aucun arbre n'est présent sur le terrain.
3. Les fonctions écologiques des milieux naturels d'intérêt sont conservées par l'aménagement de zones tampons.	N/A	Aucun milieu naturel sur le site.	N/A	Aucun milieu naturel d'intérêt n'est présent sur le site.
4. L'implantation du bâtiment maintient la croissance et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt, leur connectivité et les habitats d'espèces à statut précaire recensés sur le terrain.	N/A		N/A	Aucun milieu naturel d'intérêt n'est présent sur le site.
Objectif 2 : Optimiser les effets bénéfiques induits par le positionnement du bâtiment sur le terrain et minimiser les impacts négatifs associés à l'implantation de certaines de ses composantes				

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. L'implantation d'un nouveau bâtiment tient compte de la présence d'un bâtiment déjà existant sur le terrain et contribue à son intégration.	Critère non satisfait	Le projet prévoit la démolition des deux bâtiments existants, arrivés en fin de vie utile. Le CDD a approuvé la démolition du bâtiment situé aux adresses 279-283, boulevard Saint-Joseph, lors de la séance du 23 septembre 2025. Aucune approbation du CDD n'est requise pour le bâtiment situé au 277, boulevard Saint-Joseph, lequel est à vocation commerciale. Par conséquent, un projet de redéveloppement du site impliquant la conservation et l'intégration des deux bâtiments existants n'est pas envisageable.	Oui	Afin de rehausser l'intérêt visuel du secteur, le bâtiment existant sur le terrain sera démoli. Résolution du CDD adopté à l'unanimité pour l'approbation de la démolition (R-CDD-2025-09-23/31). Sa démolition permettra la construction d'un nouveau bâtiment contribuant au patrimoine architectural du milieu et répondra à un besoin urgent de logements étudiants pour le secteur.
2. Le bâtiment privilégie une implantation compacte de sorte à minimiser son empreinte au sol.	Critère satisfait	Le bâtiment est implanté à proximité des lignes de rue afin d'assurer un encadrement optimal de l'intersection du boulevard Saint-Joseph et de la rue Nicolet. La marge arrière proposée (7,5 m) est supérieure à la marge arrière minimale prescrite (3 m), ce qui contribue à réduire l'empreinte au sol du bâtiment.	Oui	L'implantation du bâtiment vise à minimiser son empreinte au sol, tout en maximisant les commodités qui se rattachent à celui-ci.
3. L'implantation et l'orientation des bâtiments proposés tiennent compte de facteurs bioclimatiques, tels que l'apport en lumière naturelle, le potentiel d'utilisation de l'énergie solaire passive et des vents dominants.	Critère satisfait	L'orientation du bâtiment vers le boulevard Saint-Joseph est cohérente avec le cadre bâti existant du secteur d'insertion. La fenestration abondante sur l'ensemble des façades permet d'offrir des milieux de vie bénéficiant d'une grande luminosité naturelle. L'analyse des vents déposée dans le cadre du projet confirme que l'orientation du bâtiment permet d'atténuer l'effet des vents dominants provenant du nord-ouest.	Oui	L'implantation du bâtiment s'arrime à la trame urbaine déjà établie. Son orientation tient également compte de l'alignement avec le boulevard Saint-Joseph. Sa fenestration généreuse permet aux unités locatives de recevoir un maximum de lumière naturelle, les chambres étant orientées à l'est ou à l'ouest. Un minimum de fenêtres a été prévu au nord. Avec sa façade principale orientée vers l'est, celle-ci évite les vents dominants provenant du nord-ouest.
4. La façade principale et l'entrée principale d'un bâtiment sont orientées vers le domaine public afin d'améliorer l'encadrement de la rue, d'une intersection	Critère satisfait	La façade principale est orientée vers le boulevard Saint-Joseph afin d'assurer un encadrement optimal de l'intersection du boulevard Saint-Joseph et de la rue Nicolet. Les marges avant et latérales sur rue, peu élevées, contribuent à bonifier l'encadrement des voies de circulation.	Oui	La façade principale, ainsi que les entrées principales des commerces sont orientées vers le boulevard Saint-Joseph avec de favoriser l'encadrement de celui-ci et de bonifier son dynamisme.

et des espaces publics et privés.				
5. La construction ou l'agrandissement d'un nouveau bâtiment s'effectue en hauteur ou privilégie la construction au-dessus d'un espace de stationnement existant ou projeté.	Critère satisfait	Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de six étages, soit le nombre maximal d'étages prescrit dans la zone Co-08-020. L'espace de stationnement proposé, comprenant huit cases, est situé sous le porte-à-faux des étages supérieurs.	Oui	Le bâtiment projeté s'élève sur une hauteur de 6 étages. De plus, l'espace de stationnement extérieur proposé est placé sous le porte-à-faux des étages supérieurs, permettant ainsi de réduire son impact visuel négatif depuis le domaine public, tout en contribuant à la réduction des effets d'îlots de chaleur urbains.
6. L'entrée d'un garage est positionnée sur la façade la moins visible du domaine public.	N/A		N/A	Aucune entrée de garage n'est proposée.
7. Le projet minimise le nombre d'entrées charretières qui donnent sur un corridor de transport actif, une piste cyclable ou multifonctionnelle, actuelle ou projetée.	Critère satisfait	Le projet prévoit un accès unique au terrain, situé sur la rue Nicolet. Aucune entrée charretière n'est prévue sur le boulevard Saint-Joseph.	Oui	Une seule entrée charretière est proposée. Celle-ci donne sur la rue Nicolet, laquelle est moins passante et n'est pas munie d'infrastructure de transport actif importante.
8. Un débarcadère est aménagé afin de sécuriser les déplacements et limiter les conflits de circulation.	Critère partiellement satisfait	Aucun débarcadère n'est prévu dans le cadre du projet. Toutefois, l'espace de stationnement proposé pourra être utilisé à cette fin et contribuera à faciliter les déplacements des occupants, tout en réduisant les conflits de circulation comparativement à un projet ne prévoyant aucun espace de stationnement et favorisant le stationnement en bordure de rue.	Non	Aucun débarcadère n'est proposé pour ce projet.
9. Des parcours actifs permettent de relier le ou les terrains aux quartiers avoisinants, tout en traversant des points d'intérêt et en offrant des	Critère satisfait	Malgré la superficie limitée du terrain, le projet prévoit l'aménagement de trottoirs, notamment en façade avant et en cour arrière, afin de permettre l'accès à l'aire de stationnement.	Non	Le projet est muni de trottoirs et de sentiers piétonniers permettant aux usagers de circuler sur le site et d'accéder au bâtiment.

points de vue sur des lieux attractifs.				
10. La zone de débarcadère d'autobus minimise sa visibilité et les nuisances qui y sont associées.	N/A		N/A	Aucune zone de débarcadère d'autobus n'est proposée.
11. Les équipements mécaniques et de service sont intégrés dans les articulations du bâtiment, de façon à réduire leur visibilité depuis le domaine public.	Critère satisfait	Les équipements mécaniques et de services ne seront pas visibles depuis le domaine public.	Oui	Des salles mécaniques et électriques sont aménagées à l'intérieur même du bâtiment les rendant donc invisibles depuis le domaine public.
12. L'implantation du bâtiment permet le dégagement d'un espace extérieur comme lieu de rencontre pour les visiteurs et de détente pour le personnel.	Critère non satisfait	Le projet prévoit l'aménagement de bandes de verdure d'une largeur conforme à la réglementation, ainsi que la plantation de dix arbres et de plusieurs arbustes. Toutefois, l'implantation du bâtiment, combinée à l'aménagement de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement, ne permet pas de dégager un espace extérieur suffisant pouvant servir de lieu de rencontre pour les usagers. Trois bancs extérieurs sont néanmoins prévus dans la cour arrière afin d'offrir un espace de détente.	Non	L'implantation du bâtiment permet de dégager une zone végétalisée le long de la façade arrière afin d'offrir un coin détente avec banc et plantation. Cette zone est également stratégiquement positionnée afin d'être en contact avec l'espace commun vitré du rez-de-chaussée offert aux étudiants.

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 535-2025 de la Ville de Gatineau. Ils sont publiés à titre informatif et ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

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

Tableau 37-2

ARCHITECTURE				
Objectif 1 : Développer une architecture de qualité représentative de la fonction civique du bâtiment				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. L'architecture est représentative du caractère prestigieux de l'institution.	Critère satisfait	L'architecture proposée est représentative de la fonction du bâtiment (commerciale et institutionnelle). Le bâtiment présente plusieurs ouvertures ainsi qu'un jeu de matériaux extérieurs de qualité, qui lui confèrent une articulation appropriée. Le rez-de-chaussée commercial est mis en valeur par un traitement architectural distinctif comprenant des vitrines de grande superficie et une marquise en brique d'argile soulignant les entrées des commerces.	Oui	Le bâtiment proposé se démarque par une architecture sobre et pérenne, mêlant des matériaux nobles, durables et intemporels, comme la maçonnerie, à une insertion urbaine maîtrisée. Cette conception, qui privilégie la clarté des volumes et la qualité des espaces communs, reflète l'ambition de l'institution : offrir un cadre de vie qui inspire le respect pour les étudiants.
2. Le bâtiment se distingue en tant que repère architectural dans le paysage urbain gatinois, et fait preuve d'une certaine audace architecturale qui contribue à sa signature, à son caractère et à son image de marque ou à son importance civique.	Critère satisfait	Le projet permettra le redéveloppement d'un site sous-utilisé par la construction d'un bâtiment mixte d'un gabarit de six étages, constituant un repère architectural intéressant pour ce tronçon du boulevard Saint-Joseph et une référence pour les prochains projets de redéveloppement du secteur. Le concept proposé, misant sur une construction modulaire, articulée par de nombreuses ouvertures, des matériaux extérieurs de qualité et un traitement architectural marqué au rez-de-chaussée, contribue à conférer au projet une signature architecturale distinctive.	Oui	La hauteur du bâtiment de six étages, son implantation sur rue le long du boulevard Saint-Joseph et Nicolet, et son jeu de deux volumes simples avec une coloration urbaine style béton et une brique orangée permettent de se distinguer dans le paysage gatinois tout en reprenant des éléments de coloration du quartier dans lequel il s'insère. La ligne de colonnes en brique le long de la façade principale permet aussi d'ancrer le bâtiment de façon marquée sur le boulevard Saint-Joseph.
3. Le bâtiment se distingue par une conception architecturale qui valorise sa fonction de destination et qui minimise les	N/A	Le projet ne propose pas un bâtiment offrant une fonction de destination.	N/A	N/A

incidences négatives sur le milieu d'insertion.				
4. La conception architecturale se caractérise par une fenestration abondante qui permet de maximiser l'apport de lumière naturelle.	Critère satisfait	La fenestration abondante sur l'ensemble des façades permet d'offrir des milieux de vie bénéficiant d'une grande luminosité naturelle.	Oui	Le bâtiment est muni d'une fenestration généreuse et égalitaire pour tous permettant ainsi à chaque chambre de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle, autant en hauteur qu'en largeur à l'intérieur de chaque chambre. Les fenêtres des chambres sont également avantageusement orientées est et ouest pour maximiser l'apport de lumière naturelle et éviter la déperdition de chaleur au nord.
5. Une composition architecturale signalétique, marquée par l'emploi d'éléments en saillie, met en valeur l'entrée principale.	Critère satisfait	Le projet prévoit un basilaire au niveau du rez-de-chaussée, ce qui permet de distinguer et de mettre en valeur les entrées principales des commerces donnant sur le boulevard Saint-Joseph. La marquise en brique d'argile proposée souligne le caractère commercial du rez-de-chaussée et crée une distinction claire avec les étages deux à six, lesquels seront occupés par la résidence étudiante.	Oui	Les étages supérieurs ont été reculés par rapport à la façade principale du rez-de-chaussée afin de créer un basilaire commercial distinctif qui met en valeur les entrées commerciales. Une série de colonnes de brique supportant une marquise de brique en saillie permet également d'accentuer cet effet et cette présence sur rue. L'entrée principale résidentielle est marquée par un geste contraire à celui en façade principale, c'est-à-dire en créant un décroché dans le rez-de-chaussée résidentiel permettant d'avoir une entrée plus intime et couverte.
6. Les accès autres que l'entrée principale se distinguent architecturalement, notamment par leur hiérarchisation.	Critère satisfait	L'accès de la résidence étudiante, situé sur la façade latérale donnant sur la rue, demeure sobre tout en étant mis en valeur de manière appropriée grâce au recul d'une section de cette façade.	Oui	Les autres accès au bâtiment sont secondaires, plus sobres et se trouvent sur les autres façades du bâtiment. Le tout dans le but de « privatiser » l'accès aux résidences.
7. La conception architecturale comporte des espaces communs extérieurs polyvalents et flexibles qui permettent la tenue de diverses activités et facilitent les interactions et la socialisation.	Critère non satisfait	L'implantation au sol du bâtiment, combinée à la superficie restreinte du terrain à redévelopper, ne permet pas d'aménager un espace commun extérieur suffisamment vaste pour accueillir diverses activités. Trois bancs extérieurs sont néanmoins prévus dans la cour arrière.	Non	L'implantation du bâtiment permet de dégager une zone végétalisée le long de la façade arrière afin d'offrir un coin détente avec banc et plantation. Le reste des espaces extérieurs sont dédiés à la circulation véhiculaire et à l'entreposage des matières résiduelles.
Objectif 2 : Privilégier des façades de qualité dont l'articulation et la composition contribuent à l'animation de l'espace public				

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. Un mur aveugle fait l'objet d'un traitement architectural qui permet d'en éviter la banalisation par l'introduction d'œuvres d'art publique, d'un jeu dans les matériaux et les couleurs et l'intégration de décrochés.	N/A	Aucun mur aveugle n'est proposé.	N/A	N/A
2. Les agrandissements reprennent certaines caractéristiques architecturales du bâtiment visé de façon à conférer une impression d'unité cohérente, en considérant le bâtiment dans son ensemble.	N/A		N/A	Le projet propose la démolition complète du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment.
Objectif 3 : Intégrer à la conception des bâtiments des mesures contribuant au développement durable et à l'adaptation aux changements climatiques				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. Les matériaux de revêtement extérieur sont durables et contribuent à l'efficacité et la performance climatique.	Critère satisfait	Les matériaux de revêtement extérieur proposés (panneaux de béton et brique d'argile) sont durables et contribuent à améliorer l'efficacité et la performance climatique du bâtiment.	Oui	L'utilisation de maçonnerie au RDC et de panneaux de façade haute densité en béton-fibré aux étages assurent une construction durable et efficace énergétiquement. Tous deux ont une coloration dans leur masse afin d'assurer la pérennité dans le temps et aux rayons UV et éviter toute décoloration.
2. Un bâtiment à structure incombustible privilégie une toiture végétalisée de type extensif et semi-intensif.	N/A	La conception du bâtiment en structure de bois modulaire préfabriqué, sera combustible.	N/A	Bâtiment à structure combustible, toit vert non autorisé.

3. Les dalles au-dessus des garages souterrains sont adaptées à l'aménagement de caissons structuraux qui permettent la plantation d'arbres et d'autres végétaux.	N/A	Le projet ne propose pas l'aménagement d'un stationnement souterrain.	N/A	Aucun garage souterrain n'est proposé.
4. La conception du bâtiment intègre des mesures de protection qui visent à assurer la sécurité des oiseaux.	Critère satisfait	Le projet ne prévoit pas de mur-rideau, limitant les impacts potentiels sur la sécurité des oiseaux.	Oui	Le vitrage plein sud et en hauteur est limité.
5. La conception du bâtiment intègre des mesures technologiques qui permettent une contribution au développement durable ou d'adaptation aux changements climatiques.	Critère satisfait	La conception du bâtiment en structure de bois modulaire préfabriqué, combinée à l'absence de sous-sol, permet de réduire l'utilisation de béton. L'espace de stationnement proposé sous le porte-à-faux des étages supérieurs contribue également à limiter les effets liés aux îlots de chaleur.	Oui	Le projet aura une très faible empreinte carbone par son choix de structure en bois modulaire préfabriqué et le choix de ne pas construire de sous-sol afin de limiter l'utilisation du béton. La préfabrication réduit la quantité de déchets produits en chantier et assure une construction plus durable par sa qualité d'exécution. La configuration du stationnement extérieur permet également de réduire au maximum les îlots de chaleur en prévoyant des espaces de stationnement couverts et des arbres stratégiquement positionnés pour faire ombre au stationnement.

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 535-2025 de la Ville de Gatineau. Ils sont publiés à titre informatif et ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

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

Tableau 37-3

AMÉNAGEMENT DE TERRAIN				
Objectif 1 : Aménager les espaces extérieurs en adéquation à la fonction de destination de l'institution et de la clientèle qu'elle dessert				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*

1. La conception des aménagements extérieurs est modelée à l'image d'un campus, comprenant de grands espaces verts propices à la détente, à la réflexion ou à la déambulation qui contribuent au verdissement global.	Critère non satisfait	La superficie du terrain ne permet pas d'offrir suffisamment d'espace pour aménager de grands espaces verts tout en construisant un bâtiment de six étages. Le projet respecte néanmoins les exigences réglementaires relatives à l'aménagement des bandes de verdure et prévoit la plantation de dix arbres, alors que le minimum requis est de sept. Il propose également une diversité de plantations intéressante (arbustes).	Non	L'implantation du bâtiment permet de dégager une zone végétalisée le long de la façade arrière afin d'offrir un coin détente avec banc et plantation. Cette zone est également stratégiquement positionnée afin d'être en contact avec l'espace commun vitré du rez-de-chaussée offert aux étudiants.
2. L'équipement institutionnel est assorti d'une place publique qui constitue à la fois un lieu de rassemblement et un symbole de son importance civique qui abolit les frontières entre l'immeuble et l'espace public.	Critère non satisfait	La superficie limitée du terrain rend difficile l'aménagement d'une place publique.	Non	Un espace intérieur commun est plutôt prévu au rez-de-chaussée pour permettre la rencontre et les échanges tout en étant sécuritaire puisque stratégiquement positionné près de l'entrée résidentielle. Cet espace est également généreusement vitré pour être visible de la rue.
3. L'aménagement paysager met en valeur les formes architecturales et le volume du bâtiment tout en contribuant à conférer une identité au bâtiment.	Critère satisfait	Les aménagements paysagers proposés sont conformes aux exigences réglementaires applicables. Les cours latérales et la cour arrière sont occupées par une bande de verdure d'une largeur variant entre 1,5 m et 2,9 m, comprenant dix arbres ainsi que plusieurs arbustes et autres plantations. Une haie de cèdres, d'une hauteur minimale de 2 m lors de sa plantation, est proposée à proximité à la limite ouest du terrain, dans la section adjacente à l'habitation voisine située aux adresses 5-7, rue Nicolet. La marge avant restreinte sur le boulevard Saint-Joseph ne permet pas d'aménager un espace paysager à cet emplacement.	Oui	Les aménagements paysagers sont maximisés à l'arrière et en cours latérale afin de permettre une présence sur le boulevard Saint-Joseph et de dynamiser celui-ci par le rapprochement entre le domaine public et les vitrines commerciales du bâtiment. La rangée d'arbres colonnaires en cour arrière permet de répondre à la façade parallèle au site tout en offrant de l'ombrage côté ouest et éviter la surchauffe.

Objectif 2 : Réaliser des aménagements améliorant le confort, la sécurité et la convivialité des lieux				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. Un aménagement paysager distinctif permet de bien repérer les accès véhiculaire, piéton et cycliste au terrain.	Critère satisfait	L'accès au terrain et l'allée d'accès sont bordés, de part et d'autre, par une bande de verdure, et plusieurs plantations sont prévues le long de la limite ouest, à proximité de l'allée d'accès. Une section de l'accès sera aménagée en pavés de béton afin d'identifier clairement une zone à usage partagé entre véhicules et personnes piétonnes.	Oui	L'accès véhiculaire au terrain s'effectue par la rue Nicolet où un abaissé de trottoir soulignera celui-ci. De plus, des rangées d'arbustes et de plantation de chaque côté de la voie d'accès jusqu'au stationnement permet de distinguer celle-ci. Également, un chemin piéton en pavé permet de rappeler la présence d'une voie partagée entre piétons et voitures.
2. Les aménagements extérieurs intègrent un mobilier urbain adapté à la fonction de l'institution et de sa clientèle.	Critère satisfait	Les aménagements extérieurs, bien que limités, sont adéquats et représentatifs de la fonction institutionnelle du bâtiment. Trois bancs sont prévus dans la cour arrière afin d'y offrir un petit espace de détente.	Oui	L'implantation du bâtiment permet de dégager une zone végétalisée le long de la façade arrière afin d'offrir un coin détente avec banc et plantation. Cette zone est également stratégiquement positionnée afin d'être en contact avec l'espace commun vitré du rez-de-chaussée offert aux étudiants.
3. Des trottoirs continus et des sentiers, de largeur adaptée à leur achalandage, sont présents le long des façades du bâtiment et relient, le plus directement possible, les bâtiments entre eux, à la voie publique, aux espaces de stationnement et aux autres endroits fréquentés par les piétons.	Critère satisfait	Implanté près du domaine public, le bâtiment bénéficie d'un accès direct à la rue Nicolet et au boulevard Saint-Joseph. Le projet prévoit un aménagement en pavés de béton relié au trottoir public du boulevard Saint-Joseph. Les entrées proposées sur la façade latérale donnant sur la rue Nicolet sont accessibles par des trottoirs qui seront raccordés au trottoir public de cette rue.	Oui	La proximité du bâtiment au domaine public relit celui-ci directement à la rue Nicolet et au boulevard Saint-Joseph. Le bâtiment est également entouré de trottoirs le long des voies publiques.
4. Les trottoirs et les sentiers aménagés sont sécuritaires, accessibles, bien délimités et éclairés.	N/A		N/A	Outre les trottoirs publics, il n'y a aucun trottoir ou sentier piétonnier prévu sur le site et à proximité de celui-ci.
5. Les îlots de verdure qui intègrent des arbres sont regroupés le long des	Critère satisfait	Les arbres proposés sont regroupés dans les sections nord et ouest du terrain, ce qui	Oui	Tous les arbres sont localisés dans la cour arrière, le long de la ligne de propriété. Ceux-ci permettent d'offrir une canopée

trajets piétons afin de créer des zones d'ombre pour améliorer le confort et la qualité des liens proposés.		permettra d'offrir des zones d'ombre dans ces portions du terrain.		et des effets d'ombrage le long de l'allée d'accès et de l'allée de circulation.
6. La plantation d'arbres feuillus denses ou de conifères permet de camoufler les murs sans ouverture des bâtiments.	Critère satisfait	Le projet ne comporte aucune façade aveugle, à l'exception d'une section du mur latéral gauche du bâtiment, qui ne présente aucune ouverture. Des plantations, notamment des arbustes « Rose Glow », sont prévues à proximité de cette section.	Oui	Un seul mur latéral le long des salles mécaniques du bâtiment ne présente aucune ouverture. Des arbres et plantations sont prévus le long de ce mur afin de camoufler ceux-ci en plus de mieux délimiter la limite du terrain avec le stationnement du voisin.
7. L'aménagement du terrain réduit les espaces minéralisés en nombre et en superficie, et se limite à la desserte de fonctionnalités de services.	Critère partiellement satisfait	Les espaces minéralisés sont limités à l'accès au terrain, à l'aire de stationnement de huit cases et à l'aire de manœuvre pour la collecte des matières résiduelles. La réglementation permet toutefois de réaliser un projet sans obligation de fournir des cases de stationnement, ce qui offrirait la possibilité de réduire davantage la superficie des aires minéralisées sur le site.	Oui	Les espaces minéralisés projetés se limitent uniquement à l'accès au terrain, à l'espace de stationnement et au dépôt à matières résiduelles.
8. Des bacs de plantation sont intégrés à la conception architecturale des bâtiments.	Critère non satisfait	Le projet ne propose aucun bac de plantation.	Non	Aucun bac de plantation n'est prévu. La plantation en pleine terre est favorisée.
9. Des arbres feuillus à grand déploiement sont plantés de sorte à promouvoir leur croissance et maximiser le couvert forestier de l'immeuble, en complément au couvert forestier produit par les arbres plantés sur le domaine public.	Critère partiellement satisfait	En raison de l'emplacement du projet et de la superficie limitée du terrain, la plantation d'arbres feuillus à grand déploiement est peu aisée. Le projet propose toutefois la plantation de dix arbres, comprenant un conifère et neuf feuillus, incluant un arbre à grand déploiement.	Non	Étant dans un contexte urbain dense, la proximité de lignes électriques et la proximité d'arbres feuillus matures sur le terrain voisin, des arbres feuillus et des conifères colonnaires ont été sélectionnés pour maximiser l'ombrage tout en respectant l'espace disponible et les contraintes du site.
Objectif 3 : Minimiser la superficie et l'impact visuel des aménagements liés à un espace de stationnement				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*

1. L'aménagement d'un stationnement souterrain est privilégié.	Critère non satisfait	La conception du bâtiment en structure de bois modulaire préfabriqué, combinée à l'absence de sous-sol, ne permet pas l'aménagement d'un stationnement souterrain. Le projet prévoit plutôt un espace de stationnement en structure, situé sous le porte-à-faux des étages supérieurs et peu visible depuis les voies de circulation. La clientèle étudiante visée privilégie majoritairement les déplacements à vélo ou en transport en commun. Le projet propose un stationnement intérieur pour 56 vélos au rez-de-chaussée, en plus d'un support extérieur pouvant accueillir 10 vélos.	Non	Afin de pouvoir offrir des chambres abordables et de réduire l'empreinte carbone, aucun stationnement souterrain n'est proposé. De plus, le projet offre des résidences aux étudiants du CÉGEP de l'Outaouais. La clientèle cible se déplace donc très peu en voiture. Le besoin en cases de stationnement est donc négligeable et limité aux visiteurs et aux utilisateurs des commerces.
2. La localisation des espaces de stationnement extérieurs en surface s'effectue à l'arrière d'un bâtiment ou de manière à être peu visible et perceptible du domaine public afin de minimiser les impacts négatifs.	Critère satisfait	L'espace de stationnement en structure proposé est situé sous le porte-à-faux des étages, à proximité du mur arrière du bâtiment. Il sera peu visible depuis les voies de circulation.	Oui	L'espace de stationnement est situé le long du mur arrière du bâtiment, sous une section en porte-à-faux des étages supérieurs, ce qui rend celui-ci pratiquement invisible depuis le domaine public.
3. Les espaces de stationnement et les allées d'accès sont accessibles et partagés avec les espaces de stationnement d'autres immeubles avoisinants.	Critère non satisfait	Le projet ne prévoit aucun accès ni espace de stationnement partagé avec les immeubles avoisinants.	Non	L'allée d'accès et l'espace de stationnement se situent uniquement sur le terrain des usages desservis.
Objectif 4 : Réaliser des aménagements contribuant au développement durable et concourant à l'adaptation aux changements climatiques				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. La conception de l'aménagement paysager s'effectue en relation étroite avec les éléments naturels	N/A		N/A	Aucun espace naturel d'intérêt, ni corridors de biodiversité n'est situé à proximité du projet.

établis à proximité, en priorisant le maintien et la consolidation des corridors de biodiversité.				
2. Des ouvrages de biorétention sont intégrés à la conception du terrain, notamment dans le cadre de la conception des espaces de stationnement de surface et les accès véhiculaires qui y mènent. De plus, la perméabilité et la réflectivité des surfaces de stationnement extérieures seront considérées dans la conception de ces espaces.	Critère partiellement satisfait	Les bandes de verdure proposées le long des limites nord, sud et ouest du terrain, combinées à l'espace de stationnement en structure, contribueront à atténuer les effets des îlots de chaleur. Cependant, l'allée d'accès et l'aire de stationnement seront recouvertes d'asphalte, un matériau non perméable.	Oui	Étant situé sous une partie du bâtiment, l'espace de stationnement projeté permet de réduire les impacts négatifs reliés aux îlots de chaleur urbains et les espaces de plantation le long du stationnement en cour arrière pourrait permettre de rediriger certaines eaux de surface vers ceux-ci.

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 535-2025 de la Ville de Gatineau. Ils sont publiés à titre informatif et ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

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