

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte comprenant un maximum de 313 logements – 218, boulevard Maisonneuve – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-03-23/49

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter le nombre de logements de 298 à 313 a été formulée pour la propriété située au 218, boulevard Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE cette modification, qui augmente le nombre de logements de 298 à 313, nécessite une nouvelle approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, et requiert l'abrogation de la résolution précédente (CM-2023-393);

CONSIDÉRANT QUE l'ajout des 15 logements n'a aucun impact sur l'implantation et la volumétrie du bâtiment qui demeurent inchangées;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour commencer les travaux de construction conformément aux autorisations octroyées par le conseil municipal en 2023;

CONSIDÉRANT QUE le Service des infrastructures a confirmé que la capacité des réseaux est toujours apte à desservir le projet modifié;

CONSIDÉRANT QUE le Service de mobilité indique que l'ajout des 15 logements ne compromet pas les conclusions de l'étude de circulation approuvée;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation prévus à l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, la construction d'un bâtiment mixte comportant un maximum de 313 logements au 218, boulevard Maisonneuve, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Modifications proposées aux plans – Patrick Blanchette et Jean-François Bordua architectes – reçus le 20 février 2026 – 218, boulevard Maisonneuve.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Construire un bâtiment mixte comprenant un maximum de 313 logements

Adresse	218, boulevard Maisonneuve	
Zone	Ha-08-078 et Ha-08-210	
Secteur	Hull	
District	Hull-Wright (7)	
Conseiller/Conseillère	Steve Moran	
Année de construction	EN COURS DE CONSTRUCTION	
Classe d'usage	Habitation (h) / Commercial (c)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	298 / proposé l'ajout de 15 logements	
Nombre d'étages	6 à 10	
Toiture (revêtement)	Toiture végétalisée et toiture inversée avec empiérement blanc	
Revêtement(s) extérieur(s)	Brique, aluminium, acier et verre	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	6 856 000,00\$	

Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUID
Usages conditionnels numéro 506-2005	Augmenter le nombre total de logements du projet de 298 à 313 (ajout de 15 logements).	Recommandé

Contexte

- Une demande visant à autoriser l'augmentation du nombre de logements de 298 à 313 logements a été formulée pour la propriété en construction située au 218, boulevard Maisonneuve.

Historique de la demande :

- Le 6 juin 2023, le conseil municipal a approuvé un plan d'implantation et d'intégration architecturale (CM-2023-423) visant la construction d'un bâtiment mixte de 6 à 10 étages comprenant 298 logements au 218, boulevard Maisonneuve.
- L'approbation de ce projet avait nécessité l'octroi d'une dérogation mineure à l'article 691 du Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de réduire de 1,8 m à 1,5 m la profondeur minimale des balcons (CM-2023-392). Cette dérogation mineure n'est plus requise, et ce depuis la modification réglementaire apportée à l'article 691 du Règlement de zonage numéro 532-2020, laquelle a supprimé l'exigence relative à la profondeur minimale d'un balcon.
- Elle a également nécessité l'approbation d'un usage conditionnel visant un bâtiment de 100 logements et plus, et ce, pour la construction d'un bâtiment de 298 logements (CM-2023-393).
- Deux permis de construire ont été délivrés depuis pour la construction de ce projet :
 - 2024 : Permis de construire pour travaux de fondation et d'excavation;
 - 2025 : Permis de construire pour la construction du bâtiment mixte comportant 298 logements. (Structure, enveloppe et aménagements).

La modification demandée :

- La demande vise à augmenter le nombre de logements du bâtiment en y ajoutant 15 logements supplémentaires. Cette modification, selon le requérant, permettra de mieux répondre à la demande actuelle du marché, laquelle privilégie des logements de plus petite taille, notamment des unités d'une chambre et des studios.
- Une nouvelle demande d'usage conditionnel est requise, puisque le nombre de logements projeté sera augmenté de 15 logements, passant de 298 à 313 logements.
- L'augmentation du nombre de logements dans le bâtiment est assujettie au Règlement numéro 506-2005 concernant les usages conditionnels applicables aux bâtiments comptant 100 logements ou plus. Par conséquent, une autorisation du conseil municipal est requise afin de permettre la construction d'un bâtiment totalisant 313 logements.

- Aucune modification n'est prévue à l'implantation au sol du bâtiment ni aux aménagements extérieurs déjà approuvés.
- Des modifications mineures aux ouvertures extérieures sont proposées. Celles-ci résultent de réaménagements intérieurs ainsi que de considérations liées à la mécanique du bâtiment. Elles n'entraînent aucun impact sur la volumétrie ni sur l'architecture, telles que préalablement approuvées par le conseil municipal.
- Ces modifications ne sont pas assujetties à une approbation du conseil municipal en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025.
- La modification du projet porte le nombre de logements à 313 répartis comme suit :

Type de logement	Répartition avant modification		Répartition après modification	
Studio	23	7,7 %	35	11 %
1 chambre	145 (dont 6 den)	48,7 %	175 (dont 15 den)	56 %
2 chambres	109	36,6 %	88 (dont 5 avec den)	28 %
3 chambres	21	7,0 %	15 (dont 1 avec den)	5 %
Total de logements	298	100 %	313	100 %

- L'ajout de 15 logements au bâtiment résulte d'un réaménagement des espaces intérieurs ainsi que d'un redimensionnement de certaines unités. Aucun agrandissement n'est prévu, tant pour l'implantation au sol que pour la volumétrie du bâtiment précédemment approuvé.
- Le projet modifié, incluant l'ajout de 15 logements, demeure conforme au nombre de cases de stationnement requis. L'implantation du bâtiment ainsi que l'aménagement paysager, tel qu'approuvé par le conseil et autorisé dans le permis de construire, demeurent inchangés.
- Le projet est actuellement en réalisation après l'obtention du permis de construire initial. Un permis de construire modificatif devra être obtenu à la suite de l'approbation éventuelle de la présente demande discrétionnaire par le conseil.
- À la demande du Service des infrastructures, un calcul de débit sanitaire a été fourni par la personne requérante. Le Service des infrastructures a confirmé que la capacité des réseaux demeure suffisante pour desservir le projet modifié.
- Un avis technique de circulation a également été déposé à l'appui de la demande discrétionnaire. Celui-ci a été accueilli favorablement par le Service de la mobilité, qui indique par ailleurs que l'ajout de 15 logements ne compromet pas les conclusions de l'étude de circulation approuvée.

Conformité aux règlements applicables :

- La demande de modification respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020.
- Les modifications apportées au projet sont mineures et n'affectent pas le projet approuvé. Les modifications ne sont pas assujetties à une approbation du conseil municipal en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025.
- La demande de modification respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 applicables aux bâtiments de 100 logements et plus.
- Une nouvelle approbation du conseil municipal est donc requise pour un usage conditionnel visant un bâtiment comportant 100 logements et plus soit pour l'ajout de 15 logements aux 298 logements déjà approuvés, pour un total de 313 logements.

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte comprenant un maximum de 313 logements – 218, boulevard Maisonneuve – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter le nombre de logements de 298 à 313 a été formulée pour la propriété située au 218, boulevard Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE cette modification, qui augmente le nombre de logements de 298 à 313, nécessite une nouvelle approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, et requiert l'abrogation de la résolution précédente (CM-2023-393);

CONSIDÉRANT QUE l'ajout des 15 logements n'a aucun impact sur l'implantation et la volumétrie du bâtiment qui demeurent inchangées;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour commencer les travaux de construction conformément aux autorisations octroyées par le conseil municipal en 2023;

CONSIDÉRANT QUE le Service des infrastructures a confirmé que la capacité des réseaux est toujours apte à desservir le projet modifié;

CONSIDÉRANT QUE le Service de mobilité indique que l'ajout des 15 logements ne compromet pas les conclusions de l'étude de circulation approuvée;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation prévus à l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, la construction d'un bâtiment mixte comportant un maximum de 313 logements au 218, boulevard Maisonneuve, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

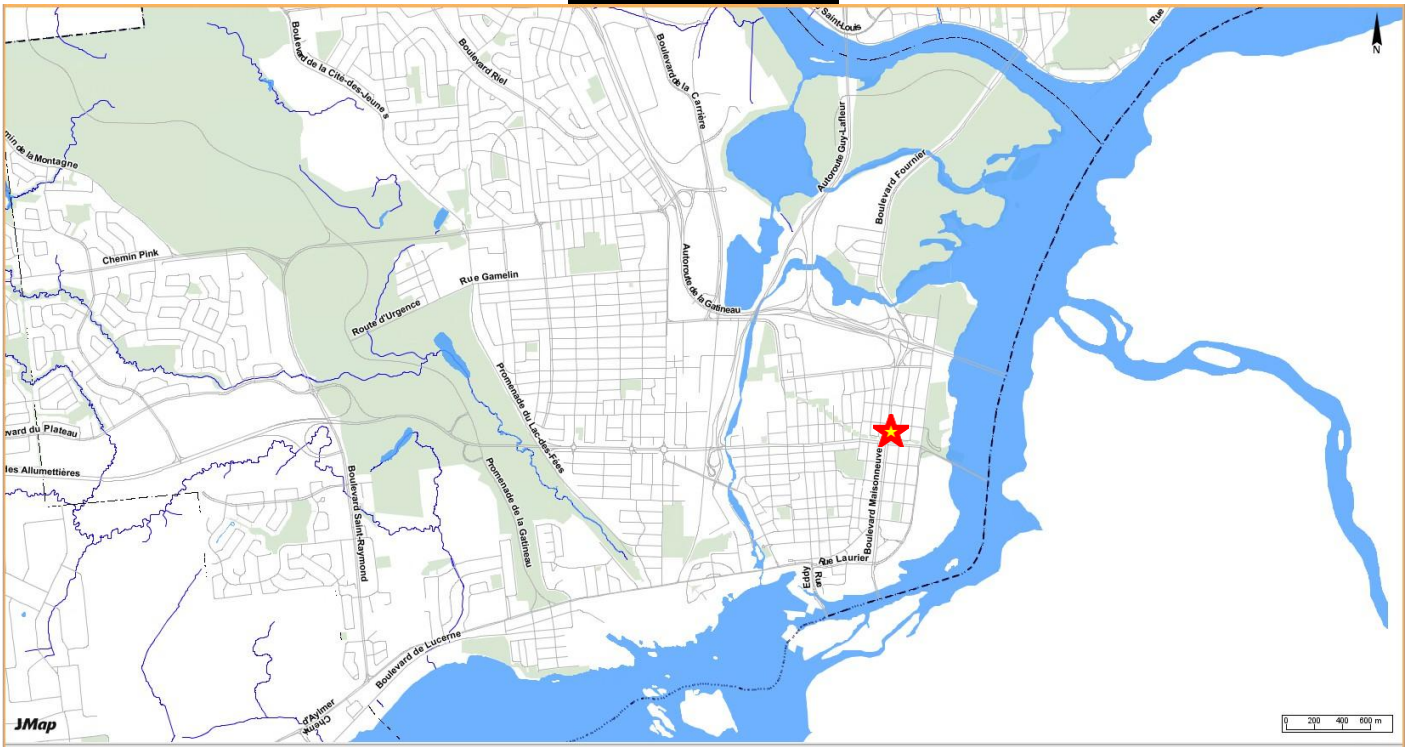
- Modifications proposées aux plans – Patrick Blanchette et Jean-François Bordua architectes – reçus le 20 février 2026 – 218, boulevard Maisonneuve.

Table des annexes

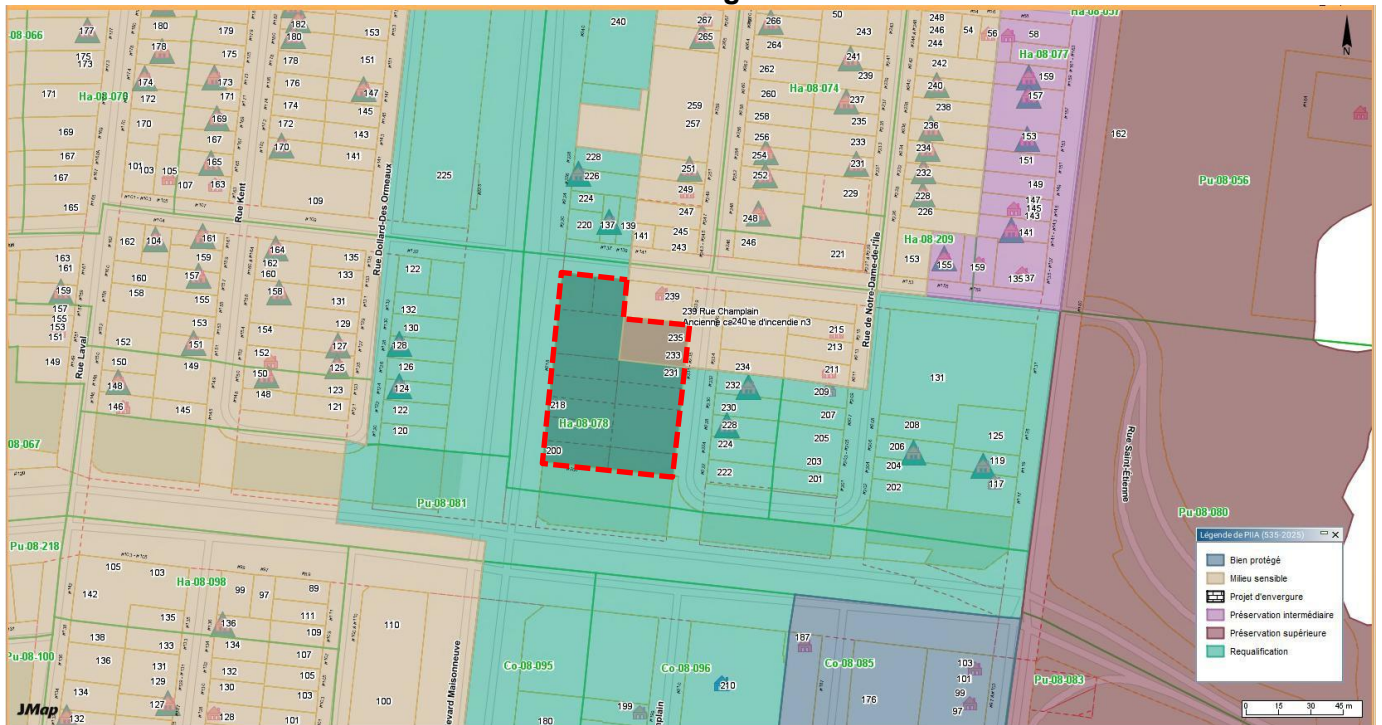
Annexe 1 : Plans de localisation du site, de zonage et de PIIA.....	5
Annexe 2 : Photos du site d'intervention (projet en construction).....	6
Annexe 3 : Résolution CM-2023-423 approuvant le PIIA.....	7
Annexe 3 (suite) : Résolution CM-2023-423 approuvant le PIIA.....	8
Annexe 4 : Résolution CM-2023-392 approuvant la dérogation mineure.....	9
Annexe 5 : Résolution CM-2023-393 approuvant l'usage conditionnel.....	10
Annexe 5 (suite): Résolution CM-2023-393 approuvant l'usage conditionnel.....	11
Annexe 6 : Critères d'évaluation de l'usage conditionnel.....	12

Annexe 1 : Plans de localisation du site, de zonage et de PIIA

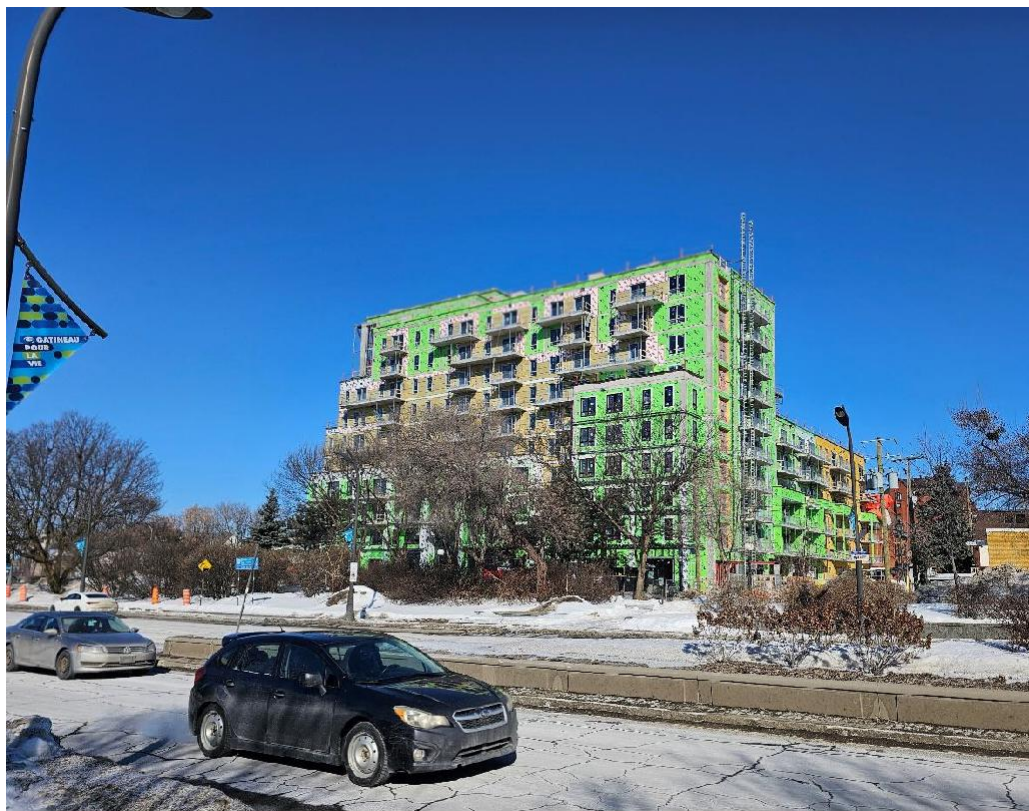
Plan de localisation



Plans de zonage et PIIA



Annexe 2 : Photos du site d'intervention (projet en construction)



Vue du projet à partir de l'angle des Boulevards des Allumettières et de Maisonneuve



Vue du projet à partir de l'angle des rues Champlain et Saint-Étienne



Vue du projet à partir du boulevard des Allumettières



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 6 juin 2023

CM-2023-423 **PIIA - CONSTRUIRE UN BÂTIMENT À USAGE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL DE 6 A 10 ETAGES - 218, BOULEVARD MAISONNEUVE (NOUVELLE ADRESSE) - DISTRICT ÉLECTORAL DE HULL-WRIGHT - STEVE MORAN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 15 mai 2023, a ratifié la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable :

**IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER STEVE MORAN
APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER MARIO AUBÉ**

...2

CM-2023-423 (suite)

ET RÉSOLU QUE ce conseil approuve, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, une opération cadastrale visant le remembrement de 13 lots, la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial de 6 à 10 étages comprenant 298 logements, ainsi qu'un concept d'éclairage et d'aménagement paysager au 218, boulevard Maisonneuve, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

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

et ce conditionnellement à :

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

De plus, il est résolu que cette résolution soit sans effet pour les éléments non réalisés à compter du 6 juin 2028.

Adoptée

Je, soussignée, M^e Véronique Denis, greffière de la Ville de Gatineau, certifie par les présentes que l'extrait ci-dessus est conforme.

La greffière,



M^e Véronique Denis



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 6 juin 2023

CM-2023-392 DÉROGATION MINEURE - CONSTRUIRE UN BÂTIMENT À USAGE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL DE 6 À 10 ÉTAGES - 218, BOULEVARD MAISONNEUVE (NOUVELLE ADRESSE) - DISTRICT ELECTORAL DE HULL-WRIGHT - STEVE MORAN

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

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

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

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

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

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

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 15 mai 2023, a recommandé l'octroi d'une dérogation mineure pour réduire de 1,8 m à 1,5 m la profondeur minimale des balcons, et non à 1,4 m comme recommandé par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

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

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

CONSIDÉRANT QUE, conformément aux articles 345 de la *Loi sur les cités et villes* et 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un avis public doit être affiché au bureau de la Ville et publié dans un journal diffusé sur le territoire de la ville au moins 15 jours avant la tenue de la séance où ce conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure; cet avis public a été publié le 20 mai 2023 :

**IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER STEVE MORAN
APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER MARIO AUBÉ**

ET RÉSOLU QUE ce conseil accorde une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 218, boulevard Maisonneuve, afin de réduire de 1,8 m à 1,5 m la profondeur minimale des balcons, comme illustré dans l'analyse de projet au plan intitulé :

CM-2023-392 (suite)

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

et ce conditionnellement à l'approbation par le conseil municipal :

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

De plus, il est résolu que cette résolution soit sans effet pour les éléments non réalisés à compter du 6 juin 2028.

Adoptée

Je, soussignée, M^e Véronique Denis, greffière de la Ville de Gatineau, certifie par les présentes qu'ci-dessus est conforme.

La greffière,

M^e Véronique Denis

6 juin 2023
218, boulevard Maisonneuve



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 6 juin 2023

CM-2023-393 USAGE CONDITIONNEL - CONSTRUIRE UN BÂTIMENT DE 298 LOGEMENTS - 218, BOULEVARD MAISONNEUVE (NOUVELLE ADRESSE) - DISTRICT ÉLECTORAL DE HULL-WRIGHT - STEVE MORAN

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSIDÉRANT QUE, conformément aux articles 345 de la *Loi sur les cités et villes* et 145.33 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un avis public doit être affiché au bureau de la Ville, publié dans un journal diffusé sur le territoire de la ville et placé bien en vue sur l'emplacement visé par la demande au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande d'autorisation d'un usage conditionnel; cet avis public a été publié le 20 mai 2023;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 15 mai 2023, a ratifié la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable :

CM-2023-393 (suite)

**IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER STEVE MORAN
APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER MARIO AUBÉ**

ET RÉSOLU QUE ce conseil accorde un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 218, boulevard Maisonneuve, pour la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial comprenant un maximum de 298 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

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

et ce, conditionnellement à :

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

De plus, il est résolu que cette résolution soit sans effet pour les éléments non réalisés à compter du 6 juin 2028.

Adoptée

Je, soussignée, M^e Véronique Denis, greffière de la Ville de Gatineau, certifie par les présentes que l'extrait ci-dessus est conforme.

La greffière,



M^e Véronique Denis

Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

Bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus

Article 36 - Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1. Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. L'architecture s'intègre à son milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Minimise les impacts négatifs du vent à l'entrée principale et dans les aires d'agrément au sol pour les bâtiments de plus de trois étages?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Lorsque situé à 152 m ou moins d'un site ou d'un immeuble patrimonial cité par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la <i>Loi sur le patrimoine culturel (chapitre p-9.002)</i> ou d'un immeuble patrimonial classé par le ministre en vertu de cette même loi, il contribue à sa mise en valeur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Explications complémentaires

- Les modifications apportées au bâtiment sont mineures, ils se limitent au réaménagement des espaces intérieurs du bâtiment et n'affectent pas à l'architecture du bâtiment.
- L'implantation du bâtiment, les accès véhiculaires et de service ainsi que l'aménagement paysager, approuvés par le conseil et autorisés par le permis de construire, demeurent inchangés.
- Le Service de mobilité indique que l'ajout de 15 logements ne vient pas compromettre les conclusions de l'étude de circulation approuvée.
- Le projet est aligné en tous points avec les orientations et les objectifs du PPU centre-ville, et il est conforme à la réglementation de zonage en termes de hauteur, d'usages et d'implantation.
- Dans un souci d'intégration et de rappel du passé du milieu d'insertion, la façade donnant sur la rue Champlain a été travaillée de manière à reproduire le découpage du bâti existant. Des jeux de volumes rythmés et de matières (briques en relief, joints creux) rappellent les masses et les particularités formelles des maisons allumettes qui seront démolies sur la rue Champlain.
- La restructuration sur l'ensemble de l'îlot permet d'avoir un nouveau cadre bâti où le langage contemporain conserve un rôle dominant, mais où le projet s'inspire aussi de traits architecturaux du cadre bâti ancien sous une nouvelle articulation. Le projet aura aussi pour effet de bonifier les dimensions et la localisation des fosses de plantations sur le domaine public en bordure du boulevard Maisonneuve et de la rue Champlain, en fonction de l'emplacement des portes cochères, entrées au bâtiment et de l'accès au stationnement souterrain. En plus des plantations sur le terrain privé, des arbres seront également ajoutés aux plantations de rue sur le domaine public.

Avis important

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