

PIIA – Construire une habitation trifamiliale – 124, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-05-19/78

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 124, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée par le projet (150, rue Saint-Jacques) a été approuvée par le comité sur les demandes de démolition (CDD) et qu'un certificat d'autorisation de démolition du bâtiment a été délivré le 20 novembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé à l'angle des rues Saint-Jacques et Papineau, dans une zone résidentielle comportant une typologie variée d'habitations à un ou trois logements avec une volumétrie de toit hétérogène sur deux étages comprenant huit bâtiments patrimoniaux dont deux habitations du type « maison allumettes » et quatre « duplex à mur pignon latéral »;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2020 concernant la marge arrière, le nombre minimal de cases de stationnement, la superficie des aires d'agrément, la distance entre une galerie, un escalier et une toiture en relation à une ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est intégré à son milieu en raison de son implantation rectangulaire donnant sur deux rues, reprenant à la fois la notion de pignon sur rue des maisons allumettes et les toits à deux pentes omniprésentes dans le secteur d'intervention;

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 au 124, rue Papineau, afin de construire une habitation trifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation par l'arpenteur-géomètre – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 4 décembre 2025 - annoté par le SUDD – 124, rue Papineau;
- Perspectives d'insertion et couleurs des revêtements projetés - Réalisé par Plan Image – avril 2025 – annoté par le SUDD – 124, rue Papineau;
- Élévations du bâtiment projeté – Réalisé par Plan Image – avril 2025 - annoté par le SUDD – 124, rue Papineau.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale – 124, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-05-19/79

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 124, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée par le projet (150, rue Saint-Jacques) a été approuvée par le comité sur les demandes de démolition (CDD) et qu'un certificat d'autorisation de démolition du bâtiment a été délivré le 20 novembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose la construction de trois logements de deux chambres à coucher sur deux étages et un sous-sol ayant un accès principal sur la rue Papineau;

CONSIDÉRANT QU'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) doit également être approuvé par le conseil puisque le projet de construction est situé dans un secteur « milieu sensible » du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet situé au 124, rue Papineau, le tout, afin de construire une habitation trifamiliale à structure isole impliquant des non-conformités visant à réduire :

- La marge arrière minimale de 3 m à 1,5 m;
- Le nombre minimal de cases de stationnement de 2 à 0;
- La superficie minimale des aires d'agrément de 37,5 m² à 0 m²;
- La distance minimale entre un escalier et une ligne de terrain de 1 m à 0,4 m;
- La distance minimale entre une galerie et une ligne de terrain de 1 m à 0,4 m;
- La distance entre un avant-toit et une ligne de terrain de 0,5 m à 0,1 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plan démontrant les dérogations mineures soulevées - Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 4 décembre 2025 – annoté par le SUDD – 124, rue Papineau.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Construire une habitation trifamiliale	
Adresse	150, rue Saint-Jacques
Zone	Ha-08-108
Secteur	Hull
District	Hull-Wright (7)
Conseiller/Conseillère	Steve Moran
Année de construction	Terrain vacant
Classe d'usage	Habitation (h)
Structure de bâtiment	Isolée
Nombre de logements	3
Nombre d'étages	2
Toiture (revêtement)	Bardeau d'asphalte
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques, déclin en aluminium
Liste patrimoine bâti	Non
Valeur patrimoniale	N/A
État de vétusté	N/A
Évaluation municipale	146 600\$



Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 Milieu sensible	- Autoriser la construction d'une habitation trifamiliale à structure isolée.	Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	Autoriser la construction d'une habitation trifamiliale impliquant des dérogations mineures visant à réduire : <ul style="list-style-type: none"> La marge arrière minimale de 3 m à 1,5 m Le nombre minimal de cases de stationnement de 2 à 0; La superficie minimale d'aires d'agrément de 37,5 m² à 0 m²; La distance minimale entre un escalier extérieur et une ligne de terrain de 1 m à 0,4 m La distance minimale entre une galerie et ligne de terrain de 1 m à 0,4 m; La distance minimale entre une marquise (avant-toit) et une ligne de terrain de 0,5 m à 0,1 m. 	Recommandé

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> Une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 124, rue Papineau. La démolition du bâtiment existant, sur la propriété visée (150, rue Saint-Jacques), a été approuvée par le comité sur les demandes de démolition (CDD) en septembre dernier et un certificat d'autorisation de démolition a été délivré le 20 novembre 2025. Le projet est situé à l'angle des rues Saint-Jacques et Papineau, dans une zone résidentielle comportant une typologie variée d'habitations deux étages aux volumétries hétérogènes incluant huit bâtiments inscrits à l'inventaire du patrimoine traditionnel, dont quatre maisons du type « duplex à mur pignon latéral », deux habitations de type « maison allumette » ainsi, une « maison en bois à toit plat » et une « atypique », tous ayant une valeur d'authenticité/intégrité moyenne/forte. Ces bâtiments patrimoniaux environnant le projet ont des revêtements dominants en déclin léger avec une palette principalement de couleurs pâles variant du blanc, au beige et au gris. C'est ce qui caractérise ce secteur de PIIA comme un « milieu sensible ». La personne requérante propose la construction d'une habitation trifamiliale en deux étages, avec des logements de deux chambres à coucher.

- Un parti architectural contemporain est projeté, comme le PIIA le permet, dans une implantation rectangulaire donnant sur deux rues et reprenant à la fois la notion de pignon sur rue des maisons allumettes et les toits à deux pentes omniprésentes dans le secteur d'intervention.
- Le bâtiment projeté comporte des composantes se retrouvant sur les habitations voisines dont une maçonnerie de pierre en tons de beige, des revêtements légers bruns harmonisés avec le contexte environnant.
- La superficie très restreinte du terrain implique des marges d'implantation exigües ne pouvant permettre d'offrir un projet conforme.
- Le projet implique donc des non-conformités concernant :
 - la marge arrière minimale;
 - le nombre minimal de cases de stationnement;
 - la superficie minimale de l'aire d'agrément;
 - et des distances réduites entre les escaliers extérieurs, une galerie et un avant-toit par rapport aux lignes de terrain.
- Le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025.
- À l'exception des non-conformités soulevées, le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020.
- Le Service d'infrastructures, réseaux et aménagements urbains de la Ville a confirmé que les réseaux publics ont les capacités suffisantes pour recevoir le projet.

PIIA – Construire une habitation trifamiliale – 124, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 124, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée par le projet (150, rue Saint-Jacques) a été approuvée par le comité sur les demandes de démolition (CDD) et qu'un certificat d'autorisation de démolition du bâtiment a été délivré le 20 novembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé à l'angle des rues Saint-Jacques et Papineau, dans une zone résidentielle comportant une typologie variée d'habitations à un ou trois logements avec une volumétrie de toit hétérogène sur deux étages comprenant huit bâtiments patrimoniaux dont deux habitations du type « maison allumettes » et quatre « duplex à mur pignon latéral »;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2020 concernant la marge arrière, le nombre minimal de cases de stationnement, la superficie des aires d'agrément, la distance entre une galerie, un escalier et une toiture en relation à une ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est intégré à son milieu en raison de son implantation rectangulaire donnant sur deux rues, reprenant à la fois la notion de pignon sur rue des maisons allumettes et les toits à deux pentes omniprésentes dans le secteur d'intervention;

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 au 124, rue Papineau, afin de construire une habitation trifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation par l'arpenteur-géomètre – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 4 décembre 2025 - annoté par le SUDD – 124, rue Papineau;
- Perspectives d'insertion et couleurs des revêtements projetés - Réalisé par Plan Image – avril 2025 – annoté par le SUDD – 124, rue Papineau;
- Élévations du bâtiment projeté – Réalisé par Plan Image – avril 2025 - annoté par le SUDD – 124, rue Papineau.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale – 124, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 124, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée par le projet (150, rue Saint-Jacques) a été approuvée par le comité sur les demandes de démolition (CDD) et qu'un certificat d'autorisation de démolition du bâtiment a été délivré le 20 novembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose la construction de trois logements de deux chambres à coucher sur deux étages et un sous-sol ayant un accès principal sur la rue Papineau;

CONSIDÉRANT QU'UN PIIA doit également être approuvé par le conseil puisque le projet de construction est situé dans un secteur « milieu sensible » du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

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 situé au 124, rue Papineau, le tout, afin de construire une habitation trifamiliale à structure isolée impliquant des non-conformités visant à réduire :

- La marge arrière minimale de 3 m à 1,5 m;
- Le nombre minimal de cases de stationnement de 2 à 0;
- La superficie minimale des aires d'agrément de 37,5 m² à 0 m²;
- La distance minimale entre un escalier et une ligne de terrain de 1 m à 0,4 m;
- La distance minimale entre une galerie et une ligne de terrain de 1 m à 0,4 m;
- La distance entre un avant-toit et une ligne de terrain de 0,5 m à 0,1 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plan démontrant les dérogations mineures soulevées - Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 4 décembre 2025 – annoté par le SUDD – 124, rue Papineau.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2005.

Table des annexes

Annexe 1 : Plan de localisation de zonage et de PIIA.....	6
Annexe 2 : Photo aérienne et photos du site	7
Annexe 3 : Bâtiments patrimoniaux existants dans le voisinage	8
Annexe 4 : Plan extrait du certificat de localisation – bâtiment existant à démolir	9
Annexe 5 : Plan de localisation de zonage et de PIIA.....	10
Annexe 6 : Élévations.....	11
Annexe 7 : Perspectives d’insertion et élévations en couleur.....	12
Annexe 8 : Matériaux de revêtement	14
Annexe 9 : Plan démontrant les dérogations soulevées.....	15
Annexe 10 : Analyse réglementaire – PIIA – Projet patrimonial – Milieu sensible	16
Annexe 11 : Analyse réglementaire – Dérogations mineures demandées	41

Annexe 1 : Plan de localisation de zonage et de PIIA



Plan de localisation



Zone résidentielle Ha-08-108



PIIA – Milieu sensible

**Par le SUDD
124, rue Papineau**



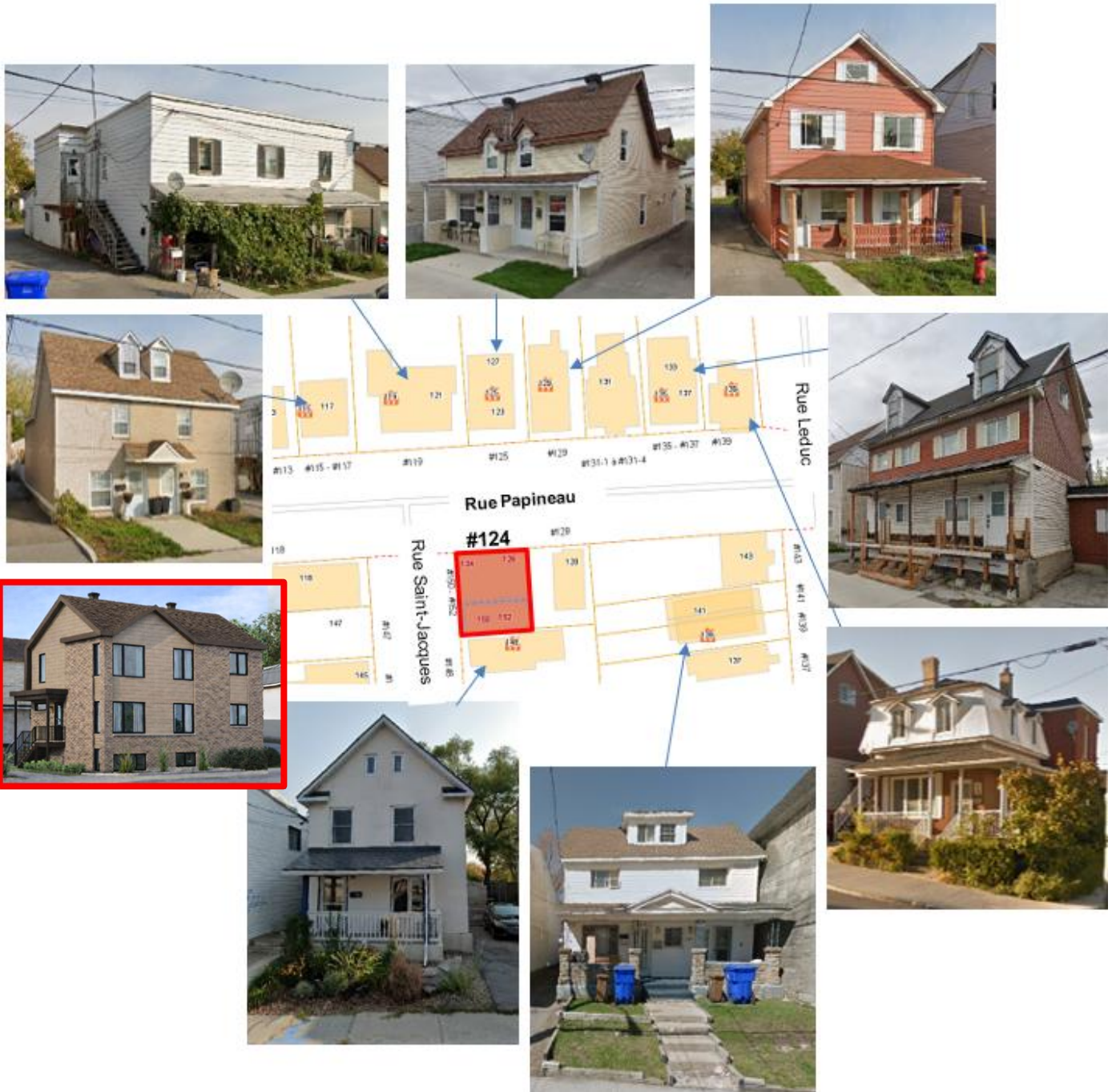
Photo aérienne – Google Earth 08-07-2024



Photos du site – Google Street View – 2014 et 2020

Par le SUD
124, rue Papineau

Annexe 3 : Bâtiments patrimoniaux existants dans le voisinage

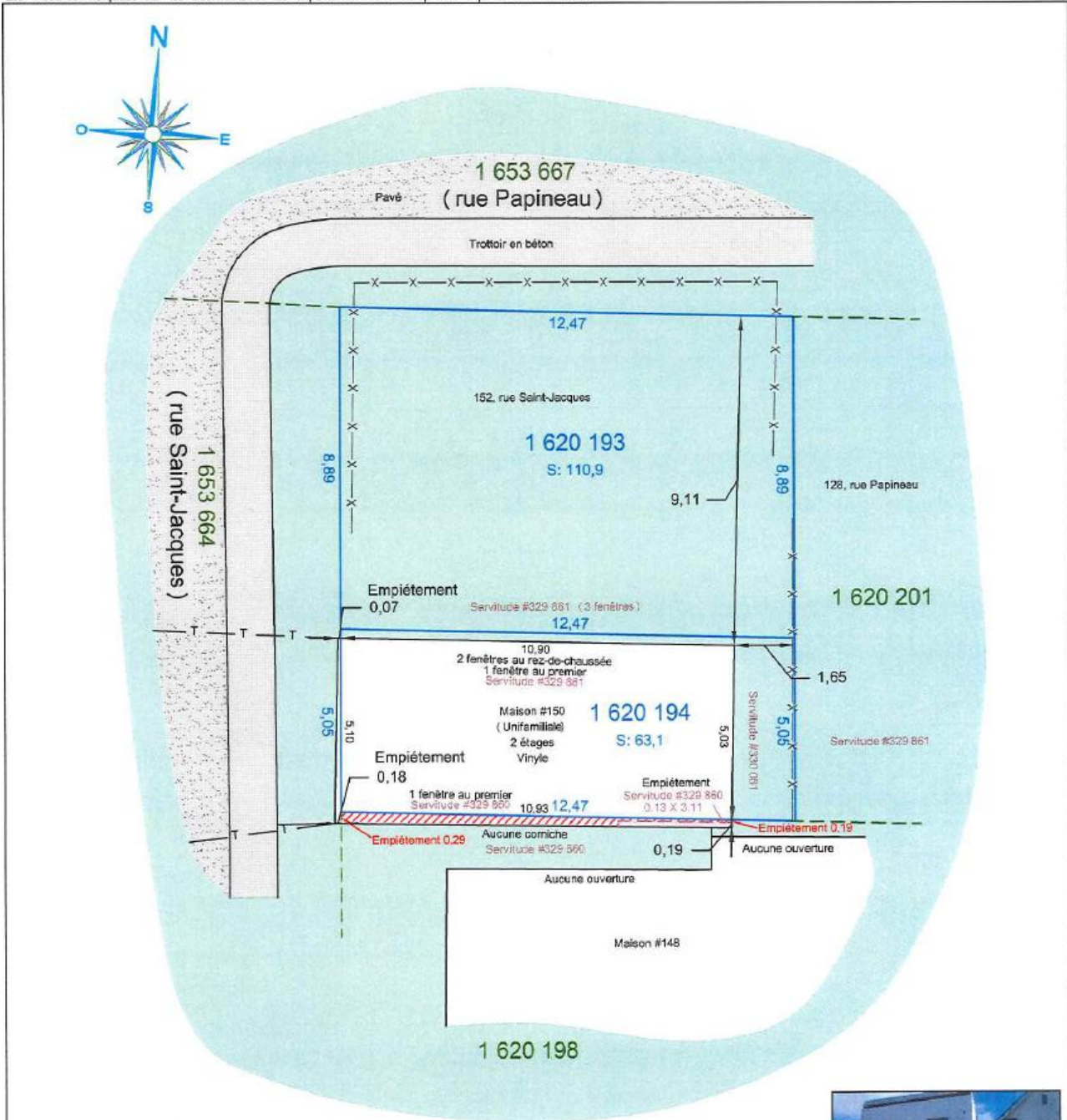


Bâtiments patrimoniaux existants dans le voisinage			Parements actuels	
Adresse	Typologie	Authenticité /Intégrité	Mur avant	Toit
115-117, rue Papineau	Duplex à mur pignon latéral	Moyen-Fort	Brique beige	Bardeaux d'asphalte bruns
119-121, rue Papineau	Maison en bois à toit plat	Moyen-Moyen	Aluminium blanc	Tôle embossée (sur la galerie)
123-127, rue Papineau	Duplex à mur pignon latéral	Moyen-Fort	Vinyle crème	Bardeaux d'asphalte bruns
129, rue Papineau	Maison allumettes en bois de deux à deux étages et demi	Moyen-Fort	Aluminium peint rouge terracotta	Bardeaux d'asphalte bruns
133-137, rue Papineau	Duplex à mur pignon latéral	Moyen-Fort	Vinyle blanc et rouge terracotta	Bardeaux d'asphalte gris foncé et tôle
139, rue Papineau	N.A. (Atypique)	Moyen-Fort	Brique rouge	Tôle blanche et bardeaux d'asphalte gris foncé
139-141, rue Leduc	Duplex à mur pignon latéral	Moyen-Fort	Vinyle blanc	Bardeaux d'asphalte brun
148, rue Saint-Jacques	Maison allumettes en bois à deux étages et demi	Moyen-Fort	Crépi et vinyle beige	Bardeaux métalliques gris foncé

SUDD – 14 janvier 2026
124, rue Papineau

Annexe 4 : Plan extrait du certificat de localisation – bâtiment existant à démolir

Les mesures indiquées entre les limites de la propriété et les bâtiments ont été prises à partir de la fondation (marges).
 Les mesures indiquées entre les limites de la propriété et les dépendances ont été prises à partir du revêtement extérieur (marges).
 Les mesures indiquées sur les bâtiments et les dépendances ont été prises à partir de la finition.



- Légende**
- x— Clôture
 - Filis aériens
 - T— Tél.



Ce plan ainsi que le rapport annexé qui en fait partie intégrante ont été préparés pour des fins d'achat. Il pourra également servir pour l'acheteur et/ou l'institution financière, notamment pour financement hypothécaire. Ils ne doivent pas être utilisés ou invoqués à une autre fin sans une autorisation écrite de son auteur.

Échelle 1:150
 Levé terrain fait le 24 janvier 2018
 Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (S.I.).

Certificat de localisation

Lots 1 620 193 et 1 620 194
 Cadastre du Québec
 Circonscription foncière de Hull
 Municipalité de Gatineau (secteur Hull)

[Signature]
 Vraie copie conforme
 Demeure en mon étude
 2018-02-01

Gatineau, le 30 janvier 2018
 par
 André Durocher
 Arpenteur-Géomètre
 819-684-2830 ou 819-243-4499 www.ADAGinc.ca

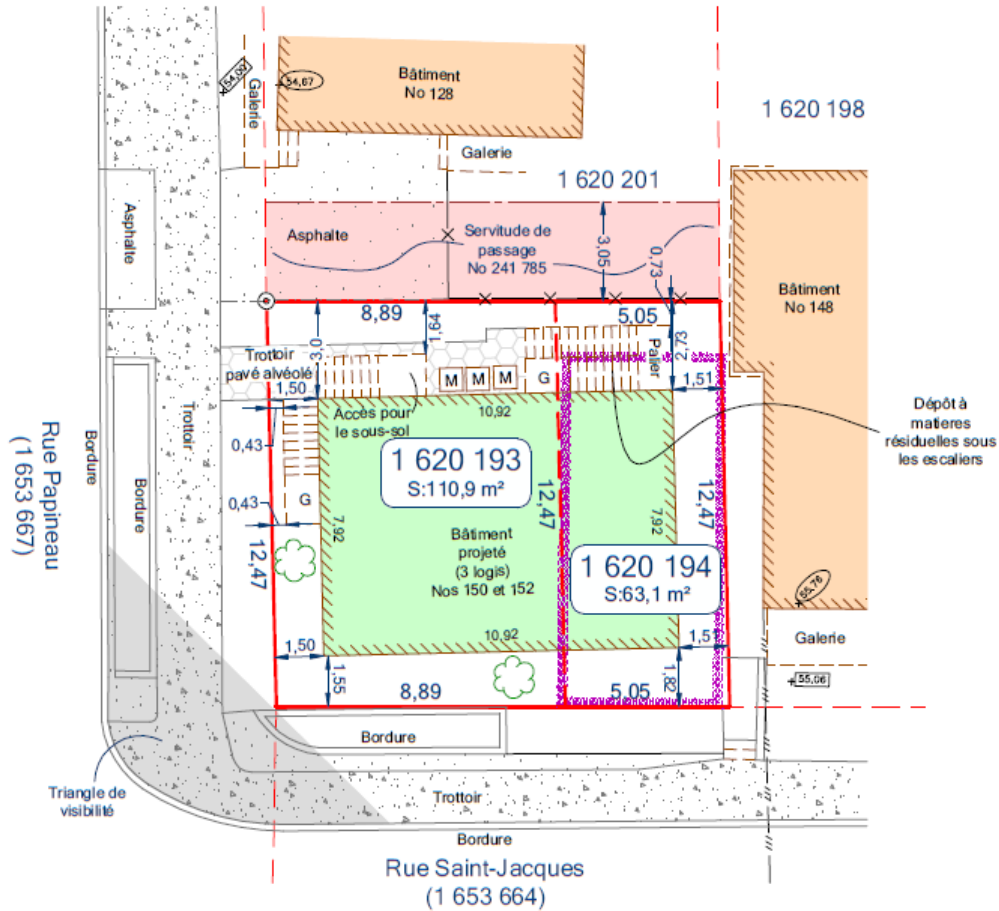
Minute : 23 752
 Dossier : 18-0010

"Toute reproduction de ce plan est interdite en vertu des dispositions de la loi sur les droits d'auteurs."
 Z:\ADAG\2018\18-0010\8-Dessin\18-0010.dwg, 2018-01-31 9:44:36 AM, 1.0.15

GD

**André Durocher, arpenteur-géomètre – 30 janvier 2018
 124, rue Papineau**

PLAN PROJET D'IMPLANTATION



	Déroptions mineures	
	Requis	Proposé
Borne de recharge pour véhicule électrique	2	0
Stationnements (art. 667 B)	2/4	0 (voir article 684)
Marge galerie/escaliers côté Nord (art. 183)	1 m	0,43 m
Marge palier côté Est (art. 183)	1 m	0,73
Marge bâtiment côté Sud (grille de zonage)	3 m	1,51
Aire d'agrément (art. 690 - 12,5m² par logement)	37,5 m²	0 m²
Surface gazonnée	-	± 70 m²

LÉGENDE:

- Limite de propriété
- Arbre projeté
- M Équipement mécanique projeté
- ⊙ Repère d'arpentage trouvé
- G Galerie
- Bâtiment existant No 150 (à démolir)
- XX,XX Altitude du seuil de porte
- XX,XX Altitude au sol

Zonage municipal: Ha-08-108

ÉCHELLE: 1:200

Les dimensions sur ce plan sont en mètres (SI)
Les altitudes sur ce plan sont orthométriques dans
les système de référence altimétrique CGVD28.

Révisé le 4 décembre 2025.
Révisé le 19 août 2025.
Révisé le 27 juin 2025.
Révisé le 14 mai 2025.

Note: Plan exécuté pour fins d'obtention
d'un permis de construction. Hors de
l'usage auquel il est destiné, ce
document n'a aucune valeur.

CADASTRE DU QUÉBEC

Circonscription foncière: **Hull**
Lot(s): **1 620 193 et 1 620 194**
Municipalité: **Ville de Gatineau (Secteur Hull)**
Préparé à Gatineau, le **1er mai 2025**

Signé numériquement par:

Mathieu Fournier
Arpenteur-géomètre

428 rue Notre-Dame, Gatineau (Québec), J8P 1L8
Tél: (819) 643-4901, Courriel: nadeau.fournier@arpentage.ca

NADEAU, FOURNIER
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

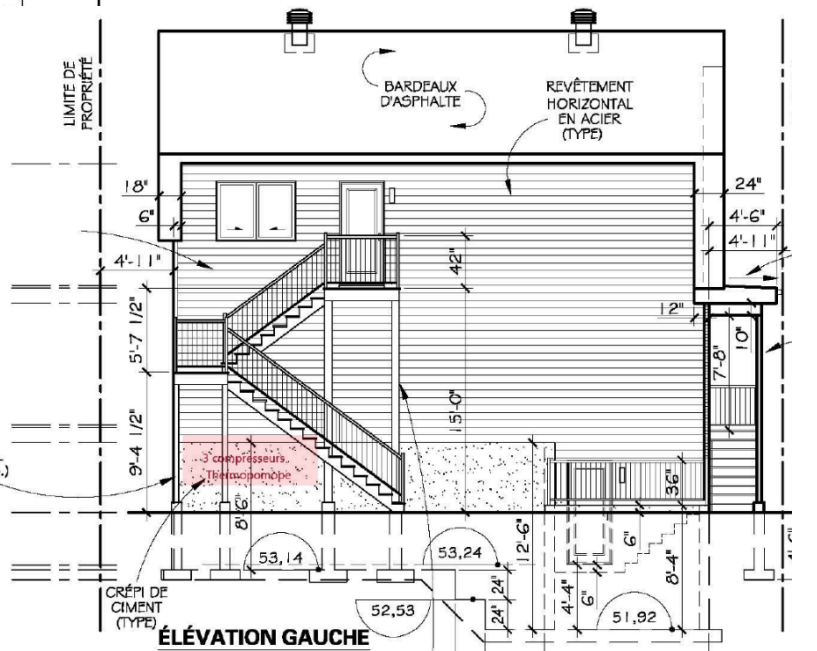
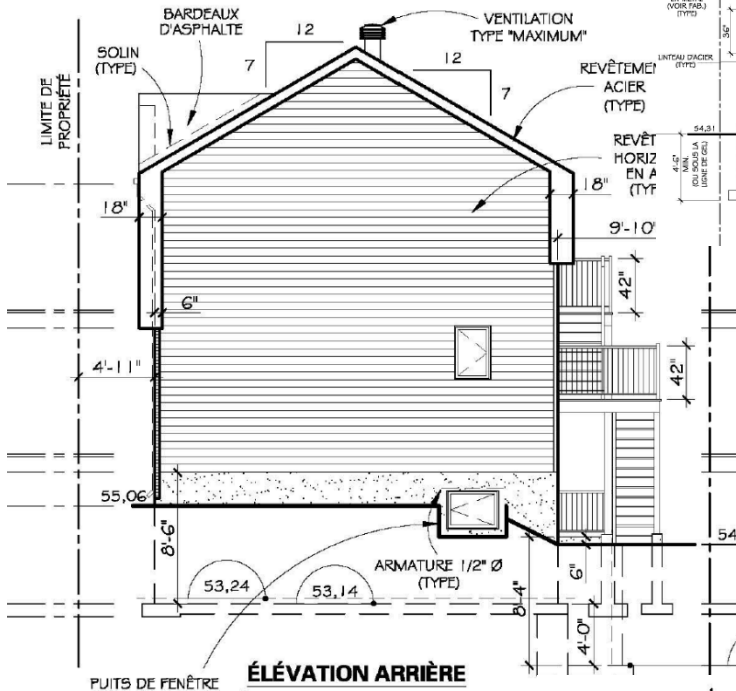
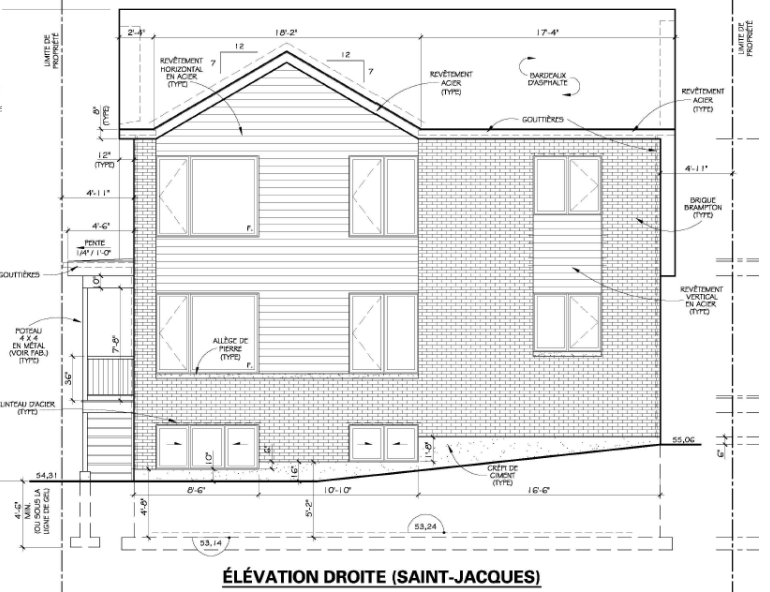
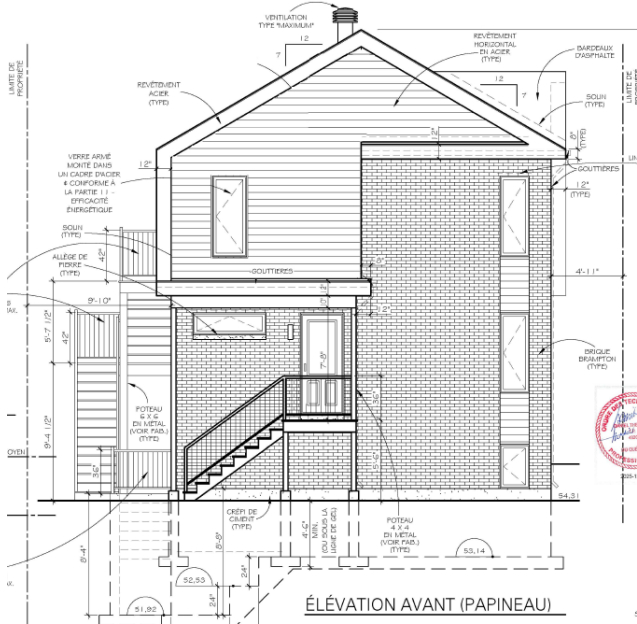
COPIE CONFORME, signée
à Gatineau le _____

Par: _____

Mandat: **64009**

Minute No **5445**

Annexe 6 : Élévations



Réalisé par Plan Image – 10 avril 2026 – annoté par le SUD 124, rue Papineau



Vue avant depuis la rue Papineau



Vue à l'angle des rues Papineau et Saint-Jacques

Note : Les deux arbres projetés ne sont pas montrés sur ces perspectives afin de ne pas masquer le bâtiment



Vue arrière



Vue latérale gauche



Brique Permacon,
Melville, couleur
Beige Margaux



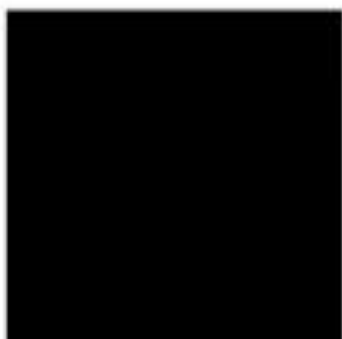
Acier Distinction,
Metalunic, couleur
Désert



Bardeau, BP,
Dakota, couleur
Brun classique

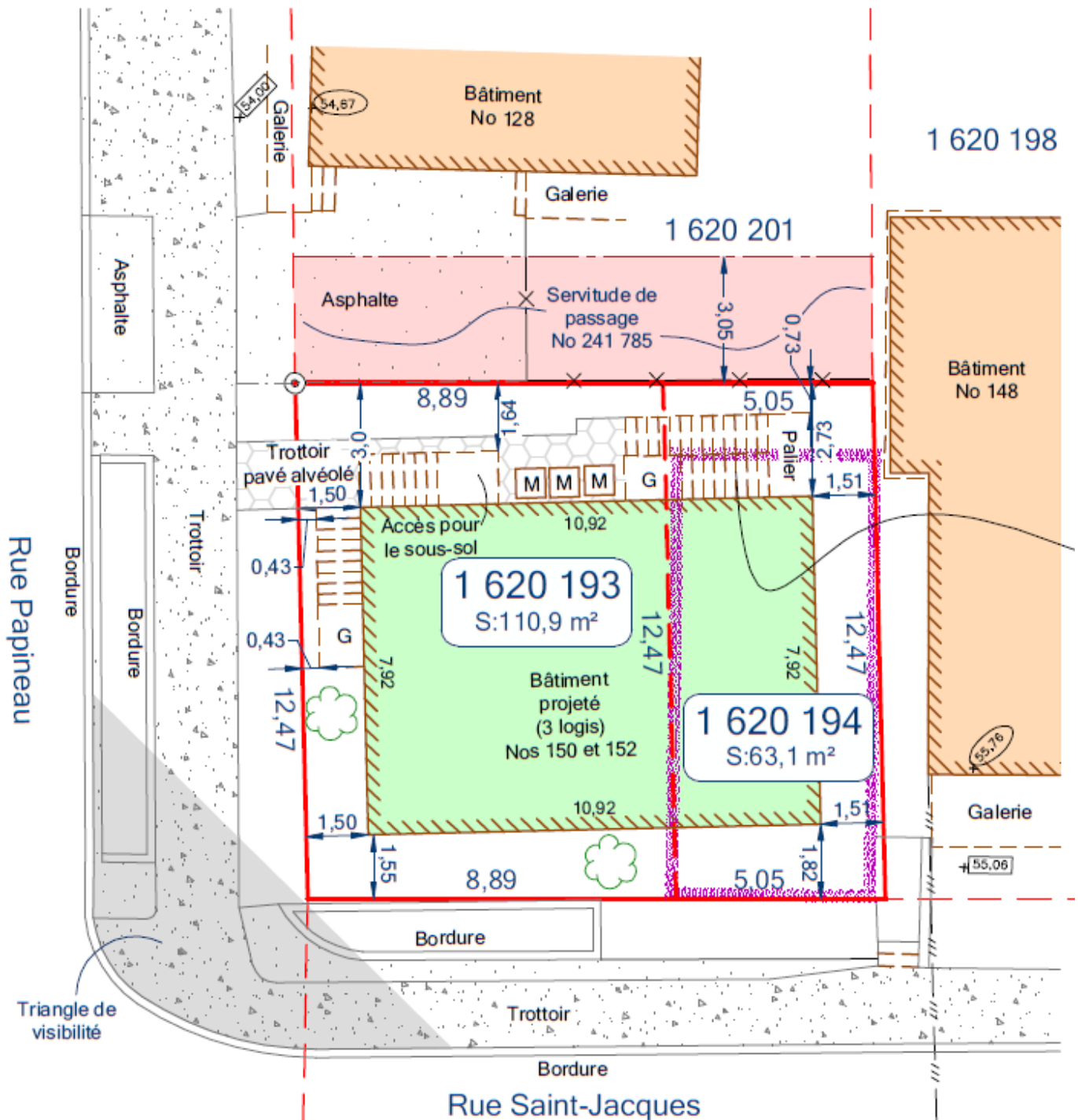


Aluminium, Gentek,
couleur Brun
Commercial



Portes et fenêtres
de couleur noires

Annexe 9 : Plan démontrant les dérogations soulevées



Dérogations demandées au règlement de zonage 535-2022			
N°	Disposition	Prescrite	Proposée
1	Marge arrière minimale – Grille de spécifications de zonage Ha-08-108 ligne 21 (Minimum)	3 m	1,5 m
2	Exigence particulière relative au stationnement – Art 667 B inscrit à la grille de spécifications de zonage Ha-08-108, ligne 35 (minimum 50%)	2 cases	0
3	Disposition particulière inscrite à la Grille de spécifications de zonage Ha-08-108 relative aux aires d'agrément - Art 690 (Minimum)	12,5 m² par logement, soit 37,5 m²	0 m²
4	Distance minimale entre un escalier et une ligne de terrain – Art 183 (Minimum)	1 m	0,4 m
5	Distance minimale entre une galerie et une ligne de terrain – Art 183 (Minimum)	1 m	0,4 m
6	Distance minimale entre un avant-toit et une ligne de terrain – Art 183 (Minimum)	0,5 m	0,1 m

Annexe 10 : Analyse réglementaire – PIIA – Projet patrimonial – Milieu sensible

PROJET PATRIMONIAL

SECTION 4 : OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES

Règlement relatif aux PIIA numéro 535-2025

Tableau 51-2

IMPLANTATION					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION SUPÉRIEURE	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE
Objectif 1 : Implanter un nouveau bâtiment en cohérence avec les particularités du milieu								
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
1. L'implantation considère l'alignement des immeubles voisins ainsi que celui qui domine à l'échelle de la rue, en prévoyant un alignement similaire ou en retrait.	Critère satisfait	Le bâtiment proposé considère l'alignement des immeubles voisins tout en maximisant la superficie réduite du terrain à redévelopper.	Oui	L'implantation du bâtiment projeté tient pleinement compte de l'alignement des immeubles voisins ainsi que de celui qui s'impose à l'échelle de la rue. En effet, le positionnement proposé reprend fidèlement les caractéristiques d'implantation observées sur les propriétés adjacentes. Les dégagements prévus aux limites avant, latérales et arrière respectent l'organisation spatiale déjà présente dans le secteur, assurant ainsi une continuité harmonieuse du front bâti. Par cette implantation cohérente et réfléchie, le bâtiment projeté s'intègre de manière naturelle au tissu urbain existant et contribue au maintien du caractère architectural de la rue.	•	•	•	•
2. La façade avant d'un bâtiment localisé sur un terrain d'angle est implantée en cohérence avec son milieu et elle assure un dialogue avec la rue la plus significative.	Critère partiellement satisfait	Une des portes menant à un des logements projetés est proposée sur la rue Papineau. Toutefois, sa hauteur est peu représentative du milieu d'insertion.	Oui	Effectivement, le terrain concerné constitue un terrain de coin présentant deux élévations, soit sur les rues Saint-Jacques et Papineau. L'implantation du bâtiment a été soigneusement réfléchie de manière à assurer une cohérence harmonieuse avec les propriétés existantes sur ces deux axes. Cette approche permet d'établir un dialogue architectural naturel avec chacune des rues, tout en mettant en valeur celle qui s'avère la plus structurante pour le secteur.	•	•	•	•

				Ainsi, le positionnement du bâtiment et la composition de ses façades créent un rapport esthétique équilibré qui s'intègre parfaitement au cadre bâti environnant. Le projet contribue de ce fait à renforcer l'harmonie visuelle du coin de rue et à maintenir la qualité urbanistique du milieu.				
3. L'implantation d'un nouveau bâtiment entre deux autres qui présentent une forte disparité au niveau de la marge de recul avant, tend à rééquilibrer l'ensemble en s'implantant un peu au-devant du premier et un peu en retrait du second.	Critère satisfait	L'implantation du bâtiment projeté tend à équilibrer la faible disparité entre les deux bâtiments adjacents.	N/A	Cette considération ne s'applique pas à notre projet, puisque le bâtiment projeté est situé sur un terrain de coin. L'implantation n'est donc pas influencée par une disparité de marges de recul entre deux bâtiments adjacents, et se conforme plutôt aux exigences propres à un terrain d'angle et à son contexte architectural particulier.	•	•	•	•
4. L'implantation de l'immeuble vise la préservation de la topographie naturelle et des arbres matures existants sur le terrain.	Critère satisfait	Le terrain à redévelopper est plat et il n'y a aucun arbre sur le terrain.	Oui	L'implantation du bâtiment projeté a été conçue de manière à respecter entièrement la topographie naturelle du terrain, lequel présente déjà une configuration essentiellement plane. Aucune intervention majeure n'est donc requise pour modifier le relief existant. Il est également important de préciser qu'aucun arbre mature n'est présent sur le site actuellement. Toutefois, afin de contribuer positivement à la qualité paysagère du secteur et de se conformer aux exigences du règlement de zonage en vigueur, le projet prévoit l'ajout de deux nouveaux arbres. Cette initiative permettra de recréer une présence végétale significative, d'offrir une intimité accrue et d'améliorer l'esthétique générale du terrain. Ainsi, le projet ne se contente pas de préserver l'état actuel du terrain : il en rehausse la valeur paysagère et contribue à l'embellissement de la rue.	•	•	•	•
5. L'implantation d'un bâtiment sur un terrain	Critère satisfait	Une volumétrie distinctive est observable. Les deux façades	Oui	Effectivement, l'implantation du bâtiment sur ce terrain d'angle permet de développer une volumétrie distinctive qui participe	•	•	•	•

d'angle est marquée par une volumétrie distinctive qui encadre l'intersection.		donnant sur rue sont traitées avec le même soin.		<p>activement à l'encadrement de l'intersection. Le positionnement du bâtiment, combiné au traitement architectural de ses deux façades donnant sur rue, crée un rapport esthétique équilibré et parfaitement intégré au cadre bâti environnant.</p> <p>Le bâtiment projeté a été conçu de manière à refléter fidèlement le caractère typique du secteur, notamment celui des maisons « allumette » et des bâtiments de type « faubourg » présents sur les rues avoisinantes. Pour assurer cette intégration, les deux façades sur rue ont été traitées avec une attention particulière : une toiture de type allumette domine l'élévation donnant sur la rue Papineau, tandis qu'une volumétrie évoquant une toiture faubourg vient structurer le côté donnant sur la rue Saint-Jacques. De plus, un pignon a été intégré à l'élévation de la rue Saint-Jacques afin de rappeler subtilement l'esprit architectural allumette, créant un lien harmonieux avec l'identité bâtie du secteur.</p> <p>Cette approche réfléchie permet non seulement d'assurer une cohérence avec le tissu patrimonial environnant, mais aussi d'établir un rappel respectueux du bâtiment existant pour lequel une autorisation de démolition a été accordée. Le projet contribue ainsi à la continuité architecturale du quartier tout en renforçant la qualité visuelle du coin de rue.</p>				
6. L'implantation exploite les particularités distinctives offertes par un terrain de forme atypique.	N/A	Le terrain est de petite taille, mais n'est pas de forme atypique.	N/A	Cette considération ne s'applique pas à notre projet. Le terrain concerné présente une forme rectangulaire typique et des dimensions usuelles pour ce secteur. Par conséquent, aucune particularité de forme atypique n'influence l'implantation du bâtiment projeté. L'aménagement proposé s'inscrit donc dans une configuration de terrain tout à fait standard pour le quartier.	.	.	.	.
7. L'implantation prévoit la création d'espaces libres en cours avant et permet d'y accueillir des aménagements paysagers.	Critère satisfait	Malgré des espaces restreints, deux arbres sont projetés sur le terrain dans les cours donnant sur rue.	Oui	Oui, l'implantation du projet a été soigneusement conçue afin de préserver le plus d'espace vert possible en cour avant et latérales, malgré les contraintes liées au format très restreint du terrain et aux dimensions minimales requises pour le bâtiment. Cette approche permet de maintenir une présence végétale	.	.	.	.

				<p>appréciable et de créer des espaces de détente qui contribuent à la qualité de vie des occupants.</p> <p>Bien que la superficie limitée du terrain ne permette pas la création de vastes espaces libres – une situation typique dans ce secteur ancien et densément bâti – le projet prévoit néanmoins des aménagements paysagers adaptés qui renforceront le caractère verdoyant du site.</p> <p>De plus, la présence de parcs à proximité vient compléter ces espaces extérieurs et assure un accès facile à des zones de détente de plus grande envergure.</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--	--

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 51-3

ARCHITECTURE					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE
Objectif 1 : Créer une architecture de qualité qui participe au maintien du caractère distinctif du milieu d'insertion ou qui en rehausse l'homogénéité, tout en contribuant à son évolution								
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
1. Le langage architectural du bâtiment : a) exprime une réinterprétation de l'un	Critère satisfait	Le projet réinterprète la maison adjacente sur la rue Papineau en reproduisant sa volumétrie, tout en ajoutant des couleurs et des saillies distinctives.	Oui	Le bâtiment projeté exprime une réinterprétation fidèle et respectueuse des bâtiments adjacents présents tant sur la rue Saint-Jacques que sur la rue Papineau. L'architecture reprend plusieurs éléments caractéristiques des maisons « allumette » du secteur, notamment par la configuration de la toiture, les proportions élancées et la présence de fenêtres étroites, ainsi que par le format général du volume bâti. Cette approche permet d'assurer une continuité visuelle et un dialogue naturel avec les constructions environnantes.	•	•	•	•

<p>ou l'autre des bâtiments adjacents OU;</p> <p>b) est, lors d'une intervention contemporaine distinctive, propre à lui-même et est le reflet de son époque de construction.</p>				<p>Par ailleurs, une touche contemporaine subtile a été intégrée afin de refléter l'époque actuelle tout en veillant à ce que l'intervention demeure élégante, durable et harmonieuse. L'utilisation de matériaux d'aujourd'hui, combinée à une composition architecturale sensible au contexte, permet d'allier avec justesse le cachet traditionnel du quartier et une expression moderne discrète.</p> <p>Ainsi, le projet propose une architecture cohérente, intemporelle et parfaitement adaptée aux objectifs de mise en valeur du milieu patrimonial et de revitalisation du centre-ville de Gatineau.</p>				
<p>2. Le projet préserve et intègre, sur le terrain, un immeuble patrimonial, qui présente plusieurs caractéristiques d'intérêt.</p>	<p>N/A</p>	<p>Il n'y a aucun bâtiment patrimonial.</p>	<p>Oui</p>	<p>Oui. Le bâtiment projeté préserve et intègre plusieurs caractéristiques d'intérêt typiques des maisons « allumette », assurant ainsi une continuité architecturale respectueuse du patrimoine bâti du secteur.</p> <p>Au niveau de l'implantation, la largeur de façade reprend les proportions traditionnellement observées sur ce type de bâtiment, et une marge de recul avant de 1,5 mètre est prévue, reflétant fidèlement les implantations caractéristiques des maisons allumette du quartier.</p> <p>Sur le plan de la volumétrie, le projet propose un plan rectangulaire perpendiculaire à la voie publique, un gabarit de 2,5 étages, ainsi qu'une toiture à deux versants droits. L'ajout d'un pignon frontal à 45 degrés renforce encore davantage la signature architecturale associée à ce type de bâtiment.</p> <p>Pour ce qui est du traitement architectural de la façade, celle-ci présente cinq fenêtres et une porte d'entrée aux proportions étroites et allongées, évoquant clairement le style des fenêtres à guillotine traditionnellement associées aux maisons allumette.</p> <p>Au niveau des matériaux, le projet privilégie une brique rappelant la brique d'argile ainsi que des matériaux évoquant le clin de bois, assurant un rappel authentique des revêtements d'origine. L'ensemble du revêtement est traité de manière homogène, contribuant à une lecture cohérente et élégante de la façade.</p>	<p>•</p>	<p>•</p>	<p>•</p>	<p>•</p>

				Ainsi, tout en étant une construction contemporaine, le bâtiment projeté intègre et met en valeur les principaux attributs patrimoniaux du type architectural d'origine, assurant une parfaite cohérence avec le tissu bâti environnant.				
3. Le concept architectural permet de renforcer l'homogénéité d'un ensemble d'immeubles relativement identique ou constitué de variante d'un même modèle.	Critère satisfait	L'immeuble est une variante hybride contemporaine des maisons adjacentes.	Oui	<p>Le concept architectural proposé contribue effectivement à renforcer l'homogénéité de l'ensemble bâti présent dans le secteur. Le bâtiment a été conçu de manière à intégrer les deux styles architecturaux dominants du quartier, soit celui des maisons allumette avec pignon frontal et celui des bâtiments de type faubourg.</p> <p>La façade principale donnant sur la rue Papineau a été développée en parfaite cohérence avec les propriétés avoisinantes caractérisées par l'architecture allumette, notamment par la volumétrie, le traitement des ouvertures et la composition générale du volume. Quant à l'élévation longeant la rue Saint-Jacques, celle-ci adopte une approche plus linéaire, reflétant l'esthétique propre aux bâtiments de type faubourg que l'on retrouve également dans le secteur.</p> <p>De plus, l'ajout d'un pignon sur l'élévation de la rue Saint-Jacques agit comme un clin d'œil architectural unifiant les deux styles, créant ainsi un rappel harmonieux et renforçant la cohérence entre les deux expressions typiques du quartier. Le projet s'inscrit donc pleinement dans une démarche d'intégration respectueuse et contribue à l'unité visuelle du milieu bâti.</p>	.	.	.	.
4. La volumétrie et le traitement de l'immeuble permettent d'exploiter la topographie particulière du terrain, notamment par des volumes en escalier.	N/A	Le terrain ne possède pas une topographie particulière.	Oui	<p>Oui. Le bâtiment a été conçu de manière à exploiter et respecter la topographie naturelle du terrain. Comme celui-ci présente une configuration essentiellement plane, le projet s'inscrit directement dans cette réalité sans nécessiter de volumes en escalier ou de modifications majeures du relief.</p> <p>La construction comportera deux étages hors sol, en continuité avec la topographie existante, assurant ainsi une intégration harmonieuse et naturelle du bâtiment sur le lot.</p>	.	.	.	.

<p>5. Toute façade qui borde une rue ou un espace public fait l'objet d'un traitement architectural de qualité qui permet de la dynamiser, comme une variation de la volumétrie du bâtiment, un changement de couleur de matériaux ou des détails architecturaux ou une variation de la volumétrie du bâtiment.</p>	<p>Critère satisfait</p>	<p>Le bâtiment projeté propose un traitement architectural de qualité qui permet de le dynamiser, avec des variations de volumétrie, des changements de matériaux et de couleurs.</p>	<p>Choisissez un élément.</p>	<p>Le projet comporte deux façades donnant directement sur des rues publiques, et chacune d'elles fait l'objet d'un traitement architectural soigné visant à dynamiser le bâtiment tout en respectant les caractéristiques propres au secteur.</p> <p>Comme mentionné précédemment, la façade principale sur la rue Papineau a été conçue en parfaite cohérence avec les propriétés avoisinantes de style allumette. Elle reprend les éléments marquants de cette architecture, notamment par sa volumétrie, le traitement vertical des ouvertures et la composition générale du volume.</p> <p>L'élévation sur la rue Saint-Jacques, pour sa part, adopte une approche plus linéaire, inspirée des bâtiments de type faubourg présents dans le quartier. Cette façade met en valeur une lecture plus horizontale, tout en intégrant subtilement un pignon qui agit comme un clin d'œil architectural au style allumette. Ce geste permet d'unifier les deux langages architecturaux dominants et de renforcer la cohérence globale du projet.</p> <p>Afin de dynamiser davantage ces façades, le projet prévoit des variations de matériaux, incluant des changements de couleur et de sens de pose pour le déclin rappelant le parement de clin rainuré typique du secteur, ce qui ajoute richesse et subtilité à la composition, tandis que la brique sur ces élévations donnera un cachet intemporel.</p> <p>Ces choix permettent de créer un intérêt visuel sans compromettre l'intégrité architecturale ni l'harmonisation avec les bâtiments environnants.</p> <p>En dehors des variations volumétriques propres aux toitures, la forme générale du bâtiment demeure rectangulaire, fidèle aux typologies traditionnelles des architectures allumette et faubourg, assurant une intégration respectueuse et intemporelle au cœur du tissu urbain existant.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>
---	--------------------------	---	-------------------------------	---	----------	----------	----------	----------

<p>6. Le type de toit :</p> <p>a) est similaire à l'un ou l'autre des bâtiments adjacents ou représentatif du milieu OU;</p> <p>b) exprime lors d'une intervention contemporaine distinctive, une variation notamment dans l'inclinaison des pentes, l'orientation du toit, ou le décalage de l'axe du faite.</p>	Critère satisfait	Le toit projeté est similaire à ceux des bâtiments voisins.	Oui	<p>La toiture du bâtiment projeté est similaire à celle des bâtiments avoisinants, lesquels présentent majoritairement une toiture de type allumette. Le projet propose une toiture principale à deux versants inclinés à 45 degrés, reprenant fidèlement la silhouette et les proportions caractéristiques de cette typologie architecturale.</p> <p>La pente de 7/12 correspond également à celle observée sur plusieurs bâtiments voisins, assurant ainsi une continuité formelle et une intégration harmonieuse au paysage bâti existant.</p> <p>Nous avons toutefois intégré une touche légèrement plus contemporaine en ajoutant un bandeau qui vient prolonger visuellement le fascia. Cet élément introduit une lecture plus actuelle tout en demeurant discret et respectueux du cadre patrimonial.</p> <p>Il crée un bel amalgame entre l'architecture typique du secteur et un langage architectural contemporain, où chaque élément vient subtilement compléter l'autre. Ainsi, la toiture s'inscrit pleinement dans la tradition locale tout en exprimant une modernité maîtrisée, reflet d'une intervention soignée et adaptée à son époque.</p>	•	•	•	•
<p>7. Un relief ou un traitement particulier du revêtement souligne le couronnement d'un toit plat, sans pour autant imiter une corniche ornementée d'une autre époque de construction.</p>	N/A	Le toit est en pente avec pignon sur les deux rues.	N/A	<p>Cette considération ne s'applique pas à notre projet, puisque la toiture du bâtiment proposé n'est pas de type plat. Le bâtiment adopte plutôt une toiture à deux versants, conforme aux typologies traditionnelles du secteur.</p> <p>Cependant, il est pertinent de souligner que nous avons néanmoins intégré une touche légèrement plus contemporaine en ajoutant un bandeau qui prolonge visuellement le fascia. Cet élément, tout en demeurant discret, évoque subtilement certains détails décoratifs et poutres caractéristiques des maisons allumette. Il permet d'apporter une signature moderne maîtrisée, en continuité avec l'architecture patrimoniale environnante.</p>	•	•	•	•
<p>8. Les matériaux de revêtement extérieur sont durables, nobles ou traditionnels, et</p>	N/A	Les matériaux proposés sont durables et représentatifs du milieu	Oui	Les matériaux de revêtement extérieur prévus pour le bâtiment projeté sont la brique, le CanExel (le canExel pourrait être remplacé par un parement en acier distinction incombustible, si requis), les panneaux	•	•		

<p>compatibles avec le milieu d'insertion.</p>		<p>d'insertion présentant une garde de disparité.</p>		<p>de fibrociment ainsi que le déclin d'acier utilisé aux endroits nécessitant un revêtement incombustible.</p> <p>Ces matériaux, reconnus pour leur durabilité et leur noblesse, assurent une intégration harmonieuse et respectueuse dans le milieu d'insertion.</p> <p>Les propriétés avoisinantes sont principalement revêtues de brique, de maçonnerie ou de déclin de vinyle et/ou d'acrylique. Les matériaux sélectionnés pour notre projet se situent donc dans une gamme de qualité supérieure, tant en matière de performance que d'apparence.</p> <p>Le choix du fibrociment permet notamment d'évoquer l'aspect de l'acrylique observé sur certains bâtiments de la rue, tout en offrant une durabilité nettement accrue. De même, le déclin d'acier et le CanExel (le canexel pourrait être remplacé par un parement en acier distinction incombustible, si requis),) permettent de recréer un effet de bois raffiné, fidèle au caractère traditionnel du secteur, mais avec une longévité optimisée.</p> <p>Ainsi, l'ensemble des matériaux choisis contribuera à préserver le cachet architectural du quartier tout en rehaussant la qualité visuelle et la pérennité du bâtiment projeté.</p>				
<p>9. Le bâtiment comprend des matériaux traditionnels ou d'apparence similaire, compatibles avec le milieu d'insertion.</p>	<p>Critère satisfait</p>	<p>La brique projetée est un matériel traditionnel et le déclin d'acier à imitation bois est d'une apparence similaire, compatibles avec le milieu d'insertion (déclin de vinyle, de Canexel [bois] ou d'acier).</p>	<p>Oui</p>	<p>Comme mentionné précédemment, les revêtements extérieurs proposés – soit la brique, le CanExel (le canExel pourrait être remplacé par un parement en acier distinction incombustible, si requis),, les panneaux de fibrociment et le déclin d'acier – présentent une apparence et une qualité entièrement compatibles avec les bâtiments avoisinants.</p> <p>Ces matériaux reprennent fidèlement l'esthétique traditionnelle du secteur, notamment en évoquant les finis de brique, de maçonnerie et de bois que l'on retrouve sur plusieurs propriétés environnantes.</p> <p>De plus, le fibrociment permet de recréer l'effet de l'acrylique utilisé sur certains bâtiments de la rue, tout en offrant une durabilité supérieure. Le CanExel (le canExel pourrait être remplacé par un parement en acier</p>			<p>•</p>	<p>•</p>

				<p>distinction incombustible, si requis), et le déclin d'acier, pour leur part, proposent un rendu texturé rappelant le clin de bois traditionnel, mais avec une performance nettement accrue. Ces choix assurent une intégration harmonieuse au milieu bâti tout en rehaussant la qualité visuelle et structurelle du projet.</p> <p>Ainsi, l'ensemble des matériaux choisis s'inscrit dans une continuité architecturale respectueuse et contribue à maintenir, voire améliorer, l'identité caractéristique du secteur.</p>				
<p>10. Le projet porte l'empreinte du temps présent, tout en misant sur l'intemporalité. Les traitements qui traduisent un pastiche architectural ou générique et représentatif de la tendance de l'heure sont évités, tandis que les gestes contemporains sont favorisés.</p>	Critère satisfait	<p>Le bâtiment projeté ne présente pas un pastiche. Il introduit certaines couleurs tendances, mais qui pourront tout de même assurer une intemporalité. La couleur noire des accents du bâtiment projeté est une couleur intemporelle.</p>	Oui	<p>Effectivement, notre projet porte clairement l'empreinte du temps présent tout en s'appuyant sur une approche architecturale intemporelle.</p> <p>Comme mentionné précédemment, la conception reprend plusieurs caractéristiques essentielles des maisons allumette – notamment la volumétrie étroite et verticale, la toiture à deux versants, le pignon frontal et le traitement des ouvertures – afin de préserver l'identité architecturale du secteur.</p> <p>Toutefois, ces éléments traditionnels sont réinterprétés de manière subtile et contemporaine. L'intégration d'un bandeau prolongeant le fascia, le choix de matériaux durables et actuels tels que la brique évoquant la brique d'argile, le fibrociment rappelant les enduits modernes, ainsi que le clin de bois simulé par des matériaux nobles comme le CanExel (le canExel pourrait être remplacé par un parement en acier distinction incombustible, si requis), et le déclin d'acier, témoignent d'un geste architectural réfléchi et ancré dans notre époque.</p> <p>Cette combinaison équilibrée permet d'éviter le pastiche ou les imitations génériques, tout en favorisant une expression contemporaine mesurée, respectueuse et durable. Le résultat est une architecture à la fois esthétique, authentique et capable de traverser le temps, en cohérence avec l'esprit patrimonial du milieu et les orientations actuelles en matière de design urbain.</p>	.	.	.	.

<p>11. Le nombre de matériaux différents sur les façades est limité et respecte les caractéristiques du milieu.</p>	<p>Critère satisfait</p>	<p>.</p>	<p>Oui</p>	<p>Le projet respecte pleinement cette exigence, puisqu'un maximum de deux types de parements différents est utilisé sur une même élévation. Cette approche s'inscrit directement dans la tradition architecturale des maisons allumette, où la simplicité matérielle et l'homogénéité des revêtements constituent des caractéristiques essentielles.</p> <p>Afin d'enrichir légèrement le traitement architectural tout en demeurant cohérent, une variation dans le sens de pose d'un même parement a été intégrée sur certaines des élévations. Cette stratégie permet de créer un rythme visuel subtil et harmonieux sans multiplier les matériaux ni s'éloigner des codes typiques du secteur.</p> <p>Ainsi, le projet demeure fidèle à l'esprit du milieu de tout et des propriétés avoisinantes, en proposant un traitement architectural soigné et équilibré.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>
---	--------------------------	----------	------------	---	----------	----------	----------	----------

<p>12. Les matériaux utilisés :</p> <p>a) s'accordent aux matériaux et à la palette de couleur chromatique des bâtiments adjacents ou à leur effet dominant à l'échelle de la rue OU;</p> <p>b) proposent une subtile référence aux bâtiments adjacents, par leur nature ou leur assemblage.</p>	<p>Critère satisfait</p>	<p>La palette de couleur choisie pour le bâtiment projeté est majoritairement inspirée des couleurs des bâtiments voisins.</p>	<p>Oui</p>	<p>Les matériaux utilisés pour le projet s'accordent pleinement avec ceux déjà présents dans le secteur et sur les propriétés avoisinantes.</p> <p>La sélection repose sur une combinaison de revêtements traditionnels ou d'apparence similaire, déjà typiques du milieu, tels que la brique, le clin de bois et les panneaux évoquant les matériaux minéraux utilisés ailleurs sur la rue.</p> <p>En ce qui concerne la palette de couleurs, nous avons opté pour des teintes neutres et chaleureuses, notamment des gris chauds, des nuances moka ainsi que des teintes de beige naturel.</p> <p>Ces couleurs s'harmonisent parfaitement avec les tonalités observées sur les bâtiments voisins, qu'il s'agisse du déclin, de la maçonnerie ou encore des toitures existantes.</p> <p>L'ensemble proposé demeure sobre, intemporel et inspiré des teintes naturelles, assurant une continuité chromatique élégante et une intégration harmonieuse à l'échelle de la rue.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>
<p>13. Le coloris des parements est sobre et intemporel, plutôt qu'extravagant ou représentatif de la tendance de l'heure. Les couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie.</p>	<p>Critère satisfait</p>	<p>Les couleurs des facia et ouvertures s'harmonisent aux couleurs du parement en proposant une allure sobre et cohérente avec le milieu d'insertion.</p>	<p>Oui</p>	<p>Comme mentionné précédemment, la palette de couleurs retenue pour le projet privilégie des teintes neutres et chaleureuses, telles que les gris chauds, les nuances moka et les tons de beige.</p> <p>Ces couleurs sobres et intemporelles assurent une parfaite intégration dans le contexte bâti environnant, où prédominent les tonalités naturelles issues des revêtements en déclin, en maçonnerie et des toitures des bâtiments voisins.</p> <p>Aucune couleur vive ou extravagante n'est utilisée, et les choix chromatiques demeurent volontairement discrets et harmonieux. Cette approche permet de préserver une continuité visuelle élégante à l'échelle de la rue tout en évitant toute référence à des tendances éphémères. L'ensemble proposé s'inscrit ainsi dans une démarche durable et respectueuse du caractère architectural du secteur.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>

<p>14. Pour des murs en maçonnerie, l'utilisation d'appareillage particulier permet d'ajouter de la texture ou du dynamisme à une façade qui borde une rue.</p>	<p>Critère satisfait</p>	<p>La maçonnerie projetée ne propose pas d'appareillage particulier en suivant la simplicité dominante. L'animation des façades est produite plutôt par le jeu de matériaux de revêtement et par les saillies.</p>	<p>Oui</p>	<p>Le projet prévoit l'utilisation de murs en maçonnerie combinés à un second type de revêtement, dans le but d'ajouter une texture subtile et un dynamisme visuel à l'élévation donnant sur la rue, sans pour autant dénaturer l'architecture recherchée. Cette approche permet de traiter ces façades avec la même importance qu'une façade principale, tout en maintenant une lecture cohérente et respectueuse du cadre patrimonial.</p> <p>De plus, nous avons privilégié l'usage de formes irrégulières de maçonnerie, notamment des blocs en forme de « L », afin d'introduire une légère touche contemporaine. Cette intervention demeure discrète et maîtrisée, permettant d'enrichir le caractère architectural sans nuire à l'esprit traditionnel du secteur.</p> <p>L'ensemble confère ainsi une façade plus texturée, rythmée et raffinée, tout en évitant de créer des décrochements volumétriques qui auraient pu aller à l'encontre des formes simples et typiques de l'architecture locale. Le résultat est une élévation harmonieuse, dynamique et parfaitement adaptée au milieu d'insertion.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>
---	--------------------------	--	------------	--	----------	----------	----------	----------

<p>15. Les ouvertures sont :</p> <p>a) de proportions et d'orientation similaires à celles de l'un ou l'autre des bâtiments adjacents ou dominant à l'échelle de la rue OU;</p> <p>b) lors d'une intervention contemporaine distinctive, de proportions qui diffèrent de celles des bâtiments adjacents, tout en s'alignant avec les grandes lignes de compositions des façades adjacentes.</p>	Critère satisfait	<p>Les ouvertures projetées ont des panneaux de proportions verticale, sont variées et généreuses, avec une composition différente de celles des bâtiments adjacents en vertu de la typologie tri-familiale proposée.</p>	Oui	<p>Nous avons opté pour des ouvertures dont les proportions et l'orientation s'inspirent directement de celles des bâtiments existants, conformément aux typologies dominantes observées dans le secteur. Ainsi, des fenêtres longues et étroites ont été privilégiées en façade, rappelant la verticalité caractéristique du style des fenêtres à guillotine typiques des maisons allumette.</p> <p>Le nombre d'ouvertures, leur disposition ainsi que leur alignement respectent également les grandes lignes de composition propres à cette architecture traditionnelle, assurant ainsi une intégration harmonieuse avec les immeubles avoisinants.</p> <p>Toutefois, bien que les proportions évoquent le style guillotine, nous n'avons pas retenu ce type d'ouverture, car leurs dimensions traditionnelles ne répondent plus aux normes d'issue de secours (egress) requises aujourd'hui. Les fenêtres choisies respectent donc les obligations réglementaires contemporaines tout en conservant une apparence cohérente avec le caractère historique du secteur.</p>	•	•	•	•
<p>16. Un traitement soigné et distinctif souligne l'entrée principale, comme un retrait ou une avancée de sa façade ou une différence de matérialité.</p>	Critère satisfait	<p>L'accès principal donnant vers la rue reçoit un traitement particulier.</p>	N/A	<p>Nous n'avons pas intégré de traitement volumétrique particulier pour l'entrée principale du rez-de-chaussée, tel qu'un décrochement en retrait ou en avancée, puisque cela irait à l'encontre de l'architecture typique des maisons allumette, caractérisées par un volume rectangulaire simple et uniforme. Respecter cette forme d'origine est essentiel pour assurer une intégration fidèle et harmonieuse au milieu bâti.</p> <p>Cependant, un traitement architectural subtil a été apporté au niveau des matériaux, notamment par l'utilisation de formes irrégulières de revêtement, dont la maçonnerie en forme de « L ». Ce choix permet de créer un dynamisme visuel et une distinction élégante autour de l'entrée, sans compromettre la volumétrie traditionnelle recherchée.</p>	•	•	•	•
<p>17. Sur toutes façades bordant une rue, l'accès d'un étage localisé en dessous du niveau du sol est de plain-</p>	N/A	<p>L'entrée vers le sous-sol est en cour latérale.</p>	Oui	<p>Sur toutes façades bordant une rue, l'accès d'un étage localisé en dessous du niveau du sol est de plain-pied plutôt que via une cour anglaise.</p>	•	•	•	•

<p>ped plutôt que via une cour anglaise.</p>								
<p>18. Les escaliers extérieurs permettant d'accéder aux étages supérieurs sont :</p> <p>a) localisés dans un endroit peu visible depuis la rue (cour latérale ou arrière) OU;</p> <p>b) pleinement assumé et conçu comme un composante d'intérêt qui s'intègre à l'architecture.</p>	<p>Critère partiellement satisfait</p>	<p>L'escalier extérieur permettant d'accéder à l'étage supérieur (2^e étage) est situé en cour latérale. Cependant, l'escalier d'accès au RDC du bâtiment est très visible de la rue et il présente peu d'intérêt.</p>	<p>Oui</p>	<p>Le projet comprend des ensembles d'escaliers extérieurs sur deux façades. Les escaliers situés sur la façade principale seront visibles depuis la rue, ce qui correspond au cadre bâti et aux typologies d'accès observés sur les propriétés avoisinantes. Leur présence en façade est donc cohérente avec l'architecture locale et s'intègre naturellement au paysage urbain.</p> <p>Par ailleurs, les escaliers aménagés sur l'élévation est seront peu visibles depuis la rue en raison de leur positionnement plus en retrait. Cette configuration permet de réduire leur impact visuel tout en respectant la fonctionnalité requise pour l'accès aux étages supérieurs.</p> <p>Ainsi, le projet combine une intégration assumée des escaliers visibles, en continuité avec le milieu, et une localisation discrète de ceux situés en retrait, assurant un équilibre harmonieux entre fonctionnalité et cohérence architecturale.</p>	<p>•</p>	<p>•</p>	<p>•</p>	<p>•</p>
<p>19. La volumétrie permet de minimiser l'impact visuel d'un espace de stationnement ou de son accès, notamment par une section de bâtiment en porte-à-faux, sur pilotis, ou un passage cocher.</p>	<p>N/A</p>		<p>N/A</p>	<p>Cette considération ne s'applique pas à notre projet, puisque aucune case de stationnement n'est prévue sur le lot. Cette approche respecte pleinement l'article 684 du règlement de zonage, qui permet la réalisation du projet sans obligation d'aménager des espaces de stationnement. Ainsi, aucun impact visuel lié au stationnement ou à son accès n'est à anticiper.</p>	<p>•</p>	<p>•</p>	<p>•</p>	<p>•</p>
<p>20. L'architecture intègre et traite les équipements mécaniques et les moyens utilisés pour camoufler leur présence afin de réduire leur visibilité depuis la rue.</p>	<p>Ne peut être évalué</p>	<p>Des appareils d'air climatisé sont indiqués à l'intérieur des logements. Cependant, la thermopompe n'apparaît pas dans les élévations.</p>	<p>Oui</p>	<p>Les équipements mécaniques seront intégrés de manière à minimiser leur visibilité depuis la voie publique. Plus précisément, les compresseurs seront dissimulés sous les escaliers menant au logement de l'étage, sur une élévation qui ne fait pas face aux rues. Cette disposition permet de réduire leur impact visuel tout en assurant une intégration discrète et harmonieuse à l'architecture du bâtiment.</p>	<p>•</p>	<p>•</p>	<p>•</p>	<p>•</p>
<p>Objectif 2 : Assurer l'intégration cohérente des immeubles de gabarit plus imposant que le milieu d'insertion</p>					<p>BIEN PROTÉGÉ</p>	<p>PRÉSERVATION DU PATOIMONIALE</p>	<p>PRÉSERVATION</p>	<p>MILIEU</p>
<p>Critères d'évaluation</p>	<p>Évaluation SUDD</p>	<p>Analyse/Commentaires du SUDD</p>	<p>Partie requérante</p>	<p>Explications complémentaires de la partie requérante*</p>				

<p>1. La modulation de la façade par un jeu de retraits ou d'avancées dynamise la volumétrie du bâtiment et participe à alléger son apparence vis-à-vis des bâtiments adjacents de plus faible gabarit.</p>	<p>N/A</p>	<p>Le gabarit du bâtiment projeté est similaire aux bâtiments voisins.</p>	<p>Le gabarit du bâtiment projeté est similaire aux bâtiments voisins.</p>	<p>Le projet ne comprend pas de jeux de retraits ou d'avancées visant à moduler la volumétrie du bâtiment. Ce choix est intentionnel, puisqu'il s'inscrit dans le respect de l'architecture typique des maisons allumette et des bâtiments de type faubourg, lesquels se caractérisent par un volume rectangulaire simple, allongé et des toitures à deux versants. Introduire des décrochements volumétriques aurait été contraire à l'essence architecturale traditionnelle du secteur.</p> <p>Cependant, un dynamisme subtil a été créé afin de donner une impression de volumétrie plus riche sans altérer la forme rectangulaire d'origine. Celui-ci se traduit notamment par un prolongement travaillé de la toiture et l'ajout d'un bandeau contemporain prolongeant le fascia, créant une ligne architecturale distinctive tout en demeurant cohérente avec la typologie des maisons allumette ;</p> <p>le choix et la disposition des revêtements, incluant l'utilisation de maçonnerie en forme irrégulière (forme en « L ») et des variations dans le sens de pose de certains parements, permettant d'apporter texture et rythme aux façades ;</p> <p>le traitement des façades qui combine respect du style traditionnel et touches contemporaines maîtrisées, créant un dialogue harmonieux entre patrimoine et modernité.</p> <p>Ainsi, bien que le volume général demeure fidèle aux formes simples et caractéristiques du secteur, l'ensemble du projet réussit à dynamiser subtilement l'apparence du bâtiment, tout en assurant une intégration harmonieuse auprès des bâtiments adjacents de plus faible gabarit.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>	<p>.</p>
---	------------	--	--	---	----------	----------	----------	----------

<p>2. Les balcons :</p> <p>a) se présentent sous forme de loggias plutôt qu'en projection afin de s'intégrer à la composition de la façade et à la volumétrie du bâtiment OU;</p> <p>b) sont en projection, mais dynamisent la composition de la façade en raison de leur forme, de leur traitement ou de leur disposition particulière.</p>	N/A	Aucun balcon n'est proposé.	N/A	<p>Le bâtiment projeté ne comporte pas de balcons au sens traditionnel, principalement en raison de la faible superficie du lot, qui ne permet pas l'ajout de tels espaces sans compromettre l'implantation ou l'harmonie architecturale du projet.</p> <p>Cependant, de petits perrons en projection sont prévus afin d'assurer l'accès aux logements. Ces éléments, bien que modestes, respectent l'échelle du bâtiment et s'intègrent naturellement à la composition des façades, conformément aux pratiques courantes observées dans le secteur.</p>	•	•	•	•
<p>3. Le rez-de-chaussée d'un immeuble commercial est généreusement fenestré afin d'offrir un dialogue avec le domaine public.</p>	N/A		N/A	Le bâtiment est de type résidentiel, et non de type commercial	•	•	•	•
<p>4. Des entrées de plain-pied facilitent l'accessibilité universelle et éliminent la présence de rampes d'accès à l'extérieur.</p>	N/A	Le projet ne présente pas d'entrées de plain-pied ni de rampes d'accès.	Non	<p>Le bâtiment projeté comporte des escaliers pour accéder à chacun des logements, ce qui peut effectivement limiter l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.</p> <p>En raison de la superficie restreinte du terrain et des contraintes liées à son implantation, il n'est malheureusement pas possible d'intégrer une rampe d'accès extérieure ni un ascenseur sans contrevenir aux normes d'implantation ou altérer de manière significative la volumétrie du bâtiment.</p> <p>Malgré cette limitation, le projet respecte la typologie traditionnelle des bâtiments du secteur, lesquels présentent majoritairement des accès par escaliers.</p>	•	•	•	•
<p>5. L'entrée de garage est intégrée à l'alignement des ouvertures et utilise une couleur qui se fond avec le</p>	N/A		N/A	Le bâtiment projeté ne prévoit aucun garage attaché ni détaché	•	•	•	•

mur où elle se situe afin d'en limiter l'impact visuel.								
6. Pour un immeuble à usage résidentiel, des entrées individuelles au rez-de-chaussée permettant le dialogue avec le domaine public sont aménagées.	Critère partiellement satisfait	Une entrée individuelle au rez-de-chaussée est projetée, mais par sa hauteur, elle ne permet pas un dialogue « facile » avec le domaine public.	Oui	<p>Le projet prévoit des entrées individuelles au rez-de-chaussée et pour les autres étages permettant un lien direct avec le domaine public.</p> <p>Un seul logement est accessible depuis sa propre porte d'entrée donnant sur la façade principale en bordure de rue, conformément à la typologie traditionnelle des bâtiments du secteur.</p> <p>Ce traitement favorise l'animation et le dialogue avec la rue, en plus de s'intégrer harmonieusement à l'architecture typique des maisons allumette et des propriétés voisines.</p> <p>Les accès sont aménagés au moyen de petits perrons et d'escaliers extérieurs, comme il est d'usage dans ce quartier, ce qui contribue à maintenir le caractère résidentiel et vivant de la rue.</p>	•	•	•	•
7. La répartition des couleurs ou des matériaux utilisés sur une façade visible depuis la rue permet de segmenter la volumétrie du bâtiment pour le rendre moins massif.	Critère satisfait	Les variantes de matériaux et de couleurs sur le bâtiment projeté participent à le rendre moins massif.	Choisissez un élément.	<p>Tel que mentionné précédemment, la répartition des couleurs et des matériaux sur les façades donnant sur la rue a été soigneusement réfléchi afin de segmenter subtilement la volumétrie du bâtiment. Cette approche permet de préserver son apparence rectiligne, épurée et fidèle à l'architecture typique des maisons allumette, tout en évitant tout effet de masse excessive.</p> <p>Les matériaux et couleurs retenus – des teintes neutres et chaleureuses rappelant celles des bâtiments avoisinants – contribuent à l'homogénéité de l'ensemble et à une intégration harmonieuse dans le paysage bâti. Cette composition équilibrée permet de dynamiser la façade sans dénaturer la simplicité caractéristique de ce type d'architecture.</p>	•	•	•	•
8. Les premiers étages respectent l'alignement et la hauteur des bâtiments adjacents, tandis que les étages supérieurs sont implantés en retrait.	N/A	Un bâtiment de deux étages n'a pas besoin de respecter ce critère.	Oui	Comme il est possible de le constater sur les photos jointes à la demande, le bâtiment projeté s'intègre parfaitement au cadre bâti des propriétés adjacentes. Les alignements proposés, tant au niveau de l'implantation au sol que de l'organisation des façades, respectent fidèlement ceux des bâtiments voisins et répondent aux normes applicables.	•	•	•	•

				<p>De plus, la hauteur du bâtiment projeté est très similaire à celle des immeubles environnants. Avec deux étages hors sol, le projet reprend la volumétrie dominante du secteur, caractérisée par des constructions de gabarit modeste et cohérent. Cette conformité assure une intégration harmonieuse et évite toute rupture dans la silhouette de la rue.</p> <p>Ainsi, même sans prévoir de retrait des étages supérieurs – puisque le projet ne comporte que deux niveaux habitables hors sol – la composition respecte l'esprit du milieu bâti et s'aligne naturellement avec les constructions existantes.</p>				
9. Un immeuble de grand gabarit est fractionné en plusieurs volumes distincts, physiquement ou visuellement afin que ceux-ci respectent le gabarit des immeubles voisins.	N/A		N/A	<p>Cette considération ne s'applique pas à notre projet, puisque le bâtiment proposé ne constitue pas un immeuble de grand gabarit. Il ne comporte que deux étages hors sol, soit un gabarit identique à celui des bâtiments voisins et représentatif de la typologie dominante sur la rue.</p> <p>Ainsi, aucun fractionnement volumétrique supplémentaire n'est requis, le projet s'intégrant naturellement et harmonieusement au cadre bâti existant.</p>	•	•	•	•
10. Le rez-de-chaussée d'un immeuble commercial est généreusement fenestré afin d'offrir un dialogue avec le domaine public.	N/A		N/A	Le bâtiment est de type résidentiel, et non de type commercial	•	•	•	•
Objectif 3 : Participer au maintien du caractère distinctif du milieu d'insertion lors de l'ajout d'un bâtiment accessoire					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION CLIMATIQUE	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
Objectif 4 : Réaliser des agrandissements de qualité supérieure assurant la mise en valeur des immeubles d'intérêt patrimonial et s'intégrant en cohérence avec le milieu d'insertion					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION CLIMATIQUE	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD (N.A.)	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION CLIMATIQUE	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE

Objectif 5 : Assurer une compatibilité entre un bâtiment et son agrandissement de gabarit plus imposant en optimisant leur relation physique et visuelle								
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD (N.A.)	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
Objectif 6 : Soutenir une approche de restauration plutôt que de rénovation, en veillant notamment à la préservation des caractéristiques d'intérêt du bâtiment					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD (N.A.)	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
Objectif 7 : Mettre en valeur les immeubles lors de travaux de restauration ou de rénovation					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD (N.A.)	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
Objectif 8 : Privilégier un agencement de couleur qui rehausse et met en valeur le bâtiment ainsi que ses composantes d'intérêt					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD (N.A.)	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
1. La palette de couleur sélectionnée permet un agencement harmonieux des différentes composantes de l'immeuble, tout en soulignant les détails architecturaux.	Critère satisfait	Quatre couleurs principales sont utilisées pour les différents revêtements du bâtiment projeté. Le tout permet de dynamiser le bâtiment, tout en soulignant ses détails architecturaux.	Oui	<p>La palette de couleurs sélectionnée pour les différentes composantes du projet assure un agencement harmonieux et cohérent. Les teintes retenues – telles que les gris chauds, les nuances moka et les tons de beige – permettent de souligner délicatement les détails architecturaux typiques des maisons allumette, notamment la verticalité des ouvertures, la simplicité rectiligne du volume et la présence du pignon.</p> <p>Ces couleurs sobres et intemporelles s'harmonisent également avec les propriétés avoisinantes, dont les tonalités naturelles issues de la maçonnerie, du déclin ou des toitures sont similaires. Ce choix chromatique contribue ainsi à préserver l'unité visuelle du secteur tout en mettant en valeur les particularités architecturales du bâtiment projeté.</p> <p>L'ensemble permet une lecture cohérente, élégante et respectueuse du cadre patrimonial environnant.</p>	•	•	•	•

2. Le coloris des parements est sobre et intemporel, plutôt qu'extravagant ou représentatif de la tendance de l'heure. Les couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie.	Critère satisfait		Oui	Les coloris des parements proposés sont sobres, intemporels et soigneusement sélectionnés pour traverser le temps sans se démoder. Aucune couleur vive ou marquée n'est utilisée. Les teintes privilégiées – neutres, naturelles et chaleureuses – assurent une intégration harmonieuse avec les bâtiments voisins et maintiennent une cohérence esthétique respectueuse du caractère du secteur.	•	•	•	•
3. Si l'intervention vise à repeindre un parement de maçonnerie déjà peint, privilégier une couleur similaire à la couleur naturelle de la maçonnerie d'autres propriétés du milieu.	N/A		N/A	Ne s'applique pas à notre projet. Nous installerons de nouveaux parements.	•	•	•	•
Objectif 9 : Promouvoir un mode d'affichage et de qualité qui s'harmonise avec le bâtiment principal et le caractère du milieu					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION	PRÉSERVATION	MILIEU
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD (N.A.)	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				

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 51-4

AMÉNAGEMENT DU TERRAIN								
Objectif 2 : Réaliser des aménagements qui préservent le caractère distinctif du milieu								
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION SUPÉRIEURE	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE

1. Les travaux de remblais ou de déblai sont à éviter, sauf si le terrain est plus bas que la rue ou les terrains voisins.	Critère satisfait	Il n'y a pas de travaux de remblais ou de déblai projetés.	Oui	<p>Le projet respecte entièrement la topographie naturelle du terrain. Comme celui-ci présente déjà une surface plane et s'harmonise avec les niveaux des terrains voisins ainsi qu'avec la hauteur du trottoir, aucun travail de remblai n'est prévu.</p> <p>De plus, aucun déblai n'est nécessaire puisque le terrain ne requiert pas de nivellement supplémentaire. L'implantation du bâtiment se fera donc en continuité avec les caractéristiques existantes du site, assurant une intégration discrète, stable et conforme aux attentes du secteur.</p>	•	•	•	•
2. Le projet ne contribue pas à accentuer la différence entre le terrain visé et celui de son voisin adjacent.	Critère satisfait	Il n'y a pas de travaux de remblais ou de déblai projetés.	Oui	<p>Comme mentionné précédemment, le projet s'intègre dans le respect de l'harmonie existante entre notre terrain et les propriétés adjacentes.</p> <p>Les niveaux de sol sont maintenus tels quels, de sorte que le bâtiment projeté s'implante au même niveau que les terrains voisins. Cette approche assure une continuité naturelle entre les terrains et évite toute accentuation de différences topographiques ou visuelles, favorisant ainsi une cohérence globale dans le secteur.</p>	•	•	•	•
3. Lorsque les caractéristiques du terrain rendent nécessaire la construction d'un mur de soutènement, celui-ci comprend des aménagements en escaliers qui s'intègrent au profil de la pente afin d'en diminuer l'impact visuel.	N/A		N/A	<p>Le terrain ne présente aucune caractéristique particulière nécessitant la construction d'un mur de soutènement. Aucun aménagement visant la stabilisation du sol ou la création d'escaliers n'est requis.</p> <p>La topographie existante permet une implantation du bâtiment sans interventions structurales additionnelles, ce qui contribue à préserver l'aspect naturel du site et minimise l'impact visuel sur l'environnement immédiat.</p>	•	•	•	•
4. La modification, la réparation ou le rehaussement d'un mur de soutènement existant est réalisé avec des matériaux similaires qui	N/A		N/A	Aucun travail de modification, de réparation ou de rehaussement d'un mur de soutènement n'est requis, puisque la topographie naturelle du terrain permet l'implantation du projet sans intervention sur des structures existantes. Le site ne comporte pas d'éléments nécessitant ce type d'aménagement, ce qui assure une intégration simple, naturelle et harmonieuse avec l'environnement immédiat.	•	•	•	

s'harmonisent à l'ensemble.								
5. Les clôtures, murs ou murets implantés en bordure d'une rue sont de facture ornementale et ils sont conçus à l'aide de matériaux traditionnels qui s'harmonisent aux caractéristiques du bâtiment principal.	N/A		N/A	Le projet ne prévoit l'implantation d'aucune clôture, mur ou muret en bordure de rue. Ainsi, aucune intervention de ce type n'est requise et aucune problématique de cohérence architecturale ou matérielle ne se présente. L'aménagement demeurera dégagé et en harmonie avec le caractère du secteur.	.	.	.	.
6. L'aménagement paysager des cours avant permet de rehausser la qualité paysagère du milieu en mettant en valeur la façade d'un bâtiment d'intérêt patrimonial .	N/A			<p>Le terrain actuel ne présente aucune qualité paysagère notable : il ne comporte ni arbres, ni tourbe, ni végétaux, seulement des herbes indésirables.</p> <p>Le projet proposé permettra donc de rehausser significativement la qualité paysagère du milieu tout en mettant en valeur la façade du bâtiment.</p> <p>Nous prévoyons l'ajout de deux arbres en cour avant et latérale sur rue ainsi que l'installation de tourbe sur l'ensemble du terrain, ce qui contribuera à accroître la présence de verdure et à créer un environnement plus chaleureux, esthétique et agréable, tant pour les occupants que pour le voisinage.</p> <p>Cette bonification paysagère s'intégrera harmonieusement au secteur et renforcera la qualité visuelle de l'ensemble.</p>	.	.	.	
7. Lorsqu'un bâtiment a un rez-de-chaussée à usage commercial ou communautaire, le traitement de sa cour avant est traité comme un prolongement de l'espace public et	N/A		N/A	<p>Le projet concerne la construction d'un immeuble exclusivement résidentiel.</p> <p>Aucun usage commercial ou communautaire n'est prévu au rez-de-chaussée ni ailleurs</p>	.	.	.	.

encourage son appropriation par les usagers et l'animation de la rue.								
8. Les aménagements liés à l'entreposage des matières résiduelles sont localisés en retrait de la rue et traités de façon à être le moins visibles possible.	Critère satisfait		Oui	L'entreposage des matières résiduelles est entièrement prévu en retrait des voies publiques. Les bacs seront positionnés sous les escaliers latéraux du côté est du bâtiment, à proximité de l'équipement mécanique. Cette localisation discrète permet de réduire leur visibilité depuis la rue et contribue à préserver la qualité esthétique du site et de son environnement immédiat.	.	.	.	.
Objectif 3 : Réaliser des aménagements de qualité, contribuant au développement durable et concourant à l'adaptation aux changements climatiques					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION SUPÉRIEURE	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD				
1. Le projet maximise les aménagements paysagers végétalisés et limite les surfaces minéralisées au minimum nécessaire.	Critère satisfait		Oui	Le projet présente un aménagement largement végétalisé, maximisant ainsi les espaces verts sur le site. Aucun espace de stationnement n'est prévu sur le terrain, ce qui permet de réduire significativement les surfaces minéralisées. Cette approche favorise une meilleure intégration paysagère, améliore la qualité environnementale du site et contribue à préserver le caractère naturel et verdoyant du secteur.	.	.	.	.
2. L'aménagement intègre des arbustes ou des bosquets en cour avant pour un terrain qui ne permet pas d'y planter des arbres.	N/A	Deux nouveaux arbres sont projetés.	Oui	Le terrain permet pleinement l'intégration d'arbres en cour avant. Nous prévoyons donc la plantation de deux arbres, qui seront bien visibles des rues bordant le terrain. Cette initiative contribue à bonifier la canopée locale et à renforcer la qualité paysagère du secteur.	.	.	.	.
3. La plantation de plantes couvre-sol et d'espèces végétales indigènes favorise la création de biodiversité	Critère non satisfait	Le projet ne présente pas de couvre-sol et d'espèces végétales indigènes favorisant la création de biodiversité.	Oui	Il est prévu que l'ensemble du terrain soit recouvert de tourbe, créant ainsi un vaste espace végétalisé.	.	.	.	.

dans les cours extérieurs non aménagés.				<p>Cette mise en place d'un couvert végétal continu contribuera à améliorer la qualité écologique du site et à favoriser une certaine biodiversité.</p> <p>L'ajout de surfaces vertes augmente également la capacité d'infiltration du sol et améliore l'intégration naturelle du projet dans son environnement.</p>				
4. Des trottoirs ou sentiers sont aménagés vers les entrées du bâtiment en privilégiant des matériaux perméables ou pâles.	Critère satisfait	Des pavés alvéolés sont projetés pour joindre les accès aux logements.	Oui	<p>Les trottoirs menant aux escaliers des logements seront aménagés à l'aide de matériaux perméables, notamment du pavé alvéolé permettant l'intégration de gazon.</p> <p>Cette solution offre un aspect visuellement plus vert et naturel, favorise un drainage efficace du sol et réduit l'impact esthétique souvent associé à des surfaces minéralisées telles que le béton ou l'asphalte.</p> <p>Elle contribue également à une meilleure gestion des eaux pluviales et à une intégration harmonieuse du projet dans son environnement.</p>	.	.	.	.
5. La création d'espaces de grandes superficies maximise les aires extérieures destinées aux loisirs et à la détente. Ces espaces sont implantés et aménagés de manière à réduire les impacts du bruit routier ou ferroviaire.	Critère non satisfait	La petite taille du terrain ne permet pas ce type d'aménagement.	N/A	<p>Compte tenu de la superficie restreinte du terrain, il n'est pas possible d'aménager de vastes aires entièrement dédiées aux loisirs et à la détente.</p> <p>Toutefois, une attention particulière sera portée à la qualité des espaces verts afin de favoriser un climat paisible et agréable pour les occupants.</p> <p>De plus, les résidents pourront profiter du parc situé à proximité, lequel offre des espaces de loisirs et de détente bien adaptés aux besoins du secteur. Cette complémentarité permet d'assurer une qualité de vie optimale tout en respectant les contraintes du site.</p>	.	.	.	.

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).

Annexe 11 : Analyse réglementaire – Dérogations mineures demandées

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	Marge arrière minimale Grille des spécifications Ha-08-108	3 m	1,5 m	Marge arrière – requis : 3 m | proposé : 2,78 m à l'arrière (3,04 m à l'avant) En raison de l'angle du terrain voisin, un léger écart est observé à l'arrière. Le bâtiment respecte toutefois la marge exigée à l'avant, et la différence à l'arrière n'impacte pas l'usage du sol, notamment à cause de l'implantation des escaliers.	<ul style="list-style-type: none"> - Puisque l'accès principal à un des logements se retrouve sur la rue Papineau, la cour se retrouvant du côté opposé ne possède pas 3 m. - La cour latérale gauche possède une largeur moyenne se rapprochant de 3 m.
2	Disposition particulière relative au stationnement Art 667 B	2 cases	0 case	Stationnement – requis : 4 cases | proposé : 0 case Conformément à l'article du règlement 684, il est permis de ne prévoir aucune case de stationnement moyennant le paiement d'une compensation. Cette mesure est adaptée aux réalités du centre-ville où les terrains sont étroits. Par ailleurs, la desserte en transport en commun est excellente, ce qui réduit considérablement le besoin en stationnement privé. Ceci n'est donc pas vraiment une demande de dérogation.	<ul style="list-style-type: none"> - La disposition particulière applicable permet de réduire de moitié le nombre de cases normalement requis pour une habitation comportant trois logements. - Un support à vélo sera prévu sur le terrain. - Le projet est situé à moins de 300 m des lignes d'autobus sur la rue Eddy (70 m), St-Rédempteur (170 m) et sur le boulevard des Allumettières (250 m).
3	Disposition particulière relative aux aires d'agrément Art 690	37,5 m ²	0 m ²	Aire d'agrément – requis : 37,5 m² | proposé : 10 m² Le terrain étant de petite superficie, la surface du bâtiment doit être maximisée pour permettre la construction de logements adéquats. Cependant, les occupants bénéficieront de la proximité immédiate du parc La Fontaine, situé à moins de 5 minutes à pied. Il est aussi pertinent de noter que les bâtiments voisins ne disposent pas de plus grandes aires d'agrément.	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces résiduels sur le terrain ne sont pas de dimensions suffisantes (minimum de 3 m x 3 m) pouvant permettre le calcul d'une aire d'agrément tel que défini au règlement de zonage. - Certains espaces verts pourront tout de même être utilisés, par les futurs locataires, en cour avant et latérales sur rue.
4	Distance minimale entre un escalier et une ligne de terrain Art 183	1 m	0,4 m	Marge pour galerie côté nord – requis : 1 m | proposé : 0,43 m Bien que la marge latérale de 1,5 m soit respectée pour le bâtiment, les escaliers menant aux logements doivent empiéter légèrement, à 0,43 m de la limite. Il s'agit d'un aménagement essentiel pour conserver des logements de deux chambres adaptées aux familles. De plus, cet aménagement est cohérent avec le caractère du quartier, où la majorité des bâtiments présentent des escaliers similaires en bois, métal ou béton.	<ul style="list-style-type: none"> - Ces éléments sont tous en lien avec l'entrée principale du bâtiment. Ils ne posent pas de préjudice significatif au voisinage, puisque ce sont tous des caractéristiques qu'on retrouve très souvent dans le milieu d'insertion.
5	Distance minimale entre une galerie et une ligne de terrain Art 183	1 m	0,4 m		

6	Distance minimale entre un avant-toit et une ligne de terrain Art 183	0,5 m	0,1 m		
---	--	-------	-------	--	--

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 la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Les dérogations demandées respectent les orientations du Plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville.
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			La demande 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 – Marge arrière minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Aucune dérogation à ces dispositions n'a été identifiée dans le registre du Sudd pour la zone résidentielle Ha-08-108.
Dérogation 2 – Cases de stationnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 3 – Aires d'agrément	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 4 – Distance entre les escaliers et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 5 – Distance entre la galerie et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 6 – Distance entre l'avant-toit et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

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 – Marge arrière minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Concernant la marge arrière, la configuration irrégulière du terrain oblige à adapter l'implantation du bâtiment aux limites existantes. L'écart minime demandé est la seule option viable permettant de respecter la forme du terrain, sans quoi la construction ne pourrait avoir lieu.	En accord	L'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, puisque le calcul de la marge arrière ne peut pas se prendre du côté gauche du bâtiment où la

					distance minimale de 3 m est respectée en partie.
Dérogation 2 – Cases de stationnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'approbation des dérogations mineures demandées est essentielle à la réalisation du projet, sans quoi celui-ci ne pourrait tout simplement pas être envisagé. Les terrains visés (terrains 1 620 193 et 1 620 194) totalisent à peine 173 m ² , une superficie extrêmement restreinte qui rend physiquement impossible l'aménagement de quatre cases de stationnement, sans compromettre entièrement la possibilité de construire. C'est d'ailleurs en ce sens que le règlement de zonage prévoit, à l'article 390, une disposition permettant de s'en affranchir moyennant compensation.	En accord	L'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, puisque l'insertion d'un espace de stationnement sur le terrain engendrerait soit un nombre important de non-conformités au règlement, ou limiterait de façon si importante la superficie du bâtiment à construire qu'il deviendrait non viable, et ce, même si le bâtiment comportait moins de logements.
Dérogation 3 – Aires d'agrément	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La dérogation concernant l'aire d'agrément est tout aussi indispensable. Le bâtiment est déjà implanté à sa plus petite superficie admissible, avec des unités de 931 pi ² , soit le minimum requis pour des logements 4 ½ adaptés à des familles. Refuser cette dérogation rendrait le projet irréalisable.	En accord	L'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, puisque les marges applicables au projet ne peuvent pas facilement permettre de libérer des espaces libres d'une dimension minimale de 3 m x 3 m compte tenu de la dimension restreinte du terrain à redévelopper. Le parc Fontaine est situé à moins d'une minute de marche du bâtiment projeté et il est facile d'accès pour y profiter d'aires d'agréments publiques bien aménagées.
Dérogation 4 – Distance entre les escaliers et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La dérogation liée à la galerie du côté nord-est cruciale pour permettre l'accès aux logements. Un refus entraînerait soit l'absence d'accès sécuritaire, soit la suppression d'une unité, ce qui compromettrait le rendement du projet tout en limitant l'ajout de logements dans un contexte de crise de l'habitation. En résumé, le refus de ces dérogations entraînerait un préjudice direct en rendant le projet de remplacement	En accord	L'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, puisque les marges d'implantation restreintes prévues, à la grille des spécifications applicable, engendrent ses rapprochements des limites du terrain à redévelopper. Il ne serait pas possible d'intégrer une galerie et un escalier conforme, au Code de construction du Québec, en
Dérogation 5 – Distance entre la galerie et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord	
Dérogation 6 – Distance entre l'avant-toit et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord	

			totalément irréalisable, malgré sa pleine conformité aux autres règlements et son alignement avec les objectifs de revitalisation du secteur.		cour avant suivant l'implantation du bâtiment à une marge avant minimale de 1,5 m. Ces marges restreintes, prévues à la grille des spécifications applicables, sont représentatives du milieu d'insertion où plusieurs bâtiments existants se retrouvent dans la même situation.
e) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?					
Dérogation 1 – Marge arrière minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il n'est malheureusement pas possible de modifier l'angle d'implantation du bâtiment en suivant la ligne mitoyenne, celle-ci n'étant pas d'équerre. Un tel ajustement nuirait davantage au positionnement du bâtiment du côté nord, où la limite de terrain est plus rapprochée, compromettant ainsi l'équilibre et la fonctionnalité de l'implantation.	En désaccord	Il serait potentiellement possible de respecter la disposition applicable en proposant un accès principal sur la rue Saint-Jacques.
Dérogation 2 – Cases de stationnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nous tenons à souligner respectueusement que les dérogations mineures demandées ne sont pas simplement souhaitables, mais absolument essentielles à la faisabilité du projet présenté. En effet, il est tout simplement impossible de construire un bâtiment de trois unités en conservant une superficie habitable conforme sans l'octroi de ces dérogations. Le format minimal requis pour des logements de type 4 ½ est d'environ 930 pi². Réduire cette superficie compromettrait la vocation du projet, qui vise précisément à offrir des logements adaptés à des familles, dans un secteur où l'ajout d'unités résidentielles est prioritaire. Il est donc impossible de perdre environ la moitié du format du terrain pour les 4 espaces de stationnement et l'aménagement d'une voie d'accès.	En accord	La petite dimension du terrain est une contrainte majeure ne résultant pas d'une action du propriétaire. La modification du projet pourrait difficilement permettre l'intégration d'un espace de stationnement sur le train.
Dérogation 3 – Aires d'agrément	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il est tout simplement impossible de construire un bâtiment de trois unités en conservant une superficie	En accord	La superficie restreinte du terrain rend tout de même difficile le respect de

			habitable conforme sans l'octroi de ces dérogations. Le format minimal requis pour des logements de type 4 ½ est d'environ 930 pi ² . Réduire cette superficie compromettrait la vocation du projet, qui vise précisément à offrir des logements adaptés à des familles, dans un secteur où l'ajout d'unités résidentielles est prioritaire. Par conséquent, il est impossible avec le format de terrain actuel d'avoir un air d'agrément plus volumineux.		cette disposition en combinaison avec tous les autres aménagements et équipements devant soutenir le redéveloppement proposé (accès aux logements, emplacements pour les matières résiduelles, supports à vélo, etc.).
Dérogation 4 – Distance entre les escaliers et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'option d'aménager des escaliers intérieurs, afin de respecter certains reculs ou marges, a été analysée, mais s'avère non viable. Elle entraînerait une perte d'espace habitable trop importante à l'intérieur des logements, au point où ceux-ci ne pourraient plus être considérés comme des 4 ½. Cela aurait un impact majeur sur la rentabilité du projet et le rendrait peu attrayant pour tout investisseur potentiel, dans un contexte où des unités de type 3 ½ sont nettement moins recherchées et moins adaptées aux besoins en logement actuel.	En désaccord	Réduire la superficie du bâtiment projeté et l'éloigner des limites du terrain pourrait potentiellement permettre le respect de ces dispositions. L'application et le respect de l'ensemble des dispositions applicables pourraient cependant ne pas permettre la construction d'un bâtiment d'une dimension suffisante pour qu'il soit viable sur un terrain d'une superficie très restreinte. Il va de soi que le toit recouvrant une galerie, se retrouvant à la marge dérogatoire, soit également dérogatoire.
Dérogation 5 – Distance entre la galerie et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En désaccord	
Dérogation 6 – Distance entre l'avant-toit et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En désaccord	
f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?					
Dérogation 1 – Marge arrière minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ceci ne nuit en rien au voisin du 128 Papineau ceci ne nuit pas à la proximité de sa zone d'agrément, comme un dégagement est situé près de son stationnement. On parle d'une proximité de 8" à peine.	En accord	Toutes les non-conformités soulevées et qui sont en processus de demande de dérogation mineure découlent de la superficie très restreinte du terrain à redévelopper.
Dérogation 2 – Cases de stationnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, ceci ne change aucunement rien pour les propriétés avoisinantes.	En accord	Le tissu du secteur d'intervention est de cette nature et comporte plusieurs propriétés dans la même situation.
Dérogation 3 – Aires d'agrément	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, ceci ne change aucunement rien pour les propriétés avoisinantes, ceux-ci n'ayant pas de vue sur le terrain. Le voisin au 148, rue Saint-Jacques a également une implantation presque à 0.	En accord	Les réductions de marges projetées respectent la « jouissance du droit de

Dérogation 4 – Distance entre les escaliers et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les propriétés avoisinantes sont implantées ainsi. Cette dérogation ne touche aucun voisin (côté rue).	En accord	propriété » des propriétaires des immeubles voisins « baignant » déjà dans des situations similaires ou même « pires ». Le bâtiment existant à démolir sur la propriété à redévelopper empiétait même sur la propriété voisine.
Dérogation 5 – Distance entre la galerie et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord	
Dérogation 6 – Distance entre l'avant-toit et ligne de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord	
g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?	OUI	NON	N/A	N/A	Le projet de construction n'est pas commencé.
Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD				En accord	
<u>Avis important</u> 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.					