

PIIA – Construire un bâtiment assujéti aux PIIA projets mixtes intégrés et secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2022-03-14 / 30

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site est actuellement occupé par centre commercial intégré et que la construction de ce nouveau bâtiment à usage commercial et résidentiel commuera le site en projet mixte intégré;

CONSIDÉRANT QUE le site Village Cartier est identifié au programme particulier d'urbanisme (PPU) comme étant un secteur particulier d'aménagement et de développement;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs du programme particulier d'urbanisme (PPU) favorisant l'utilisation des terrains sous-utilisés par des fonctions mixtes et la construction de bâtiments intégrant commerces, bureaux et résidences;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs applicables des Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) projets mixtes intégrés et secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit approuver le projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et que le projet nécessite l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment mixte, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation du bâtiment sur le site - Document Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan d'implantation - Lemay - 28 janvier 2022;
- Plan du sous-sol - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan rez-de-chaussée - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan type des étages - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de toiture - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Coupe transversale et élévations - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Élévations nord et sud - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de plantations - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil municipal de dérogations mineures requises au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- L'approbation de l'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 100 logements et plus – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2022-03-14 / 31

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un nombre total de 138 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation établis pour un bâtiment de plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit approuver le projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et que le projet nécessite l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'aucun site ou immeuble patrimonial cité par la Ville ne se trouve à moins de 152 m;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment contenant un maximum de 138 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation du bâtiment sur le site - document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay – 20 octobre 2021;
- Plan d'implantation, Lemay - 28 janvier 2022;
- Plan du sous-sol, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan rez-de-chaussée, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan type des étages, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de toiture, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Coupe transversale et élévations, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Élévations nord et sud, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de plantations; document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogations mineures – Construire un bâtiment mixte – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2022-03-14 / 32

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées respectent les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet s'implantera à même une partie de l'espace de stationnement existant, ce qui permettra de réduire le nombre dérogatoire de cases extérieures de 889 à 791 ce qui permettra de tendre vers la conformité, mais qu'une dérogation mineure est requise pour permettre de déroger au nombre maximum de 675 cases extérieures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées concernant l'espace entre le bâtiment et l'emprise publique du boulevard Saint-Joseph sont proposées suivant des échanges avec la Ville, afin d'améliorer la convivialité des déplacements actifs et favoriser un meilleur encadrement de la rue;

CONSIDÉRANT QU'il est difficile de modifier les superficies de revêtement du projet pour le rendre conforme à la réglementation, car l'aspect contemporain du rez-de-chaussée permet de mettre en valeur les façades commerciales;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, car le projet devra être modifié considérablement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire la marge avant prescrite à la grille de zonage Co-08-019 de 3 m à 1,5 m;
- Réduire la distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Augmenter l'empiètement maximal d'un balcon dans une marge adjacente à une rue de 2 m à 3 m;
- Réduire la superficie minimale de matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 de 75 % à 55 %;
- Réduire le nombre d'arbres exigés par terrain de 14 à 10;
- Augmenter le nombre maximum de cases extérieures de 675 à 791 (réduire le nombre de cases extérieures existant de 889 à 791).

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de dérogations mineures.

Et ce, conditionnellement à :

- La cession en faveur de la Ville d'une servitude de passage de 1,5 m libre d'obstacle au long du boulevard Saint-Joseph, entre les deux accès au site. Les contraintes reliées au droit d'utilisation de ce corridor (entretien, usure, déneigement, etc.) seront à la charge du promoteur;

- L'octroi par le conseil d'une dérogation mineure pour autoriser de maintenir un nombre de 889 cases extérieures suite à l'acquisition par la Ville de Gatineau d'une parcelle de terrain le long du boulevard Saint-Joseph qui a pour effet de supprimer 9 cases.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogation mineure – Construire un bâtiment mixte – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2022-03-28 / 46

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

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

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées respectent les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville;

CONSIDÉRANT QU'à la demande de la personne requérante, le projet est un projet intégré n'ayant pas fait l'objet d'une subdivision du terrain, ce qui fait en sorte que les aires d'agrément peuvent être implantées ailleurs sur le lot;

CONSIDÉRANT QUE le site est occupé majoritairement par de grandes surfaces imperméables de stationnement;

CONSIDÉRANT QU'il est possible de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement ne cause pas un préjudice sérieux à la personne requérante à part la perte de cases de stationnement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire les aires d'agrément extérieures pour un usage résidentiel de 2204 m² à 805 m².

Comme illustré dans l'analyse de projet au plan :


- Plan de dérogations mineures.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Construire un bâtiment commercial et résidentiel		
Adresse	425, boulevard Saint-Joseph	
Secteur	Hull	
District	Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8)	
Conseiller/Conseillère	Louise Boudrias	
Année de construction		
Classe d'usage	Habitation (h) / Commercial (c)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	138	
Nombre d'étages	6	
Toiture (revêtement)	Toit plat	
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques et bois	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	18 782 900 \$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUD
<i>Plan d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005</i> 1- Projets résidentiels intégrés et projets mixtes intégrés; 2- Secteur d'insertion villageoise, champêtre et commerciale (secteur d'insertion commerciale du boulevard saint-joseph).	- Approuver la construction d'un bâtiment dans un secteur assujéti au PIIA projets mixtes intégrés et insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph.	Recommandé
<i>Usages conditionnels n° 506-2005</i> 100 logements et plus	- Approuver la construction d'un bâtiment de 138 logements.	Recommandé
<i>Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 532-2020</i>	1. Réduire la marge avant prescrite à la grille de zonage Co-08-019 de 3 m à 1,5 m; 2. Réduire la distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain de 1 m à 0 m; 3. Augmenter l'empiètement maximal d'un balcon dans une marge adjacente à une rue de 2 m à 3 m; 4. Réduire la superficie minimale de matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 de 75 % à 55 %; 5. Réduire le nombre d'arbres exigés par terrain de 14 à 10. 6. Augmenter le nombre maximum des cases extérieures sur le site de 675 à 791 (réduire le nombre de cases extérieures existant de 889 à 791)	Recommandé
<i>Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 532-2020</i>	7. Réduire les aires d'agrément extérieures pour un usage résidentiel de 2 204 m ² à 805 m ² ;	Non recommandée

Contexte

Mise en contexte

Programme particulier d'urbanisme centre-ville :

- Les principaux objectifs de mise en œuvre pour le secteur nord du centre-ville qui s'appliquent au projet sont :
 - Assurer la vitalité et l'animation du boulevard Saint-Joseph;

- Favoriser l'utilisation des terrains sous-utilisés et le renouvellement des bâtiments vétustes par des fonctions mixtes et la construction de bâtiments intégrant commerces, bureaux et résidences;
- Prévoir, lors d'une opération de redéveloppement, l'implantation des bâtiments à proximité de la rue et exiger la continuité des fonctions commerciales au rez-de-chaussée;
- Compléter l'aménagement du boulevard Saint-Joseph entre l'entrée de l'ensemble Village Cartier et du boulevard Saint-Raymond.

Construction d'un nouveau bâtiment isolé mixte :

- Le Village Cartier est un centre commercial se trouvant sur l'ensemble d'un lot entouré par les boulevards Saint-Joseph et Saint-Raymond ainsi que par les rues Berri et Gamelin;
- Le propriétaire du centre commercial Village Cartier souhaite construire un nouveau bâtiment isolé sur le même lot;
- L'implantation de ce bâtiment fait en sorte que le site devient un projet commercial intégré, car aucune subdivision de terrain n'est proposée.

Aménagements sur Saint-Joseph :

- Le comité plénier a approuvé le concept d'aménagement le 29 mai 2018;
- Pour réaliser les aménagements approuvés, la Ville a fait l'acquisition d'une portion du terrain privé le long du boulevard Saint-Joseph;
- Le comité exécutif CE-2021-311 du 28 avril 2021 a approuvé le réaménagement urbain du boulevard Saint-Joseph pour le tronçon Montclair à Saint-Raymond;
- Les aménagements actifs devant le site Village Cartier prévoient un trottoir partagé de 3 m de largeur pour la mobilité active.

Description du projet

Architecture du bâtiment :

- Le style architectural moderne s'intègre, dans la mesure du possible, au milieu d'insertion par l'utilisation de la brique de tonalité sobre;
- Un jeu volumétrique a été utilisé pour créer une architecture invitante et un bâtiment moins imposant;
- Le rez-de-chaussée commercial se distingue des autres niveaux par les ouvertures et un vitrage adapté à son usage avec une fenestration de plain-pied;
- Au rez-de-chaussée, certains matériaux tels que des panneaux métalliques ont été intégrés pour offrir un langage architectural articulé et soigné à l'immeuble.

Implantation du bâtiment :

- L'implantation du bâtiment permet un rapprochement à la rue pour créer une interface avec le domaine public;
- Le bâtiment isolé sera implanté le long du boulevard Saint-Joseph entre les deux accès véhiculaires déjà existants;
- Les aménagements en marge avant du nouveau bâtiment proposent un traitement de surface en pavé perméable et libre d'obstacle afin que la circulation de piétons et cyclistes sur Saint-Joseph soit davantage conviviale;
- La construction du bâtiment fera en sorte que les stationnements commerciaux en surface seront remplacés par un stationnement souterrain qui sera offert aux résidents exclusivement;
- L'entrée au stationnement souterrain se fait sur la façade nord du bâtiment;
- Les stationnements assignés aux commerces du rez-de-chaussée seront distribués sur les stationnements en surface à proximité du bâtiment;
- Des trottoirs sont prévus autour du bâtiment pour que les piétons puissent accéder aux entrées principales des commerces et au centre commercial;
- L'axe de circulation nord-sud, déjà existant à l'intérieur du site, sera l'axe de circulation principal du projet.

Programmation du bâtiment :

- Des usages commerciaux au rez-de-chaussée et résidentiels aux étages supérieurs sont proposés pour ce bâtiment;
- Le bâtiment compte un total de six étages avec mezzanine;
- Les étages 2 à 6 offrent des logements résidentiels, avec 27 à 30 logements par plancher;
- Le nombre total de logements est de 138;
- Les logements comportent 1 ou 2 chambres à coucher;
- Le rez-de-chaussée commercial compte un total de six commerces de type vente au détail;
- Le toit est un toit-terrasse et des zones de toits verts sont implantées aux extrémités du bâtiment;
- La surface totale du toit est de 1566 m². La surface de la toiture végétalisée est de 769 m², ce qui correspond à un taux de 49 %.

Façades commerciales :

- Les entrées principales aux commerces donnent sur l'axe central du projet et leurs niveaux de plancher sont au même niveau que le trottoir de cet axe;
- Des accès secondaires aux commerces sont situés sur Saint-Joseph;
- Le niveau du plancher des commerces est plus haut que le niveau du trottoir sur Saint-Joseph;
- Des escaliers sont prévus à l'intérieur de commerces pour accéder au niveau principal des commerces;
- La façade du rez-de-chaussée est fractionnée pour laisser place à une porte-cochère qui fait le lien entre Saint-Joseph et l'axe central du projet de façon à réduire les distances de marche.

Aménagements paysagers sur le site :

- Des plantations d'arbres sont proposées le long de l'axe central et sur les côtés nord et sud du bâtiment;
- La marge avant sera dégagée et libre d'obstacle afin de permettre l'utilisation de l'espace pour la mobilité active le long de Saint-Joseph;
- Le traitement au sol de l'espace en marge avant sera en pavé uni perméable tel qu'exigé à la réglementation.

Étude de mobilité :

- Une étude de mobilité a été réalisée par la firme Cima+ pour l'ensemble du site, afin de valider la sécurité des aménagements proposés;
- À cette étude, un avis technique plus détaillé a été produit pour valider les impacts de l'implantation du nouveau bâtiment et pour sécuriser les circulations véhiculaires et actives;
- La firme Cima+ a formulé des recommandations et des modifications ont été apportées aux plans pour assurer que les recommandations soient respectées.

Planification du site à long terme :

- Un exercice schématique de développement du site sur un horizon de long terme a été fait par la personne requérante afin de valider les circulations véhiculaires et du camionnage dans l'étude de mobilité et ainsi assurer que les aménagements du nouveau bâtiment seront sécuritaires à long terme;
- Le plan définitif sera présenté pour approbation à une étape ultérieure, car le site est identifié au PPU centre-ville comme un secteur particulier d'aménagement et de développement. Ce secteur doit faire l'objet d'une planification détaillée et nécessitera une modification réglementaire.

Stationnement dérogatoire sur le site :

- Le site contient actuellement 898 cases extérieures. Sur une demande séparée, la Ville de Gatineau a demandé au conseil municipal d'accorder une dérogation mineure pour réduire le nombre de cases extérieures de 898 à 889 suite à l'acquisition par la Ville d'une parcelle de terrain qui a engendré la suppression de 9 cases existantes.
- En tenant compte du nombre de cases après cette première intervention, le nombre de cases de 889 passera à 791 cases suite à la suppression de 98 cases extérieures dans le cadre du projet de la phase 1 faisant l'objet de la présente demande. Le projet permet de tendre vers la conformité, car en ajoutant des espaces commerciaux (superficie de plancher additionnelle) et des logements, le requérant peut aménager un maximum de 675 cases extérieures.

PIIA – Construire un bâtiment assujéti aux PIIA projets mixtes intégrés et secteur d’insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph – 425 boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Louise Boudrias

CONSIDÉRANT QUune demande d’approbation d’un projet de construction d’un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site est actuellement occupé par centre commercial intégré et que la construction de ce nouveau bâtiment à usage commercial et résidentiel commuera le site en projet mixte intégré;

CONSIDÉRANT QUE le site Village cartier est identifié au programme particulier d’urbanisme (PPU) comme étant un secteur particulier d’aménagement et de développement;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs du programme particulier d’urbanisme (PPU) favorisant l’utilisation des terrains sous-utilisés par des fonctions mixtes et la construction de bâtiments intégrant commerces, bureaux et résidences;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs applicables des Plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) projets mixtes intégrés et secteur d’insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit approuver le projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et que le projet nécessite l’octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

Que le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment mixte, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Implantation du bâtiment sur le site - Document Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan d’implantation - Lemay - 28 janvier 2022;
- Plan du sous-sol - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan rez-de-chaussée - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan type des étages - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de toiture - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Coupe transversale et élévations - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Élévations nord et sud - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de plantations - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021.

et ce, conditionnellement à :

- L’octroi par le conseil municipal de dérogations mineures requises au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- L’approbation de l’usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 100 logements et plus – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Louise Boudrias

CONSIDÉRANT QUune demande d’approbation d’un projet de construction d’un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un nombre total de 138 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d’évaluation établis pour un bâtiment de plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit approuver le projet en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 et que le projet nécessite l’octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUaucun site ou immeuble patrimonial cité par la Ville se trouve à moins de 152 m;

Que le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de

construire un bâtiment contenant un maximum de 138 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation du bâtiment sur le site - document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan d'implantation, Lemay - 28 janvier 2022;
- Plan du sous-sol, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan rez-de-chaussée, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan type des étages, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de toiture, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Coupe transversale et élévations, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Élévations nord et sud, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de plantations; document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021.

Dérogations mineures – Construire un bâtiment mixte – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Louise Boudrias

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées respectent les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet s'implantera à même une partie de l'espace de stationnement existant, ce qui permettra de réduire le nombre dérogatoire de cases extérieures de 889 à 791 ce qui permettra de tendre vers la conformité, mais qu'une dérogation mineure est requise pour permettre de déroger au nombre maximum de 675 cases extérieures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées concernant l'espace entre le bâtiment et l'emprise publique du boulevard Saint-Joseph sont proposées suivant des échanges avec la Ville, afin d'améliorer la convivialité des déplacements actifs et favoriser un meilleur encadrement de la rue;

CONSIDÉRANT QU'il est difficile de modifier les superficies de revêtement du projet pour le rendre conforme à la réglementation, car l'aspect contemporain du rez-de-chaussée permet de mettre en valeur les façades commerciales;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, car le projet devra être modifié considérablement;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire la marge avant prescrite à la grille de zonage Co-08-019 de 3 m à 1,5 m;
- Réduire la distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Augmenter l'empiètement maximal d'un balcon dans une marge adjacente à une rue de 2 m à 3 m;
- Réduire la superficie minimale de matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 de 75 % à 55 %;
- Réduire le nombre d'arbres exigés par terrain de 14 à 10;
- Augmenter le nombre maximum de cases extérieures de 675 à 791 (réduire le nombre de cases extérieures existant de 889 à 791)

Comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de dérogations mineures.

et ce, conditionnellement à :

- La cession en faveur de la Ville d'une servitude de passage de 1,5 m libre d'obstacle au long du boulevard Saint-Joseph, entre les deux accès au site. Les contraintes reliées au droit d'utilisation de ce corridor (entretien, usure, déneigement, etc.) seront à la charge du promoteur;
- L'octroi par le conseil d'une dérogation mineure pour autoriser de maintenir un nombre de 889 cases extérieures suite à l'acquisition par la Ville de Gatineau d'une parcelle de terrain le long du boulevard Saint-Joseph qui a pour effet de supprimer 9 cases.

Dérogation mineure – Construire un bâtiment mixte – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Louise Boudrias

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

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

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées respectent les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville;

CONSIDÉRANT QU'à la demande de la personne requérante, le projet est un projet intégré n'ayant pas fait l'objet d'une subdivision du terrain, ce qui fait en sorte que les aires d'agrément peuvent être implantées ailleurs sur le lot;

CONSIDÉRANT QUE le site est occupé majoritairement par de grandes surfaces imperméables de stationnement;

CONSIDÉRANT QU'il est possible de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement ne cause pas un préjudice sérieux à la personne requérante à part la perte de cases de stationnement;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire les aires d'agrément extérieures pour un usage résidentiel de 2204 m² à 805 m²;

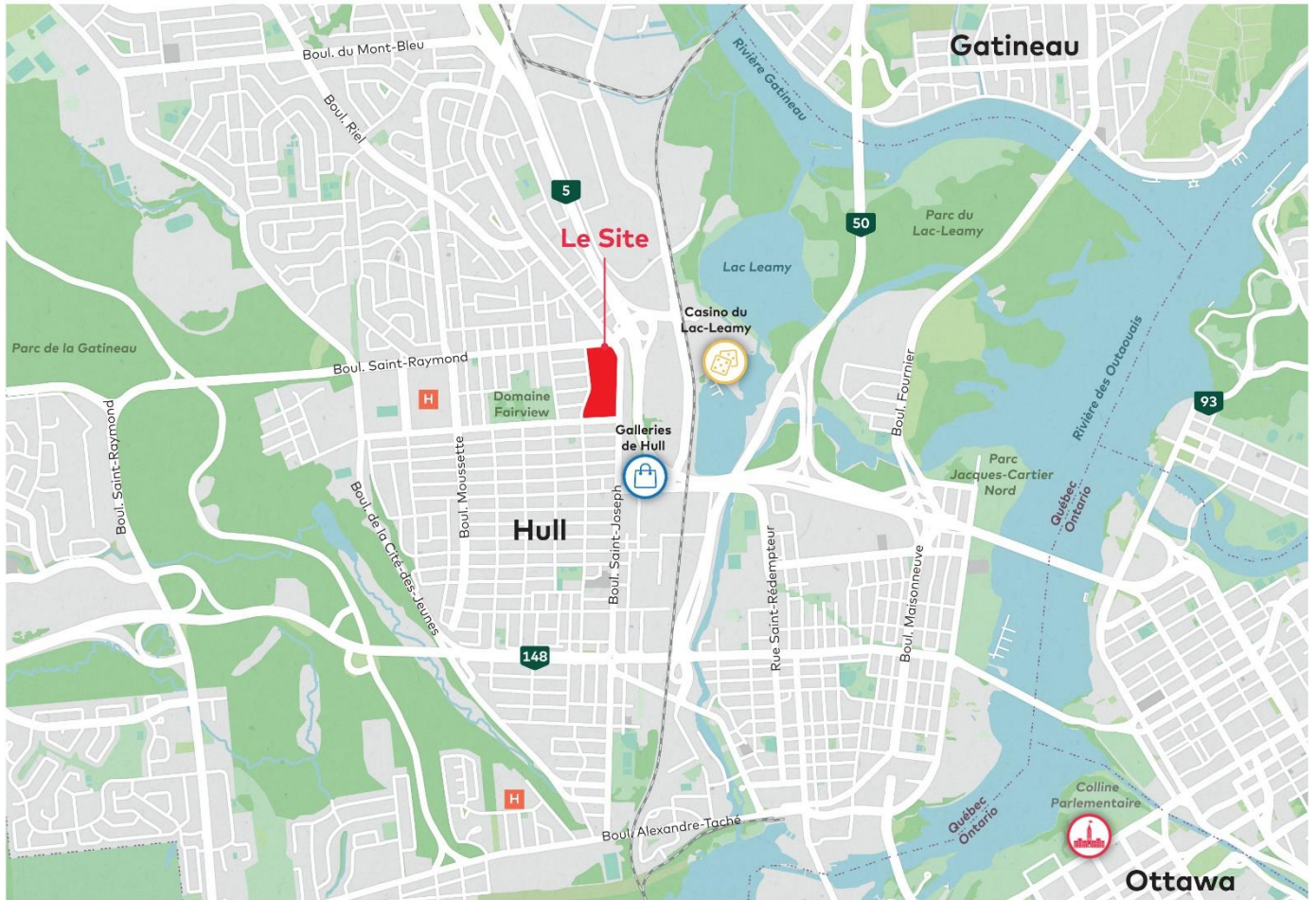
Comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de dérogations mineures.

Table des annexes

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage	9
Annexe 2 : Concept architectural.....	10
Annexe 3 : Implantation du bâtiment sur le site	11
Annexe 4 : Plan d'implantation	12
Annexe 5 : Plan du sous-sol	13
Annexe 6 : Plan rez-de-chaussée.....	14
Annexe 7 : Plan type des étages	15
Annexe 8 : Plan de toiture.....	16
Annexe 9 : Coupe transversale et élévations	17
Annexe 10 : Élévations nord et sud	18
Annexe 11 : Plan de plantations	19
Annexe 12 : Plan de dérogations mineures	20
Annexe 13 : Plan de dérogations mineures, suite	21

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage

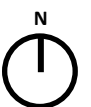


LOCALISATION

■ Site Village Cartier



- Site Village Cartier
- Localisation bâtiment 1
- Limites du zonage



**Plan de localisation et de zonage
425, boulevard Saint-Joseph**

Annexe 2 : Concept architectural



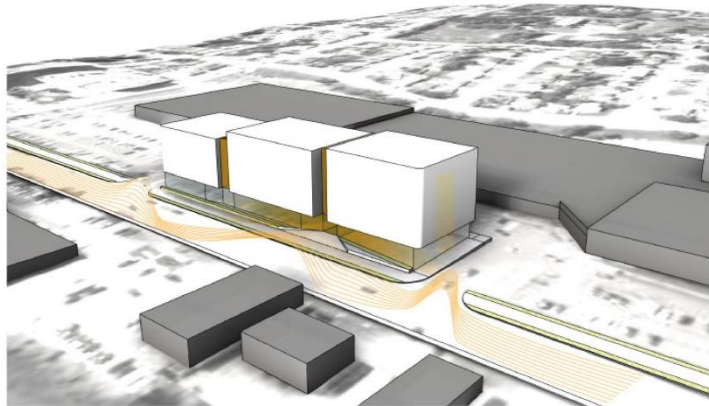
1- Gabarit initial

Le volume réglementaire de 6 étages s'étire sur 100 m.



2- Fragmentation

Le volume se fragmente afin de briser la linéarité et créer une rythmique urbaine sur le boulevard Saint-Joseph.



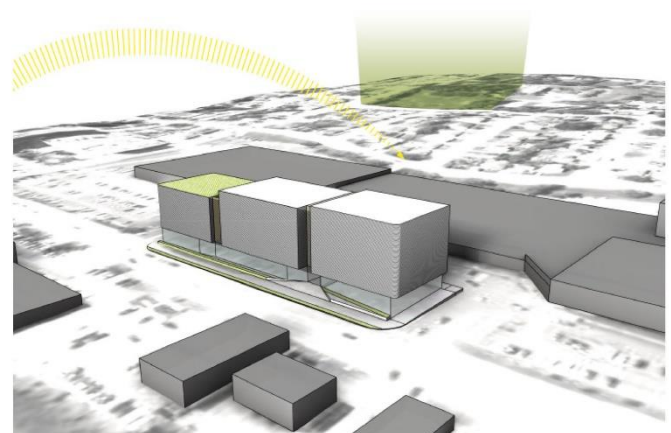
3- Porosité et échelle du piéton

Animation, transparence, porosité du RDC



4- Cinétique urbaine

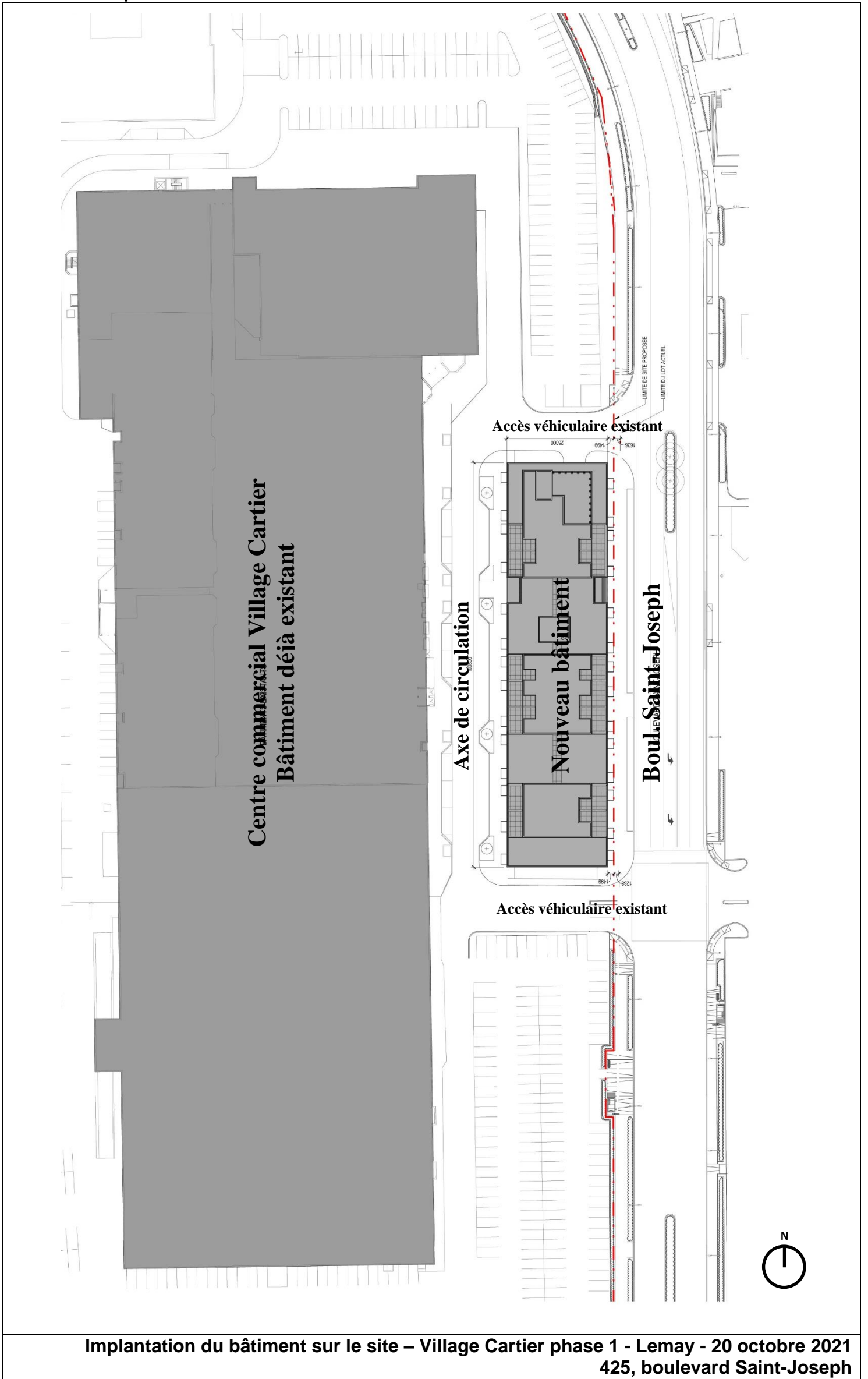
Le volume s'adoucit en réponse à la tension et au mouvement généré par le boulevard.



5- Côté ville/ Côté parc

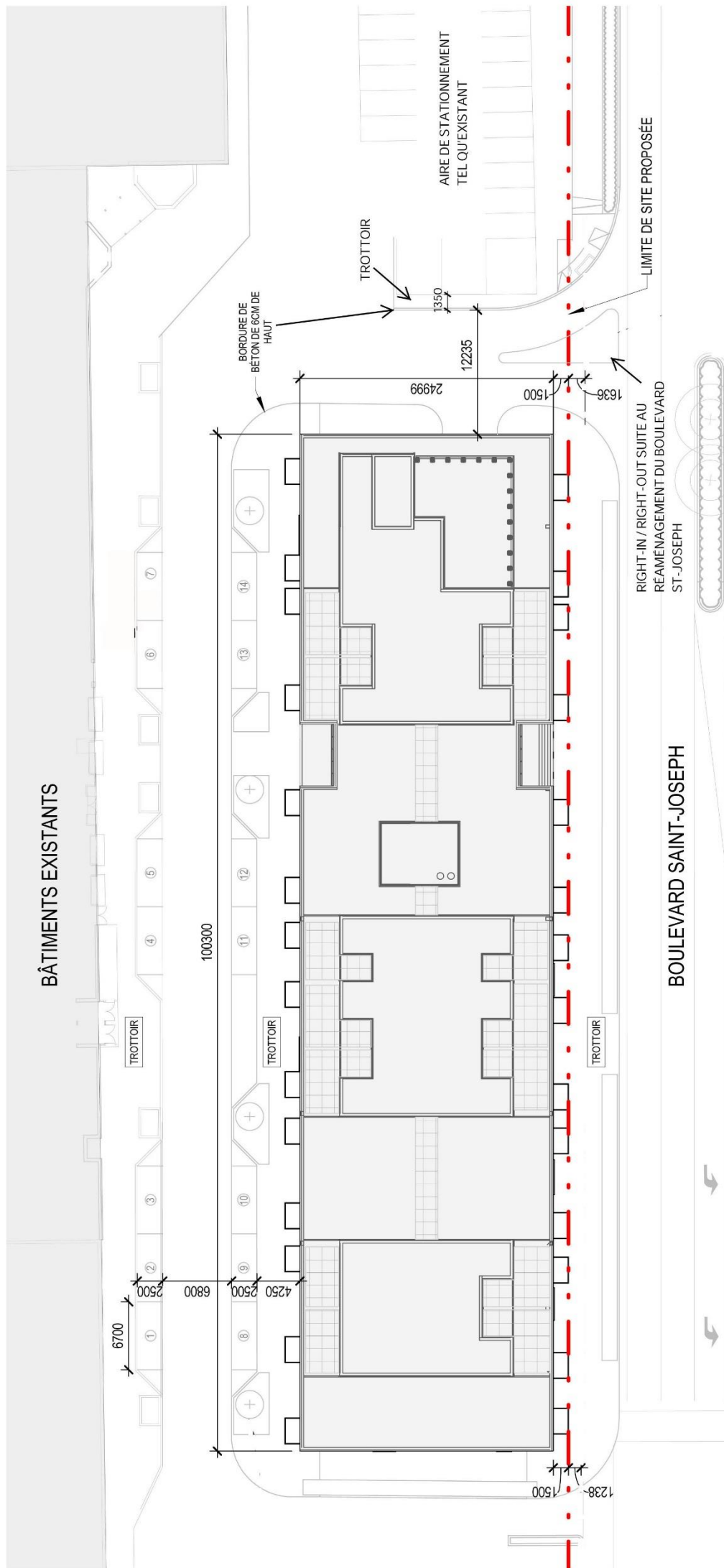
Le volume est influencé par 2 interfaces distinctes. À l'arrière, la façade « plus souple » permet à la végétation du parc de dialoguer et s'intégrer tandis qu'à l'avant la façade « plus rigide » en réponse au contexte commercial adjacent permet néanmoins de cadrer des vues vers Ottawa et la rivière.

Annexe 3 : Implantation du bâtiment sur le site



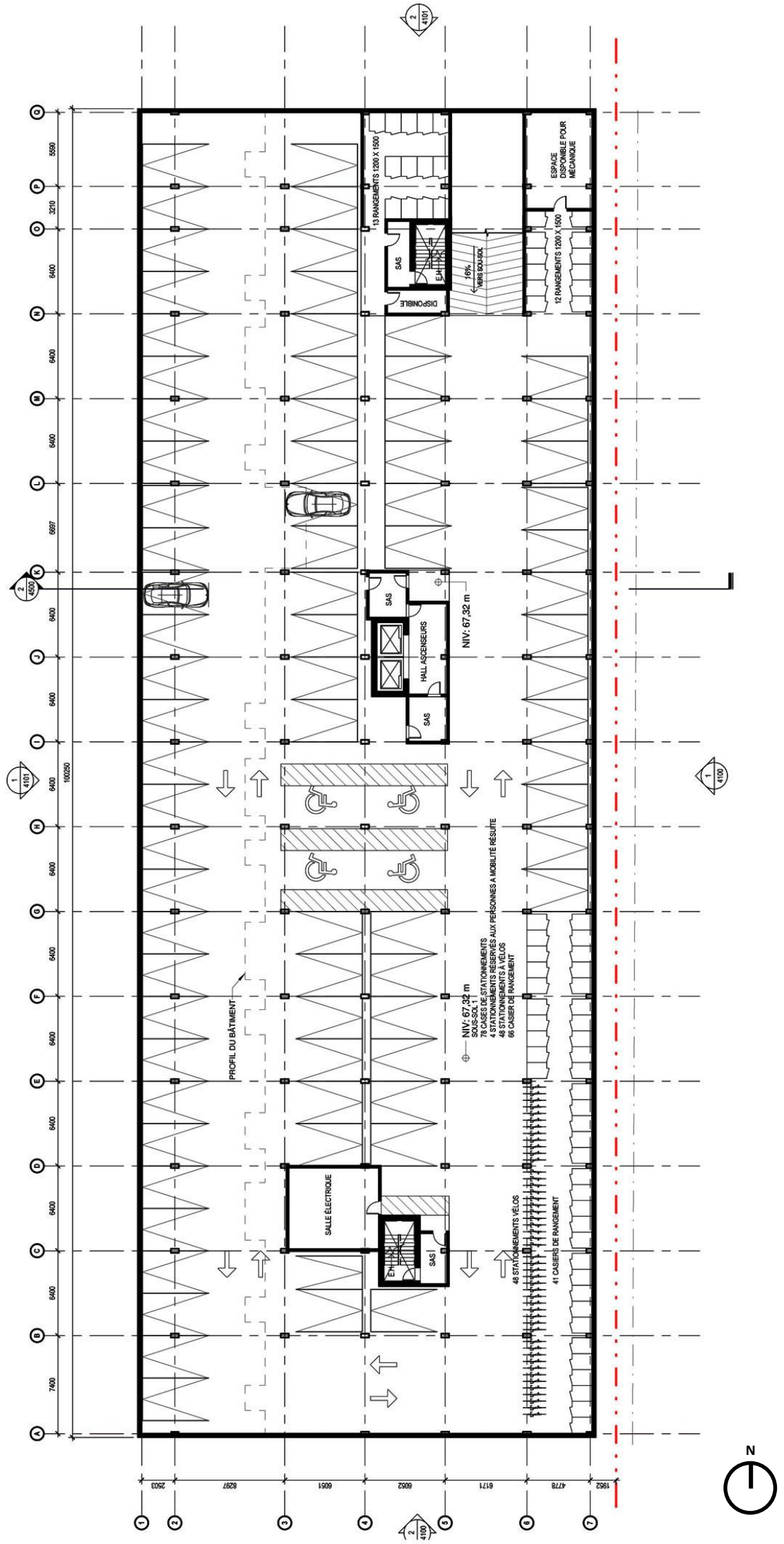
**Implantation du bâtiment sur le site – Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021
425, boulevard Saint-Joseph**

Annexe 4 : Plan d'implantation



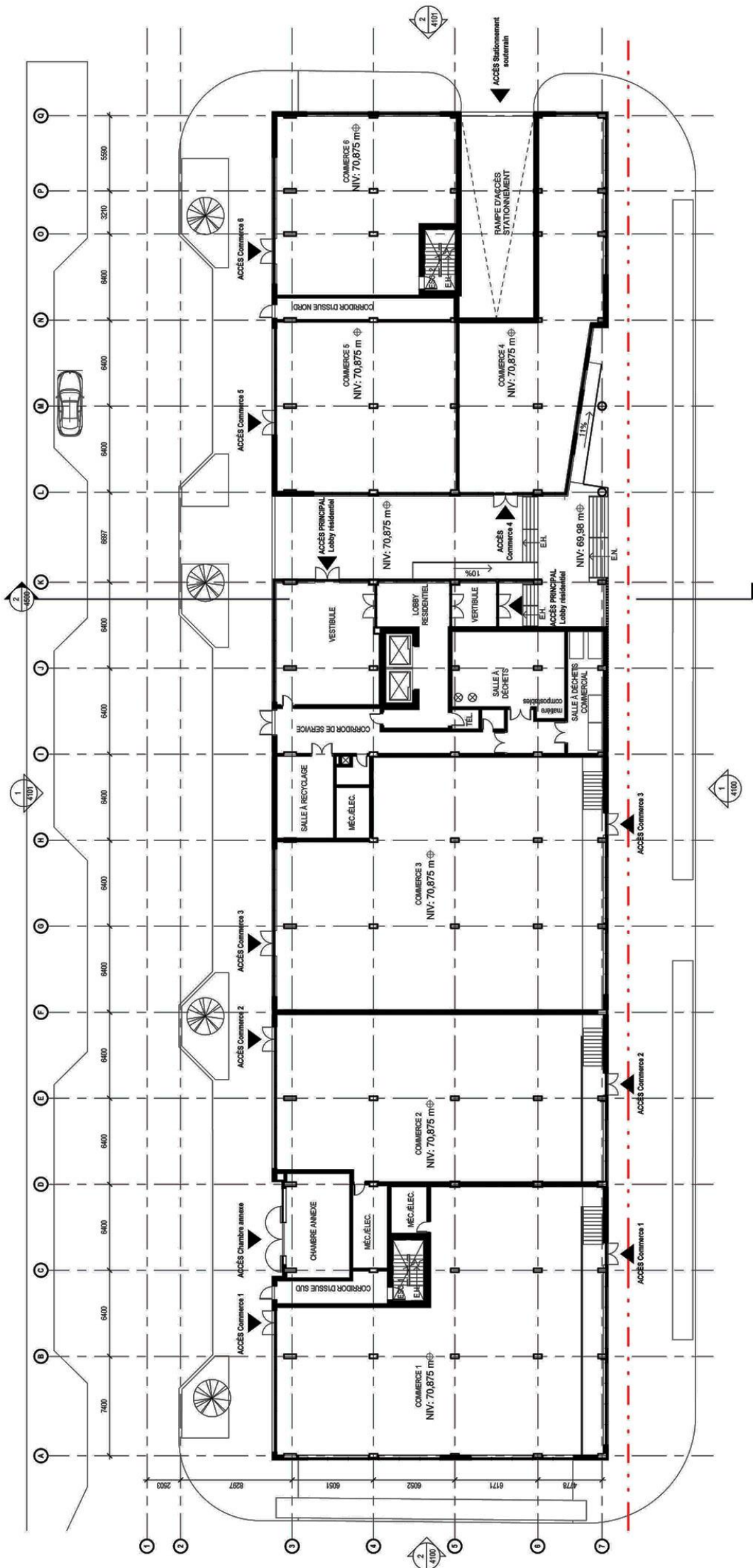
**Plan d'implantation – Lemay - 28 janvier 2022
425, boulevard Saint-Joseph**

Annexe 5 : Plan du sous-sol



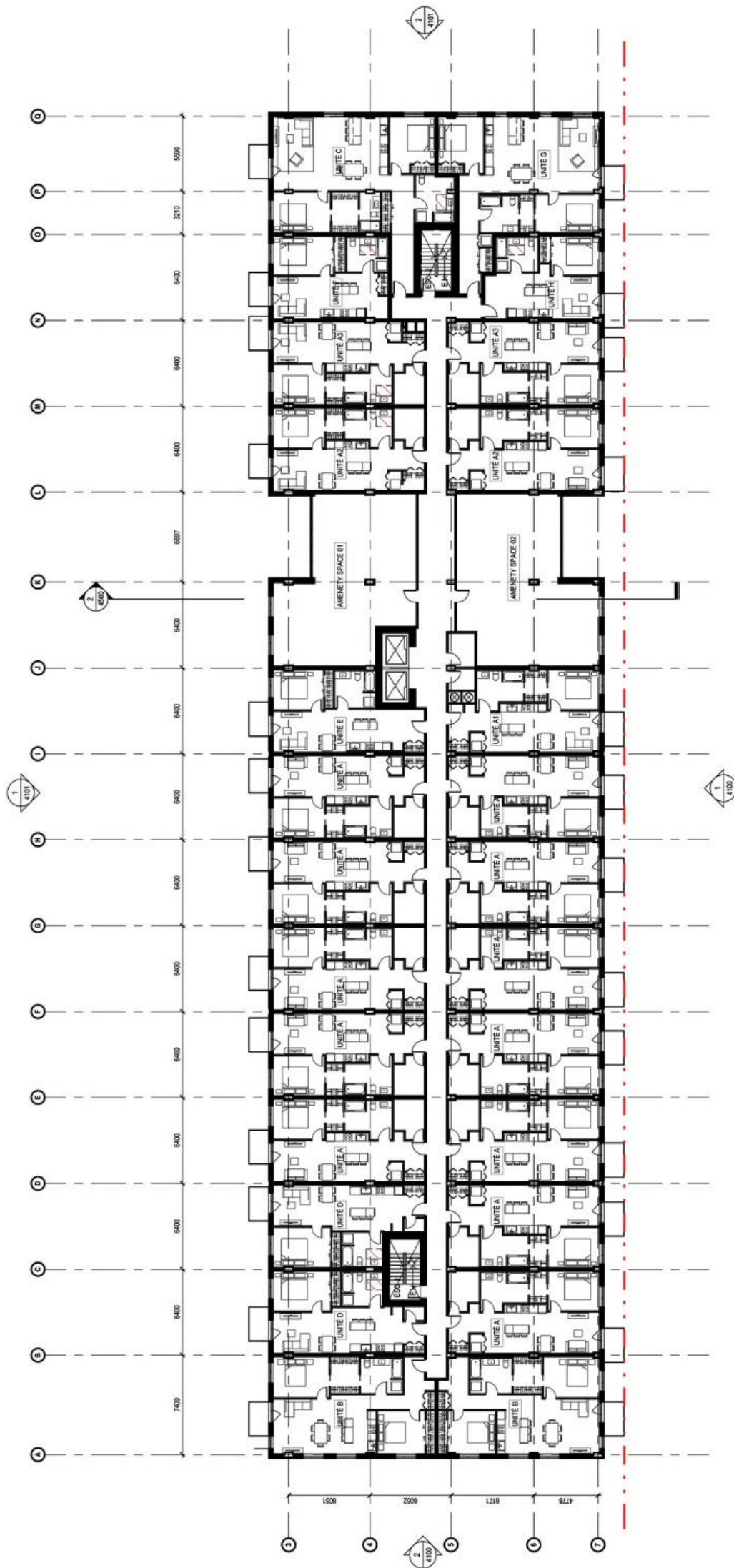
Plan sous-sol – Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021
425, boulevard Saint-Joseph

Annexe 6 : Plan rez-de-chaussée



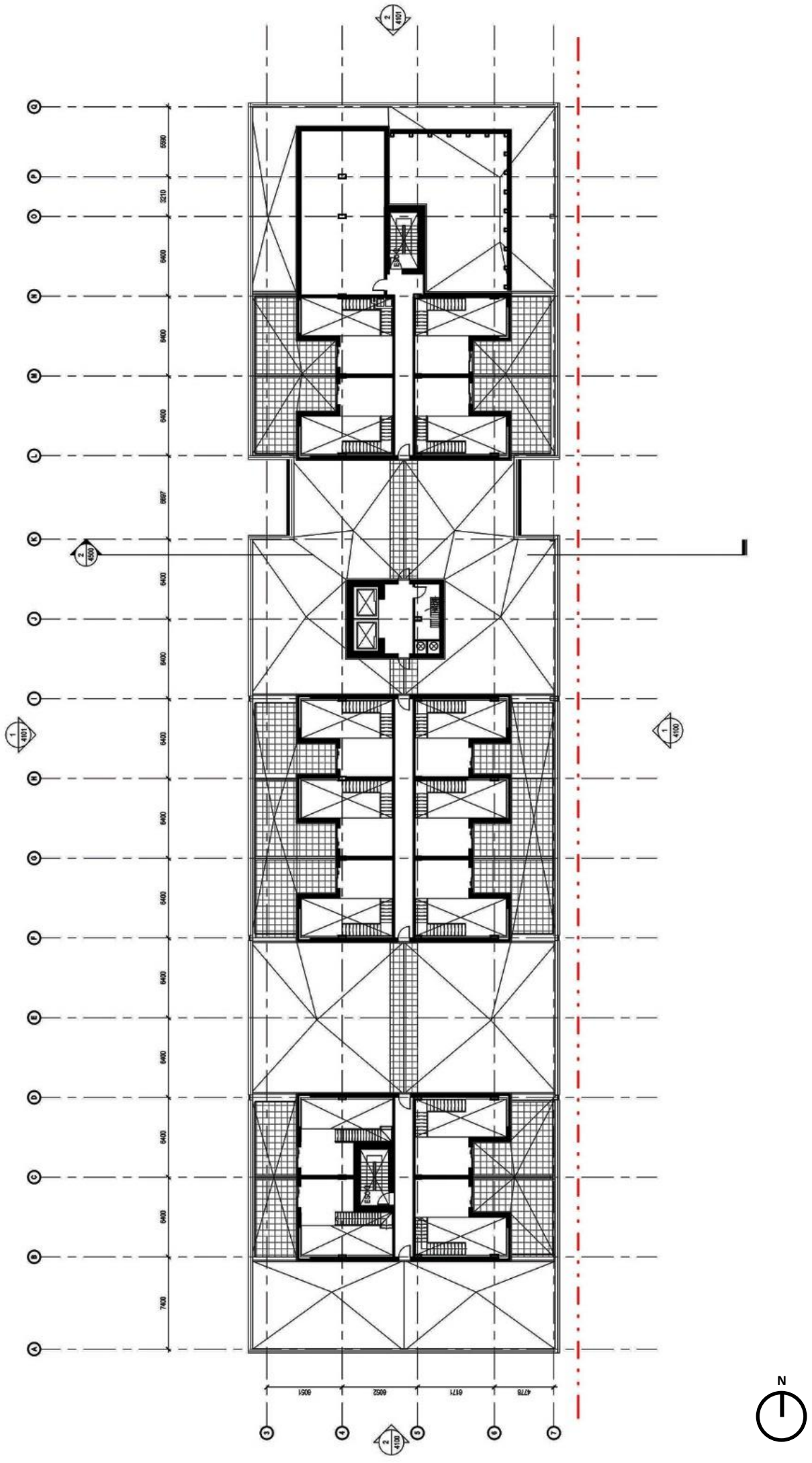
Plan RDC – Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021
 425, boulevard Saint-Joseph

Annexe 7 : Plan type des étages



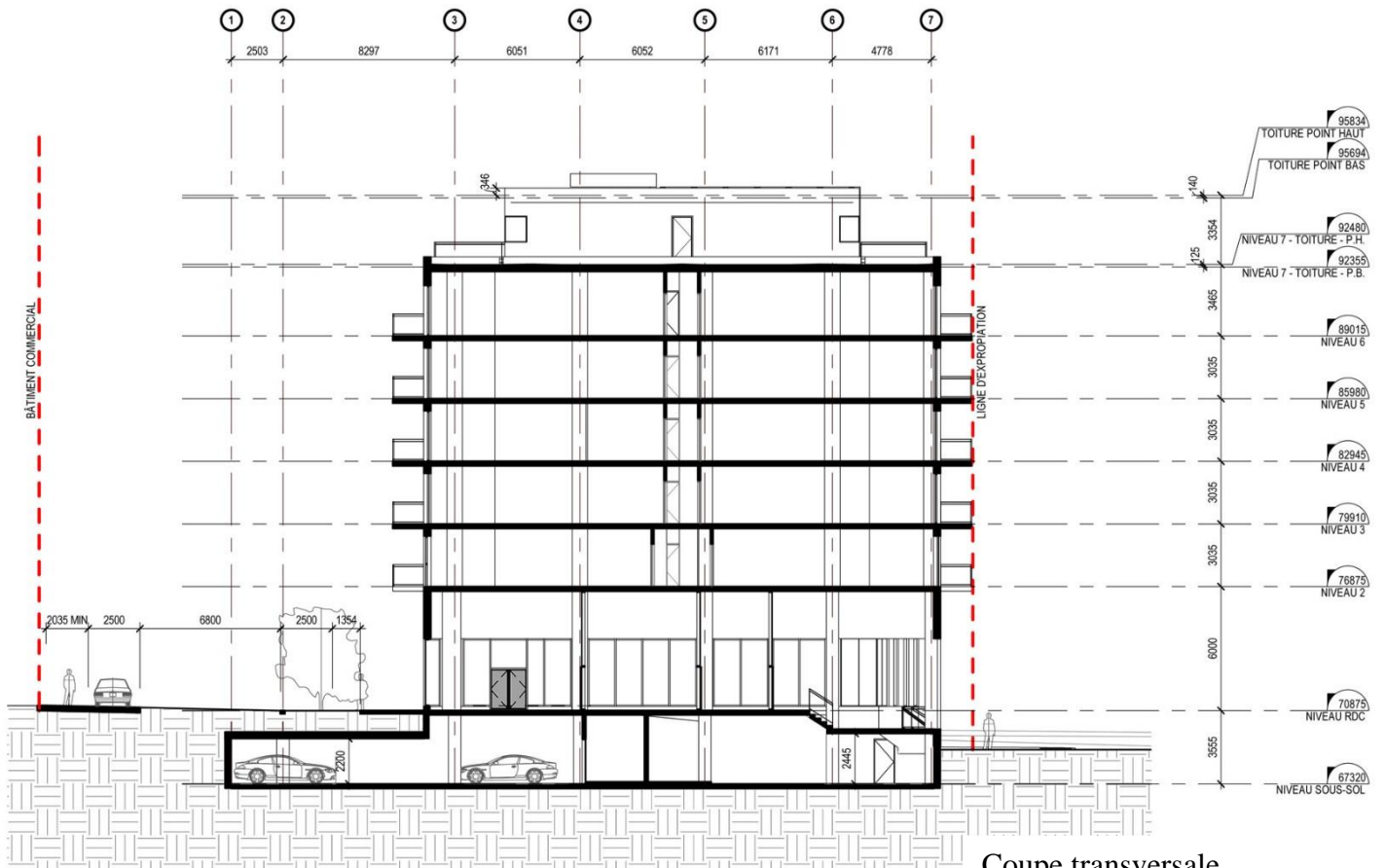
Plan type des étages – Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021
425, boulevard Saint-Joseph

Annexe 8 : Plan de toiture



Plan de toiture – Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021
425, boulevard Saint-Joseph

Annexe 9 : Coupe transversale et élévations



Coupe transversale



Élévation Saint-Joseph



Élévation ouest

Annexe 10 : Élévations nord et sud

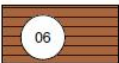

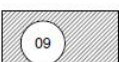


Élévation nord

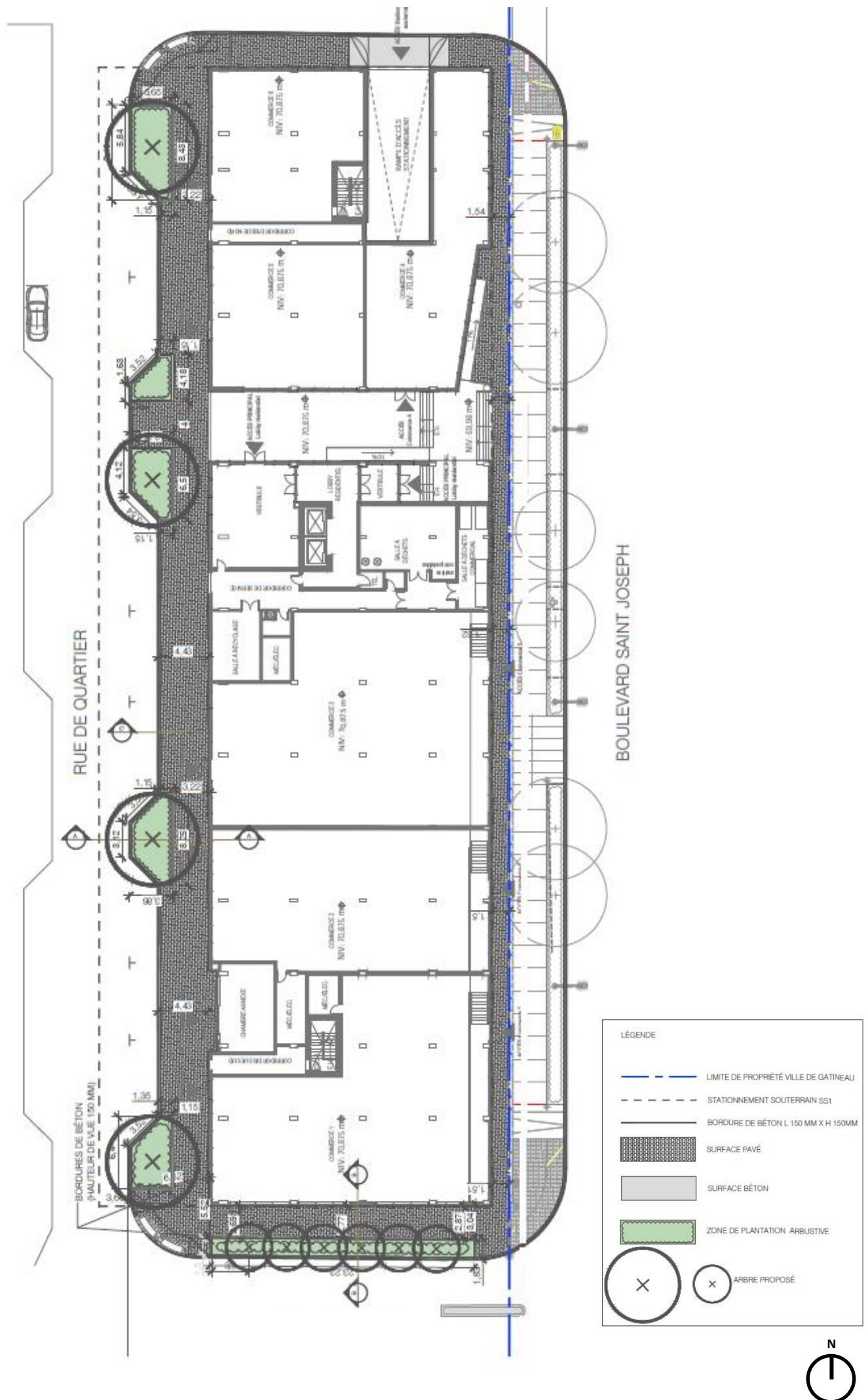


Élévation sud

Légende de matériaux

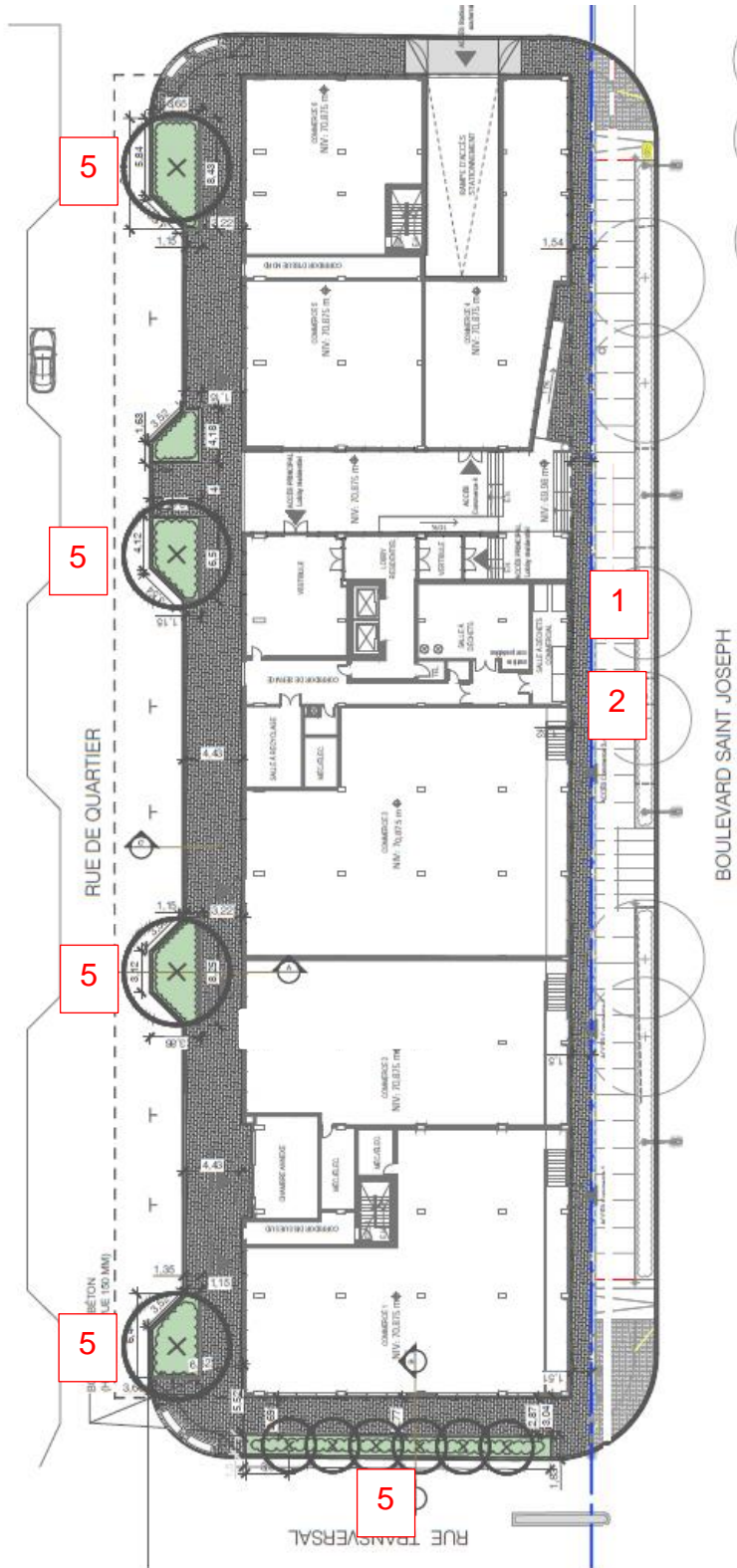
	BRIQUE TYPE A		PANNEAU PRODEMA HORIZONTAL
	BRIQUE TYPE B		BÉTON EXPOSÉ FINI LISSE
	PANNEAU D'ALUMINIUM TYPE PANFAB		VERRE CLAIR, FENÊTRES ET MUR RIDEAUX
	PANNEAU MÉTALLIQUE TYPE VICWEST		VERRE TYMPAN
	PANNEAU PRODEMA VERTICAL		PERSIENNE EN ALUMINIUM FINI PRÉPEINT COULEUR NOIR

Annexe 11 : Plan de plantations



Plan de plantations – Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021
425, boulevard Saint-Joseph

Annexe 12 : Plan de dérogations mineures




Dérogations mineures demandées

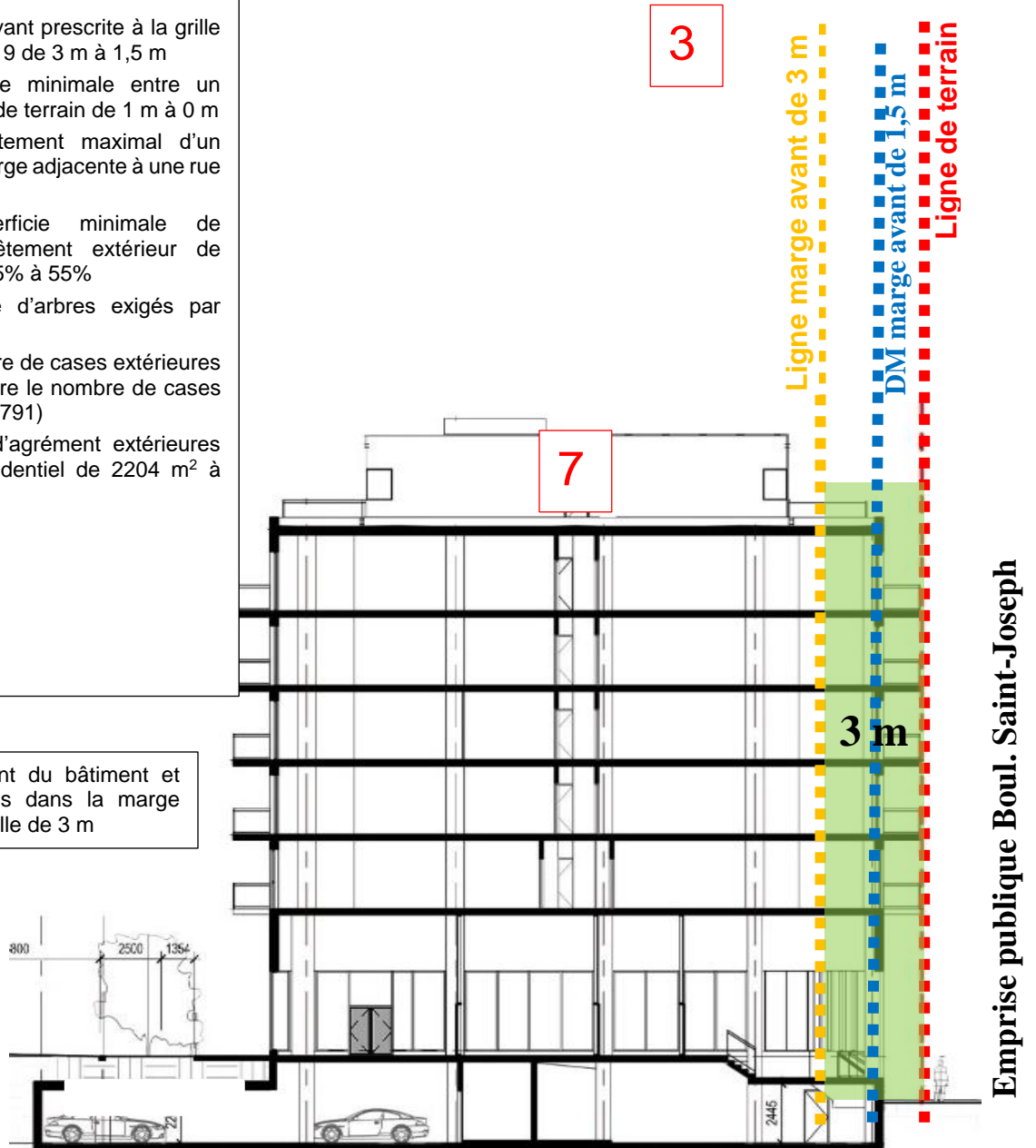
1. Réduire la marge avant prescrite à la grille de zonage Co-08-019 de 3 m à 1,5 m
2. Réduire la distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain de 1 m à 0 m
3. Augmenter l'empiètement maximal d'un balcon dans une marge adjacente à une rue de 2 m à 3 m
4. Réduire la superficie minimale de matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 de 75% à 55%
5. Réduire le nombre d'arbres exigés par terrain de 14 à 10
6. Augmenter le nombre maximum de cases extérieures de 675 à 791 (réduire le nombre de cases extérieures existantes de 889 à 791)
7. Réduire les aires d'agrément extérieures pour un usage résidentiel de 2204 m² à 805 m²

Annexe 13 : Plan de dérogations mineures, suite

Dérogations mineures demandées

1. Réduire la marge avant prescrite à la grille de zonage Co-08-019 de 3 m à 1,5 m
2. Réduire la distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain de 1 m à 0 m
3. Augmenter l'empiètement maximal d'un balcon dans une marge adjacente à une rue de 2 m à 3 m
4. Réduire la superficie minimale de matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 de 75% à 55%
5. Réduire le nombre d'arbres exigés par terrain de 14 à 10
6. Augmenter le nombre de cases extérieures de 675 à 791 (réduire le nombre de cases existantes de 889 à 791)
7. Réduire les aires d'agrément extérieures pour un usage résidentiel de 2204 m² à 805 m²

 Empiètement du bâtiment et des balcons dans la marge avant actuelle de 3 m



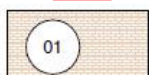
Coupe transversale

Emprise publique Boul. Saint-Joseph

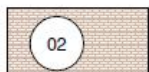


4

Façade à titre indicatif, la dérogation mineure est demandée pour l'ensemble des façades



BRIQUE
TYPE A



BRIQUE
TYPE B

Règlement de zonage numéro 502-2005 - Dérogations mineures

Éléments identifiés					À remplir le SUDD
N°	Disposition	Prescrite	Proposée	Explication du requérant	Commentaires SUDD
1	Marge avant prescrite à la grille de zonage Co-08-019	3 m	1,5 m	N.A	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le contexte du réaménagement urbain du boulevard Saint-Joseph, la Ville de Gatineau a procédé à l'acquisition d'une bande de terrain privé sur le lot 1 085 907 (425, boulevard Saint-Joseph) pour agrandir le domaine public et procéder à de nouveaux aménagements publics pour atteindre les objectifs d'aménagement urbain sur le boulevard Saint-Joseph; - L'espace entre la nouvelle ligne de lot et le bâtiment existant du centre commercial est restreint et ne permet pas d'accueillir toute la programmation souhaitée pour le nouveau bâtiment et les aménagements au sol incluant les circulations véhiculaires et actives; - La réduction de la marge avant est donc nécessaire pour l'implantation du bâtiment et sa programmation.
2	Art. 183. 12 b) Distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain	1 m	0 m	N.A	<ul style="list-style-type: none"> - Comme conséquence de la réduction de la marge avant, les balcons prévus pour la façade est du bâtiment sont à moins de 1 m de distance de la ligne de terrain.
3	Art. 183. 12 a) Empiètement maximal d'un balcon dans une marge adjacente à une rue	2m	3 m	N.A	<ul style="list-style-type: none"> - Comme conséquence de la réduction de la marge avant, les balcons prévus pour la façade sur Saint-Joseph ainsi que le bâtiment empiètent à 100 % sur la marge avant actuellement requise à la grille de zonage de 3 m (annexe 13).
4	394. Matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2	75 % min	55 %	<ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de classe 1 sont réduits pour laisser la place à des grandes fenestrations et de matériaux de classe 4; - Les matériaux de classe 4 proposés sont de haute qualité et satisfont les objectifs généraux du PPU. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le style architectural du bâtiment avec des accents modernes s'intègre bien au secteur en redéveloppement; - Les matériaux de classe 1 se concentrent sur les étages supérieurs du bâtiment pour laisser la place à un style plus contemporain au rez-de-chaussée commercial à double hauteur.
5	Art. 360. 1° a) nombre d'arbres exigés par terrain	14 arbres	10 arbres	<ul style="list-style-type: none"> - La vente d'une ligne de terrain en marge avant réduit l'espace disponible pour la plantation d'arbres sur l'ensemble de la propriété. On perd donc la possibilité de planter des arbres tout au long de St-Joseph. Des bacs de plantation ont été suggérés par Brigil, et ensuite retirés à la demande de la ville. Cet article est un préjudice puisqu'il ne prend pas en considération les projets avec une marge avant minimale qui résulte d'une entente spéciale avec la ville. 	<ul style="list-style-type: none"> - En accord
6	Art. 667 B - nombre maximum de cases extérieures	675	791		<p>Explication du SUDD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site contient actuellement 898 cases extérieures. Ce nombre passera à 889 cases suite à la demande de la Ville de Gatineau d'accorder une

					dérogation mineure pour autoriser le maintien de ces 889 cases suivant la suppression de 9 cases de stationnement dans le cadre de l'acquisition par la Ville de Gatineau d'une parcelle de terrain le long du boulevard Saint-Joseph.
7	Art. 341. Aires d'agrément extérieures pour un usage résidentiel	2204 m ² (138 logis x 20m ² /logis)	805 m ²	- La réduction à la baisse des aires d'agrément exigées s'aligne avec les modifications à la réglementation d'urbanisme envisagée en fonction du PPU Centre-Ville. Tel que le PPU le stipule, les exigences en matière d'aires d'agrément extérieures « seront révisées à la baisse compte tenu du mode de vie de la clientèle de ces ensembles résidentiels et de la proximité de grands espaces verts tels le parc Jacques-Cartier. »	- Le terrain a une grande superficie de stationnement en surface qui excède le nombre maximal de cases de stationnement requis selon l'article 667. b) du règlement de zonage. L'aménagement des aires d'agrément extérieures constitue une opportunité pour verdir les surfaces imperméables, réduire les îlots de chaleur et donner des espaces verts non seulement aux résidents du bâtiment, mais aussi aux différents usagers du secteur commercial. D'un point de vue qualitatif, le potentiel verdissement adjacent au boulevard Saint-Joseph pourra améliorer la qualité de l'espace public.

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

Section 1 – À remplir par le SUDD

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires	Accord/dés accord 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"/>	<ul style="list-style-type: none"> La dérogation demandée pour les matériaux de revêtement respecte les orientations du plan d'urbanisme et du PPU Centre-Ville puisque ces documents ne traitent pas des pourcentages nécessaires pour le revêtement des murs extérieurs. D'autre part, les matériaux de classe 4 proposés sont de haute qualité; La réduction à la baisse des aires d'agrément exigées s'aligne avec les modifications à la réglementation d'urbanisme envisagées en fonction du PPU Centre-Ville. Tel que le PPU le stipule, les exigences en matière d'aires d'agrément extérieures « seront révisées à la baisse compte tenu du mode de vie de la clientèle de ces ensembles résidentiels et de la proximité de grands espaces verts tel que le parc Jacques-Cartier. » 	Dérogations mineures 1 à 6 En accord Dérogation mineures 6 En désaccord	Dérogations mineures 1 à 6 <ul style="list-style-type: none"> Les dérogations mineures concernant la marge avant de 1,5 m et les aménagements ont été discutées avec la personne requérante en vue de mieux encadrer l'espace public et la mobilité active sur le boulevard Saint-Joseph; Ces dérogations mineures respectent les balises d'aménagement établies au PPU. Dérogation mineure 7 Les orientations sur le verdissement au PPU visent à : <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le verdissement des terrains entourant les divers établissements institutionnels et commerciaux ainsi que les grands ensembles résidentiels; Mettre en place une réglementation obligeant les propriétaires de terrains vagues non utilisés à faire des aménagements paysagers; Verdir les stationnements autour des édifices et des parcs municipaux.
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"/>	Oui	En accord	<ul style="list-style-type: none"> Le projet est conforme aux normes des règlements de la Ville.

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 à 3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N.A	En accord	
Dérogation 4 à 5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En accord	En accord	
Dérogation 6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En accord	En accord	

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 à 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A	En accord	<ul style="list-style-type: none"> Les dérogations ont été discutées avec la Ville en vue d'améliorer la mobilité active.
Dérogation 4 à 6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> La réglementation actuelle cause un préjudice sérieux à la personne requérante, puisque celle-ci ne s'aligne pas avec les objectifs et orientations du PPU Centre-Ville de Gatineau, que le projet doit également satisfaire. Les exigences actuelles ne 	En accord	

			<p>sont pas conçues pour un projet intégré développé en phases, malgré le fait qu'un projet d'une telle ampleur doit forcément être élaboré en plusieurs parties. Finalement, et comme le PPU le souligne, les exigences prévues au règlement de zonage ne sont pas adaptées aux besoins en milieu urbain. Avec la réduction des marges de recul avant dans le but d'offrir un meilleur encadrement des rues et une expérience piétonne stimulante, les taux prescrits aujourd'hui sont trop élevés.</p>		
Dérogation 7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Idem dérogation 4 à 6	En désaccord	<ul style="list-style-type: none"> Le site possède un droit acquis quant au nombre de stationnements en surface qui dépasse le nombre maximal requis par la réglementation en vigueur. Le secteur est bien desservi par le transport en commun.
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 à 3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N.A	En accord	Dérogation 6
Dérogation 4 à 6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit ici de matériaux prisés dans le milieu du design, surtout au niveau de l'architecture contemporaine. Comme on peut le voir sur les élévations, le matériel prédominant au projet demeure la brique. 	En accord	<ul style="list-style-type: none"> Le site possède un droit acquis quant au nombre de stationnements en surface qui dépasse le nombre maximal requis par la réglementation en vigueur. Le secteur est bien desservi par le transport en commun. La réduction de cases de stationnement pour le verdissement du site est possible.
Dérogation 7	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Dans le contexte qu'il aura un plan d'ensemble à développer pour le site, il nous serait impossible de satisfaire cette exigence à la phase I du projet. À ce stade du projet, il est essentiel de préserver les activités commerciales en place au Village Cartier. De ce fait, la phase I du projet doit minimalement affecter les locataires existants d'espaces commerciaux ainsi que leurs clientèles. L'aménagement d'aire d'agrément supplémentaire aurait pour effet de réduire les espaces de stationnement nécessaires au bon fonctionnement du centre commercial. L'alternative, soit la réduction de l'implantation du bâtiment serait également impossible 	En désaccord	

			pour un projet financièrement viable.			
f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?						
Dérogation 1 à 3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A		En accord	
Dérogation 4 à 6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Cette dérogation mineure ne porterait pas atteinte à la jouissance des propriétaires voisins de leur droit de propriété. Le projet aura plutôt l'effet d'offrir un encadrement du boulevard Saint-Joseph adéquat pour un milieu urbain mixte et densifié en réduisant les aires gazonnées en marge avant. 		En accord	
Dérogation 7	<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			
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
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	
Avis important						
Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.						

CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT COMPRENANT 100 LOGEMENTS OU PLUS OU 200 CHAMBRES OU PLUS

Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

ARTICLE 36 - BÂTIMENT COMPRENANT 100 LOGEMENTS OU PLUS OU 200 CHAMBRES OU PLUS				
	Critères d'évaluation	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 ^o	Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	Oui	<p>Le projet s'aligne avec les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur, le PPU Centre-Ville, ainsi que les politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design. Le site est situé à l'intérieur du « Secteur Nord » du PPU Centre-Ville. Le projet permet la réalisation de plusieurs objectifs pour ce secteur, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager une continuité commerciale le long du boulevard Saint-Joseph; • Mettre en place une fonction urbaine dite « multifonctionnelle »; • Prévoir des densités résidentielles plus élevées; • Intensifier les fonctions d'emplois au carrefour de la rue Gamelin; • Favoriser l'utilisation des terrains sous-utilisés, soit le stationnement de surface du centre commercial pour le projet qui nous concerne; • Le renouvellement des bâtiments vétustes par des fonctions mixtes pour les Phases 2 à 4 de ce projet intégré. 	En accord
2 ^o	L'architecture s'intègre à son milieu d'insertion?	Oui	L'architecture du bâtiment a été conçue pour s'adapter au milieu d'insertion tout en annonçant un changement important à venir tel que prévu par le PPU Centre-Ville. Avec ce projet mixte qui inclut un rez-de-chaussée commercial avec habitations aux étages, une implantation alignée avec la ligne de rue et sans stationnement en marge avant, ce bâtiment cherche à devenir l'objet de référence sur cet îlot en transformation.	En accord
3 ^o	Minimise les impacts négatifs du vent à l'entrée principale et dans les aires d'agrément au sol pour les bâtiments de plus de trois étages?	Oui	Pour mieux comprendre les effets que le bâtiment proposé peut avoir au niveau des vents, une étude professionnelle a été mandatée par Brigil. L'architecture proposée a été revue pour minimiser les effets d'accélération des vents afin de pouvoir présenter cette dernière version du projet. Pour consulter l'étude des vents.	En accord
4 ^o	Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville?	Oui	Ce projet s'inscrit dans l'histoire de l'environnement bâti de Gatineau en incorporant certains détails architecturaux inspirés du patrimoine urbain du secteur, tout en prenant compte du contexte contemporain dans lequel ce nouveau Village Cartier s'inscrit. Au niveau de la matérialité, le projet utilise de la brique d'argile, un matériel que l'on retrouve à travers le quartier. Il intègre également des détails architecturaux en métaux noirs qui rappellent ceux que l'on retrouve dans la maison de la Ferme-Columbia. Au niveau de la géométrie, le projet a été repensé afin de remplacer les coins arrondis d'une version précédente en coins carrés de manière à bien s'inscrire dans un langage architectonique commun à la maison de la Ferme-Columbia et au bâtiment de 4 étages en brique rouge du Groupe Heafey.	En accord
5 ^o	Lorsque que situé à 152 m ou moins d'un site ou d'un immeuble patrimonial cité par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la <i>Loi sur le patrimoine culturel (chapitre p-9.002)</i> ou d'un immeuble patrimonial classé par le ministre en vertu de cette même loi, il contribue à sa mise en valeur?	Oui	Sachant que la maison de la Ferme-Columbia est située juste à l'extérieur d'un périmètre de 150 mètres du projet, le concept architectural a néanmoins tenu à intégrer certains détails architecturaux qui font appel au bâtiment patrimonial cité par la Ville, datant de 1837. La proposition architecturale initiale avec un bâtiment	En accord

		<p>aux coins ronds a été revue pour proposer un bâtiment aux coins rectangulaires afin de mieux s'adapter à la maison de la Ferme-Columbia. La rectangularité du plan de ce bâtiment patrimonial est d'ailleurs un élément architectural important de cet immeuble de style géorgien (un style parfois appelé, classicisme anglais);</p> <p>Des détails architecturaux en métaux noirs ont aussi été intégrés de manière à rappeler les accents noirs du bâtiment historique que l'on retrouve au niveau des chambranles de fenêtres, la rampe d'escalier, des persiennes, du toit et des auvents. Le pavé uni prévu pour l'aménagement de la propriété reprend également ce que l'on retrouve à la maison de la Ferme-Columbia.</p>	
--	--	--	--

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

—

Avis important

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

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

**OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX PROJETS RÉSIDENTIELS INTÉGRÉS
ET PROJETS MIXTES INTÉGRÉS**

Tableau 30.4A

Implantation et intégration urbaine					
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Harmoniser l'implantation des bâtiments avec le milieu d'insertion et contribuer à l'amélioration de la qualité du domaine public	a) L'alignement des bâtiments sur un même tronçon de rue, de place publique ou d'un parc s'effectue en continuité avec le cadre bâti?	Oui	a) Il s'agit du premier bâtiment sur ce tronçon de rue implanté sans stationnement en marge avant. De ce fait, le bâtiment deviendra le plan de façade de référence. b) L'implantation du bâtiment se fait selon la marge de recul demandée par dérogation mineure afin de rapprocher le bâtiment vers la rue.	En accord
		b) L'implantation des bâtiments permet un rapprochement à la rue pour créer une interface avec le domaine public et les terrains adjacents?	Oui		
		c) L'orientation des bâtiments permet aux entrées principales de faire face à la rue?	Oui	c) Les entrées principales du bâtiment font face à la rue	En désaccord
2°	Créer des espaces libres de qualité par l'implantation des bâtiments	a) L'implantation des bâtiments permet l'aménagement intégré d'une aire d'agrément d'une superficie significative sur le site destinée aux activités extérieures en toute saison et connectée au réseau actif (piétonnier et cyclable)?	Oui	a) Ce PIIA vise le premier bâtiment d'un projet intégré d'envergure. Pour la Phase I, les espaces disponibles pour aires d'agrément sont limités puisque nous tenons à maintenir les activités commerciales existantes. Par ailleurs, une fois complété, ce projet intégré offrira une multitude d'aires d'agréments extérieures afin de répondre aux différents besoins des usagers. Tel qu'illustré au plan d'ensemble présenté dans ce document, on y retrouve un réseau linéaire vert adapté aux déplacements actifs, plusieurs cours gazonnées, deux piazzas pavées, ainsi qu'un toit vert sur chaque bâtiment.	En désaccord
		b) Le concept d'implantation des bâtiments prévoit le fractionnement des aires de stationnement, la réduction des surfaces minéralisées, la présence abondante de végétaux et la connexion aux liens actifs (piétonniers et cyclables)?	Oui	L'aire de stationnement est située au sous-sol du bâtiment afin de libérer le plus de superficie possible pour nos aires d'agréments extérieures. Tel qu'illustré par le concept d'aménagement présenté dans ce document, le projet offre une abondance d'espèces végétales qui permet de verdifier la propriété tout en demeurant conscient du contexte urbain et climatique. Les surfaces minéralisées sont réduites à un minimum, celles-ci étant réservées pour les voies de circulation.	En accord
		c) Dans le cas où sont prévus au projet des équipements communautaires ou scolaires, le concept d'implantation prévoit la mise en commun des espaces de stationnement hors rue?	N/A	Ne s'applique pas : aucun équipement communautaire ou scolaire prévu.	
3°	Harmoniser les gabarits des	a) Le gabarit des nouveaux bâtiments respecte ceux les	Oui	a) Cette propriété est située dans un milieu à transformer selon le PPU du	En accord

	nouveaux bâtiments en s'inspirant du milieu d'insertion	plus représentatifs du milieu d'insertion?		Centre-Ville de Gatineau. Le cadre bâti existant consiste en deux centres commerciaux. Le gabarit de ces bâtiments est typique pour ce type d'établissement. Il s'agit d'établissements de 1 à 2 étages, sans habitation, et avec stationnement en cours avant. Par ailleurs, le PPU du Centre-Ville de Gatineau encadre la transformation de ce secteur en un milieu urbain mixte et multifonctionnel. Pour ce faire, tout nouveau bâtiment doit offrir une architecture qui s'intègre dans le milieu d'insertion malgré un changement marqué de typologie architecturale. Le gabarit du bâtiment proposé s'aligne avec la vocation du secteur envisagé par ce PPU.	
4°	Tirer profit des éléments naturels sur le terrain dans le choix de l'orientation et l'implantation des bâtiments	a) Le concept architectural proposé assure une transition par des retraits et des articulations?	Oui	<p>a) Plusieurs jeux volumétriques ont été utilisés pour créer une architecture invitante et un bâtiment moins imposant. Ces articulations des façades ont pour effet de créer des bâtiments plus animés tout en formant un cadre bâti proportionné à l'emprise de rue du boulevard Saint-Joseph. La fragmentation successive architectonique est d'autant plus évidente avec l'utilisation de briques de couleurs différentes, permettant ainsi au projet d'emprunter des allures typiques des rues principales composées de bâtiments à petit gabarit implantés en contiguë;</p> <p>b) Aucun arbre mature n'existe sur le site aujourd'hui. Les seuls éléments naturels en place sont une série de petits arbres (diamètre de 8 à 15 cm) et d'une bande gazonnée qui sépare la voie publique et l'aire de stationnement. Le site est actuellement utilisé en stationnement de surface pour le centre commercial. D'autre part, l'implantation du bâtiment s'adapte à la topographie du terrain en permettant la façade avant de rejoindre le niveau de rue plus haut situé le long du boulevard Saint-Joseph. Des fenêtres plain-pied ont été choisies pour la façade avant et arrière, puisque celles-ci sont aussi bien adaptées à la façade avant que la façade arrière, où le niveau du sol est environ 1740mm plus bas.</p>	En accord
		b) L'implantation des bâtiments s'adapte à la topographie du terrain et préserve ses caractéristiques écologiques significatives, dont les arbres matures et les cours d'eau?	Oui		

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs partiellement satisfaits (recommandation favorable)

- 1°, c) Bien que le bâtiment soit correctement implanté par rapport à la rue et que le Règlement de zonage 532-2020 ne propose pas une définition des entrées principales du bâtiment, l'adresse principale est sur le boulevard Saint-Joseph. Il serait souhaité que les entrées principales du bâtiment puissent faire face au boulevard afin de permettre un véritable dialogue avec la rue, comme souhaité dans le concept d'aménagement du boulevard St-Joseph.
- 2°, a) Une dérogation mineure est demandée pour réduire la norme d'aires d'agrément pour le bâtiment. Malgré les explications de la personne requérante, le souhait de développement du site à moyen et à long termes ne peut pas être considéré dans l'analyse, car les propositions sont schématiques et leur réalisation est incertaine. Actuellement, le site présente très peu d'espaces verts et d'aires d'agrément pour les usagers.

Avis important

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

Tableau 30.4 B

Intégration architecturale					
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Contribuer à bonifier le paysage du milieu d'insertion	a) L'architecture des bâtiments principaux considère les caractéristiques architecturales du milieu d'insertion à retenir et à mettre en valeur?	Oui	a) Et b) Bien que cette propriété soit entourée par des centres commerciaux sans valeur architecturale d'intérêt, trois (3) bâtiments aux caractéristiques architecturales distinctes se retrouvent à environ 130-160 mètres du projet. L'architecture du projet faisant l'objet de ce PIIA a été conçue en tenant compte de ces bâtiments. Le premier bâtiment est situé au 490 boulevard Saint-Joseph, soit à environ 130 mètres du bâtiment visé par ce PIIA. Celui-ci est défini par ses formes rectangulaires, un toit plat ainsi que par son matériel de recouvrement, soit une brique d'argile rouge contemporaine. Le projet proposé reprend ce même langage architectural en mettant en valeur une brique similaire avec des lignes épurées et textures moins prononcées afin d'offrir au bâtiment une allure contemporaine et raffinée. Le deuxième bâtiment est situé au 376 boulevard Saint-Joseph, soit à environ 155 mètres du projet qui nous concerne. Il s'agit ici de la maison de la Ferme-Columbia, un bâtiment historique et champêtre en pierre grise datant de 1837. Celle-ci a été intégrée au nouveau développement résidentiel, Le Columbia par Brigil, le troisième bâtiment d'intérêt. Alors que la maison de la Ferme-Columbia présente certaines formes et une matérialité qui témoigne de son histoire centenaire, la carrure du bâtiment informe notre concept architectural défini par un plan rectangulaire. Au niveau de la matérialité, des détails architecturaux en métaux noirs ont aussi été intégrés de manière à rappeler les accents noirs du bâtiment historique que l'on retrouve au niveau des chambranles de fenêtres, la rampe d'escalier, des persiennes, du toit et des auvents. Le pavé uni prévu pour l'aménagement de la propriété reprend également un élément que l'on retrouve à la maison de la Ferme-Columbia. Finalement, le projet proposé tient aussi compte de l'architecture du « Colombia », un projet en cours de réalisation auquel la maison de la Ferme-Columbia a été intégré. Tout comme le projet visé par ce PIIA, Le Columbia compte différents types de briques contemporaines qui s'agencent parfaitement à la pierre	En accord
		b) Le style architectural des bâtiments peut se distinguer du milieu d'insertion s'il contribue à bonifier le milieu d'insertion?	Oui		

				et aux verres que l'on retrouve au niveau des balcons. Il s'agit ici de projets faits de bâtiments qui témoignent des mouvements architecturaux courant tout en s'intégrant à l'ancien. De ce fait, le bâtiment proposé contribue à bonifier le milieu d'insertion en mettant en valeur un style qui se distingue à certains niveaux du bâtiment historique ainsi que des centres commerciaux et autres vestiges de tendances urbanistiques révolues.	
2°	Rechercher l'intégration des caractéristiques architecturales des bâtiments au milieu d'insertion	a) La forme du toit et ses pentes s'harmonisent aux bâtiments du milieu d'insertion?	Oui	a) La majorité des bâtiments environnants sont à toit plat. De ce fait, le toit du bâtiment proposé s'harmonise parfaitement aux bâtiments du milieu d'insertion; b) Le style architectural mis en valeur s'intègre, dans la mesure du possible, au milieu d'insertion. Les jeux volumétriques rectangulaires s'agencent à l'existant. Par ailleurs, le bâtiment se distingue au niveau des hauteurs sachant que l'existant consiste surtout de centres commerciaux à 1 ou 2 étages, ce qui ne serait pas désirable pour un bâtiment résidentiel à usages mixtes de plus haute densité tel que prévu par le PPU. Au niveau des couleurs, le revêtement compte deux (2) types de briques pour reprendre des allures de certains bâtiments existants, tout en introduisant une brique qui atteste du contexte contemporain du projet; c) Le bâtiment satisfait ou excède toutes normes règlementaires en matière d'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées prévues au Code de construction et de toute autre réglementation applicable; d) Les façades du bâtiment révèlent une architecture soignée et bien pensée dans le souci d'une intégration architecturale réussie. Le rez-de-chaussée conçu pour un usage commercial offre plusieurs ouvertures et un vitrage adapté à son usage avec une fenestration de plain-pied. Certains matériaux tels que les panneaux métalliques ont été intégrés pour offrir un langage architectural articulé et soigné à l'immeuble.	En accord
		b) Le style architectural recherche l'intégration des volumes, des ouvertures, des couleurs et des types de matériaux de revêtement au milieu d'insertion?	Oui		
		c) Le style architectural des bâtiments facilite la mobilité des personnes ayant une incapacité physique tout en assurant une intégration dans le milieu d'insertion?	Oui		
		d) Les façades d'un bâtiment sont traitées avec le souci d'une intégration architecturale?	Oui		
3°	Minimiser l'impact visuel des équipements accessoires	a) Les équipements accessoires sont dissimulés?	Oui	a) Les équipements accessoires et équipements mécaniques ne sont pas visibles de la rue; b) Les réseaux d'utilités publiques et leurs accessoires ne sont pas visibles de la rue.	En accord
		b) Les réseaux d'utilités publiques et leurs accessoires sont dissimulés autant que possible?	Oui		

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

–

Avis important

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

* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires de la personne 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 30.4 C

Aménagement des terrains					
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 ^o	Créer des aménagements extérieurs qui s'harmonisent avec le cadre bâti et favorisent une interface de qualité avec entre le domaine public et privé	a) L'aménagement paysager propose un concept d'ensemble incluant la plantation d'arbres d'essences variées, divers végétaux et l'éclairage des différents espaces extérieurs?	Oui	a) L'aménagement paysager du projet a été réalisé pour bonifier l'existant et enrichir l'expérience de nos usagers. Sachant que le projet s'implante sur un terrain actuellement utilisé en stationnement pour le centre commercial, l'importance de végétaliser l'environnement qui entoure le bâtiment est cruciale. De ce fait, nous proposons un plan d'aménagement paysager qui incorpore neuf (9) variétés d'arbustes, deux (2) types d'arbres ainsi que plusieurs vivaces. À la demande de la Ville, les fosses de plantation proposées en cours avant ont été retirées de nos plans; b) Les poubelles et recyclage sont conservés à l'intérieur du bâtiment et placés à l'extérieur seulement pour les jours de collecte.	En accord
		b) La localisation et l'aménagement des dépôts à matières résiduelles permettent de limiter les impacts négatifs liés à leur visibilité sur le site et depuis la voie publique?	Oui		
2 ^o	Mitiger les impacts indésirables liés à l'aménagement et à la circulation véhiculaire dans les aires de stationnement	a) Les allées d'accès à un espace de stationnement sont minimisées?	Oui	a) Les stationnements sont situés à l'intérieur du bâtiment, au niveau du sous-sol; b) L'accès à l'espace de stationnement, soit un garage localisé au sous-sol du bâtiment, se fait via une allée d'accès qui longe la façade latérale nord. L'entrée de garage est située sur une portion de l'allée d'accès qui est perpendiculaire au boulevard Saint-Joseph, ce qui permet aux usagers d'entrer et de sortir du garage depuis une allée privée sans bloquer la circulation sur la voie publique; c) Les espaces de stationnement sont intérieurs; d) Plusieurs îlots de verdure sont planifiés aux pourtours du site. Ceux-ci sont conçus pour les plantations d'arbustes et de plantes.	En accord
		b) L'accès par les rues transversales est privilégié pour les projets résidentiels intégrés?	Oui		
		c) Les impacts visuels dus à la présence d'espaces de stationnement adjacents au domaine public sont minimisés?	Oui		
		d) La présence d'îlots de verdure permet la viabilité et la croissance de plantations d'arbres, dont la couronne est imposante, et de végétaux?	Oui		
3 ^o	Créer des aménagements extérieurs pour un milieu de vie fonctionnel, agréable, attrayant et sécuritaire pour les usagers : piétons, cyclistes, services	a) Des liens piétonniers et cyclables sécuritaires et libres de conflits avec la circulation véhiculaire sont assurés?	Oui	a) Le bâtiment I du projet possède un aménagement pour piétons qui permet de traverser le bâtiment via un passage couvert intégré à l'architecture du bâtiment; b) Le concept d'aménagement proposé favorise une bonne visibilité en direction des usagers les plus à risque. Les plantations sont limitées à des espèces basses pour l'entrée et la sortie de l'allée d'accès. L'éclairage sera adéquat	En accord
		b) Les aménagements favorisent une visibilité continue des usagers les plus	Oui		

	municipaux, interventions d'urgence, etc.	à risque : piétons, enfants, cyclistes, personnes à mobilité réduite, etc.?		pour éliminer les zones de noirceur accessibles à tous, en toute saison; c) Les liens piétonniers et cyclables sont effectivement rattachés au réseau du domaine public; d) Le réseau piéton offre effectivement une connexion vers le système de transport en commun. En direction est, les liens piétonniers mènent au trottoir où se situe l'arrêt d'autobus 2112 – Saint-Joseph/Gamelin. En direction sud, le lien piéton rejoint le trottoir menant à l'arrêt 2446 – Gamelin/Saint-Joseph, ainsi qu'à l'arrêt 2442 – Gamelin/Berri; e) Il n'y a aucune allée de circulation en cul-de-sac ou en tête de pipe; f) Une signalisation adéquate est prévue sur l'ensemble du site, surtout au niveau des entrées et des sorties afin d'assurer la sécurité de tous les usagers et du secteur; g) L'aménagement extérieur sera conçu pour satisfaire toute exigence réglementaire, incluant les exigences en matière d'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées prévues au Code de construction. Tels qu'illustrés aux plans et élévations de ce document, les trottoirs et passages à niveau permettent le déplacement quotidien des personnes à mobilité réduite; leurs largeurs sont adéquates, les rampes d'accès sont prévues aux endroits nécessaires, et le système de porte est adapté aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.	
		c) Les liens piétonniers et cyclables se connectent au réseau du domaine public, assurent des liens directs aux milieux adjacents et sont accessibles à tous, en toute saison?	Oui		
		d) Les liens piétonniers et cyclables se connectent aux lieux publics d'intérêt, aux réseaux de transport en commun ou actif existants et projetés?	Oui		
		e) Les allées de circulation qui finissent en cul-de-sac et en « tête de pipe » sont évitées pour assurer une connectivité avec les milieux adjacents?	N/A		
		f) La sécurité des liens actifs est assurée autour des écoles, des parcs, des garderies et des arrêts de transport en commun?	Oui		
		g) Les aménagements extérieurs facilitent le déplacement quotidien des personnes à mobilité réduite?	Oui		
4°	Prévoir un concept d'aménagement paysager qui tient compte de principes de développement durable	a) Les aménagements paysagers réduisent les effets d'îlots de chaleur et favorisent la gestion des eaux de pluie	Oui	a) Avec le bâtiment 1 du projet, nous pouvons observer la présence de plusieurs aménagements pouvant réduire les effets d'îlot de chaleur et favorisant la gestion des eaux. Le projet s'implante sur un espace actuellement occupé par un stationnement de surface pavé. De ce fait, le projet remplace cet espace entièrement minéralisé par un bâtiment et aménagement qui offre plusieurs surfaces végétalisées. On y retrouve d'ailleurs onze (11) terrasses vertes au niveau du toit ainsi que six (6) îlots plantés. Les matériaux et détails architecturaux du toit minimisent les effets d'îlot de chaleur tout en gérant les eaux de pluie avec leurs couleurs pâles et capacités d'absorption des eaux; b) Le projet ne détient aucune aire de stationnement à ciel ouvert. Au niveau de l'allée d'accès, notre plan d'aménagement prévoit dix (10) feuillus et plusieurs arbustes capables d'ombrager la chaussée en avant-midi, alors que le bâtiment	En accord
		b) La plantation d'arbres crée une canopée imposante et procure des surfaces ombragées sur les aires de stationnement, les allées d'accès et les aires d'agrément?	Oui		
		c) Les bandes et les îlots d'aménagements paysagers sont de dimensions assurant la viabilité et la croissance des végétaux?	Oui		
		d) L'aménagement des espaces de stationnement favorise l'installation	N/A		

		de dispositifs de récupération et la percolation des eaux de pluie?		offre de l'ombre en après-midi. L'allée d'accès, orientée en direction est-ouest au nord du bâtiment, ne détient aucune plantation pour garder la vue vers le boulevard Saint-Joseph dégagé pour des raisons de sécurité;	
		e) Les arbres et végétaux à feuillage caduc sont majoritaires dans les aménagements paysagers?	Oui	c) Les aménagements ont été conçus en tenant compte des besoins de chaque espèce. Le plan de paysagement a été préparé par des professionnels, soit la firme d'architecture de paysage et de génie du site, Lashley + Associés; d) Les eaux de pluie de l'allée de circulation ainsi que des stationnements prévus en bordure de cette voie entre le nouveau bâtiment et le centre commercial existant sont prévues être captées à l'aide de drains linéaires qui dirigent ensuite l'eau vers une nouvelle conduite pluviale prévue sous la voie de circulation. Cette conduite pluviale est surdimensionnée afin d'y réaliser une rétention souterraine. Les eaux sont ensuite rejetées à débit contrôlé vers le réseau pluvial municipal du boulevard St-Joseph; e) Les arbres présents sur le site sont effectivement à feuillage caduc. Il s'agit des deux (2) espèces suivantes : Ulmus x Frontier (Frontier) et Amelanchier Canadensis (Amélanquier du Canada).	

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

—

Avis important

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

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

**OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS D'INSERTION
VILLAGEOISE, CHAMPÊTRE ET COMMERCIALE**

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005

Tableau 33A

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX					
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Supprimé	a) Supprimé	N/A		N/A
		b) Supprimé	N/A		N/A
2°	Préserver les principales caractéristiques d'origine du secteur	a) Le nouveau bâtiment a la même structure que ses bâtiments voisins lorsqu'il s'insère entre deux bâtiments de même structure, si la configuration ou les dimensions le permettent?	N/A	<p>Il serait indésirable de satisfaire cet objectif sachant que le seul autre bâtiment situé sur l'îlot visé par ce projet s'agit d'un centre commercial typique des années '60. Sa volumétrie n'est pas adaptée aux besoins courants ni au PPU du Centre-Ville de Gatineau mis en place pour guider la transformation du secteur « Nord du centre-ville » dans lequel ce projet s'implante. Un des objectifs clefs pour le secteur « Nord du centre-ville » du PPU cherche à requalifier l'usage du site de « monofonctionnel » commercial à « multifonctionnelle ». Pour ce faire, le PPU propose de « Favoriser l'utilisation des terrains sous-utilisés et le renouvellement des bâtiments vétustes par des fonctions mixtes et la construction de bâtiments intégrant commerces, bureaux et résidences ». La forme des bâtiments doit donc se différencier de l'existant pour offrir un cadre bâti adapté aux usages mixtes et aux densités souhaitées par le PPU.</p> <p>Les choix architecturaux du projet cherchent d'ailleurs à satisfaire les objectifs urbains de ce PPU, surtout en ce qui a trait à la Place Cartier, un « secteur particulier d'aménagement » du PPU. Pour ce secteur, la ville propose quatre (4) stratégies urbaines :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Réaffectation des terrains à des fins mixtes (commerce, bureau, habitation); 2. Continuité commerciale sur rue en bordure du boulevard Saint-Joseph; 3. Intensification de l'emploi aux carrefours Saint-Raymond et Gamelin; 4. Restructuration d'un front résidentiel sur Gamelin. <p>C'est donc pourquoi le projet propose un bâtiment à usage commercial au rez-de-chaussée avec usage résidentiel aux étages. L'implantation se démarque de l'existant pour s'aligner avec la deuxième stratégie mentionnée ci-haut en offrant une continuité commerciale au long du boulevard Saint-Joseph.</p>	En accord
		b) Le nouveau bâtiment a la même structure que l'un des deux bâtiments adjacents représentant le mieux le milieu d'insertion lorsqu'il s'insère entre deux bâtiments de structures différentes, si la configuration ou les dimensions le permettent?	N/A		En accord
		c) La hauteur et les dimensions du nouveau bâtiment s'inspirent de celles des bâtiments situés sur la même rue? (une hauteur plus élevée est acceptable sur un terrain d'angle lorsque les bâtiments avoisinants situés sur la même rue sont de hauteur variable)	N/A		En accord
		d) Le nouveau bâtiment est d'une hauteur plus élevée que celles des bâtiments voisins, lorsque ces derniers sont d'une hauteur inférieure à celle autorisée à la grille des spécifications, et est-ce que les étages excédentaires sont en retrait par rapport au plan de la façade?	N/A		En accord
		e) Le niveau des étages du bâtiment est en continuité avec ceux des bâtiments adjacents?	Oui		En accord
		f) Le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est égal ou inférieur à celui des bâtiments du milieu d'insertion?	Oui		En accord
3°	Conserver l'homogénéité des groupements immobiliers existants	a) Le nouveau bâtiment est érigé parallèlement à la rue et en continuité avec l'alignement des bâtiments adjacents afin d'assurer un corridor visuel homogène?	Oui	L'implantation du bâtiment est parallèle à la rue. Il s'agit du premier bâtiment sur ce tronçon de rue implanté sans stationnement en cour avant. De ce fait, le bâtiment deviendra le plan de façade de référence.	En accord
		b) La façade principale du bâtiment est parallèle au chemin d'Aylmer ou boulevard Lucerne?	N/A	Ne s'applique pas : la propriété n'est pas en bordure des lieux cités.	En accord

		c) Pour les terrains d'angle, un trop grand éloignement de la rue est évité du côté latéral du bâtiment ?	N/A	Ne s'applique pas : le bâtiment est au centre de l'îlot.	En accord
		d) L'implantation du bâtiment favorise la mise en évidence des ouvertures et, lorsqu'ils sont représentatifs du milieu d'insertion, des balcons?	Oui	L'implantation du bâtiment met en évidence les ouvertures au rez-de-chaussée dans le but d'offrir un langage architectural qui annonce clairement la présence d'espaces commerciaux. Au niveau de la façade avant, on peut constater l'abondance de fenêtres de plain-pied ainsi qu'un passage couvert de plus de 7 mètres de largeur.	En accord
		e) Les marges latérales du nouveau bâtiment sont similaires à celles qui dominent le milieu d'insertion, et est-ce que les trop grands espaces libres sont évités? Les bâtiments en bordure du chemin d'Aylmer sont implantés de manière à créer des perspectives visuelles assurant une bonne ventilation de l'espace?	N/A	Ne s'applique pas : le milieu d'insertion comprend un centre commercial et plusieurs magasins à grande surface avec stationnements en marges latérales. Ceci va à l'encontre des objectifs du PPU du Centre-Ville de Gatineau voulant encadrer la transformation du secteur en un milieu urbain multifonctionnel de plus haute densité.	En accord
		f) Les espaces libres privés du bâtiment ont des dimensions et une superficie adaptées aux besoins des occupants (et usagers) de l'immeuble?	Oui	Les espaces libres privés sont dimensionnés en fonction des usages du bâtiment et des meilleures pratiques en architecture, architecture du paysage et design urbain.	En accord
		g) L'accès principal du bâtiment est situé du côté de la rue?	Oui	L'accès principal du bâtiment est effectivement du côté de la rue, soit sur le boulevard Saint-Joseph.	En désaccord
4°	Contribuer à la qualité du paysage urbain	a) L'orientation et l'implantation du bâtiment favorisent les dégagements visuels sur des éléments d'intérêt du milieu bâti environnant ou du paysage naturel?	Oui	Cette propriété offre une vue partielle sur certains éléments d'intérêt du milieu bâti et naturel environnant. Depuis les étages supérieurs du bâtiment proposé, on peut voir la Colline du Parlement en direction sud-est, le Parc du Lac-Beauchamp en direction nord-est, et le Lac Leamy en direction est. Puisque ces éléments ne sont pas situés à proximité du site, l'implantation du bâtiment n'a aucun effet sur les perspectives vers ces éléments. Ceux-ci sont peu ou pas visibles du niveau du sol.	En accord
		b) L'implantation du nouveau bâtiment assure de bonnes percées visuelles sur les bâtiments ou points d'intérêt?	Oui		En accord
5°	Profiter des éléments naturels	a) L'implantation du bâtiment, ou ses agrandissements, s'adapte à la topographie naturelle du terrain?	Oui	L'implantation du bâtiment s'adapte à la topographie du terrain. Le niveau topographique le plus élevé de cette propriété est situé au long de la ligne de lot avant donnant sur le boulevard Saint-Joseph. Par ailleurs, l'arrière du bâtiment où la topographie est moins élevée (- 1740 mm) Le projet propose donc une fenestration de plain-pied de chaque côté de manière à minimiser l'impact de la topographie naturelle sur l'expérience des usagers sans avoir à modifier les niveaux du sol existants.	En accord
		b) L'implantation du nouveau bâtiment tend à conserver la végétation existante (particulièrement des arbres)?	Oui	Le bâtiment s'implante sur un terrain présentement utilisé en stationnement de surface. La bande gazonnée et les arbres de petit gabarit existant seront remplacés ou replantés.	En accord

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

- 3° g) Les portes d'entrée au rez-de-chaussée des commerces sur Saint-Joseph sont des accès secondaires. Les accès au niveau de plancher principal, au même niveau que le trottoir extérieur, sont du côté de l'axe de circulation centrale intérieure du projet. Bien que les façades de commerces sur Saint-Joseph aient un traitement architectural de qualité avec de grandes fenestrations, les niveaux de plancher sur Saint-Joseph ne sont pas de plain-pied;; ceci défavorise l'accès universel aux commerces.

Avis important

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

* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires de la personne 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 33B

INTÉGRATION ARCHITECTURAL DU BÂTIMENT PRINCIPAL					
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Intégrer l'architecture au caractère dominant de l'ensemble des bâtiments du milieu d'insertion	a) L'architecture du bâtiment s'inspire de l'un des caractères architecturaux représentatifs du milieu d'insertion?	Oui	<p>Cette propriété est située dans un milieu à transformer selon le PPU du Centre-Ville. Le cadre bâti du milieu d'insertion immédiat consiste en deux (2) centres commerciaux. Le gabarit de ces bâtiments est typique pour ce type d'établissement. Il s'agit de grands bâtiments de 1 à deux (2) étages, sans habitation, et avec stationnement en cour avant, latérale et arrière. Par ailleurs, le PPU du Centre-Ville encadre la transformation de ce secteur en un milieu urbain mixte et multifonctionnel. Il s'agit donc d'un changement important qui nécessitera des modifications importantes par rapport au cadre bâti existant. Néanmoins, on retrouve trois (3) bâtiments ayant une certaine valeur architecturale localisés à 130 et 155 mètres de la propriété respectivement. L'architecture du bâtiment proposé a été conçue en tenant compte de ces bâtiments sachant que ceux-ci présentent des formes et détails qui peuvent être mis en valeur dans un concept d'aménagement à usages mixtes. Le premier bâtiment est situé au 490 boulevard Saint-Joseph, soit à environ 130 mètres du bâtiment visé par ce PIIA. Celui-ci est défini par ses formes rectangulaires à toit plat ainsi que de son recouvrement en briques en terres rouge. Le projet proposé reprend ces mêmes éléments tout en mettant en valeur une brique similaire, faite de lignes droites et avec une texture moins prononcée afin d'offrir au bâtiment une allure contemporaine et raffinée. Le deuxième bâtiment est situé au 376 boulevard Saint-Joseph, soit à environ 155 mètres du projet qui nous concerne. Il s'agit ici de la maison de la Ferme-Columbia, un bâtiment historique et champêtre en pierre grise datant de 1837. Celle-ci a été intégrée au nouveau développement résidentiel, Le Columbia par Brigil, le troisième bâtiment d'intérêt. Alors que la maison de la Ferme-Columbia présente certaines formes et une matérialité qui témoignent de son histoire centenaire, la carrure du bâtiment informe notre concept architectural défini par un plan rectangulaire. Au niveau de la matérialité, des détails architecturaux de métaux noirs ont aussi été intégrés de manière à rappeler les accents noirs du bâtiment historique que l'on retrouve au niveau des chambranles de fenêtres, de la rampe d'escalier, des persiennes, du toit et des auvents. Le pavé uni prévu pour l'aménagement de la propriété reprend également un élément que l'on retrouve à la maison de la Ferme-Columbia. Finalement, le projet proposé tient aussi compte de l'architecture du « Colombia », un projet en cours de réalisation auquel la maison de la Ferme-Columbia été intégré. Tout comme le projet visé par ce PIIA, Le Columbia compte différents types de briques contemporaines qui s'agent parfaitement à la pierre et aux verres que l'on retrouve au niveau des balcons. Il s'agit ici de projets faits de bâtiments qui témoignent des mouvements</p>	En accord
		b) L'architecture du bâtiment peut se distinguer des caractères architecturaux représentatifs du milieu d'insertion lorsque l'architecture proposée vise la construction d'un bâtiment d'exception et d'expression architecturale contemporaine? Dans ce cas, le bâtiment comprend des éléments rappelant ou s'inspirant des styles architecturaux dominants du milieu d'insertion?	Oui		En accord

				architecturaux courants tout en s'intégrant à l'ancien. De ce fait, le bâtiment proposé contribue à bonifier le milieu d'insertion en mettant en valeur un style qui se distingue à certains niveaux du bâtiment historique ainsi que des centres commerciaux et autres vestiges de tendances urbanistiques révolues.	
2°	Favoriser une architecture urbaine traditionnelle dans le traitement des murs extérieurs lorsqu'ils sont visibles de la rue	a) Les murs donnant sur la rue comprennent un certain nombre de détails architecturaux s'inspirant de ceux d'apparence traditionnelle que l'on retrouve sur les bâtiments du milieu d'insertion?	Oui	La façade du bâtiment est faite de deux (2) types de briques, un matériel traditionnel que l'on retrouve dans le secteur environnant. Il s'agit de la brique issue de la Série contemporaine de la compagnie Brampton. Deux (2) couleurs sont utilisées, soit Kentville et Riviera, afin de fractionner le bâtiment pour ainsi rappeler les jeux de couleurs qui rappellent une série de petit bâtiment.	En accord
		b) Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur les murs visibles de la rue, en bordure du chemin d'Aylmer, de tout nouveau bâtiment principal sont la brique, la pierre ou le bois? Le vinyle, le stuc et l'aluminium de 100 mm de largeur maximale sont compatibles avec les matériaux de revêtement extérieur des constructions avoisinantes s'ils sont utilisés?	N/A	Ne s'applique pas : propriété n'est pas située en bordure du chemin d'Aylmer.	En accord
		c) Les deux murs extérieurs visibles de la rue d'un bâtiment sur un terrain d'angle reçoivent un traitement architectural soigné, auxquels les accès principaux et secondaires peuvent être facilement intégrés?	N/A	Ne s'applique pas : propriété n'est pas sur un terrain en angle. (Le revêtement du bâtiment est le même sur chaque côté.)	En accord
		d) Le type, l'agencement et les couleurs des matériaux de revêtement dominant sur les murs donnant sur une rue s'inspirent de ceux des bâtiments du milieu d'insertion, en privilégiant ceux que l'on retrouve sur les bâtiments d'intérêt patrimonial (s'il y en a à proximité)?	Oui	Aucun bâtiment d'intérêt patrimonial ne se retrouve dans un rayon de 150 mètres du projet. Sachant que la maison de la Ferme-Columbia est située juste à l'extérieur d'un périmètre de 150 mètres du projet, le concept architectural a néanmoins tenu à intégrer certains détails architecturaux qui font rappel au bâtiment historique daté de 1837. La proposition architecturale que nous avons initialement conçue avec un bâtiment à coins ronds a été revue pour proposer un bâtiment aux coins rectangulaires. Ceci permet de mieux s'adapter au contexte architectural de la maison de la Ferme-Columbia. Des détails architecturaux en métaux noirs ont aussi été intégrés de manière à rappeler les accents noirs du bâtiment historique que l'on retrouve au niveau des fenêtres, la rampe d'escalier, des persiennes, du toit et des auvents. Le pavé uni prévu pour l'aménagement de la propriété reprend également un des éléments distinctifs de cette propriété. Le bâtiment concerné par ce PIIA utilise la brique comme revêtement dominant. Afin de mettre de l'avant un langage architectural contemporain, deux (2) briques de couleur pâle ont été sélectionnées que nous proposons d'utiliser en alternance. Les deux (2) briques choisies sont de la Série contemporaine de la compagnie Brampton. Il s'agit de briques d'argile de style moderne, avec bords droits et une finition velours. La couleur de la première brique est la Kentville, un produit de couleur gris uni avec des teintes pâles allant vers le gris-taupe. La deuxième est la Riviera, une brique également de couleur	En accord

				grise, mais plus foncée avec des briques allant vers le gris foncé en alternance.	
		e) Les murs donnant sur une rue comprennent des saillies et des éléments décoratifs s'inspirant de ceux du milieu d'insertion?	Oui	Le langage architectural du bâtiment fait prévaloir un style contemporain avec balcons en saillie. Fidèle aux tendances de l'architecture contemporaine, les éléments décoratifs utilisés servent également une ou plusieurs fonctions ayant au-delà de la décoration.	En accord
		f) Les matériaux de revêtement, à l'exception des surfaces vitrées des ouvertures, sont conçus de manière à ne pas créer de reflets lumineux?	Oui	Les matériaux de revêtement ne créent aucun reflet lumineux. Les panneaux métalliques et d'aluminium utilisés sont de couleurs foncées et de finition matte capable d'absorber plutôt que de refléter la lumière vive.	En accord
3°	Assurer une image de qualité supérieure, une diversité et complémentarité de l'agencement des façades et des revêtements extérieurs lors de la construction	a) Le revêtement des façades est prolongé sur la partie adjacente des murs latéraux et met en valeur le coin de bâtiment?	Oui	Les matériaux et le langage architectural des murs latéraux et arrière sont les mêmes que pour la façade avant.	En accord
		b) Les changements de matériaux de revêtement extérieur sur les façades sont limités lorsqu'ils ne correspondent pas à une articulation du bâtiment?	Oui	L'alternance entre deux (2) types de briques est utilisée pour créer une articulation de la façade avant. Au niveau du rez-de-chaussée, le bois est mis en valeur dans le but d'introduire un matériau noble qui distingue l'étage commercial des étages résidentiels.	En accord
		c) Les équipements mécaniques sont dissimulés par un écran architectural, un aménagement paysager ou situés un endroit non visible de la rue?	Oui	Les équipements mécaniques ne sont pas visibles de la rue.	En accord
		d) Les murs de fondations sont peu apparents et est-ce que sa partie supérieure est recouverte du même revêtement extérieur que celui utilisé pour le mur du bâtiment lorsque sa hauteur hors-sol diffère de celle des bâtiments du milieu d'insertion?	Oui	Les murs de fondation sont recouverts de la même brique utilisée comme matériel de recouvrement au niveau supérieur du bâtiment.	En accord
		e) Le rez-de-chaussée occupé par un usage du groupe d'usages Commercial (c) ou Communautaire (p) présente un intérêt piéton et est-ce qu'il se distingue de la partie supérieure du bâtiment?	Oui	Afin de distinguer le rez-de-chaussée commercial du bâtiment des étages résidentiels, des panneaux de bois de haute qualité sont proposés. Qui plus est, la fenestration se démarque par sa forme et sa taille en offrant des vitrés de plain-pied adaptés à l'usage commercial.	En accord
4°	Harmoniser le style architectural par l'intégration des formes, volumes architecturaux, couleurs et types de matériaux revêtement	a) La forme du toit et ses pentes sont similaires à celles caractérisant les bâtiments du secteur, sauf si les différences sont motivées par un parti architectural contemporain?	Oui	Le toit plat du bâtiment s'intègre au cadre bâti existant tout en offrant une alternance en terme de hauteur pour créer nos mezzanines. De ce fait, le bâtiment se démarque de certain bâtiment environnant typique de l'architecture des années 1960 et 70.	En accord
		b) Le traitement du gabarit, de la hauteur, de la disposition et de la forme des ouvertures et de leur encadrement, rappellent les traits dominants du milieu d'appartenance, comme la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures?	Oui		En accord

5°	Contribuer à mettre en valeur les caractéristiques architecturales d'intérêt lors de l'installation d'auvents	a) Les auvents respectent la forme et le style des ouvertures, en mettant en valeur les caractéristiques architecturales et les éléments décoratifs d'intérêt du bâtiment?	N/A	Ne s'applique pas : aucun auvent au projet.	En accord
		b) Les auvents sont conçus de manière à ne pas obstruer les éléments décoratifs d'intérêt et les ouvertures du bâtiment?			
		c) Les couleurs (qui doivent être sobres et complémentaires) des auvents s'harmonisent à celles des matériaux de la façade où ils se trouvent?			
		d) Les auvents rétractables sont privilégiés?			
6°	Intégrer les enseignes à l'architecture de la façade	a) Les dimensions, la localisation, les formes, le design, le format, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont intégrés et harmonisés à la façade?	Oui	Le système d'affichage et d'enseigne proposé cherche à s'harmoniser à la façade sur laquelle ceux-ci seront apposés. Pour ce faire, nous proposons d'uniformiser toute enseigne au niveau des matériaux, des formes et des couleurs.	En accord
		b) L'enseigne est conçue de manière à ne pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment?	Oui	Les enseignes seront installées sur le revêtement de briques, soit une surface homogène, de manière à s'agencer à l'architecture du bâtiment.	En accord

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

—

Avis important

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

* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires de la personne 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 33C

AMÉNAGEMENT DES TERRAINS					
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Limiter les modifications de la topographie aux travaux essentiels du projet	a) Les impacts visuels dus à la présence d'aires de stationnement extérieures sont limités?	Oui	Les cases de stationnement extérieures ne sont pratiquement pas visibles de la rue. Celles-ci auront donc un impact visuel limité depuis la voie publique. Les cases extérieures sont situées derrière le bloc 1, entre le bâtiment projeté et le Walmart. Qui plus est, les cases sont implantées parallèles avec l'allée d'accès (case à 0 degré), ce qui limite l'impact visuel de ces cases de stationnement.	En accord
		b) L'aménagement des espaces extérieurs est planifié pour s'adapter à la topographie du site?	Oui	Idem a)	En accord
		c) Le remblai est linéaire afin de conserver ou assurer leur survie et leur protection?	Oui	Idem a)	En accord

2°	Valoriser le caractère villageois des lieux caractérisé par le paysage végétal	a) La conservation des arbres existants représentatifs des arbres du milieu d'insertion est optimisée?	Oui	Les arbres existants sont de petit gabarit et pourront être replantés.	En accord
		b) Les arbres coupés sont remplacés par une quantité suffisante de végétaux pour recréer l'ambiance de verdure qui existait auparavant, tout en tenant compte du potentiel de croissances des arbres plantés?	Oui	Le plan d'aménagement paysagé prévoit une végétation plus importante que l'existant. Le projet comprend dix (10) arbres, plusieurs arbustes et vivaces alors que le site compte seulement sept (7) arbres aujourd'hui, la majorité d'entre eux ayant un diamètre inférieur à 10cm.	En accord
3°	Mettre en valeur les cours avant	a) Les surfaces végétales prédominent sur les surfaces dures dans l'espace entre les façades du bâtiment et la rue?	Non	L'espace compris entre la façade avant et le boulevard Saint-Joseph cherche à prolonger la largeur du domaine public (trottoir). Cet espace est fait d'un pavé uni de manière à démarquer la ligne de propriété tout en offrant une surface plus perméable permettant la réduction de la quantité d'eau de ruissellement du site. Il s'agit également d'un matériel durable, permettant donc de réduire nos impacts environnementaux à long terme en réduisant les impacts causés par le remplacement du matériel de surface.	En accord
4°	Minimiser les impacts négatifs de la multiplication des accès	a) Le nombre d'accès pour véhicules est minimisé?	Oui	Le nombre d'accès véhiculaire est limité à deux (2). Ceci permet aux voitures d'entrer et de sortir du site aisément, tout en accommodant les manœuvres camions nécessaires.	En accord
		b) Les accès communs sont préférés à ceux individuels?	Oui	Les accès sont tous communs.	En accord
		c) Les accès pour véhicules sur les rues transversales sont préférés à ceux sur les rues à forte circulation?	Oui	La seule rue transversale à plus faible débit de circulation que le boulevard Saint-Joseph, soit la rue Gamelin, est située à environ 150 mètres de la limite du bâtiment le plus rapproché. Bien qu'une allée d'accès soit planifiée depuis cette rue transversale, son emplacement à une telle distance demande un autre accès plus près de la propriété. L'aménagement proposé permet aux usagers d'entrer sur le site via une allée d'accès connectée au boulevard Saint-Joseph. Cette allée a été prévue afin de s'assurer qu'aucune manœuvre de stationnement ne se fasse sur le boulevard Saint-Joseph et que l'entrée et la sortie du site soient le plus sécuritaire possible. Le concept d'aménagement intègre d'ailleurs les recommandations de CIMA+.	En accord

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

—

Avis important

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

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