

PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée de 6 étages comportant 17 logements – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-01-29/01

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de six étages comportant 17 logements a été formulée pour la propriété située au 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite son approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (PPCMOI) afin de permettre la construction du bâtiment de six étages comportant 17 logements;

CONSIDÉRANT QUE le PPCMOI demandé doit également régulariser les éléments dérogatoires liés à l'implantation du bâtiment proposé afin d'avoir sa porte principale sur la rue Leduc, une marge latérale 0 sur la rue Leduc, une marge arrière 0 m au premier étage en cour arrière, un accès au terrain d'une largeur de 3 m et situé à une distance 0 m du mur du bâtiment et ayant des balcons à 0 m de la ligne de rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un design novateur en appui des objectifs prévus au plan d'urbanisme et au PPU Centre-Ville;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'ensoleillement estime que la venue de ce nouveau bâtiment d'habitation aura des impacts peu significatifs dans le milieu environnant;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est situé dans le secteur PIIA de préservation du centre-ville et il est également assujéti à une approbation discrétionnaire en vertu du Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 50, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale ayant les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur est de six étages au lieu du maximum de trois étages;
- Comporte 17 logements au lieu du maximum de quatre logements;
- Sa marge latérale sur rue au premier étage (semi-enfoui) est nulle au lieu du minimum de 1,5 m;
- Sa marge arrière au premier étage (semi-enfoui) est nulle au lieu du minimum de 5 m;
- La distance entre son perron et la ligne de terrain est nulle au lieu du minimum de 1 m;
- La largeur de son accès au terrain à double sens desservant un espace de stationnement de plus de dix cases sera de 3 m au lieu du minimum de 6 m;
- La distance entre son accès au terrain et le mur du bâtiment multifamilial est nulle au lieu du minimum de 1,5 m;
- Son entrée principale est située sur la façade latérale sur la rue Leduc au lieu de sa façade principale sur la rue de l'Hôtel-de-Ville.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de paysagement – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Élévations proposées – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Éléments non-conformes à inclure dans les PPCMOI – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville.

Et ce, conditionnellement à l'approbation, par le conseil, de la demande de PIIA visant ce projet.

**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 339<sup>e</sup> séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 29 janvier 2024

---

PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée de 6 étages et 17 logements – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-01-29/02

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale a été formulée pour la propriété située au 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'une habitation multifamiliale de six étages et 17 logements avec espace de stationnement au premier étage accessible par la rue de l'Hôtel-de-Ville et l'accès principal au deuxième étage par la rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite son approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (PPCMOI) afin de permettre la construction du bâtiment de six étages comportant 17 logements;

CONSIDÉRANT QUE le PPCMOI demandé doit également régulariser les éléments dérogatoires reliés à l'implantation du bâtiment proposé afin d'avoir sa porte principale sur la rue Leduc, une marge latérale 0 sur la rue Leduc, une marge arrière 0 m au premier étage en cour arrière, un accès au terrain d'une largeur de 3 m et situé à une distance 0 m du mur du bâtiment et ayant des balcons à 0 m de la ligne de rue;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est situé dans un secteur PIIA de préservation et également assujetti à une approbation discrétionnaire;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

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 50, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de construire une habitation multifamiliale de six étages totalisant 17 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de paysagement – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Élévations proposées – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Matériaux de revêtement - Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Perspectives - Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville.

Il est entendu que l'approbation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvée afin de pouvoir mettre en œuvre ce PIIA.


**RECOMMANDÉ À MAJORITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions



Construire une habitation multifamiliale de six étages comportant 17 logements		
Adresse	50, rue de l'Hôtel-de-Ville	
Zone	Co-08-115	
Secteur	Hull	
District	Hull-Wright (7)	
Conseiller/Conseillère	Steve Moran	
Année de construction	N. A.	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	17	
Nombre d'étages	6	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère	
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	480 800 \$	
		
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUD
Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005	Autoriser la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de six étages comportant 17 logements.	Recommandé
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005		Recommandé
Unité de paysage 1.1 Quartier Vaudreuil		

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une demande visant la construction d'un bâtiment d'habitation multifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 50, rue de l'Hôtel-de-Ville (coin rue Leduc).</li> <li>• Le projet vise la construction d'un bâtiment de six étages comportant 17 logements. Ce bâtiment projeté comporte un nombre de logements et un nombre d'étages supérieurs à ce qui est permis à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-08-115.</li> <li>• Ce projet nécessite donc d'être approuvé par une procédure de PPCMOI comme déposée par la personne requérante.</li> </ul> <p><b><u>La propriété visée par le projet :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le terrain d'angle visé par le projet est pratiquement sans végétation importante, sauf pour un arbre situé dans l'emprise de la rue Leduc.</li> <li>• Une pente importante d'environ 3 m, à partir de l'angle des rues Hôtel-de-Ville et Leduc jusqu'à la limite arrière du terrain.</li> <li>• La propriété comporte une servitude d'accès partagée avec les propriétés voisines situées aux 52-54 et 56, rue de l'Hôtel-de-Ville. L'assiette de cette servitude, située en cour latérale, sert d'allée d'accès à un espace de stationnement situé derrière les bâtiments précités. Cette allée d'accès sera également utilisée pour accéder à l'espace de stationnement semi-enfoui du projet à l'étude.</li> </ul> <p><b><u>Les défis d'implantation du bâtiment projeté :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le premier niveau du bâtiment, comportant principalement l'espace de stationnement partiellement souterrain, se qualifie comme le premier étage du bâtiment, et ce, étant donné la forme particulière du terrain en forte pente et de la définition du premier étage d'un bâtiment au règlement de zonage numéro 532-2020.</li> <li>• Cette situation amène des dérogations aux marges d'implantation du bâtiment seulement à ce niveau, soit à son rez-de-chaussée (le premier étage). Les étages supérieurs du bâtiment (les étages deux à six) respectent donc les marges d'implantation prescrites à la grille des spécifications de la zone visée.</li> <li>• Cette formalité réglementaire n'engendrerait pas les dérogations soulevées si le terrain visé était plat ou avec une pente moins prononcée.</li> </ul>

- Cette situation implique également que l'accès principal au bâtiment, ainsi que l'accès adapté aux personnes à mobilité réduite, se fera au niveau du deuxième étage du bâtiment, en façade latérale donnant sur la rue Leduc.
- En façade avant du bâtiment, au niveau de la rue de l'Hôtel-de-Ville, un autre accès est prévu, et ce, afin de joindre le vestibule d'un seul des logements du bâtiment qui en compte 17.

#### **L'architecture du bâtiment projeté :**

- L'architecture proposée est de facture contemporaine, délimitant un volume basilaire de trois étages qui reprend certaines caractéristiques de la typologie « Faubourg », comme la brique rouge, le rythme des fenestrations et une démarcation de corniches.
- Cette démarcation « basilaire » de trois étages est plus remarquable sur la rue de l'Hôtel-de-Ville où le retrait des étages supérieurs est d'environ 3 m. Cette démarcation est moindre sur la rue Leduc, comme en cour arrière du bâtiment, où le retrait est réduit à environ 0,3 m.
- Les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages du bâtiment sont donc bien distinctifs par un retrait significatif en façade avant et surtout par les panneaux de fibrociment gris pâle qui les parent.
- Couronnant le tout, le 6<sup>e</sup> étage est en retrait prononcé par rapport aux rues comme par rapport à la cour arrière. Il est aussi paré en fibrociment gris pâle.

<b>Typologie des logements prévus</b>	<b>Quantité</b>
Logement d'une chambre à coucher	7 (41 %)
Logement de deux chambres à coucher	10 (59 %)
<b>TOTAL</b>	<b>17 (100 %)</b>

- Le plan d'aménagement paysager prévoit deux arbres en cour avant et un arbre en cour arrière. Un escalier et une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite sont également proposés en cour latérale sur la rue Leduc.
- Des rangements pour vélos sont aussi prévus dont cinq en surface et huit à l'intérieur du bâtiment.

#### **Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) :**

- La demande de PPCMOI, en plus d'être requise afin de permettre un bâtiment comportant un nombre de logements (17 logements) et d'étages (six étages) supérieur à ce qui est permis à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-08-115, est nécessaire afin de régulariser le non-respect de ces autres dispositions (items #3 à #8) du Règlement de zonage numéro 532-2020 applicables au projet :

	<b>Dispositions applicables</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Proposé</b>
<b>1</b>	Hauteur (étages) maximale - <b>Grille de spécifications de zonage Co-08-115</b>	3	6
<b>2</b>	Nombre de logements maximal - <b>Grille de spécifications de zonage Co-08-115</b>	4	17
<b>3</b>	Marge latérale sur rue minimale - <b>Grille de spécifications de zonage Co-08-115</b>	1,5 m	0 m
<b>4</b>	Marge arrière minimale - <b>Grille de spécifications de zonage Co-08-115</b>	5 m	0 m
<b>5</b>	Distance entre un balcon et une ligne de terrain – <b>Art 184</b>	1 m	0 m
<b>6</b>	Largeur minimale d'un accès au terrain à double sens desservant un espace de stationnement de plus de 10 cases – <b>Art 267</b>	6 m	3 m
<b>7</b>	Distance entre un accès au terrain et le mur d'un bâtiment multifamilial – <b>Art 260</b>	1,5 m	0 m
<b>8</b>	Porte d'accès principale sur une façade latérale sur rue – <b>Art 27</b> – paragraphe 158	Accès principal sur la façade principale	Accès principal sur la façade latérale sur rue

- Pour la hauteur demandée, il faut considérer que le nombre d'étages est réduit à cinq lorsqu'on perçoit le bâtiment à partir de la rue Wright ou de la rue Leduc. Les marges arrière et latérale sur rue du premier étage du bâtiment semblent conformes à partir de ces rues, puisque cet étage, le rez-de-chaussée du bâtiment, est partiellement enfoui dans le sol.

#### **Études et analyses déposées par la personne requérante en soutien de la demande :**

- Une étude d'ensoleillement, requise dans le cadre d'une procédure de PPCMOI, a été préparée et ne montre aucune problématique particulière sur le secteur d'intervention.
- L'étude des effets d'accélération des vents pour les nouveaux bâtiments de plus de trois étages atteste qu'aucun impact négatif, pour le bâtiment projeté, n'est à prévoir en raison de son gabarit et de ceux des bâtiments environnants.
- Le Service des infrastructures et des projets a également formulé un avis favorable quant à la gestion des eaux de ruissellement et la desserte du projet en services publics.

- L'aménagement de l'accès véhiculaire proposé est aussi à la satisfaction de la division circulation et sécurité routière du Service des infrastructures et des projets.

**Conformité aux règlements applicables :**

- Le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des éléments faisant l'objet de la présente demande de PPCMOI.
- Le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.
- Une approbation du conseil municipal est donc requise pour l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ainsi que pour la procédure de PPCMOI.

**PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée de 6 étages comportant 17 logements – 50, rue de l’Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant la construction d’une habitation multifamiliale de six étages comportant 17 logements a été formulée pour la propriété située au 50, rue Hôtel-de-Ville;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite son approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005 (PPCMOI) afin de permettre la construction du bâtiment de six étages comportant 17 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le PPCMOI demandé doit également régulariser les éléments dérogatoires reliés à l’implantation du bâtiment proposé afin d’avoir sa porte principale sur la rue Leduc, une marge latérale 0 sur la rue Leduc, une marge arrière 0 m au premier étage en cour arrière, un accès au terrain d’une largeur de 3 m et situé à une distance 0 m du mur du bâtiment et ayant des balcons à 0 m de la ligne de rue;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet propose un design novateur en appui des objectifs prévus au plan d’urbanisme et au PPU Centre-Ville;

**CONSIDÉRANT QUE** l’étude d’ensoleillement estime que la venue de ce nouveau bâtiment d’habitation aura des impacts peu significatifs dans le milieu environnant;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est situé dans le secteur PIIA de préservation du centre-ville et il est également assujéti à une approbation discrétionnaire en vertu du Règlement de plan d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

**Que** le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, un projet au 50, rue de l’Hôtel-de-ville, afin de permettre la construction d’une habitation multifamiliale ayant les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur est de six étages au lieu du maximum de trois étages;
- Comporte 17 logements au lieu du maximum de quatre logements;
- Sa marge latérale sur rue au premier étage (semi-enfoui) est nulle au lieu du minimum de 1,5 m;
- Sa marge arrière au premier étage (semi-enfoui) est nulle au lieu du minimum de 5 m;
- La distance entre son perron et la ligne de terrain est nulle au lieu du minimum de 1 m;
- La largeur de son accès au terrain à double sens desservant un espace de stationnement de plus de dix cases sera de 3 m au lieu du minimum de 6 m;
- La distance entre son accès au terrain et le mur du bâtiment multifamilial est nulle au lieu du minimum de 1,5 m;
- Son entrée principale est située sur la façade latérale sur la rue Leduc au lieu de sa façade principale sur la rue de l’Hôtel-de-Ville.

Comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation et de paysagement – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l’Hôtel-de-Ville;
- Élévations proposées – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l’Hôtel-de-Ville;
- Éléments non-conformes à inclure dans les PPCMOI – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l’Hôtel-de-Ville.

Et ce, conditionnellement à l’approbation, par le conseil, de la demande de PIIA visant ce projet.

**PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée de 6 étages et 17 logements – 50, rue de l’Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant la construction d’une habitation multifamiliale a été formulée pour la propriété située au 50, rue de l’Hôtel-de-Ville;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction d’une habitation multifamiliale de six étages et 17 logements avec espace de stationnement au premier étage accessible par la rue de l’Hôtel-de-Ville et l’accès principal au deuxième étage par la rue Leduc;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite son approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005 (PPCMOI) afin de permettre la construction du bâtiment de six étages comportant 17 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le PPCMOI demandé doit également régulariser les éléments dérogatoires reliés à l’implantation du bâtiment proposé afin d’avoir sa porte principale sur la rue Leduc, une marge latérale 0 sur la rue Leduc, une marge arrière 0 m au premier étage en cour arrière, un accès au terrain d’une largeur de 3 m et situé à une distance 0 m du mur du bâtiment et ayant des balcons à 0 m de la ligne de rue;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est situé dans un secteur PIIA de préservation et également assujetti à une approbation discrétionnaire;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

**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 50, rue Hôtel-de-Ville, afin de construire une habitation multifamiliale six étages totalisant 17 logements, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation et de paysagement – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l’Hôtel-de-Ville;
- Élévations proposées – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l’Hôtel-de-Ville;
- Matériaux de revêtement - Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l’Hôtel-de-Ville;
- Perspectives - Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l’Hôtel-de-Ville.

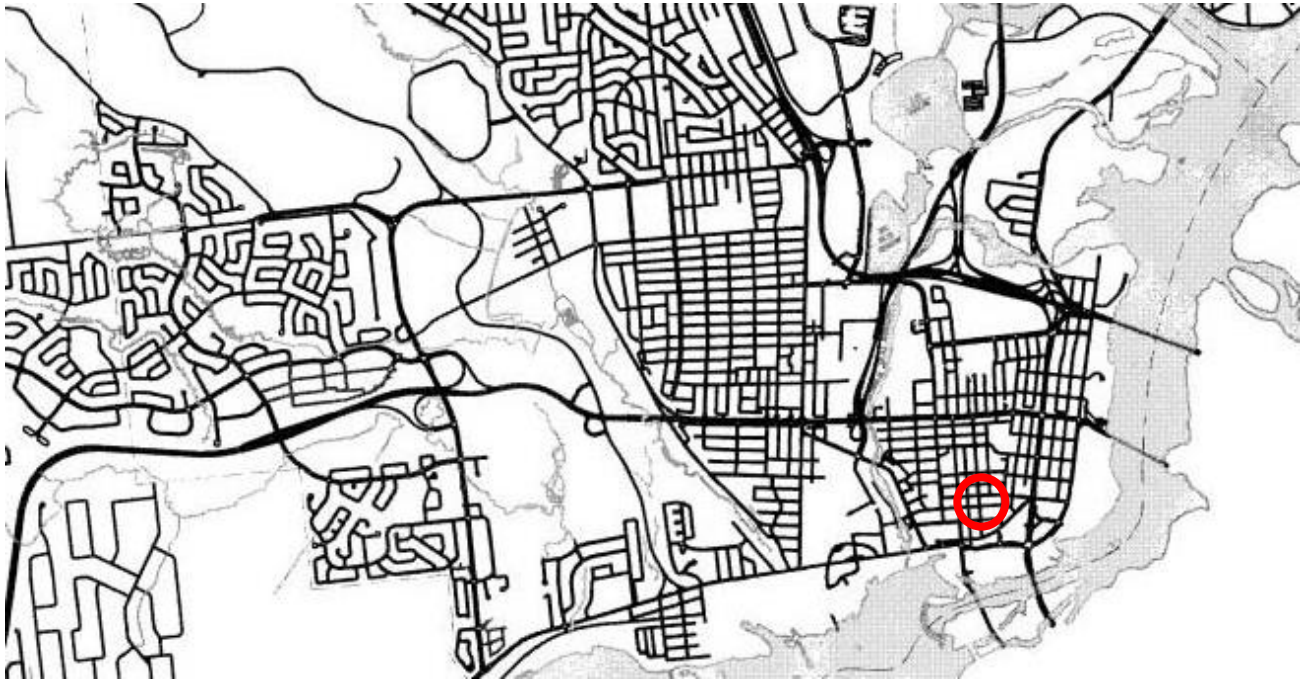
Il est entendu que l’approbation du projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) doit être approuvée afin de pouvoir mettre en œuvre ce PIIA.



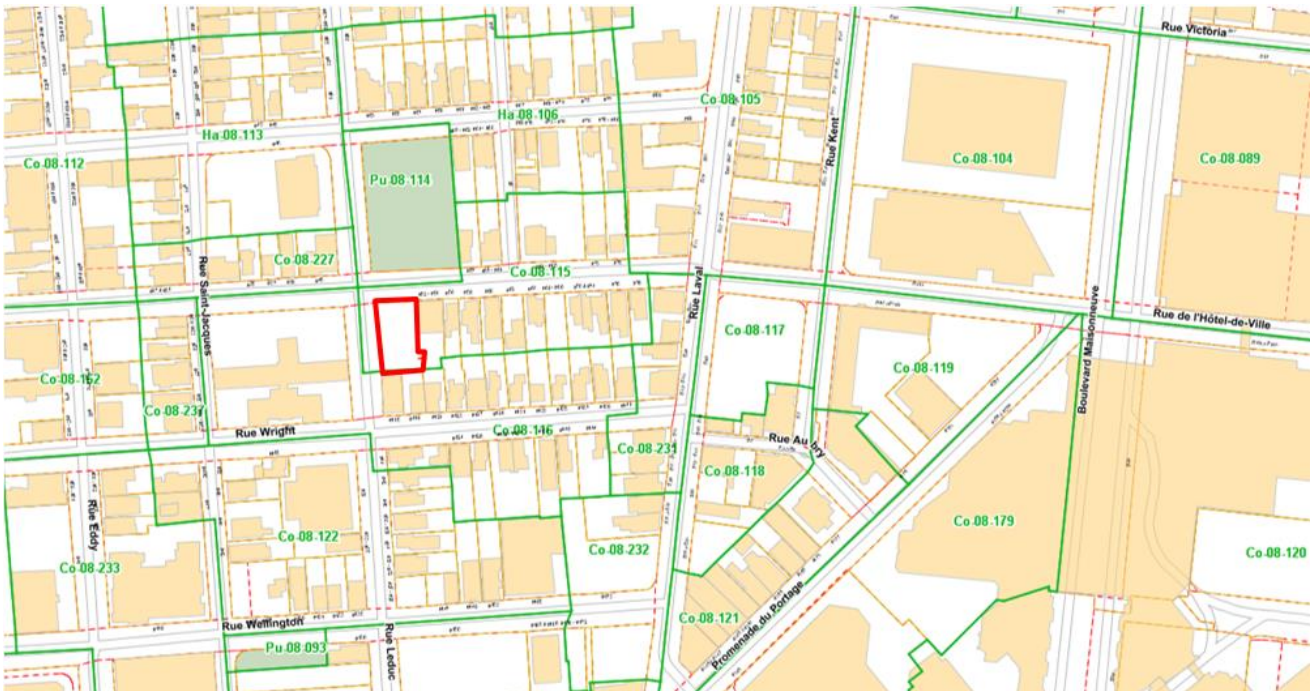
## Table des annexes

Annexe 1 : Plans de localisation, zonage et PIIA .....	7
Annexe 2 : Photo aérienne et photos du site.....	8
Annexe 3 : Plan de localisation et plan topographique.....	9
Annexe 4 : Plan d'implantation et plan topographique superposés à la photo aérienne.....	10
Annexe 5 : Plan d'implantation et de paysagement .....	11
Annexe 6 : Plan des étages .....	12
Annexe 7 : Éléments non-conformes à inclure dans le PPCMOI.....	13
Annexe 8 : Élévations proposées.....	14
Annexe 9 : Matériaux de revêtement proposés.....	16
Annexe 10 : Perspectives .....	17
Annexe 11 : Analyse réglementaire – PPCMOI .....	18
Annexe 12 : Analyse réglementaire – PIIA.....	20
Annexe 13 : Étude d'ensoleillement.....	32
Annexe 14 : Étude des effets de vent .....	33

**Annexe 1 : Plans de localisation, zonage et PIIA**



**Plan de localisation**



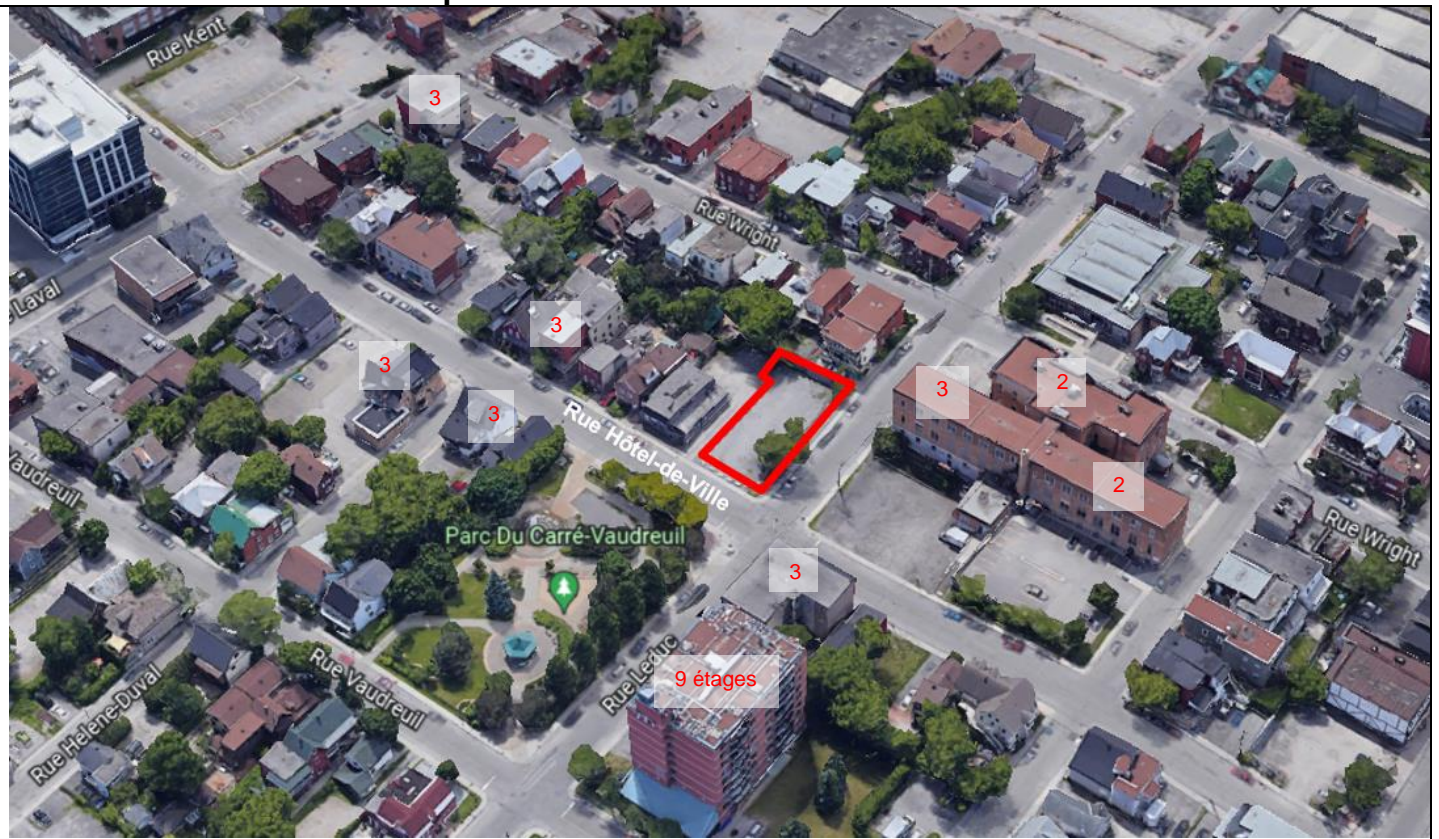
**Plan de zonage – Co-08-115**



**PIIA – Secteur de préservation**

**50, rue de l'Hôtel-de-Ville**

**Annexe 2 : Photo aérienne et photos du site**



**Photo aérienne**



**Vue à partir de la rue Hôtel-de-Ville**



**Vue à partir de la rue Leduc**

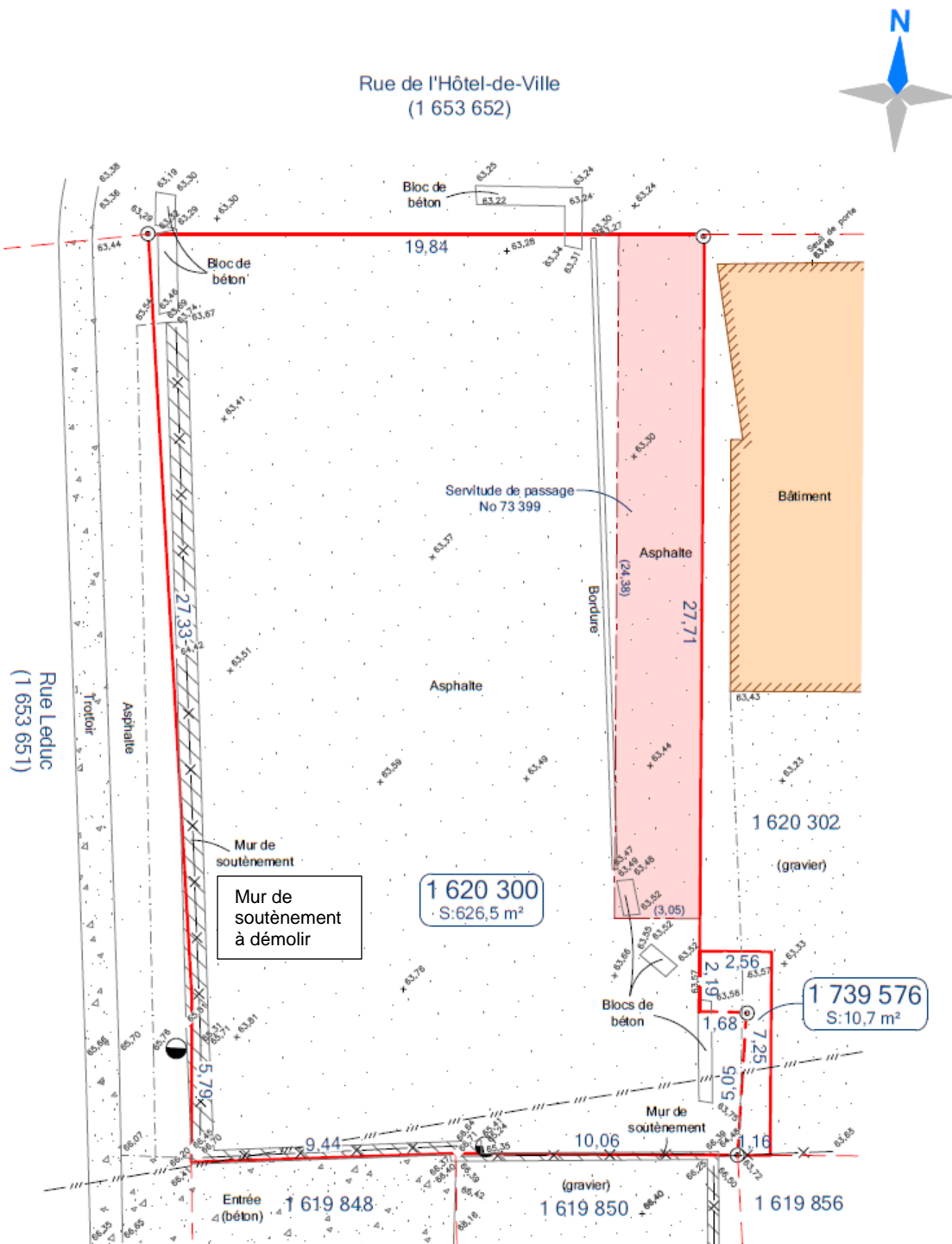


**Vue à partir du terrain adjacent à la ligne arrière**

**12 juillet 2023  
50, rue de l'Hôtel-de-Ville**

Annexe 3 : Plan de localisation et plan topographique

PLAN DE LOCALISATION ET PLAN TOPOGRAPHIQUE



LÉGENDE:

- |      |                    |    |                           |
|------|--------------------|----|---------------------------|
| —x—  | Clôture            | ⊕  | Puits                     |
| —//— | Fils aériens       | □○ | Lampadaire                |
| P    | Perron             | R  | Remise                    |
| G    | Galerie            | B  | Balcon                    |
| PAF  | Porte-à-faux       | M  | Équipement mécanique      |
| ⊕    | Haie               | ⊙  | Repère d'arpentage trouvé |
| ●—   | Poteau avec hauban |    |                           |

ÉCHELLE: 1:200

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

CADASTRE DU QUÉBEC

Circonscription foncière: Hull  
 Lot(s): 1 620 300 et 1 739 576  
 Municipalité: Ville de Gatineau (Secteur Gatineau)  
 Préparé à Gatineau, le 17 août 2021

Signé numériquement par:

*Christian Nadeau*  
 Christian Nadeau  
 Arpenteur-géomètre

428 rue Notre-Dame, Gatineau (Québec), J8P 1L8  
 Tél: (819) 643-4901, Fax: (819) 643-3192, Courriel: nadeau.fournier@arpentage.ca

**NADEAU, FOURNIER**  
 ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

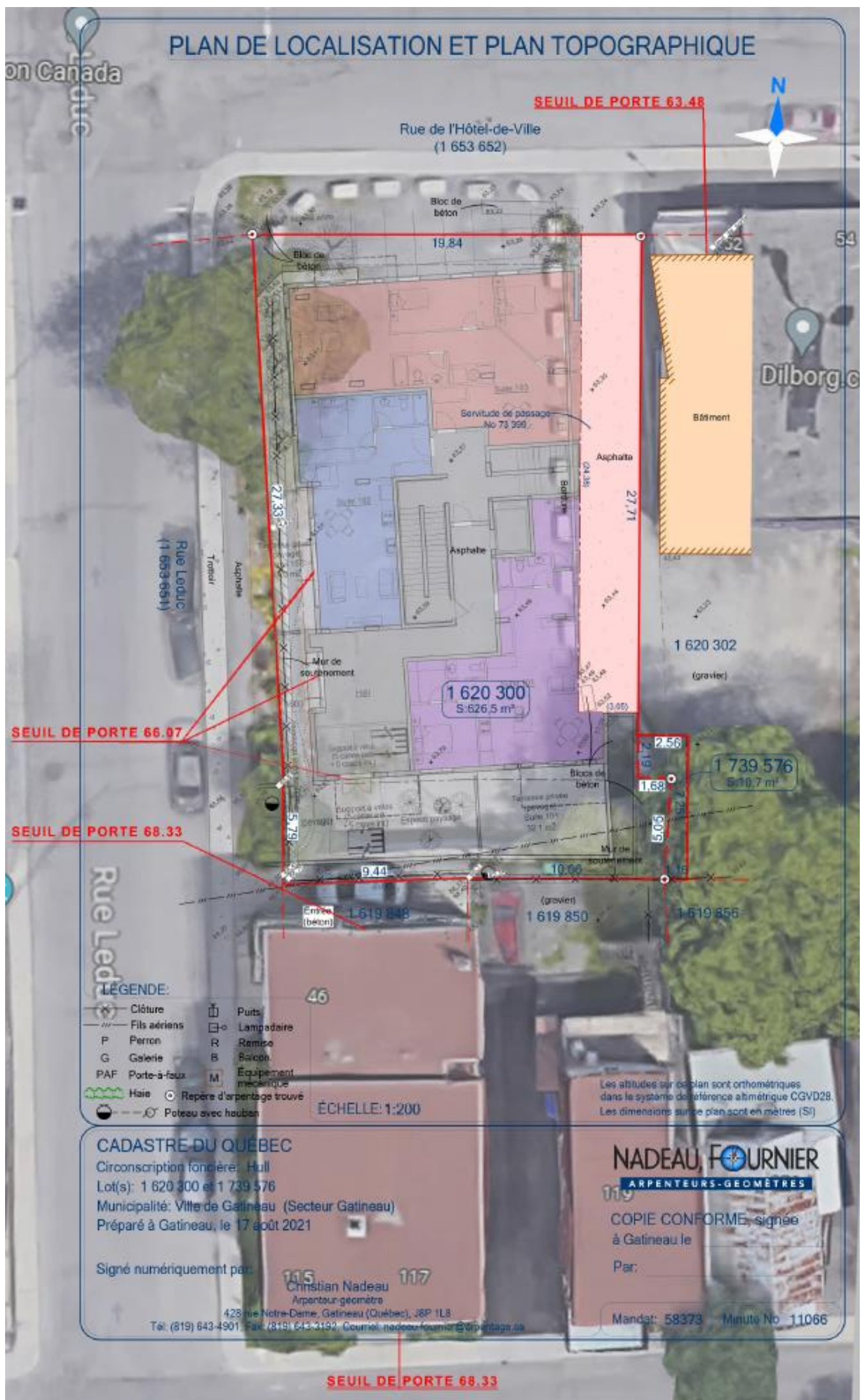
COPIE CONFORME, signée  
 à Gatineau le \_\_\_\_\_

Par: \_\_\_\_\_

Mandat: 58373

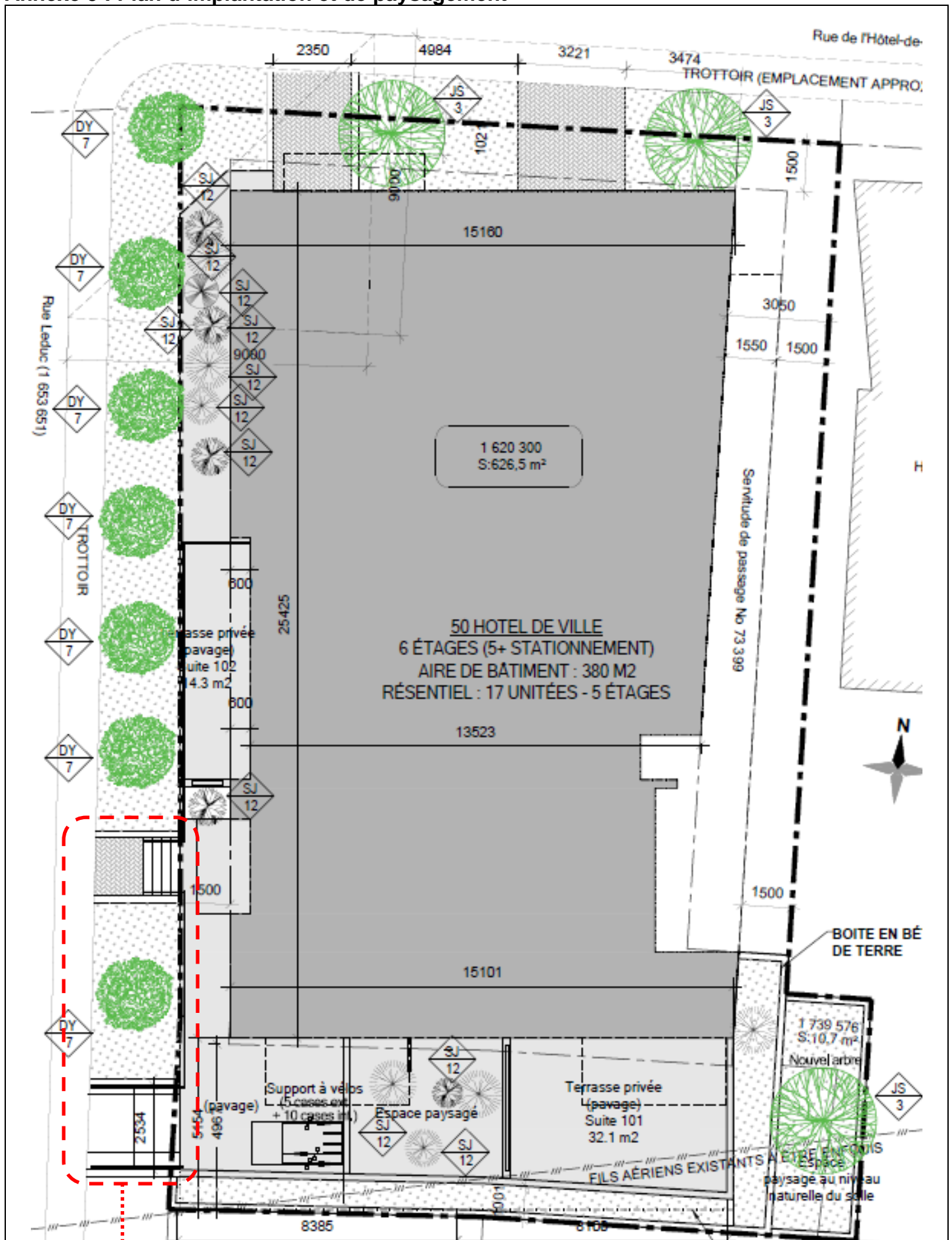
Minute No 11066

Annexe 4 : Plan d'implantation et plan topographique superposés à la photo aérienne



Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2023  
50, rue de l'Hôtel-de-Ville

## Annexe 5 : Plan d'implantation et de paysagement



### Note :

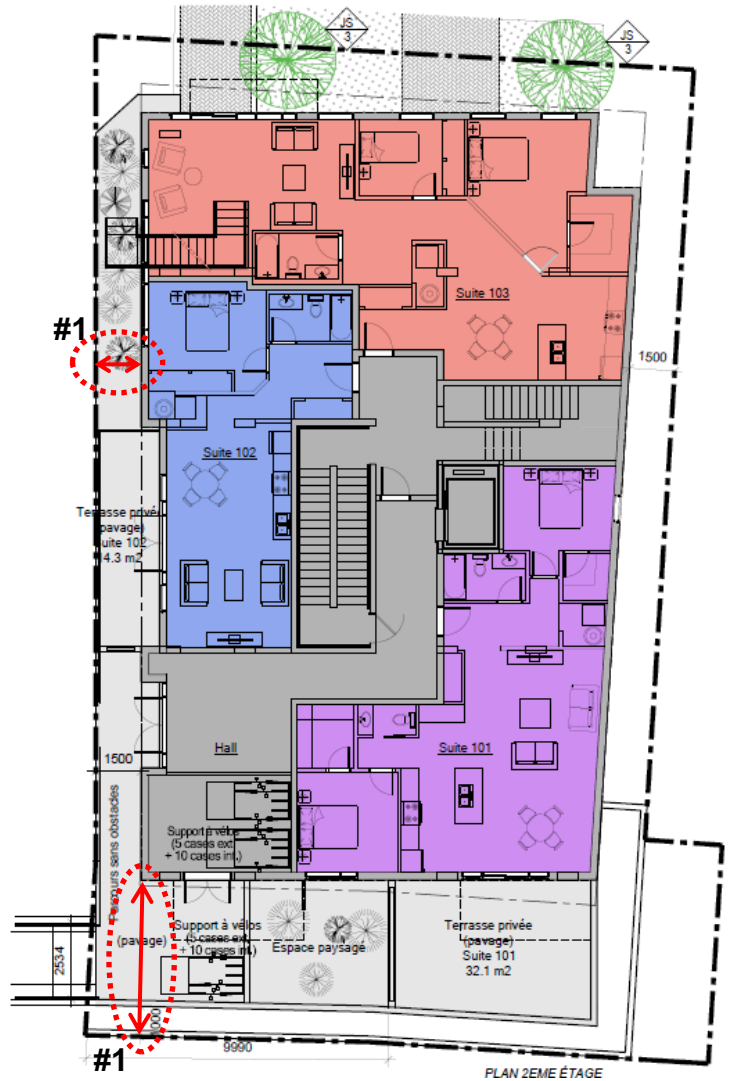
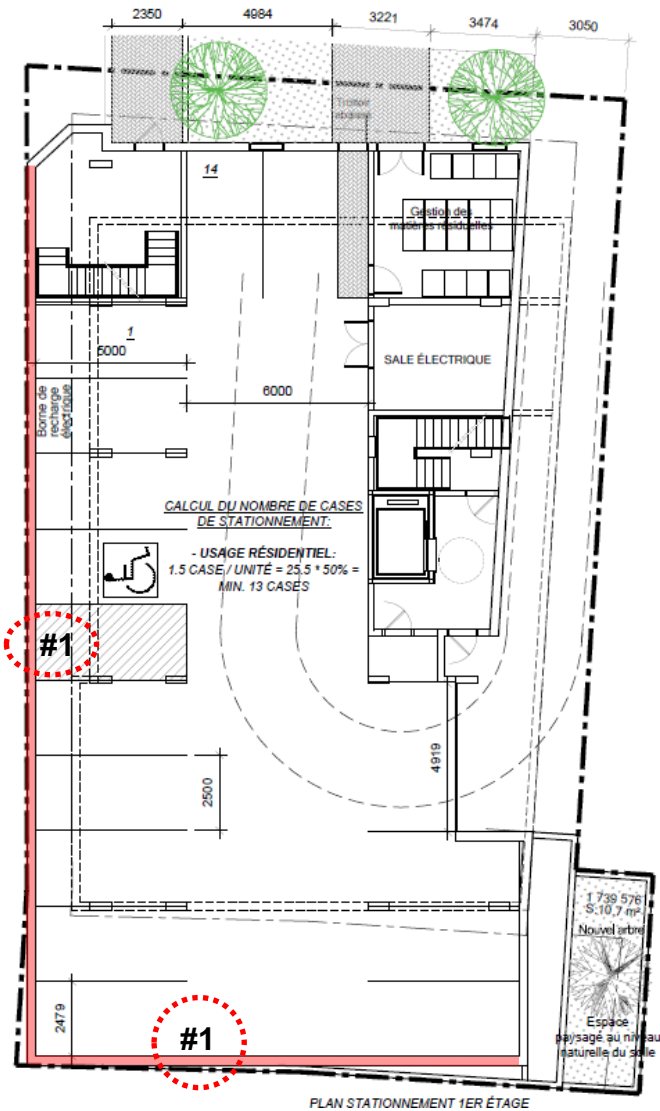
Ces aménagements (escalier et rampe), dans l'emprise de la rue Leduc, devront être réalisés comme de l'aménagement paysager (sans fondation permanente reliée au bâtiment) pouvant être facilement démantelés si des besoins d'interventions publiques sont requis (Note du SUDD)

### PLANT TABLE / TABLEAU DE PLANTATION

CODE	QT.	BOTANICAL NAME/NOM BOTANIQUE	COMMON NAME/NOM COMMUN	Dimension à maturité	MODE	CADRE (mm)	DISTANCE C/C (mm)
CONIFEROUS TREES / ARBRES CONIFÈRES							
JS	3	Picea Omorika	Épinette de Serbie	Ø 4m	MOTTE	2 000mm	12m c/c (sel qu'il y a)
PETIT ARBUSTE							
DY	7	DENGE YEW	BUIS DE SAPIN	Ø 2m		1 000mm	
SJ	12	SHRUBBY ST. JOHNSWORT		Ø 0.9m		900mm	

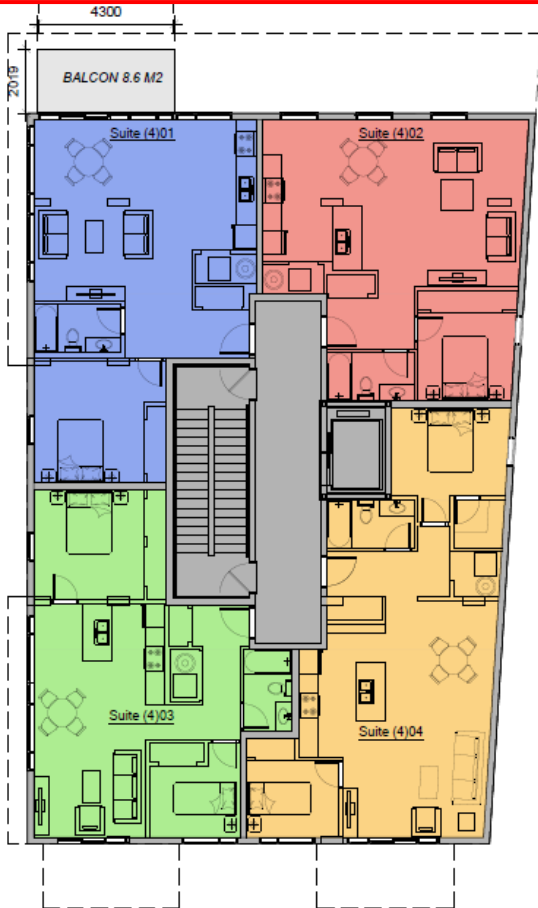
Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2023  
50, rue de l'Hôtel-de-Ville

# Annexe 6 : Plan des étages

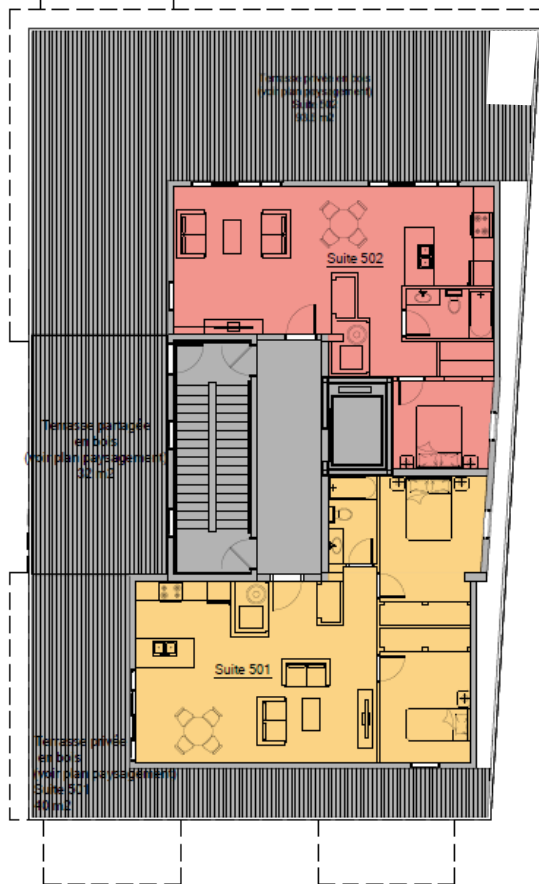


**Note #1 :**

Au premier étage, partiellement enfoui, les marges d'implantations arrière et latérales sur rue sont dérogoatoires, mais aux étages supérieurs (hors sol), les marges d'implantations sont respectées. Si le règlement de zonage permettait de définir le premier étage comme un sous-sol, l'implantation du bâtiment projeté ne serait pas dérogoatoire.



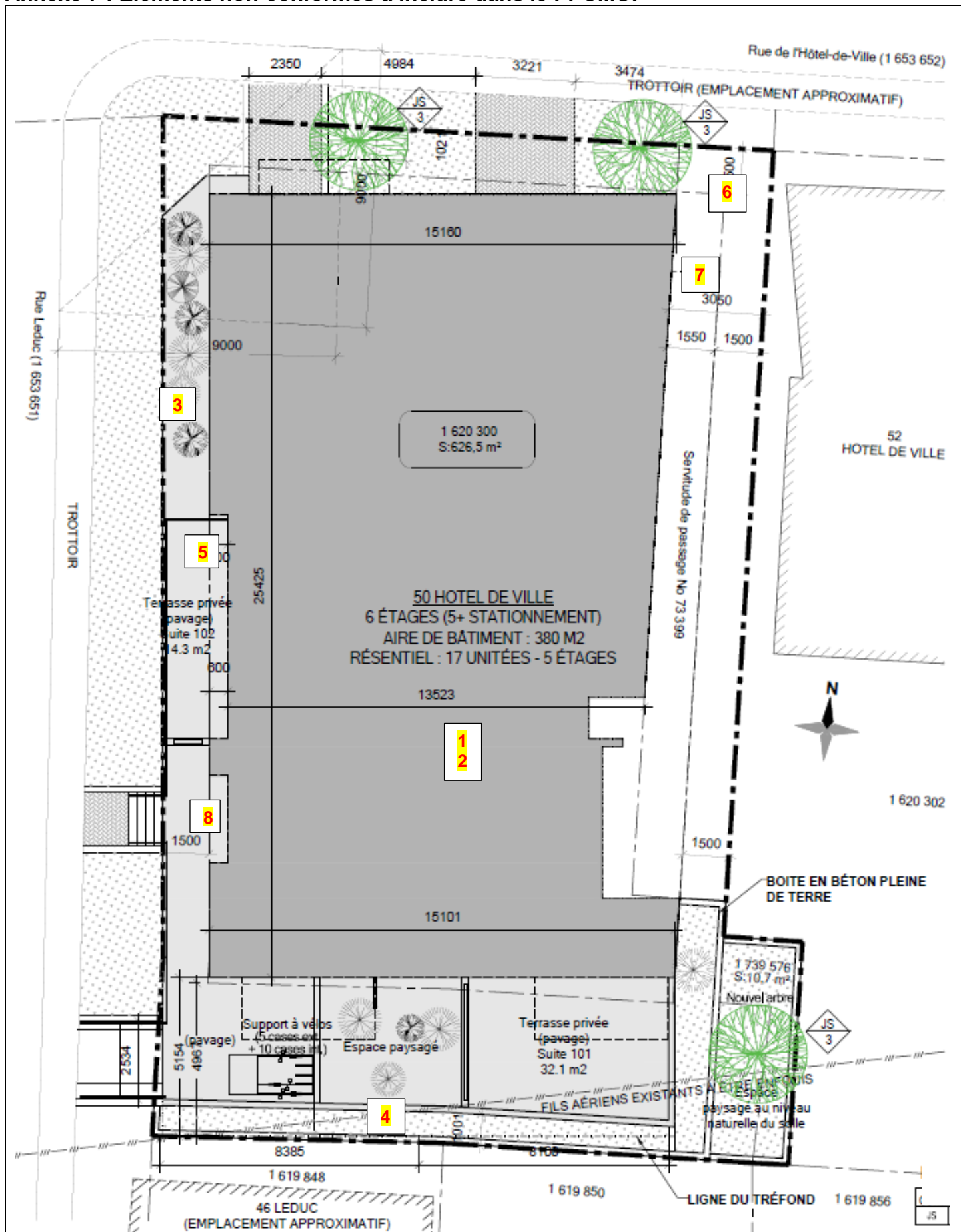
PLAN ÉTAGES 5



PLAN ÉTAGES 6

Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024  
50, rue de l'Hôtel-de-Ville

## Annexe 7 : Éléments non-conformes à inclure dans le PPCMOI



	Disposition du Règlement de zonage numéro 532-2020	Prescrit	Proposé
1	Hauteur (étages) maximale - Grille de spécifications de zonage Co-08-115	3	6
2	Nombre de logements maximal - Grille de spécifications de zonage Co-08-115	4	17
3	Marge latérale sur rue minimale - Grille de spécifications de zonage Co-08-115	1,5 m	0 m
4	Marge arrière minimale - Grille de spécifications de zonage Co-08-115	5 m	0 m
5	Distance entre un balcon et une ligne de terrain – Art 184	1 m	0 m
6	Largeur minimale d'un accès au terrain à double sens desservant un espace de stationnement de plus de 10 cases – Art 267	6 m	3 m
7	Distance entre un accès au terrain et le mur d'un bâtiment multifamilial – Art 260	1,5 m	0 m
8	Porte principale sur une façade latérale sur rue – Art 27 – paragraphe 158	Accès principal sur la façade principale	Accès principal sur une façade latérale sur rue

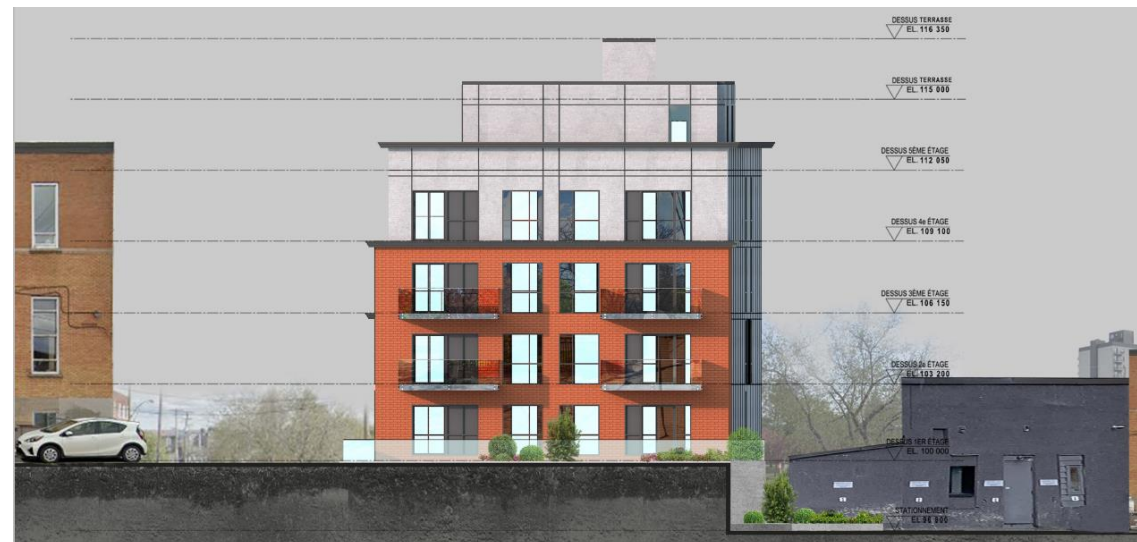
Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024  
50, rue de l'Hôtel-de-Ville



## Annexe 8 : Élévations proposées



**Élévation avant**  
Rue Hôtel-de-Ville



**Élévation arrière**

**Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024**  
**50, rue Hôtel-de-Ville**

Annexe 8 : Élévations proposées (suite)



Élévation latérale droite  
Rue Leduc



Élévation latérale gauche

Pierre Tabet, architecte - 10 janvier 2024  
50, rue Hôtel-de-Ville

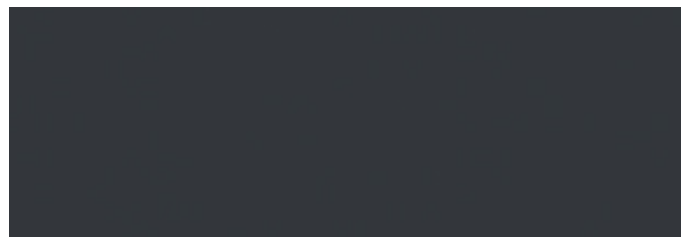
## Annexe 9 : Matériaux de revêtement proposés



**Revêtement de maçonnerie en briques Canada Brick, série architecturale, Riverdale Matt**  
(Rez-de-chaussée et volumes basilaires)

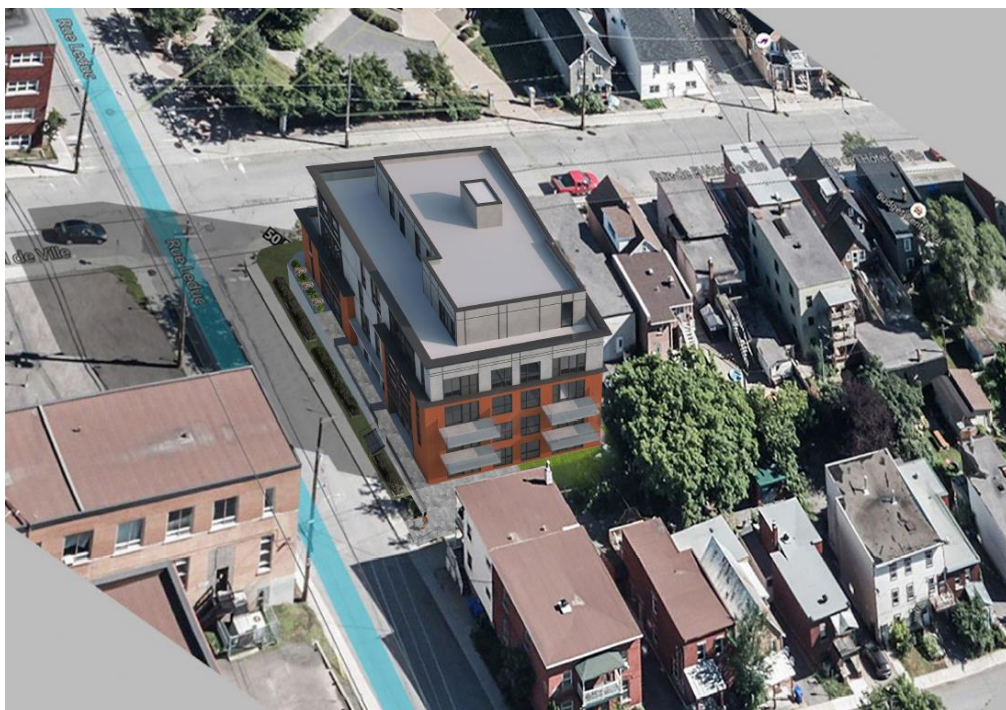


**Panneaux de fibrociment Cemfort, série Real Concret, Light Grey**  
(Mur latéral gauche du 2<sup>e</sup> au dernier étage, corps du bâtiment)



**Aluminium anodisé Alpolic, Gray Anthracite DE-MA 7105 – G30**  
(Corniches et panneaux près des ouvertures)

Annexe 10 : Perspectives



Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024  
50, rue de l'Hôtel-de-Ville

## Annexe 11 : Analyse réglementaire – PPCMOI

### **CRITÈRE D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)**

Règlement relatif aux projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 507-2005

	<b>Critères d'évaluation</b>	<b>Requérant</b>	<b>Explications complémentaires du requérant *</b>	<b>SUDD</b>
1°	Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur, des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	Oui	Le concept proposé est conforme à toutes les normes du règlement de zonage, à l'exception du nombre d'étages, nombre d'unité/bâtiment, et de l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale.	En accord
2°	Occupations prévues compatibles avec celle du milieu d'insertion?	Oui	Aucun changement prévu au règlement	En accord
3°	Intègre l'architecture d'un bâtiment nouvellement construit ou d'une modification à un bâtiment existant à son milieu d'insertion?	Oui	Nouvelle architecture moderne et bien intégrée dans son contexte	En accord
4°	Minimise les effets d'ombre sur les terrains voisins?	Oui	Vu l'orientation du site, l'ombre du bâtiment sera principalement projetée en direction de la rue, avec un impact minimal sur les voisins.	En accord
5°	Minimise les impacts négatifs sur les piétons dans le cas de la construction d'un bâtiment de plus de trois étages, de façon à contrôler les effets d'accélération des vents susceptible d'en résulter?	Oui	Le bâtiment proposé est conçu avec un effet « pyramide », soit un podium plus large à la base, des niveaux intermédiaires de dimension moyenne, et des étages supérieurs réduits, de sorte à minimiser son impact dans son contexte.	En désaccord
6°	Minimise les impacts négatifs sur la circulation?	Oui	Accès simplifié en un seul point et sur un même niveau	En accord
7°	Minimise les impacts négatifs qui résultent de l'émission de bruit perceptible depuis le voisinage résidentiel?	Oui	Le stationnement en structure efface la présence de toute circulation véhiculaire et ses effets sonores. Les terrasses sur les toits contiennent les activités extérieures en hauteur.	En accord
8°	Met en valeur le domaine public et crée un environnement sécuritaire?	Oui	La portion exposée du toit du stationnement est largement paysagée, le concept général se marie à la pente naturelle du terrain de sorte à minimiser l'impact du stationnement en structure lui donnant ainsi une apparence de terrasse paysagée. Tous les espaces sont dégagés, protégés et bien exposés de sorte à créer un environnement sécuritaire.	En accord
9°	Enrichit le patrimoine architectural, naturel et paysager?	Oui	Le concept propose un amalgame de terrasses, d'espaces publiques, avec divers paliers dû à sa construction en échelons de différents formats, il présente une architecture complexe et détaillée avec des parcours bien étudiés.	En accord
10°	Contribue à la mise en valeur d'un site du patrimoine ou d'un monument historique situé à 152 m ou moins?	N/A		En accord
11°	Préserve, intègre et met en valeur des arbres matures et des massifs végétalisés d'intérêt existants sur un site?	N/A		N/A
12°	Favorise la diminution des îlots de chaleur, la canalisation naturelle des eaux de pluie et l'accroissement du couvert végétal par l'aménagement des espaces extérieurs?	Oui	Aménagement prévu de toitures blanches, de terrasses en bois et végétalisées, avec beaucoup d'espaces paysagés.	En accord

13°	Favorise la performance environnementale du bâtiment et du site, en intégrant un ou plusieurs principes de construction durable s'inspirant des critères LEED?	Oui	Toiture blanche, enveloppe de bâtiment isolée d'après les dernières normes énergétiques, revêtements de grande durabilité, stationnement en structure de sorte à minimiser la présence de surfaces asphaltées qui y sont pratiquement inexistantes	En accord
-----	--	-----	--	-----------

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

- 1 – Le projet englobe des éléments dérogatoires au Règlement de zonage 532-2020 qui devront être approuvés par PPCMOI, Les conditions particulières du terrain à développer permettent de « dépasser » la généralité de ces composantes en proposant un projet au design novateur, répondant aux principaux objectifs prévus au plan d'urbanisme et au PPU-Centre-ville, dont la densification des terrains vacants.
- 2 – Le milieu d'insertion a un usage résidentiel dominant, constitué d'habitations bifamiliales et trifamiliales ayant entre 2 et 3 étages. Le projet propose 17 logements sur 6 étages et malgré cette discordance avec le milieu, il répond au cadre particulier et opportun d'un terrain de coin vacant.
- 5 – L'impact sur l'accélération des vents au niveau des accès piétonniers n'est pas clairement exposé. L'architecte évoque la hauteur des bâtiments environnants de 4 et 3 étages comme barrières protectrices contre l'accélération du vent sans démontrer les impacts sur le confort des usagers des trottoirs publics ou sur le confort des usagers des accès ou des terrasses proposées sur le bâtiment.
- 6 – L'accès au garage est proposé sur une servitude d'accès existante en faveur des bâtiments sis aux 52-54 et 56, rue de l'Hôtel-de-Ville. Les contenants à matières résiduelles seront placés au bord de trottoir pour un ramassage sans manœuvres le jour des collectes.
- 10 – Le terrain est adjacent au Site du patrimoine Kent-Aubry-Wright. Le projet évoque la typologie « Faubourg » en reprenant dans son volume basilaire certains éléments caractéristiques de cette typologie présente dans le site du patrimoine comme la couleur de la brique, la corniche, le rythme et la forme de la fenestration.

**Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble** numéro 507-2005 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 du requérant 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 AU SECTEUR DE PRÉSERVATION DU CENTRE-VILLE**

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005

Tableau 39.3A

**A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine**

<b>A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine</b>					
<b>A-1</b>	<b>LOTISSEMENT</b>				
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>Requérant</b>	<b>Explications complémentaires du requérant *</b>	<b>SUDD</b>
1 <sup>o</sup>	Maintenir le lotissement d'origine dominant au sein de l'unité de paysage	a) Est-ce que les opérations cadastrales de remembrement sont évitées, sauf sur les terrains dont la hauteur en étage autorisée à la grille des spécifications est supérieure à celle du milieu d'insertion?	N/A	Pas d'opération cadastrale de prévue	En accord
		b) Est-ce que le lotissement tend à conserver les dimensions du lot d'origine, surtout concernant la largeur sur rue?	Oui		En accord
		c) Est-ce que les écarts de superficie et de dimensions entre les terrains sont minimisés?	Oui		En accord
		d) Est-ce que l'implantation de bâtiments qui respectent le gabarit des bâtiments voisins, du moins pour les parties visibles depuis la rue, est favorisée?	Oui	Le bâtiment proposé respecte effectivement et globalement le gabarit avoisinant mais pas toujours adjacent immédiat.	En accord
<b>A-2</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION</b>				
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>Requérant</b>	<b>Explications complémentaires du requérant *</b>	<b>SUDD</b>
1 <sup>o</sup>	<b>Contexte du site :</b>  Considérer les caractéristiques naturelles du site et de son contexte urbain élargi (îlot, rue, unité de paysage)	a) Est-ce que le bâtiment et ses aménagements s'harmonisent à la topographie naturelle du terrain site et préservent la végétation représentative du milieu d'insertion?	Oui	Le bâtiment et ses aménagements s'harmonisent à la topographie naturelle du terrain et le façonnent à son échelle.	En accord
		b) Est-ce que l'implantation tire avantage de l'ensoleillement et des vents dominants et prévoient des solutions pour contrer d'éventuels problèmes qui y sont reliés?	Oui		En accord
		c) Est-ce que l'écologie du terrain est considérée pour minimiser les changements susceptibles de nuire à sa survie?	Oui	Le terrain est aride, démunie de toute végétation. Il est actuellement vacant et servait de stationnement.	En accord
2 <sup>o</sup>	<b>Nouveaux bâtiments :</b>  Préserver l'homogénéité et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que l'implantation s'inspire des caractéristiques d'implantation des bâtiments adjacents?	Oui	Le bâtiment s'inspire de ses propres caractéristiques et répond à ses besoins en respect des aménagements urbains avoisinants.	En accord
		b) Est-ce que l'implantation met en valeur les intersections, les bâtiments significatifs et le domaine public et renforce les perspectives visuelles d'intérêt?	Oui	Le bâtiment proposé se trouve à l'intersection des rues le Duc et Hôtel-de-Ville. Il encadre cette intersection et met un baume sur cette cicatrice qui se trouve dans cet espace vacant et aride servant de stationnement à l'occasion.	En accord
		c) Est-ce qu'un bâtiment accessoire est implanté de façon à être le moins visible possible de la rue?	N/A		N/A

A-3 VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE					
Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD	
1° Nouveaux bâtiments :  Renforcer l'homogénéité de la forme bâtie et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que le nouveau bâtiment préserve et s'inspire des caractéristiques volumétriques des typologies dominantes de l'unité de paysage?	Oui		En accord	
	b) Est-ce que la composition met en valeur l'intersection, les bâtiments significatifs et le domaine public, en plus de contribuer à renforcer les perspectives visuelles d'intérêt?	Oui	Le bâtiment proposé se trouve à l'intersection des rues le Duc et Hôtel-de-Ville. Il encadre cette intersection, il souligne et accentue et meuble le domaine public. Il contribue à créer et valoriser de nouvelles perspectives urbaines.	En accord	
	c) Est-ce que la volumétrie conserve une perspective de toits continue au sein du corridor de rue?	Oui	La volumétrie créée contribue à enrichir la perspective de toits au sein du corridor de rue.	En accord	
	d) Est-ce qu'une seule typologie de bâtiment est adoptée lorsque le site se situe à la limite de deux ensembles typologiques et volumétriques différents?	Oui	La typologie du bâtiment est monolithe mais agrémentée de volumes et de décrochés couronnés par 2 penthouse en gabarite.	En accord	
	e) Est-ce que la volumétrie du bâtiment accessoire est conçue de manière à créer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal?	N/A	Pas de bâtiment accessoire	En accord	
A-4 ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE					
Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD	
1° Nouveau bâtiment :  Souligner les entrées pour qu'elles accentuent l'identité du quartier	a) Est-ce que des éléments architecturaux distinctifs marquent les entrées visibles du domaine public?	Oui	Les deux entrées sont soulignées par des retraits et des marquises	En accord	
	b) Est-ce que l'on s'inspire des caractéristiques architecturales et d'implantation des entrées de la typologie dominante?	Oui	Voir illustrations 3D couleur.	En accord	
	c) Est-ce que l'ensemble des entrées du bâtiment est hiérarchisé et qu'un lien fonctionnel entre les ouvertures et les espaces extérieurs est assuré (galeries, terrasses, stationnement, garage)?	Oui	Les entrées sont hiérarchisées et les ouvertures sont prévues par rapport à l'importance de ces entrées.	En accord	
A-5 STATIONNEMENT – ACCÈS VÉHICULAIRE ET DE SERVICE					
Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD	
1° Minimiser les impacts négatifs sur le projet, les propriétés adjacentes et le domaine public	a) Est-ce que les espaces de stationnement privilégient des accès communs et sont situés à l'arrière du bâtiment ou de façon à être peu visible du domaine public?	Non	Le stationnement ne peut être qu'accessible d'une voie publique, celle se situant dans la partie la plus basse du terrain.	En accord	
	b) Est-ce que les fonctionnalités de services sont intégrées dans le traitement paysager et architectural de façon à réduire leur visibilité depuis le domaine public?	Oui	À traiter en temps et lieu suite à la détermination des besoins techniques par les professionnels qualifiés.	En accord	



	c) Est-ce que l'entrée du garage est positionnée du côté de la façade la moins visible du domaine public?	Non	Malheureusement l'entrée du garage ne peut être qu'au point le bas du terrain et au milieu de son côté le plus bas faisant face à la rue Hôtel-de-Ville	En accord
	d) Est-ce que les projets occupant l'ensemble de la tête d'un îlot prévoient des accès de service sous forme de ruelle et d'espace tampon?	N/A		N/A
	e) Est-ce que l'accès au stationnement souterrain se trouve sur une rue secondaire?	Non	Voir ce qui précède.	N/A
	f) Est-ce que les impacts des espaces de stationnement sur la rue et sur les propriétés adjacentes sont minimisés, et est-ce que des aménagements paysagers permettant d'atténuer l'impact visuel sur un quartier sont intégrés?	Oui	Le stationnement n'est pas visible des deux rues	En accord

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

- A-3, 1, c – Le volume du basilaire suit l'alignement des toits donné par le bâtiment de type Faubourg de trois étages sis au 60, rue Hôtel-de-Ville. Sa hauteur équivaut approximativement à la hauteur des toits des maisons allumettes existantes dans le tronçon de rue. Sur la rue Leduc, le revêtement du basilaire suit la topographie en cherchant l'alignement avec le bâtiment sis aux 115-117, rue Wright, sans proposer un alignement de toit.
- A-4, 1, b - Malgré l'adresse civique sur la rue de l'Hôtel-de-Ville et deux accès secondaires sur cette rue, la porte principale est située sur la rue Leduc, en retrait, marquée par un lien vers le trottoir public.

#### 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 du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Tableau 39.3B

B – INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE – À l'échelle du voisinage					
B-1	CONCEPT ARCHITECTURAL				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 <sup>o</sup>	<b>Nouveau bâtiment :</b>  Préserver les caractéristiques architecturales dominantes de l'unité de paysages	a) Est-ce que le traitement architectural s'inspire des fondements historiques et typologiques de l'unité de paysage afin d'éviter une apparence incompatible avec l'âge et le caractère architectural de l'unité?	Non	le traitement architectural s'inspire du tissu urbain et typologique de l'unité de paysage et éviter une apparence incompatible avec l'âge et le caractère architectural de l'unité	En accord
		b) Est-ce que le traitement architectural s'inspire de l'articulation de la façade et des composantes architecturales d'intérêt de la typologie choisie?	Oui	Le traitement architectural s'inspire de l'articulation de la façade et des composantes architecturales d'intérêt de la typologie choisie	En accord
		c) Est-ce que la conception architecturale assure un ordre proportionnel et hiérarchique (base, corps et tête de bâtiment) tenant compte du style architectural, de la fonction et de la structure du bâtiment?	Oui	la conception architecturale assure un ordre proportionnel et hiérarchique (base, corps et tête de bâtiment) tenant compte du style architectural, de la fonction et de la structure du bâtiment.	En accord
		d) Est-ce que le traitement architectural permet un langage contemporain qui démontre une compréhension de l'articulation architecturale de la typologie choisie, non calquée sur l'architecture traditionnelle?	Oui	Le traitement architectural propose un langage contemporain qui démontre une compréhension de l'articulation architecturale de la typologie choisie, non calquée sur l'architecture traditionnelle.	En accord
		e) Est-ce que des éléments architecturaux et des détails décoratifs renforcent le lien entre les façades et le caractère d'ensemble du cadre bâti?	Oui	Les éléments architecturaux basé sur l'appel à la lumière et des détails décoratifs minimalistes renforcent le lien entre les façades et le caractère d'ensemble contemporain du cadre bâti.	En accord
		f) Est-ce que le projet est conçu de manière à éviter les murs aveugles sans traitement visible du domaine public?	Oui	Les façades visibles du domaine public sont toutes généreusement éclairées. Une seule façade est restreinte en ouverture en raison de sa proximité à la ligne de propriété et des exigences inhérentes aux façades de rayonnement	En accord
		g) Est-ce qu'un traitement architectural signale toutes les entrées?	Oui	Toutes les entrées sont signalées par des marquises, des saillies et de généreuses ouvertures.	En accord
		h) Est-ce que les constructions accessoires s'intègrent au concept architectural d'ensemble?	N/A		En accord
9 <sup>o</sup>	<b>Développement durable :</b>	a) Est-ce que le projet est conçu pour favoriser le traitement architectural et maximiser l'accès à la lumière naturelle?	Oui	Toutes les façades à l'exception de l'Est sont dotées de généreuses ouvertures maximisant l'accès à la lumière naturelle et privilégiant un équilibre plastique avec ses surfaces opaques	En accord

	Intégrer des principes écoénergétiques et de durabilité	b) Est-ce que le projet est conçu pour favoriser un traitement architectural introduisant la lumière naturelle et des vues sur les espaces régulièrement occupés du bâtiment?	Oui	Le projet est conçu pour favoriser un traitement architectural introduisant la lumière naturelle et des vues sur les espaces régulièrement occupés du bâtiment à l'exception des chambres à coucher et salles d'eau.	En accord
		c) Est-ce que la conception architecturale intègre des treillis, pergolas, murs et toits végétaux juxtaposés aux bâtiments afin d'assurer une température intérieure plus fraîche?	Oui	La conception architecturale intègre des treillis, pergolas, et toits végétaux essentiellement au dessus du basilaire et en couronnement.	En accord
		d) Est-ce que le projet privilégie la plantation de conifères dans la partie nord des propriétés pour réduire l'effet refroidissant?	Oui	Autant que possible et dans le cadre de l'espace et des moyens.	En accord

<b>B-2</b>	<b>MATÉRIAUX ET REVÊTEMENT</b>				
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>Requérant</b>	<b>Explications complémentaires du requérant *</b>	<b>SUDD</b>

1 <sup>o</sup>	<b>Nouveau bâtiment :</b>  Renforcer le caractère homogène et de qualité supérieure du paysage urbain	a) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur s'inspirent de ceux des témoins architecturaux significatifs de l'unité de paysage?	Oui	Les matériaux de revêtement sont durables, organiques et témoins architecturaux significatifs de l'unité de paysage	En accord
		b) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur privilégient la qualité et les couleurs sobres et limitent les couleurs éclatantes?	Oui	Voir les illustrations.	En accord
		c) Est-ce qu'il y a homogénéité et cohérence dans l'agencement des matériaux de revêtement extérieur?	Oui	Voir les illustrations.	En accord
		d) Est-ce qu'un maximum de deux types de matériaux de revêtement est utilisé sur l'ensemble du bâtiment? (L'utilisation de matériaux complémentaires pour souligner les accents et les caractéristiques identitaires propres à un bâtiment est acceptée).	Oui	Trois matériaux et couleur sont le secret et la condition nécessaire à une architecture articulée et agrémentée.	En accord
		e) Est-ce que la partie supérieure des murs de fondation est recouverte lorsque leur hauteur hors-sol diffère de celle du bâtiment?	Non	La face de béton à son état brut soigné fait partie de la composition architecturale de l'édifice.	En accord
3 <sup>o</sup>	<b>Développement durable :</b> Contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable	a) Est-ce que les matériaux de construction contiennent des matières recyclées?	N/A		En désaccord
		b) Est-ce que le bâtiment intègre des matériaux récupérés comme des poutres, poteaux, revêtements de plancher, panneaux, portes, fenêtres et éléments décoratifs?	Non	Pratique prohibée professionnellement, essentiellement en structures puisque les ouvrages utilisés ne seront plus authentifiés ou normalisés	N/A
		c) Est-ce que des produits et matériaux de construction, d'extraction de fabrication régionale réduisant les impacts négatifs liés au transport sont utilisés?	Oui	Fourniture auprès du marché local.	En accord
		d) Est-ce que l'emploi de matériaux présentant un long cycle de renouvellement est substitué par des matériaux au cycle plus court?	Non	Tous les matériaux spécifiés sont durables.	N/A

		e) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur sont adaptés aux conditions climatiques et minimisent la détérioration prématurée?	Oui	Béton brut de décoffrage, brique d'argile, panneaux de ciment légers et panneaux de terra cota.	En accord
--	--	--	-----	---	-----------

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR					
B-3	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 <sup>o</sup>	<b>A l'échelle élargie :</b>  Préserver le caractère paysager et introduire davantage de verdure en milieu urbain en vue de réduire la pollution et les îlots de chaleur	a) Est-ce que les aménagements conservent les massifs et les arbres de grande valeur contribuant au caractère paysager et à la qualité de vie?	N/A	Terrain vacant, aride, recouvert d'asphalte et de gravier, ceinturé par des cubes de béton. Aucun arbre planté sur le terrain.	En accord
		b) Est-ce que le développement du concept d'aménagement s'inspire des caractéristiques paysagères représentatives de l'unité pour agrémenter les rues et espaces non bâtis?	Oui	Le concept d'aménagement s'inspire des caractéristiques paysagères représentatives de l'unité pour agrémenter les rues et espaces non bâtis	En accord
		c) Est-ce que les aménagements favorisent l'ombrage des surfaces dures, plus particulièrement des espaces de stationnement?	Oui	Le stationnement en structure est couvert.	En accord
		d) Est-ce que tout arbre coupé sera remplacé par une quantité suffisante de végétaux afin de maintenir un milieu végétal (considérant le potentiel de croissance des végétaux)?	N/A	Il n'y a pas d'arbres sur la propriété	N/A
		e) Est-ce que l'aménagement d'un espace tampon (végétal ou passage piéton) est prévu entre des bâtiments de faible et fort gabarit?	N/A	Un aménagement paysagé est prévu sur les toits du basilaire et du corps du bâtiment.	En accord
2 <sup>o</sup>	<b>A l'échelle du projet :</b>  Compléter et bonifier le rapport entre le bâtiment principal et son milieu d'insertion	a) Est-ce que les aménagements extérieurs s'intègrent au concept d'aménagement d'ensemble du contexte urbain élargi (îlot, rue, unité)?	Oui	les aménagements extérieurs proposés complètent l'espace public et s'intègrent à son concept d'aménagement.	En accord
		b) Est-ce que les aménagements extérieurs s'inspirent du style architectural du bâtiment?	Oui	Ils s'inspirent du style architectural, , l'agrémentent et le complètent.	En accord
		c) Est-ce que les aménagements extérieurs s'adaptent à la topographie naturelle du terrain?	Oui	les aménagements extérieurs s'adaptent à la topographie naturelle du terrain et la façonne.	En accord
		d) Est-ce qu'un traitement paysager dissimule les fonctionnalités de services du domaine public?	Oui	Le traitement paysager dissimule les fonctionnalités de services du domaine public.	En accord
		e) Est-ce que le cœur de l'îlot est verdi et dissimulé par l'aménagement d'écran, clôtures décoratives, haies ou massifs de plantation entre deux bâtiments ou propriétés?	N/A		En accord

3 <sup>o</sup>	<b>Développement durable :</b>  Contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable	a) Est-ce que le terrain et le bâtiment sont aménagés de manière à maintenir l'écoulement naturel de l'eau et à favoriser son infiltration?	Oui	Malheureusement l'espace n'est pas suffisant à cette fin. Cependant cette infiltration sera prévue côté Est de la propriété où l'occasion se présente.	En accord
		b) Est-ce que la récupération de l'eau de pluie est encouragée pour l'irrigation des aménagements paysagers et l'entretien du bâtiment?	Non	C'est une technique trop compliquée et coûteuse à l'échelle individuelle ou restreinte.	En accord
		c) Est-ce que les surfaces construites privilégient des matériaux à faible absorption de chaleur ou sont remplacées, lorsque possible, par des surfaces végétalisées, tels des terrasses jardins et des systèmes de pavages alvéolés?	Oui	Les matériaux de revêtement de façade sont essentiellement organiques, et ou durables, à faible absorption de chaleur. Les toitures seront blanches et en grande partie végétalisées. Les toits seront aménagés en terrasse et jardins et le stationnement est en structure.	En accord
		d) Est-ce que l'installation de couvertures végétalisées ou de matériaux à faible absorption de chaleur est considérée?	Oui	Les toits seront végétalisés, partiellement et ou entièrement. Et dans le cas contraire ils seront blancs.	En accord
		e) Est-ce que des plantations d'alignement permettent de réduire la réverbération du bruit sur les façades sur les rues avec une circulation automobile importante?	Oui	Les plantations couronneront le basilaire réduisant la réverbération du bruit sur les façades sur rue.	En accord
		f) Est-ce que les plantes sont groupées pour favoriser des écosystèmes de racines et les protéger du vent, du soleil et de la chaleur réfléchiée?	Oui	Les plantes seront groupées pour couronner le basilaire et l'agrémenter créant un espace tampon végétalisé vertical entre la base et le corps du bâtiment.	En accord
		g) Est-ce que des arbres sont disposés sur les faces est, sud-est, sud-ouest et ouest du bâtiment pour ombrager son toit (en partie ou totalité)?	Oui	Les arbres seront disposés dans les espaces en moyens et seront implantés de façon originale et créative.	En accord

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

- B-2, 1, a - La brique rouge utilisée dans le volume basilaire fait référence aux plusieurs témoins architecturaux présents dans l'unité de paysage. Les panneaux en fibrociment et en aluminium font référence au béton très présent dans les bâtiments gouvernementaux du Portage et aux toitures métalliques présentes sur l'ancien Hôtel-Chez-Henri comme sur plusieurs témoins situés sur la rue Wright.

#### 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 du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Tableau 39.3C

<b>C – INTERFACE AVEC LE DOMAINE PUBLIC – À l'échelle humaine</b>					
<b>C-1</b>	<b>INTERFACE À L'ÉCHELLE PIÉTONNE</b>				
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>Requérant</b>	<b>Explications complémentaires du requérant *</b>	<b>SUDD</b>
1 <sup>o</sup>	<b>Cours adjacentes au domaine public :</b>  Créer un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les piétons, tout en préservant l'identité de l'unité de paysage	a) Est-ce que l'on préserve et s'inspire des aménagements extérieurs de qualité?	Oui	On s'inspire du parc public faisant face au bâtiment projeté.	En accord
		b) Est-ce que l'aménagement inclut des aires d'agrément privées?	Oui	Presque tous les appartements seront munis de balcons. Un espace public d'agrément est prévu sur le toit. La partie supérieure du basilaire sera entièrement paysagée.	En accord
		c) Est-ce que les aménagements extérieurs contribuent à l'interaction visuelle avec la rue?	Oui	Les aménagement extérieurs seront dans le prolongement de l'espace public.	En accord
		d) Est-ce que des aménagements extérieurs sont prévus en façade et en périphérie du domaine public?	Oui	des aménagements extérieurs sont prévus en façade en amont de l'entrée piétonnière du garage.	En accord
		e) Est-ce que l'aménagement de la cour avant crée un effet d'ensemble harmonieux bonifiant l'expérience des passants et définissant le paysage de la rue?	Oui		En accord
<b>Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)</b>					
-					
<p><b>Avis important</b>            Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux <b>plans d'implantation et d'intégration architecturale</b> 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 du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).</p>					

**OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À L'UNITÉ DE PAYSAGE 1.1 Quartier Vaudreuil**

Tableau 39.6A

**A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine**

<b>A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine</b>					
<b>A-2</b>	<b>CONCEPT ARCHITECTURAL</b>				
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>Requérant</b>	<b>Explications complémentaires du requérant *</b>	<b>SUDD</b>
1°	Préserver l'homogénéité et rehausser la qualité du paysage urbain en mettant en valeur des caractéristiques d'implantation de typologies dominantes	a) Est-ce que le projet préserve les principales caractéristiques d'implantation d'origine des bâtiments de types « maison allumette » et « faubourg » pour conserver l'homogénéité des implantations des groupements immobiliers?	Oui	Les décrochés verticaux dans la façade du bâtiment créent des tranchées qui suggèrent des volumes multiples, évoquant le style des bâtiments de type Faubourg présents sur la rue.	En accord
		b) Est-ce que le projet favorise la mise en valeur d'espaces verts au cœur de l'îlot et en bordure du domaine public?	Oui	Les espaces verts sur le site sont traités comme des plateaux offrant une vue plongeante sur le parc Vaudreuil	En accord
		c) Est-ce que le projet renforce et met en valeur les vues sur le parc Vaudreuil et le parc Sainte-Bernadette?	Oui	Le bâtiment situé face au parc Vaudreuil, de par son architecture prestigieuse il clôture noblement le parc.	En accord
2°	<b>Rues de l'Hôtel-de-Ville, Vaudreuil et Frontenac</b> Préserver l'homogénéité et rehausser la qualité du paysage urbain en mettant en valeur des caractéristiques d'implantation de typologies dominantes	a) Est-ce que les terrains vacants s'inspirent des caractéristiques d'implantation d'origine des bâtiments de types « maison allumette » et « faubourg »?	Oui	La façade principale borde la rue, et le stationnement est dissimulé, similairement à l'implantation type des bâtiment Faubourg	En accord
		b) Est-ce que les façades principales s'orientent vers les rues de l'Hôtel-de-Ville, Vaudreuil, Frontenac et Laval en considérant les bâtiments patrimoniaux ?	Oui	Le concept proposé offre des entrées principales sur les deux rues qui le bordent. L'accès piétonnier commercial (bureaux) est possible depuis les deux rues, tandis que l'accès résidentiel, plus discret, se fait depuis la rue Leduc.	En accord
		c) Est-ce que le projet favorise les façades secondaires sur la rue Leduc en considérant l'impact des accès de service sur les piétons?	Oui	(voir point 2-b)	En accord
		d) Est-ce que le projet aligne l'ensemble et donne une marge de recul sur de l'Hôtel-de-Ville pour créer un encadrement optimal du domaine public et favoriser les déplacements piétonniers?	Oui	Le bâtiment s'aligne aux bâtiments existants et la multiplicité d'entrées favorisent l'accès des piétons. L'espace paysagé dessus le stationnement en structure offre un espace sécuritaire et plaisant pour les circulations piétonnières sur le site.	En accord
		e) Est-ce que le projet s'inspire du caractère patrimonial du bâtiment et de l'îlot pour le site du 109, rue Wright?	N/A		En accord
		f) Est-ce que l'immeuble du 40, rue Vaudreuil est restructuré en favorisant un alignement des façades parallèlement avec les rues Vaudreuil et Saint-Jacques?	N/A		N/A
		g) Est-ce que l'implantation du projet considère la nature topographique comme un point de repère visuel pour le terrain au coin des rues Saint-Jacques et de l'Hôtel-de-Ville?	N/A		N/A

<b>VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE</b>					
<b>A-3</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>Requérant</b>	<b>Explications complémentaires du requérant *</b>	<b>SUDD</b>
1 <sup>0</sup>	<b>Terrains des rues de l'Hôtel-de-Ville, Vaudreuil et Frontenac</b> Préserver et s'inspirer les principales caractéristiques volumétriques de typologies dominantes afin d'harmoniser l'ensemble urbain bâti	a) Est-ce que les projets de densification s'inspirent des caractéristiques volumétriques des bâtiments de types « maison allumette » et « faubourg »?	Oui	(voir point 1a)	En accord
		b) Est-ce que le projet favorise la visibilité volumétrique comme point de repère d'un bâtiment au coin des rues Saint-Jacques et de l'Hôtel-de-Ville?	N/A		N/A
		c) Est-ce que le projet favorise une transition volumétrique pour l'îlot situé au 109, rue Wright, entre le bâtiment institutionnel et le milieu résidentiel en considérant de la structure et le volume du cadre bâti de l'unité de paysage?	N/A		En désaccord
		d) Est-ce que le projet favorise un encadrement volumétrique proportionnel au parc Vaudreuil et au cadre bâti avoisinant sur le terrain au coin des rues Leduc et de l'Hôtel-de-Ville?	Oui	La hauteur de bâtiment proposée s'apparente à celle de bâtiments déjà construits à proximité : 63 LEDUC (6étages), 45 HÔTEL-DE-V. (4 étages), 90 LAVAL (6étages), 89 VAUDREUIL (13étages), etc.	En accord
<b>Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)</b>					
—					
<b>Avis important</b> Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux <b>plans d'implantation et d'intégration architecturale</b> 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 du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).					



Tableau 39.6B

## B – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle du voisinage

B – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle du voisinage					
CONCEPT ARCHITECTURAL					
B-1	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Préserver et s'inspirer des caractéristiques architecturales dominantes afin d'améliorer l'intégration architecturale du projet dans son ensemble	a) Est-ce que le projet préserve et s'inspire des caractéristiques architecturales de maisons allumettes à pignons frontal et latéral, et des bâtiments de type « faubourg »?	Oui	(voir point 1a)	En accord
		b) Est-ce que le projet préserve les éléments soulignant la décoration du toit, comme les ornements de pignon, découpés en bois, lucarnes à fronton et pilastres?	Oui	Les étages supérieurs ayant une superficie réduite laissent une large superficie offerte aux terrasses et paysagement. Ce dégradé forme également le couronnement du bâtiment.	N/A
		c) Est-ce que le projet restaure ou intègre les colonnes anciennes, les balcons, les galeries en bois et les fenêtres en saillie?	N/A		N/A
		d) Est-ce que les ouvertures adoptent un module vertical avec linteaux et allèges soulignés?	Non		En accord
		e) Est-ce que le projet respecte l'ordre axonométrique pour les deuxièmes étages et plus, et est-ce que l'ouverture pour les combles se manifeste sous forme de lucarne?	N/A		N/A
		f) Est-ce que le projet favorise l'ouverture de proportion verticale, plus haute que large : 2;1 et répartie régulièrement sur la façade?	Oui	Les ouvertures proposées sont mixtes, croisant le style classique (ouvertures verticales) avec des larges ouvertures propres à l'architecture moderne.	En accord
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT					
B-2	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Favoriser les matériaux de revêtement de qualité supérieure afin de contribuer à la qualité urbaine de l'ensemble	a) Est-ce que le projet préserve les bâtiments revêtus de planche à feuillure ou à clin?	Non	Les revêtements ont été sélectionnés pour leur durabilité et leur capacité à vieillir sans dégradation de leur apparence. D'un point de vue environnemental ces types de revêtements offrent de bien meilleures performances que les revêtements traditionnels.	N/A
		b) Est-ce que le projet favorise l'utilisation de planches à feuillure ou à clin de couleur claire?	Oui	Le revêtement de couleur claire est en prédominance sur le bâtiment proposé.	En désaccord
		c) Est-ce que le projet favorise l'utilisation de la brique d'argile de couleur terre?	Oui	Le revêtement en terra cotta s'apparente à la brique rouge traditionnelle.	En accord
		d) Est-ce que la couleur pour le revêtement, autre que la maçonnerie, s'apparente à un ton jaune beige, clair et est, de préférence, sobre?	Oui	Tous les revêtements sont de couleurs sobres et naturelles, et s'agencent aux revêtements des bâtiments avoisinants.	En désaccord

		e) Est-ce que le projet favorise les toits de couleur gris foncé?	Non	Le toit plat n'étant pas apparent de la rue, nous avons opté pour un toit blanc offrant de bien meilleures performances sur un plan écologique.	N/A
		f) Est-ce que le projet favorise les éléments décoratifs en bois pour les escaliers, les galeries et les clôtures?	N/A		En accord
		g) Est-ce que si le style d'un nouveau bâtiment est d'esprit contemporain, les éléments décoratifs sont en métal?	Oui		En accord

<b>B-3</b>	<b>AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR</b>				
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>Requérant</b>	<b>Explications complémentaires du requérant *</b>	<b>SUDD</b>

1°	Contribuer à renforcer le caractère paysager de son environnement urbain et du paysage de rue	a) Est-ce que le projet préserve et favorise la plantation d'arbres de grande valeur paysagère et esthétique au cœur de l'îlot?	Oui	Bien que le site offre peu d'espace au sol pour la plantation d'arbres, beaucoup d'attention a été porté aux aménagements paysagés incluant la plantation d'arbres en pots.	En accord
		b) Est-ce que le projet préserve la qualité des aménagements de l'unité?	N/A		N/A
		c) Est-ce que le projet s'inspire du caractère villageois de l'unité de paysage pour développer un concept d'aménagement paysager d'ensemble?	N/A		En accord
		d) Est-ce que les espaces de stationnement sont verdies?	Non	Aucun espace de stationnement visible (stationnement en structure)	N/A
		e) Est-ce que le projet favorise la plantation d'arbres avec une essence distinctive pour la rue de l'Hôtel-de-Ville, en harmonie avec le parc du Carré de Vaudreuil?	Oui	La plantation se fera en concordance avec les végétaux existants	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 du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

# Annexe 13 : Étude d'ensoleillement



Pierre Tabet, architecte – 19 juin 2023  
50, rue de l'Hôtel-de-Ville

PIERRE J. TABET  
architecte Inc.

## Attestation

Page 1 de 1

VILLE DE GATINEAU. SUDD.

Date : 2023-12-20

No de Dossier:

Attention: À qui de droit

Projet : RÉYA. Bâtiment multi-familial  
50 Hotel-de-Ville, Gatineau Qc

Objet: Étude des effets de vent.

---

La présente atteste que l'édifice visé est un bâtiment résidentiel de 6 étages comprenant 17 logis et un stationnement en structure pouvant contenir 17 véhicules.

Ledit bâtiment est entouré de bâtiments de moyenne et grande hauteur réduisant par la même l'effet et l'impact des vents pouvant se produire sur lui ou l'affecter. Nous suggérons donc d'outrepasser cette étude à ce stade quitte à la reléguer en temps opportun au professionnel concerné, soit l'ingénieur en structure.

En foi de quoi et à votre demande, cette attestation vous est délivrée à qui de droit.

Émis par : Pierre Tabet *architecte.*  
*architecte moaq, moaa*



2232 Rue St-Louis, Gatineau Qc J8T 5L6  
Tel : 819-568 3994/ 613-797 5375 Fax : 819-246 4312 ptabetarchitecte@outlook.com

Pierre Tabet, architecte – 20 décembre 2023  
50, rue de l'Hôtel-de-Ville

Comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de paysagement – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Élévations proposées – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Éléments non-conformes à inclure dans les PPCMOI – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville.

Et ce, conditionnellement à l'approbation, par le conseil, de la demande de PIIA visant ce projet.

**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 339<sup>e</sup> séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 29 janvier 2024

---

PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée de 6 étages et 17 logements – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-01-29/02

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale a été formulée pour la propriété située au 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'une habitation multifamiliale de six étages et 17 logements avec espace de stationnement au premier étage accessible par la rue de l'Hôtel-de-Ville et l'accès principal au deuxième étage par la rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite son approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (PPCMOI) afin de permettre la construction du bâtiment de six étages comportant 17 logements;

CONSIDÉRANT QUE le PPCMOI demandé doit également régulariser les éléments dérogatoires reliés à l'implantation du bâtiment proposé afin d'avoir sa porte principale sur la rue Leduc, une marge latérale 0 sur la rue Leduc, une marge arrière 0 m au premier étage en cour arrière, un accès au terrain d'une largeur de 3 m et situé à une distance 0 m du mur du bâtiment et ayant des balcons à 0 m de la ligne de rue;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est situé dans un secteur PIIA de préservation et également assujetti à une approbation discrétionnaire;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

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 50, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de construire une habitation multifamiliale de six étages totalisant 17 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de paysagement – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Élévations proposées – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Matériaux de revêtement - Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Perspectives - Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville.

Il est entendu que l'approbation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvée afin de pouvoir mettre en œuvre ce PIIA.

**RECOMMANDÉ À MAJORITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions