

Extrait du procès-verbal de la 343^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 13 mai 2024

PIIA – Démolir une partie du bâtiment commercial existant, construire la façade latérale nord et autoriser une opération cadastrale – 320-350, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2024-05-13/84

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une partie du bâtiment commercial existant et construire sa façade latérale nord, et autoriser une opération cadastrale a été formulée pour la propriété située aux adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site des adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph (les Galeries de Hull) est un centre commercial intégré constitué de deux bâtiments : un premier bâtiment qui est un centre commercial de grande superficie, portant l'adresse du 320, boulevard Saint-Joseph; et un deuxième bâtiment de petite taille, occupé par un établissement de restauration ayant l'adresse du 350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site en entier fait l'objet d'un projet de redéveloppement global qui prévoit dans sa première phase, la démolition complète du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph, et la démolition partielle du bâtiment du centre commercial du 320, boulevard Saint-Joseph, afin de subdiviser le site en deux lots, dont celui qui sera vacant au nord du terrain et qui portera la nouvelle adresse du 360, boulevard Saint-Joseph, et recevra le bâtiment de la phase 1;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph, a fait l'objet d'une autorisation du Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de sa séance du 26 mars 2024;

CONSIDÉRANT QUE la démolition partielle du bâtiment du 320, boulevard Saint-Joseph (centre commercial Galeries de Hull) n'est pas assujettie à l'autorisation du Comité sur les demandes de démolition (CDD), mais doit faire l'objet de l'autorisation du conseil municipal visant les travaux de reconstruction de la façade nord de la partie résiduelle du centre commercial et de la subdivision du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur de restructuration du centre-ville et dans l'unité de paysage « 6,3 centres commerciaux », et que l'opération cadastrale ainsi que les travaux proposés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements du lot résiduel qui comporte le centre commercial (320, boulevard Saint-Joseph) doivent être réalisés dans le cadre du plan de réaménagement temporaire approuvé par le certificat d'autorisation de la démolition du stationnement en structure qui a été accordé par le Service de l'urbanisme et du développement durable et qui prévoit des réaménagements requis pour rendre cette propriété conforme à la réglementation en vigueur, que ce soit en matière de nombre maximum de cases extérieures, d'aménagements paysagers de surface ou de plantations requises sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE ce même lot résiduel fait l'objet d'un projet global qui prévoit plusieurs phases subséquentes qui entrent dans le cadre du projet de redéveloppement du site au complet, mais qui nécessitent une modification au Programme particulier d'urbanisme du centre-ville, car ce projet prévoit des hauteurs de bâtiments dépassant la limite fixée à 10 étages;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, au Règlement de lotissement numéro 503-2005 et satisfait les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

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 aux 320-350, boulevard Saint-Joseph, visant à démolir une partie du bâtiment commercial existant, construire la façade latérale nord et autoriser une opération cadastrale subdivisant le terrain en deux lots, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Démolition partielle du bâtiment existant et façade temporaire - Par NEUF Architectes – 12 janvier 2024 - 320-360, boulevard Saint-Joseph;
- Aménagement extérieur proposé après démolition partielle du bâtiment commercial existant - Par NEUF Architectes – 18 avril 2024 - 320-360, boulevard Saint-Joseph;
- Aménagement extérieur proposé de la partie existante après la démolition partielle du bâtiment commercial existant - Par NEUF Architectes – 18 avril 2024 - 320-360, boulevard Saint-Joseph;
- Coupe est-ouest et façade latérale est du bâtiment existant proposée - Par NEUF Architectes – 18 avril 2024 - 320-360, boulevard Saint-Joseph – Annoté par SUDD;
- Coupe nord-sud entre le bâtiment existant et la phase 1 après la démolition partielle proposée - Par NEUF Architectes – 18 avril 2024 - 320-360, boulevard Saint-Joseph – Annoté par SUDD;
- Opération cadastrale proposée et plan d'implantation de l'étage du bâtiment existant - Par NEUF Architectes – 21 août 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph - Annoté par SUDD;
- Opération cadastrale proposée et plan d'implantation du sous-sol du bâtiment existant - Par NEUF Architectes – 21 août 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph - Annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 343^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 13 mai 2024

PIIA – Construire un bâtiment mixte de 10 étages (phase 1) – 360, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2024-05-13/85

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site des adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph (les Galeries de Hull) est un centre commercial intégré constitué de deux bâtiments, un premier bâtiment qui est un centre commercial de grande superficie, portant l'adresse du 320, boulevard Saint-Joseph; et un deuxième bâtiment de plus petite taille, occupé par un établissement de restauration et ayant l'adresse du 350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site en entier fait l'objet d'un projet de redéveloppement global qui prévoit dans sa première phase, la démolition complète du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph, et la démolition partielle du bâtiment du centre commercial du 320, boulevard Saint-Joseph, afin de subdiviser le site en deux lots dont celui qui sera vacant au nord du terrain et qui portera la nouvelle adresse du 360, boulevard Saint-Joseph, et recevra le bâtiment de la phase 1;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph, a fait l'objet d'une autorisation du Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de sa séance du 26 mars 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet de la phase 1 prévoit la construction d'un bâtiment de 10 étages à usages résidentiel et commercial sur le nouveau lot du 360, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur de restructuration du centre-ville et dans l'unité de paysage « 6,3 centres commerciaux », et la construction du nouveau bâtiment à usage mixte est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment comporte 345 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil de cinq dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures, ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et qu'ils respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

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 360, boulevard Saint-Joseph, visant la construction d'un bâtiment de 10 étages comprenant 345 logements et un rez-de-chaussée commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Phase 1 - Plan d'implantation proposé - Par NEUF Architectes – 17 avril 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 - Concept architectural schématique du bâtiment de la phase 1 proposé - Par NEUF Architectes – 12 janvier 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 - plan du Rez-de-chaussée - Par NEUF Architectes – 17 avril 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 – Perspectives proposées - Par NEUF Architectes – 1er décembre 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 – Élévations avant et arrière (est et ouest) proposées - Par NEUF Architectes – 1er décembre 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 - Plan d'aménagement d'ensemble proposé – Par NEUF Architectes – 12 janvier 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;

- Plan d'aménagement du basilaire de la phase 1 proposé - Par NEUF Architectes – 12 janvier 2024 - 320, boulevard Saint-Joseph.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 343^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 13 mai 2024

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte de 10 étages (phase 1) – 360, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2024-05-13/86

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site des adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph (les Galeries de Hull) est un centre commercial intégré constitué de deux bâtiments, un premier bâtiment qui est un centre commercial de grande superficie, portant l'adresse du 320, boulevard Saint-Joseph, et un deuxième bâtiment de plus petite taille, occupé par un établissement de restauration et ayant l'adresse du 350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site en entier fait l'objet d'un projet de redéveloppement global qui prévoit dans sa première phase, la démolition complète du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph et la démolition partielle du bâtiment du centre commercial du 320, boulevard Saint-Joseph, afin de subdiviser le site en deux lots, dont celui qui sera vacant au nord du terrain qui portera la nouvelle adresse du 360, boulevard Saint-Joseph et recevra le bâtiment de la phase 1;

CONSIDÉRANT QUE le projet de la phase 1 prévoit la construction d'un bâtiment de 10 étages à usages résidentiel et commercial sur le nouveau lot du 360, boulevard Saint-Joseph, et qu'il requiert son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment comportera un maximum de 345 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil de cinq dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit des mesures d'atténuation des effets d'accélération des vents dans la cour intérieure, comme recommandé par l'étude éolienne (Gradientwind, décembre 2023), soumise par la personne requérante;

CONSIDÉRANT QUE le projet a fait l'objet du dépôt d'une étude de mobilité (EXP, septembre 2023) pour l'entièreté du projet de redéveloppement des Galeries de Hull et que ses conclusions concernant la phase 1 sont à la satisfaction du Service de la mobilité de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 360, boulevard Saint-Joseph, visant la construction un bâtiment de 10 étages comprenant un maximum 345 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Phase 1 - Plan d'implantation proposé - Par NEUF Architectes – 17 avril 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 - plan du Rez-de-chaussée - Par NEUF Architectes – 17 avril 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 – Perspectives proposées - Par NEUF Architectes – 1er décembre 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 – Élévations avant et arrière (est et ouest) proposées - Par NEUF Architectes – 1er décembre 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées;
- La signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement relatif aux ententes relatives à des travaux municipaux numéro 98-2003, afin d'encadrer les travaux sur le domaine public relatifs à la création de la baïssière du nouvel accès au terrain.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 343^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 13 mai 2024

Dérogations mineures – Construire un bâtiment mixte de 10 étages (phase 1) – 360, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2024-05-13/87

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site des adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph (les Galeries de Hull) est un centre commercial intégré constitué de deux bâtiments, un premier bâtiment qui est un centre commercial de grande superficie, portant l'adresse du 320, boulevard Saint-Joseph; et un deuxième bâtiment de plus petite taille, occupé par un établissement de restauration et ayant l'adresse du 350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site en entier fait l'objet d'un projet de redéveloppement global qui prévoit dans sa première phase, la démolition complète du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph et la démolition partielle du bâtiment du centre commercial du 320, boulevard Saint-Joseph afin de subdiviser le site en deux lots dont celui qui sera vacant au nord du terrain qui portera la nouvelle adresse du 360, boulevard Saint-Joseph et recevra le bâtiment de la phase 1;

CONSIDÉRANT QUE le projet de la phase 1 prévoit la construction d'un bâtiment de 10 étages à usages résidentiel et commercial sur le nouveau lot du 360, boulevard Saint-Joseph, et qu'il requiert son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment comporte 345 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi de cinq dérogations mineures, aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, relatives au stationnement extérieur, à l'augmentation de la largeur de l'accès au terrain et de l'allée d'accès et à la réduction de la hauteur du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du stationnement extérieur permet d'accommorder trois locataires majeurs du bâtiment commercial existant, qui seront relocalisés dans le bâtiment de la phase 1 et qui détiennent dans leurs baux des clauses qui leur permettent d'exiger des cases de stationnement proches de leurs locaux respectifs et localisées sur le même niveau de plancher;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation de la largeur de l'accès au terrain permet d'aménager un accès sécuritaire de type « entrée et sortie par virage à droite seulement » avec un îlot central séparateur et la réduction de la hauteur minimale de deux étages du bâtiment proposé est une adaptation de la hauteur à l'usage commercial exercé seulement au rez-de-chaussée du bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures, ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et qu'ils respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet du 360, boulevard Saint-Joseph, visant à :

- Réduire la hauteur minimale du bâtiment de 2 à 1 étage sur une proportion de 32 % de sa superficie d'implantation;
- Augmenter la largeur de l'accès au terrain et de l'allée d'accès de 10 m à 14,6 m;
- Autoriser un stationnement extérieur de 97 cases;
- Réduire la distance entre un espace de stationnement et un mur de bâtiment de 6 m à 2,5 m;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée bordant l'espace de stationnement de 1 m à 0 m.

Le tout comme illustré au document :

- Phase 1 - Plan d'implantation partiel proposé et identification des dérogations mineures - Par NEUF Architectes – 17 avril 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph - Annoté par SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



Subdiviser le terrain et construire un bâtiment mixte de 10 étages (phase 1)		
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
<i>Plan d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005</i> <i>Secteur de restructuration du centre-ville</i> <i>Unité de paysage 6.3 Centres commerciaux - Restructuration</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Démolir une partie du bâtiment commercial existant et construire la façade latérale nord; - Autoriser une opération cadastrale. 	Recommandé
<i>Plan d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005</i> <i>Secteur de restructuration du centre-ville</i> <i>Unité de paysage 6.3 Centres commerciaux - Restructuration</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Construire un bâtiment mixte de 10 étages comprenant un rez-de-chaussée commercial et 345 logements (Phase 1). 	Recommandé
<i>Usages conditionnels n° 506-2005</i> Bâtiment de 100 logements et plus	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser la construction d'un bâtiment comprenant 345 logements. 	Recommandé
<i>Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 532-2020</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire la hauteur minimale du bâtiment de 2 à 1 étage sur une proportion de 32 % de sa superficie d'implantation. - Augmenter la largeur de l'accès au terrain et de l'allée d'accès de 10 m à 14,6 m; - Autoriser un stationnement extérieur de 97 cases; - Réduire la distance entre un espace de stationnement et un mur de bâtiment de 6 m à 2,5 m; - Réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée bordant l'espace de stationnement de 1 m à nulle. 	Recommandé

Contexte

Contexte du milieu et nature de la demande :

- Une demande visant la construction, en phase 1, d'un bâtiment mixte de 10 étages comprenant un rez-de-chaussée commercial et 345 logements situés aux étages supérieurs a été formulée pour le terrain des 320-350, boulevard Saint-Joseph.
- Le site accueille actuellement les Galeries de Hull, un centre commercial construit dans les années 1960, comprenant 25 455 m² de superficie commerciale entourée d'espaces de stationnements de surface.
- Le site est actuellement constitué de deux bâtiments, un premier qui est un centre commercial ayant pour adresse le 320, boulevard Saint-Joseph, et le deuxième est un petit bâtiment abritant un service de restauration ayant pour adresse le 350, boulevard Saint-Joseph. Ce dernier a fait l'objet d'une décision favorable pour sa démolition prise par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) à sa séance du 26 mars 2024.
- La demande représente la première phase d'un vaste projet de redéveloppement des Galeries de Hull impliquant la démolition progressive des bâtiments présents sur le site.
- La propriété est située dans le secteur de restructuration du centre-ville et dans l'unité de paysage « Unité de paysage 6.3 centres commerciaux » et les travaux proposés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.
- Afin de construire le bâtiment proposé et ses aménagements extérieurs, le projet nécessite la démolition partielle du centre commercial (320, boulevard Saint-Joseph) sur sa partie nord et la reconstruction de sa façade latérale nord. Ces travaux ne sont pas assujettis au Comité sur les demandes de démolition (CDD), mais nécessitent l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 afin d'encadrer la reconstruction de la nouvelle façade nord.
- Le projet requiert également une opération cadastrale pour créer un nouveau terrain qui constituera l'assiette du bâtiment mixte proposé et qui aura une adresse au 360, boulevard Saint-Joseph. L'opération cadastrale est assujettie aux objectifs et critères relatifs au secteur de restructuration du centre-ville et nécessite aussi l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.
- Les deux stationnements étagés existants situés au nord et à l'est du bâtiment commercial existant ont été démolis. Ces travaux de démolition d'un bâtiment accessoire attaché au bâtiment principal ne sont pas assujettis à l'autorisation du Comité sur les demandes de démolition CDD. Ils ont nécessité l'octroi par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) de deux certificats d'autorisation pour réaliser des aménagements prévus dans les plans de réaménagement déposés par le propriétaire afin d'assurer la conformité de la propriété aux exigences de la réglementation en vigueur.
- Le bâtiment existant « les Galeries de Hull » sera démolи complètement dans le futur pour construire les autres phases du projet.

Planification du secteur d'insertion

- Le projet se trouve dans le périmètre du Plan particulier d'urbanisme (PPU) du Centre-Ville – secteur nord du centre-ville.

Orientations générales

- Orientation 1 - Transport durable :
 - Améliorer l'accessibilité et les déplacements au centre-ville, principalement pour les piétons, les cyclistes et les utilisateurs du transport collectif
- Orientation 2 - Parcs et espaces verts :
 - Utiliser les composantes naturelles et les espaces verts et bleus comme éléments structurants de la trame urbaine et comme lieux de destination
- Orientation 3 - Densification urbaine :
 - Repeupler le centre-ville

Orientations spécifiques - Secteur Nord du centre-ville

- Assurer la vitalité et l'animation du boulevard Saint-Joseph
 - Consolider les fonctions commerciales des Galeries de Hull et prévoir des liaisons piétonnes avec le pôle d'emplois du boulevard de la Carrière.
 - Prévoir lors d'opération de redéveloppement, l'implantation des bâtiments à proximité de la rue et exiger la continuité des fonctions commerciales au rez-de-chaussée.
 - Hauteur maximale 10 étages

- Mobilité durable – encourager les modes actifs et collectifs - proximité du Rapibus (moins de 400 m)
- Patrimoine - Mise en valeur de la Ferme Columbia et du bâti vernaculaire du côté nord du boulevard Saint-Joseph, entre le boulevard Montclair et la rue Sainte-Marie.

Projet de redéveloppement des Galeries de Hull

- Le propriétaire des Galeries de Hull planifie, à terme, de redévelopper entièrement le terrain pour construire un projet mixte intégré de neuf bâtiments d'une hauteur variant de 10 à 25 étages, et comptant environ 2500 logements et une superficie commerciale de 8783 m² (annexe 3).
- Ce projet n'est actuellement pas conforme aux orientations du PPU centre-ville concernant les hauteurs des bâtiments. Le plan d'ensemble est donc, pour le moment, présenté à titre indicatif seulement afin de mieux comprendre l'évolution souhaitée du site dans le cadre de la demande pour une première phase de ce projet.
- Par ailleurs, et nonobstant le lancement des travaux de révision du PPU centre-ville, le promoteur a déposé une demande individuelle de révision de la carte des hauteurs du PPU afin d'autoriser les hauteurs du projet de redéveloppement dépassant les 10 étages actuellement autorisés.

Travaux de démolition :

- **Démolition du stationnement étagé est - niveau Montclair – Travaux réalisés**
Une portion du stationnement en structure a dû être démolie, puisque la structure devenait dangereuse. Comme il s'agissait d'un bâtiment accessoire attaché au bâtiment principal, la demande n'avait pas à être présentée au CDD. Le permis de démolition était conditionnel au réaménagement du stationnement de surface conformément à la réglementation en vigueur lors de l'octroi du permis et selon le plan d'aménagement déposé.
 - Permis de démolition d'un bâtiment accessoire
 - Permis octroyé le 8 février 2023
 - Travaux réalisés
 - Certificat d'autorisation pour l'aménagement d'un stationnement extérieur
 - Travaux non réalisés
 - Certificat renouvelé pour allonger les délais de réalisation
- **Démolition du stationnement étagé nord - côté St-Joseph – Travaux réalisés**
La deuxième partie du stationnement en structure a dû également être démolie pour des raisons de sécurité. Comme il s'agissait d'un bâtiment accessoire, la demande n'avait pas à être présentée au CDD. Le permis a été délivré pour la démolition et l'aménagement du stationnement de surface. Le plan d'aménagement déposé à l'appui de la demande de certificat d'autorisation prévoyait des aménagements à réaliser qui rendront le stationnement conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020.
- **Démolition du 350, boulevard Saint-Joseph et démolition d'une partie du 320, boulevard Saint-Joseph**
La phase 1 du projet de redéveloppement des Galeries de Hull nécessite la démolition du restaurant Bâton Rouge, situé au 350, boulevard Saint-Joseph, et une démolition partielle du centre commercial, situé au 320, boulevard Saint-Joseph.
 - La démolition du bâtiment commercial situé au 350, boulevard Saint-Joseph, a été autorisée par le CDD le 26 mars 2024.
 - La section nord du bâtiment des Galeries de Hull (320, boulevard Saint-Joseph) sera également démolie pour faire place à la construction de la phase 1 du projet. Cette nouvelle démolition est non assujettie à une décision du CDD, car son volume représente moins de 50 % du volume total du bâtiment des Galeries de Hull. Elle fait cependant l'objet de la présente demande de PIIA.
- La démolition de cette partie du bâtiment existant n'a pas pour effet de rendre dérogatoire le stationnement des Galeries de Hull en matière de nombre de cases total et du nombre de cases aménagées à l'extérieur. Les aménagements extérieurs proposés dans cette partie du terrain sont donc à réaliser tout comme ceux qui ont été présentés dans le plan approuvé par le permis de démolition du stationnement en structure. Toutefois, il se peut que ces aménagements extérieurs ne soient pas réalisés dans la mesure où les phases subséquentes viendront occuper ces parties du terrain.
- Le bâtiment accueillant les Galeries de Hull n'est pas assujetti à la nouvelle réglementation de stationnement en vigueur dans les ZATC du centre-ville puisqu'il s'agit d'un bâtiment de moins de quatre étages. La disposition de l'article 674 interdisant le stationnement de surface ne s'applique pas.

- Nombre de cases : a.667 – C – Nombre maximal de cases de stationnement extérieures pouvant être aménagées : (1 case/24 m²) x 50%

Normes de stationnement applicables : bâtiments de 4 étages et moins (a.667 – C)	
Superficie commerciale après la démolition phase 1	25 455 m ²
Ratio	1/24 m ²
Nombre de cases min à aménager	0 case
Nombre de cases max autorisé en surface (50% du ratio - 1/24 m ²)	1061 x 50% = 531 cases
Nombre de cases extérieures existantes	327 cases
Nombre de cases additionnelles pouvant encore être aménagé sur ce lot	204 cases

Construction de la façade latérale nord :

- La façade latérale nord du bâtiment existant doit être reconstruite et un espace libéré devant cette façade ne sera pas aménagé pour le moment. Selon la planification, cet espace servira de stationnement extérieur temporaire aménagé pour le personnel de chantier durant la période des travaux. Ces travaux font l'objet également d'une approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

Opération cadastrale :

- La phase 1 du projet sera située sur un lot distinct de celui des Galeries de Hull, ce qui implique le lotissement de la partie nord du terrain.
- Les critères de PIIA concernant le lotissement visent à préserver les lotissements d'intérêt patrimonial.
- Ces critères ne sont pas satisfaits, puisque le lot de la phase 1 est d'une dimension beaucoup plus importante que les lots avoisinants, d'intérêt patrimonial, tel que la Ferme Columbia, ou de l'unité de paysage 6.1, situé du côté ouest du boulevard Saint-Joseph et occupé par des maisons bourgeoises des années 1900, construites sur des lots étroits.
- Par ailleurs, des interventions sur l'aménagement du terrain, la volumétrie ou l'architecture du bâtiment font référence au lotissement avoisinant et permettent de compenser pour le surdimensionnement du lot de la phase 1 par rapport au lotissement patrimonial.

Projet de la phase 1 proposé

- La phase 1 du projet de redéveloppement des Galeries de Hull consiste en la construction d'un bâtiment de 10 étages comprenant deux étages de stationnement souterrain et deux aires de stationnement de surface, de part et d'autre du bâtiment. Des aménagements paysagers sont prévus le long du boulevard Saint-Joseph. La hauteur du bâtiment est conforme à la grille des spécifications Co-08-021.

Usages :

- Des locaux commerciaux au rez-de-chaussée offriront 4619 m² de superficie commerciale (brut) et accueilleront certains commerces actuellement situés dans les Galeries de Hull (épicerie, pharmacie, banque, restaurant).
- Les étages supérieurs seront résidentiels accueillant un total de 345 logements.
- Les entrées des commerces se feront sur le boulevard Saint-Joseph et sur la façade latérale sud alors que l'entrée résidentielle se fera à l'arrière, sur la façade latérale nord.

Volumétrie et architecture :

- Afin de limiter l'impact de la hauteur du bâtiment par rapport aux bâtiments de plus petit gabarit du secteur et de la Ferme Columbia, le bâtiment prévoit :
 - Un basilaire de trois étages;
 - Un recul du corps en hauteur;
 - Un traitement différencié de la matérialité et des tonalités entre le basilaire et le volume en hauteur.
- Le traitement volumétrique et architectural s'inspire du rythme plus étroit de l'unité de paysage 6.1 (côté ouest du boulevard Saint-Joseph, entre Montclair et Caron) :
 - Des jeux de recul et de décrochés fragmentent la façade principale en de plus petits volumes.

Espace public et aire d'agrément

- Aucune place publique ou aucun parc ne sont prévus à cette phase.
 - Ce projet est soumis à la cession de 10% de la superficie du terrain pour fins de parc.
- Un espace-terrasse pour le restaurant sera aménagé au coin sud-ouest du bâtiment.
- Une terrasse sur le toit du rez-de-chaussée (à l'arrière) sera accessible pour les résidents.
- Des balcons sont prévus.

Aires de stationnement

- 551 cases de stationnement au total (345 pour l'usage résidentiel et 206 pour l'usage commercial)
- 454 cases seront aménagées en souterrain, réparties sur deux étages de sous-sol
 - Les accès au stationnement souterrain sont prévus à partir du boulevard Saint-Joseph (via le stationnement extérieur nord) et du boulevard Montclair (via le stationnement extérieur du centre commercial).
- 97 cases seront aménagées en surface :
 - Une aire de stationnement de 25 cases côté nord avec un nouvel accès sur le boulevard Saint-Joseph.
 - Une aire de stationnement de 72 cases côté sud, accessible via l'accès existant sur le boulevard Saint-Joseph du centre commercial actuel.
 - Le projet déroge à l'exigence de stationnement de l'article 674 du Règlement de zonage numéro 532-2020, qui exige que 100% des cases de stationnement soient aménagées dans un garage souterrain lorsqu'elles desservent un bâtiment de quatre étages et plus. Une dérogation mineure sera nécessaire pour autoriser ces cases extérieures.

Usage	Cases intérieures	Cases extérieures	Cases Total	Ratio
Résidentiel	337	8	345	1 case/log.
Commercial	117	89	206	1 case/22 m ²
Total	454	97	551	

Analyse PIIA

- Les critères de PIIA visent à organiser et localiser les espaces de stationnement et les accès de manière à minimiser les impacts sur le projet et les propriétés environnantes.
 - Élément satisfait :
 - L'aménagement paysager proposé entre le domaine public et les aires de stationnement est généreux et contribue à limiter la visibilité du stationnement à partir du domaine public.
 - Éléments non satisfaits :
 - Le projet privilégie la localisation des espaces de stationnement de part et d'autre du bâtiment plutôt qu'à l'arrière.
 - La localisation du stationnement en façade sud nuit aux déplacements actifs internes du futur redéveloppement, puisqu'il se situe entre les habitations (+/- 2000 unités) et les commerces de proximité (épicerie, pharmacie).
 - La localisation du stationnement en façade nord limite la mise en valeur du bâtiment patrimonial de la Ferme Columbia, surtout à partir du site.
 - L'arrière du bâtiment serait l'endroit ayant le moins de contraintes à l'aménagement du stationnement dû à la présence de l'autoroute.
 - Deux accès sont prévus plutôt qu'un accès commun – multipliant les traversées pour les déplacements actifs sur le boulevard Saint-Joseph.

Dérogations mineures :

- La phase 1 du projet de redéveloppement des Galeries de Hull nécessitera les dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 suivantes :
 - Réduire la hauteur minimale du bâtiment de 2 à 1 étage sur une proportion de 32 % de sa superficie d'implantation;
 - Augmenter la largeur de l'accès au terrain et de l'allée d'accès de 10 m à 14,6 m;
 - Autoriser un stationnement extérieur de 97 cases;
 - Réduire la distance entre un espace de stationnement et un mur de bâtiment de 6 m à 2,5 m;
 - Réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée bordant l'espace de stationnement de 1 m à nulle.

Mise à jour du rapport déposé au CCU du 13 mai 2024

- Dans la version de ce rapport d'analyse déposée pour le CCU du 22 avril 2024, le Service de l'urbanisme et de développement durable faisait une recommandation défavorable pour les dérogations mineures relatives au stationnement extérieur, car le retrait des cases de stationnement extérieur ne rendrait pas le projet non conforme.
- Le promoteur souhaitait passer rapidement au CCU à la suite de l'approbation de la démolition du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph (Bâton Rouge), et pendant la finalisation des discussions à ce sujet, le dossier a dû être transféré à une autre personne responsable au sein du SUDD après le départ de la personne qui pilotait le dossier jusque-là. Ceci a eu pour conséquence que certains éléments d'information qui avaient été déposés par la personne requérante n'ont pas été transférés et pris en compte. Ces éléments concernent le préjudice sérieux causé par les nouvelles normes applicables au centre-ville en lien avec l'interdiction de stationnement de surface.

- Le document déposé par la personne requérante concernait les baux actuellement en vigueur de trois locataires majeurs qui doivent être relocalisés dans le cadre des travaux de la phase 1. Ces locataires doivent être relocalisés dans un premier temps dans le bâtiment résiduel (centre commercial) avant de réaliser les travaux de démolition partielle du centre commercial. Ensuite, ils seront déménagés de nouveau dans le nouveau bâtiment de la phase 1. Les baux comprennent des clauses qui exigent des cases de stationnement proches de leurs locaux respectifs et localisées au même niveau de plancher.

Besoins en stationnement de trois locataires du bâtiment commercial existant qui seront relocalisés dans le bâtiment de la phase 1 :

(voir les détails et les informations indiqués dans les baux à l'annexe D1):

Locataire	Cases de stationnement existantes	Cases de stationnement requises dans le projet de développement	Terme contractuel
Banque de Montréal	5	5	2035
Épicerie - Wakim	35	35	2036
Pharmaprix	45	45	2037
Sous-total (obligations contractuelles)	85	85	
Espaces pour visiteurs et livraison de courte durée	0	12	
Total des cases de stationnement requises dans le projet de développement	85	97	

Études déposées

Mobilité :

- Le promoteur a déposé une étude de mobilité pour l'ensemble du projet de redéveloppement (EXP, septembre 2023). L'étude pour l'ensemble est en cours d'analyse par le Service de la mobilité. Toutefois, des commentaires spécifiques à la phase 1 ont été requis. L'étude de mobilité a été révisée à la suite de ces commentaires et les conclusions concernant la phase 1 étaient à la satisfaction du Service de la mobilité.

Étude éolienne

- Une étude de l'effet d'accélération des vents (Gradientwind, décembre 2023) déposée par le promoteur a recommandé des aménagements paysagers sur le toit-terrasse et au pourtour du bâtiment que, dont l'architecte a pris en compte dans ses plans.

Étude acoustique

- En raison de l'opération cadastrale prévue dans le projet sur ce terrain situé dans le périmètre du corridor de bruit supérieur, une étude acoustique était requise afin de confirmer que des mesures d'atténuation du bruit sont prévues afin d'assurer un niveau de bruit dans les pièces habitables ne dépasse pas le maximum toléré. En raison de l'opération cadastrale prévue dans le projet sur ce terrain situé dans le périmètre du corridor de bruit du réseau supérieur, une étude acoustique était requise afin de confirmer que des mesures d'atténuation du bruit sont prévues afin d'assurer que le niveau de bruit dans les pièces habitables ne dépasse pas le maximum toléré.
- L'étude acoustique (Englobe, septembre 2023) déposée montre qu'il est possible de respecter les niveaux de bruit maximums dans les pièces habitables par des mesures correctrices sur l'enveloppe et les composantes du bâtiment.

Plan de desserte

- Le plan de desserte déposé est acceptable dans la mesure où il démontre que les capacités des réseaux sont suffisantes pour desservir la phase 1. Toute augmentation ultérieure sera analysée en fonction de la surverse H5.

PIIA – Démolir une partie du bâtiment commercial existant, construire la façade latérale nord et autoriser une opération cadastrale – 320-350, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Marc Bureau

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une partie du bâtiment commercial existant et construire sa façade latérale nord, et autoriser une opération cadastrale a été formulée pour la propriété située aux adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site des adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph (les Galeries de Hull) est un centre commercial intégré constitué de deux bâtiments : un premier bâtiment qui est un centre commercial de grande superficie, portant l'adresse du 320, boulevard Saint-Joseph; et un deuxième bâtiment de petite taille, occupé par un établissement de restauration ayant l'adresse du 350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site en entier fait l'objet d'un projet de redéveloppement global qui prévoit dans sa première phase, la démolition complète du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph, et la démolition partielle du bâtiment du centre commercial du 320, boulevard Saint-Joseph, afin de subdiviser le site en deux lots, dont celui qui sera vacant au nord du terrain et qui portera la nouvelle adresse du 360, boulevard Saint-Joseph, et recevra le bâtiment de la phase 1;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph, a fait l'objet d'une autorisation du Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de sa séance du 26 mars 2024;

CONSIDÉRANT QUE la démolition partielle du bâtiment du 320, boulevard Saint-Joseph (centre commercial Galeries de Hull) n'est pas assujettie à l'autorisation du Comité sur les demandes de démolition (CDD), mais doit faire l'objet de l'autorisation du conseil municipal visant les travaux de reconstruction de la façade nord de la partie résiduelle du centre commercial et de la subdivision du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur de restructuration du centre-ville et dans l'unité de paysage « 6,3 centres commerciaux », et que l'opération cadastrale ainsi que les travaux proposés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements du lot résiduel qui comporte le centre commercial (320, boulevard Saint-Joseph) doivent être réalisés dans le cadre du plan de réaménagement temporaire approuvé par le certificat d'autorisation de la démolition du stationnement en structure qui a été accordé par le Service de l'urbanisme et du développement durable et qui prévoit des réaménagements requis pour rendre cette propriété conforme à la réglementation en vigueur, que ce soit en matière de nombre maximum de cases extérieures, d'aménagements paysagers de surface ou de plantations requises sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE ce même lot résiduel fait l'objet d'un projet global qui prévoit plusieurs phases subséquentes qui entrent dans le cadre du projet de redéveloppement du site au complet, mais qui nécessitent une modification au Programme particulier d'urbanisme du centre-ville, car ce projet prévoit des hauteurs de bâtiments dépassant la limite fixée à 10 étages;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, au Règlement de lotissement numéro 503-2005 et satisfait les 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 aux 320-350, boulevard Saint-Joseph, visant à démolir une partie du bâtiment commercial existant, construire la façade latérale nord et autoriser une opération cadastrale subdivisant le terrain en deux lots, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Démolition partielle du bâtiment existant et façade temporaire - Par NEUF Architectes – 12 janvier 2024 - 320-360, boulevard Saint-Joseph;
- Aménagement extérieur proposé après démolition partielle du bâtiment commercial existant - Par NEUF Architectes – 18 avril 2024 - 320-360, boulevard Saint-Joseph;
- Aménagement extérieur proposé de la partie existante après la démolition partielle du bâtiment commercial existant - Par NEUF Architectes – 18 avril 2024 - 320-360, boulevard Saint-Joseph;
- Coupe est-ouest et façade latérale est du bâtiment existant proposée - Par NEUF Architectes – 18 avril 2024 - 320-360, boulevard Saint-Joseph – Annoté par SUDD;
- Coupe nord-sud entre le bâtiment existant et la phase 1 après la démolition partielle proposée - Par NEUF Architectes – 18 avril 2024 - 320-360, boulevard Saint-Joseph – Annoté par SUDD;
- Opération cadastrale proposée et plan d'implantation de l'étage du bâtiment existant - Par NEUF Architectes – 21 août 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph - Annoté par SUDD;
- Opération cadastrale proposée et plan d'implantation du sous-sol du bâtiment existant - Par NEUF Architectes – 21 août 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph - Annoté par SUDD.

PIIA – Construire un bâtiment mixte de 10 étages (phase 1) – 360, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Marc Bureau

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site des adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph (les Galeries de Hull) est un centre commercial intégré constitué de deux bâtiments, un premier bâtiment qui est un centre commercial de grande superficie, portant l'adresse du 320, boulevard Saint-Joseph; et un deuxième bâtiment de plus petite taille, occupé par un établissement de restauration et ayant l'adresse du 350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site en entier fait l'objet d'un projet de redéveloppement global qui prévoit dans sa première phase, la démolition complète du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph, et la démolition partielle du bâtiment du centre commercial du 320, boulevard Saint-Joseph, afin de subdiviser le site en deux lots dont celui qui sera vacant au nord du terrain et qui portera la nouvelle adresse du 360, boulevard Saint-Joseph, et recevra le bâtiment de la phase 1;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph, a fait l'objet d'une autorisation du Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de sa séance du 26 mars 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet de la phase 1 prévoit la construction d'un bâtiment de 10 étages à usages résidentiel et commercial sur le nouveau lot du 360, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur de restructuration du centre-ville et dans l'unité de paysage « 6,3 centres commerciaux », et la construction du nouveau bâtiment à usage mixte est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment comporte 345 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil de cinq dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures, ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et qu'ils respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation 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 360, boulevard Saint-Joseph, visant la construction d'un bâtiment de 10 étages comprenant 345 logements et un rez-de-chaussée commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Phase 1 - Plan d'implantation proposé - Par NEUF Architectes – 17 avril 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 - Concept architectural schématique du bâtiment de la phase 1 proposé - Par NEUF Architectes – 12 janvier 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 - plan du Rez-de-chaussée - Par NEUF Architectes – 17 avril 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 – Perspectives proposées - Par NEUF Architectes – 1er décembre 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 – Élévations avant et arrière (est et ouest) proposées - Par NEUF Architectes – 1er décembre 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 - Plan d'aménagement d'ensemble proposé – Par NEUF Architectes – 12 janvier 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Plan d'aménagement du basilaire de la phase 1 proposé - Par NEUF Architectes – 12 janvier 2024 - 320, boulevard Saint-Joseph.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte de 10 étages (phase 1) – 360, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Marc Bureau

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site des adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph (les Galeries de Hull) est un centre commercial intégré constitué de deux bâtiments, un premier bâtiment qui est un centre commercial de grande superficie, portant l'adresse du 320, boulevard Saint-Joseph, et un deuxième bâtiment de plus petite taille, occupé par un établissement de restauration et ayant l'adresse du 350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site en entier fait l'objet d'un projet de redéveloppement global qui prévoit dans sa première phase, la démolition complète du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph et la démolition partielle du bâtiment du centre commercial du 320, boulevard Saint-Joseph, afin de subdiviser le site en deux lots, dont celui qui sera vacant au nord du terrain qui portera la nouvelle adresse du 360, boulevard Saint-Joseph et recevra le bâtiment de la phase 1;

CONSIDÉRANT QUE le projet de la phase 1 prévoit la construction d'un bâtiment de 10 étages à usages résidentiel et commercial sur le nouveau lot du 360, boulevard Saint-Joseph, et qu'il requiert son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment comportera un maximum de 345 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil de cinq dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit des mesures d'atténuation des effets d'accélération des vents dans la cour intérieure, comme recommandé par l'étude éolienne (Gradientwind, décembre 2023), soumise par la personne requérante;

CONSIDÉRANT QUE le projet a fait l'objet du dépôt d'une étude de mobilité (EXP, septembre 2023) pour l'entièreté du projet de redéveloppement des Galeries de Hull et que ses conclusions concernant la phase 1 sont à la satisfaction du Service de la mobilité de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT Qu'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 360, boulevard Saint-Joseph, visant la construction un bâtiment de 10 étages comprenant un maximum 345 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Phase 1 - Plan d'implantation proposé - Par NEUF Architectes – 17 avril 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 - plan du Rez-de-chaussée - Par NEUF Architectes – 17 avril 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 – Perspectives proposées - Par NEUF Architectes – 1er décembre 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph;
- Phase 1 – Élévations avant et arrière (est et ouest) proposées - Par NEUF Architectes – 1er décembre 2023 - 360, boulevard Saint-Joseph.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées;
- La signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement relatif aux ententes relatives à des travaux municipaux numéro 98-2003, afin d'encadrer les travaux sur le domaine public relatifs à la création de la baissière du nouvel accès au terrain.

Dérogations mineures – Construire un bâtiment mixte de 10 étages (phase 1) – 360, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Marc Bureau

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment mixte a été formulée pour la propriété située aux adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site des adresses 320-350, boulevard Saint-Joseph (les Galeries de Hull) est un centre commercial intégré constitué de deux bâtiments, un premier bâtiment qui est un centre commercial de grande superficie, portant l'adresse du 320, boulevard Saint-Joseph; et un deuxième bâtiment de plus petite taille, occupé par un établissement de restauration et ayant l'adresse du 350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site en entier fait l'objet d'un projet de redéveloppement global qui prévoit dans sa première phase, la démolition complète du bâtiment du 350, boulevard Saint-Joseph et la démolition partielle du bâtiment du centre commercial du 320, boulevard Saint-Joseph afin de subdiviser le site en deux lots dont celui qui sera vacant au nord du terrain qui portera la nouvelle adresse du 360, boulevard Saint-Joseph et recevra le bâtiment de la phase 1;

CONSIDÉRANT QUE le projet de la phase 1 prévoit la construction d'un bâtiment de 10 étages à usages résidentiel et commercial sur le nouveau lot du 360, boulevard Saint-Joseph, et qu'il requiert son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment comporte 345 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi de cinq dérogations mineures, aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, relatives au stationnement extérieur, à l'augmentation de la largeur de l'accès au terrain et de l'allée d'accès et à la réduction de la hauteur du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du stationnement extérieur permet d'accueillir trois locataires majeurs du bâtiment commercial existant, qui seront relocalisés dans le bâtiment de la phase 1 et qui détiennent dans leurs baux des clauses qui leur permettent d'exiger des cases de stationnement proches de leurs locaux respectifs et localisées sur le même niveau de plancher;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation de la largeur de l'accès au terrain permet d'aménager un accès sécuritaire de type « entrée et sortie par virage à droite seulement » avec un îlot central séparateur et la réduction de la hauteur minimale de deux étages du bâtiment proposé est une adaptation de la hauteur à l'usage commercial exercé seulement au rez-de-chaussée du bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures, ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et qu'ils respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation 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'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet du 360, boulevard Saint-Joseph, visant à :

- Réduire la hauteur minimale du bâtiment de 2 à 1 étage sur une proportion de 32 % de sa superficie d'implantation;
- Augmenter la largeur de l'accès au terrain et de l'allée d'accès de 10 m à 14,6 m;
- Autoriser un stationnement extérieur de 97 cases;
- Réduire la distance entre un espace de stationnement et un mur de bâtiment de 6 m à 2,5 m;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée bordant l'espace de stationnement de 1 m à 0 m.

Le tout comme illustré au document :

- Phase 1 - Plan d'implantation partiel proposé et identification des dérogations mineures - Par NEUF Architectes – 17 avril 2024 - 360, boulevard Saint-Joseph - Annoté par SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

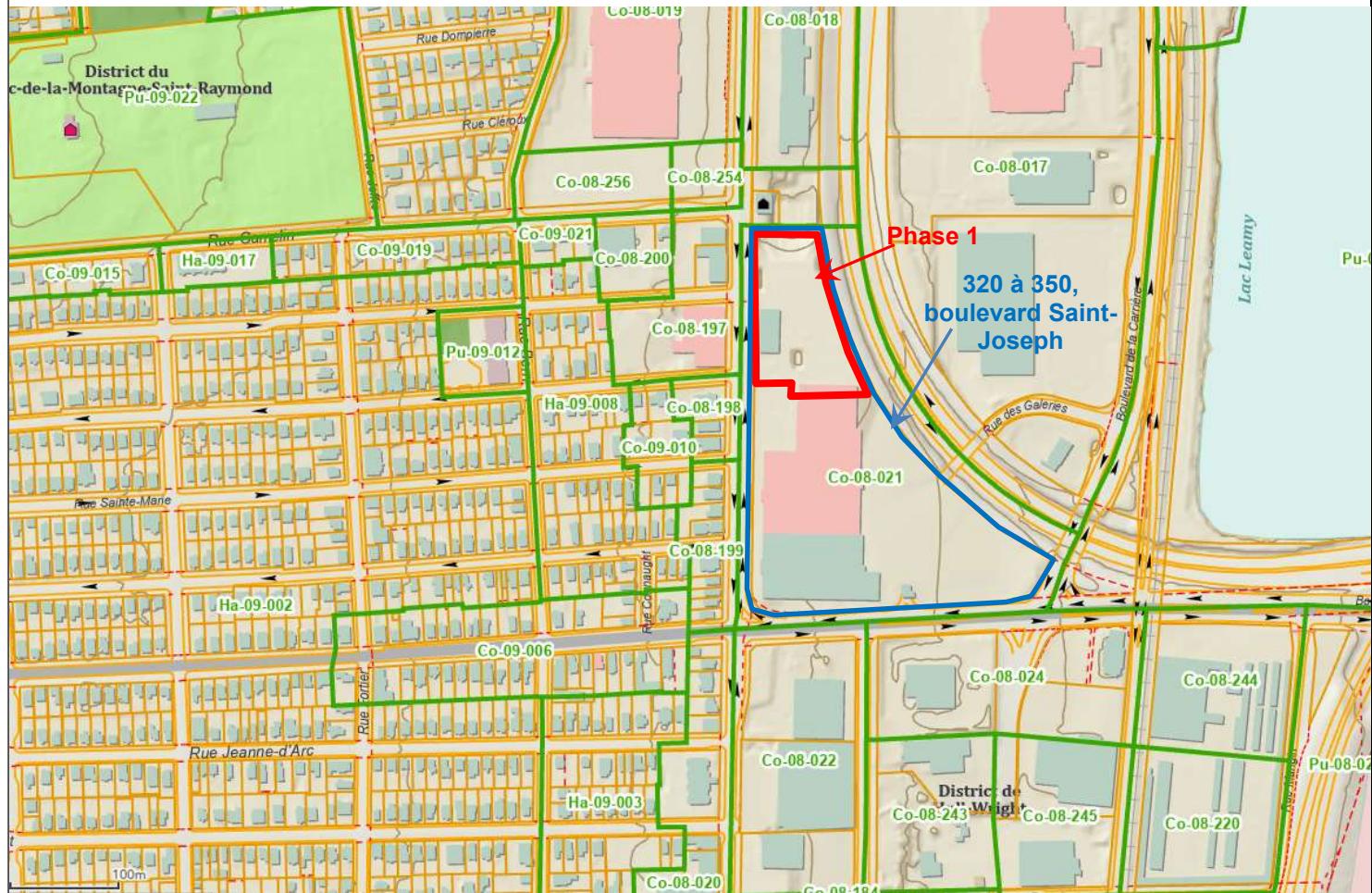
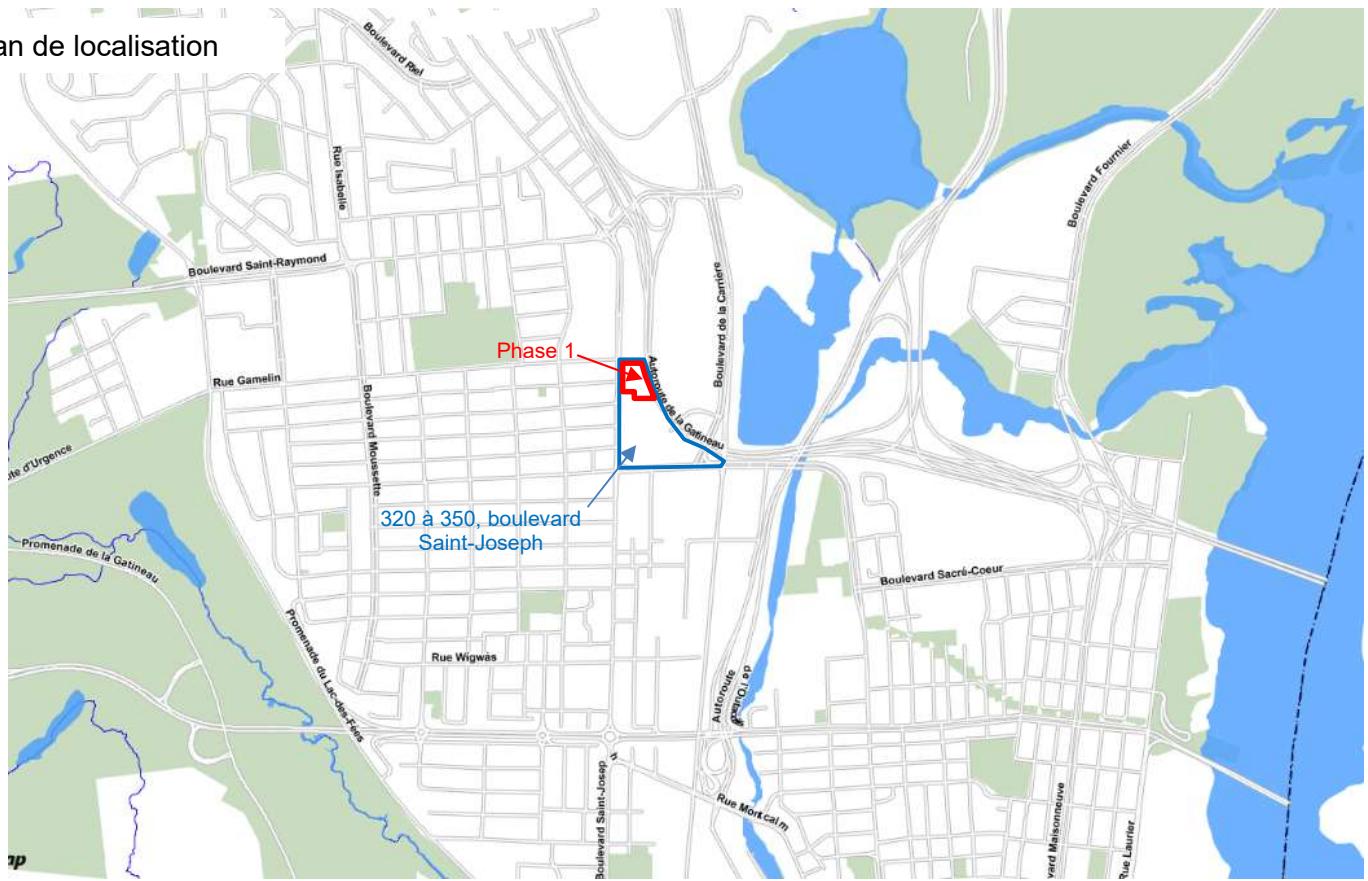
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

Table des annexes

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage.....	12
Annexe 2 : Plan de localisation et site existant	13
Annexe 3 : Démolition partielle et construction de la façade latérale nord – objectifs et critères relatifs au secteur de restructuration du centre-ville.....	14
Annexe 4 : Démolition partielle et construction de la façade latérale nord – objectifs et critères d'évaluation spécifiques à l'unité de paysage 6.3 - centres commerciaux.....	17
Annexe 5 : Phase 1 - Objectifs et critères relatifs au secteur de restructuration du centre-ville	21
Annexe 6 : Phase 1 – objectifs et critères d'évaluation spécifiques à l'unité de paysage 6.3	29
Annexe 7 : Phase 1 – Critères d'évaluation spécifiques à un bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus	33
Annexe 8 : Phase 1 – dérogations mineures.....	34
Annexe 9 : Milieu d'insertion – faible gabarit : maisons bourgeoises et Ferme Columbia.....	37
Annexe 10 : Milieu d'insertion – bâtiments en hauteur	38

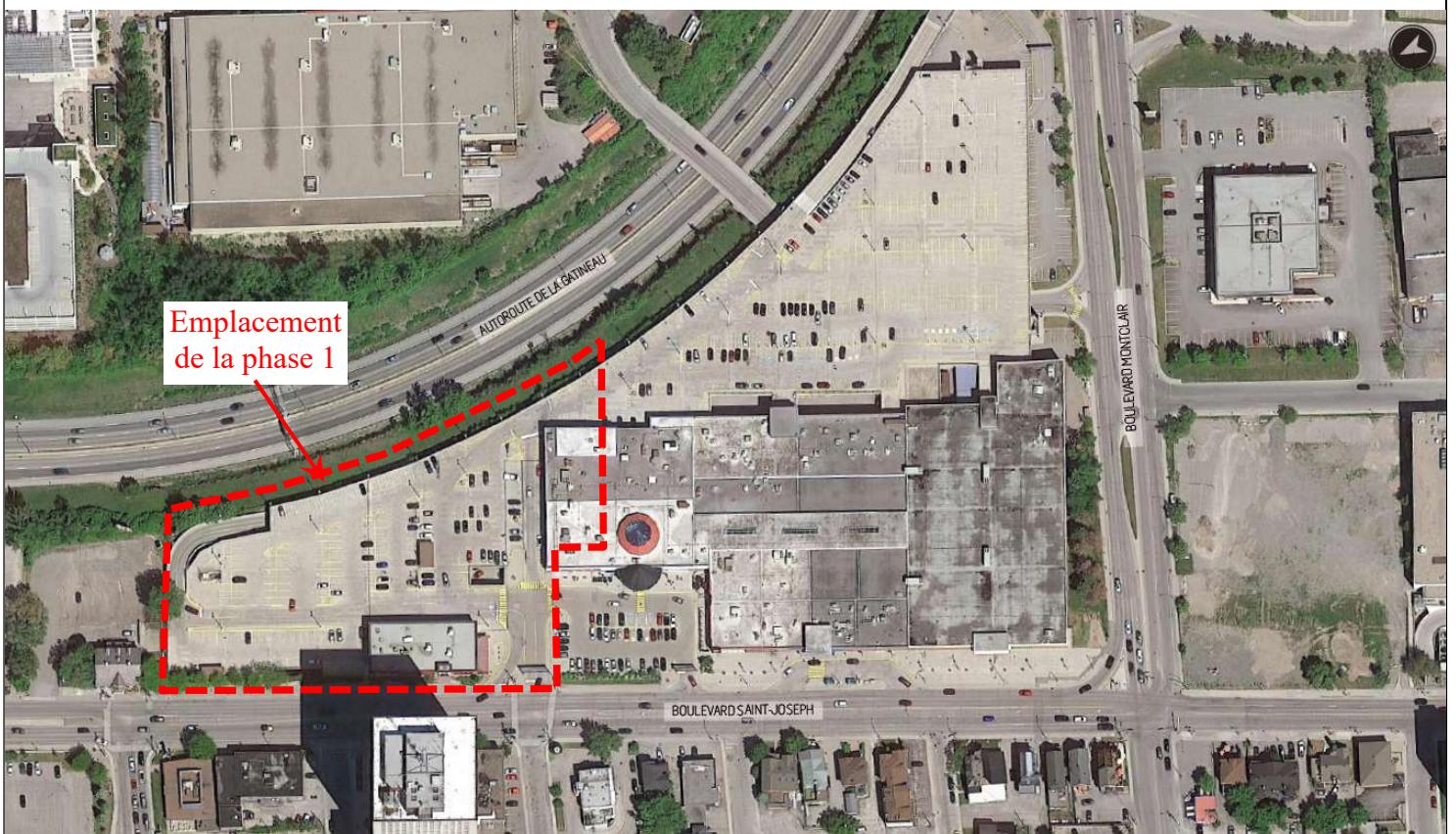
Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage

Plan de localisation



320-350, boulevard Saint-Joseph

Annexe 2 : Plan de localisation et site existant



360, boulevard Saint-Joseph

Annexe 3 : Démolition partielle et construction de la façade latérale nord – objectifs et critères relatifs au secteur de restructuration du centre-ville

OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU SECTEUR DE RESTRUCTURATION DU CENTRE-VILLE

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005

Tableau 39.45A

A - Intégration urbaine – À échelle humaine					
A-1	Lotissement				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Adapter le lotissement à la typologie souhaitée	a) Le projet préconise le remembrement de lots?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le lotissement tend à préserver les lotissements d'intérêt patrimonial?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet considère l'intégration de servitudes nécessaires au partage des aires communes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- 1° a) – Le projet prévoit subdiviser le terrain en deux.

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 39.45B

B - Intégration architecturale – À échelle de voisinage					
B-1	Concept architectural				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
4°	Rénovation, remplacement Les travaux de rénovation ou de remplacement visent à préserver et à mettre en valeur le caractère architectural d'intérêt du bâtiment d'origine	a) Le projet s'inspire de l'articulation de la façade, des composantes d'intérêt architectural, des éléments décoratifs et des saillies du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet évite de modifier les ouvertures qui participent à l'intérêt architectural du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment? Leur restauration est préférée à leur remplacement advenant une détérioration, et lorsque la restauration devient difficile, le remplacement utilise des composantes similaires à celles d'origine?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet favorise le remplacement des composantes architecturales incompatibles et en mauvais état par d'autres mieux adaptées au bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Le projet favorise l'intégration d'éléments décoratifs et de saillies pour améliorer l'apparence extérieure du bâtiment existant?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5°	Développement durable Le traitement architectural du bâtiment intègre des principes écoénergétiques et de durabilité	a) Le projet favorise le traitement architectural et les moyens maximisant l'accès à la lumière naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet favorise le traitement architectural introduisant la lumière naturelle et des vues sur les espaces régulièrement occupés du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet intègre la conception architecturale des treillis, pergolas, murs et toits végétaux juxtaposés aux bâtiments afin d'assurer une température intérieure plus fraîche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Le projet privilégie la plantation de conifère dans la partie nord des propriétés pour réduire l'effet de refroidissement?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
B-2	Matériaux de revêtement				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
2°	Rénovation Les travaux de rénovation ou de remplacement des matériaux de revêtement extérieur améliorent l'apparence	a) Le projet privilégie l'utilisation de matériaux de revêtement aux couleurs sobres et limite les couleurs éclatantes?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment? Leur restauration est préférée à leur remplacement advenant une détérioration?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	architecturale du bâtiment	c) L'agencement des matériaux de revêtement extérieur vise l'homogénéité et la cohérence?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3° Développement durable Les matériaux de revêtement contribuent à l'atteinte d'objectifs liés au développement durable		a) Le projet favorise l'utilisation de matériaux de construction contenant des matériaux recyclés?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet incorpore au bâtiment des matériaux récupérés comme des poutres, poteaux, fenêtres, revêtements de plancher, panneaux et éléments décoratifs?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet favorise l'utilisation de produits et matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale afin de réduire les impacts négatifs du transport?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet substitue l'emploi de matériaux à long cycle de renouvellement par des matériaux à court cycle?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Le projet privilégie l'emploi de matériaux de revêtement extérieur adaptés aux conditions climatiques et qui minimisent la détérioration prématuée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B-3	Aménagement extérieur				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
2° À l'échelle du projet Les aménagements extérieurs complètent et bonifient le rapport entre le bâtiment et le milieu d'insertion		a) Le projet s'intègre au concept d'aménagement d'ensemble du contexte urbain élargi (îlot, rue, unité)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Les aménagements extérieurs s'inspirent du style architectural du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Les aménagements extérieurs s'adaptent à la topographie du site?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Les fonctionnalités de services de la voie de circulation sont dissimulées par l'intégration d'un aménagement paysager adapté?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet privilégie l'aménagement d'écrans, de clôtures décoratives, de haies ou de massifs de plantation entre deux bâtiments ou propriétés pour dissimuler et verdir le cœur de l'îlot?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- B1-5°- a) - à l'exception de la porte vitrée proposée, la façade latérale nord ne comporte pas d'autres ouvertures qui permettent l'accès de la lumière naturelle.
- B2-3° a), b) et c) – Ces critères ne peuvent être évalués par manque d'informations de la part du promoteur. Eu égard à l'aspect temporaire de cette reconstruction de la façade, le bâtiment étant appelé à être démolie dans une des phases subséquentes, le projet ne prévoit pas de construction intéressante de cette nouvelle façade quasi aveugle.

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 39.45C

C – Interface avec le domaine public – À l'échelle humaine					
C-1	Interface à l'échelle piétonne				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1° Les cours adjacentes au domaine public créent un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les déplacements piétonniers, tout en préservant l'identité de l'unité de paysage		a) Le projet préserve et s'inspire des aménagements extérieurs de qualité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les aménagements incluent des aires d'agrément privées?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet favorise des aménagements extérieurs contribuant à l'interaction visuelle avec le domaine public?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet prévoit des aménagements extérieurs en façade et en périphérie du domaine public?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) L'aménagement de la cour avant est conçu de manière cohérente afin de créer un effet d'ensemble harmonieux bonifiant l'expérience des passants et définissant le paysage de la rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C-2	Interface commerciale				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1° Les aménagements des cours en lien avec le domaine public contribuent à définir l'ambiance et à l'animation de la rue		a) Le projet s'inspire des caractéristiques d'aménagement de la rue commerciale pour la mise en valeur d'espace d'ambiance entre le rez-de-chaussée et le trottoir, tels que des cafés-terrasses, des étalages, des jardins et des espaces ouverts?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet intègre de manière flexible les aménagements et les plantations, en harmonie avec le caractère de rue?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		c) Le projet encourage l'installation d'œuvres d'art, sur le domaine privé, en lien avec l'ambiance recherchée?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Le projet intègre des éléments de mobilier urbain au paysage de rue pour y créer des espaces de repos, comme des bancs fontaines, lampadaires, bacs à fleurs et support à vélo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet évite de créer des espaces à l'abri des regards et favorise la surveillance naturelle des lieux par les usagers, résidents et piétons?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2°	Les devantures commerciales contribuent à l'animation de la rue, tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales du bâtiment et du milieu	a) Le projet d'inspire et préserve des devantures de qualité et de valeur patrimoniale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet s'arrime à la trame structurale du bâtiment, et préserve les entrées et le rythme de façade du front bâti?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet favorise l'aménagement de devantures transparentes, permettant une connexion visuelle directe avec les activités se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet privilégie un design de qualité et un traitement simple pour optimiser la mise en valeur des articles destinés à la vente?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3°	Les enseignes commerciales sont attrayantes et s'harmonisent à la devanture et à l'architecture du bâtiment	a) Le projet préserve les enseignes de qualité et de valeur patrimoniale, s'inspire de leurs caractéristiques pour l'élaboration de nouvelles enseignes, et favorise la créativité dans la conception et l'emplacement des enseignes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Les enseignes sont conçues comme étant une partie intégrante de la devanture, s'intègrent au caractère architectural et contribuent à distinguer les différents niveaux du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet évite de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment, favorisant une surface homogène pour l'enseigne?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Le projet harmonise les dimensions, la localisation, les formes, le design, le format, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes, à la façade sur laquelle elles sont apposées?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet favorise un design de qualité s'inspirant des caractéristiques typiques de la rue commerciale?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Le projet favorise un rythme continu à l'échelle de la rue et contribue à l'animation d'ensemble?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4°	L'éclairage contribue à la mise en valeur et à l'animation du domaine public	a) L'éclairage commercial s'harmonise à l'échelle de la rue?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le concept d'éclairage est développé en accord avec l'approche d'éclairage de la rue?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) L'éclairage met en valeur la façade et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet assure une bonne visibilité des lieux et procure un sentiment de sécurité aux usagers?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) L'éclairage extérieur est orienté de manière à minimiser l'éblouissement sur le domaine public ou les propriétés voisines?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Le concept d'éclairage assure la lisibilité des enseignes et une animation adéquate?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5°	Les auvents contribuent au confort des piétons, à la mise en valeur du bâtiment et à l'animation du paysage de rue	a) Le projet favorise la continuité des auvents et des arcades sur les rues commerciales?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet respecte la forme et le style des ouvertures, tout en mettant en valeur les caractéristiques architecturales et les éléments décoratifs d'intérêt du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet évite de masquer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Le projet harmonise les couleurs des auvents à celles de la façade où ils se trouvent, et privilégie l'utilisation de couleurs sobres et complémentaires?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- C2 - 2° c) – La façade temporaire ne comporte pas des parties transparentes à l'exception de la porte vitrée.
- C2- 4° - Cet objectif ne peut être évalué, car les plans et les documents soumis par la personne requérante ne comportent aucune information sur l'éclairage extérieur.

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.

Annexe 4 : Démolition partielle et construction de la façade latérale nord – objectifs et critères d'évaluation spécifiques à l'unité de paysage 6.3 - centres commerciaux

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À L'UNITÉ DE PAYSAGE 6.3
Tableau 39.69A

A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine					
A-2	CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION				
	Objectifs	Critères	Commentaires		
1° Rehausser la qualité du paysage du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard Montclair en considérant les caractéristiques du milieu		a) Toutes les façades d'un bâtiment sont traitées comme la façade principale avant, et les façades sont alignées vers les boulevards Saint-Joseph et Montclair afin d'encadrer le domaine public et favoriser les déplacements piétonniers?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les volumes dominants sont implantés à l'arrière des bâtiments de façon à minimiser l'impact sur le domaine public, et le basilaire est intégré au cadre bâti existant?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet s'inspire des caractéristiques d'implantation des bâtiments du côté ouest de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord (6.1) afin d'améliorer la régularité d'implantation des groupements immobilier?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Le projet met en valeur le paysage des boulevards Saint-Joseph et Montclair, et favorise l'aménagement d'une place publique devant l'entrée du marché?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet considère l'implantation d'un complexe commercial d'importance en créant une interface des deux côtés du boulevard Montclair en reliant le boulevard de la Carrière?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Le projet préserve une zone de non développement autour de la Ferme Columbia afin d'assurer sa mise en valeur?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2° Rehausser la qualité du paysage de la Ferme Columbia en considérant les caractéristiques du milieu		a) Le projet préserve les caractéristiques d'implantation de la Ferme Columbia?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet préserve un espace non développement autour de la Ferme Columbia afin d'assurer sa mise en valeur?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet localise l'aménagement des espaces de stationnement à l'arrière des bâtiments?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3° Rehausser la qualité du paysage du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard du Casino/Saint-Raymond en considérant les caractéristiques du milieu		a) La trame des rues transversales est prolongée à travers les grands îlots commerciaux du boulevard Saint-Joseph afin de consolider le cadre bâti?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Toutes les façades d'un bâtiment sont traités comme la façade principale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) La façade principale est alignée vers le boulevard Saint-Joseph pour encadrer le domaine public et encourager les déplacements piétonniers?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE					
A-3	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
	1° Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard Montclair	a) Le projet favorise, sur le boulevard Saint-Joseph, des volumes définissant le paysage et s'inscrivant harmonieusement dans le prolongement du caractère de la rue?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet crée un basilaire proportionnel de trois étages s'intégrant à l'échelle de la rue et renforçant l'encadrement du domaine public par la mise en valeur du front commercial?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet aligne le corps principal du bâtiment avec le basilaire pour un meilleur encadrement et évite les volumes imposants?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		d) Le projet considère son impact visuel de l'autoroute 5 et du boulevard Montclair dans la composition volumétrique du bâtiment, et assure une silhouette urbaine de qualité?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le carrefour des boulevards Saint-Joseph et Montclair est marqué par un traitement volumétrique distinctif?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2°	Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant de la Ferme Columbia	a) Le projet préserve les caractéristiques volumétriques originales du bâtiment de la Ferme Columbia?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet intègre tout bâtiment de façon à mettre en valeur le bâtiment de la Ferme Columbia?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3°	Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard du Casino/Saint-Raymond	a) Le projet crée un basilaire proportionnel de trois étages permettant l'intégration du bâtiment aux secteurs environnants, le renforcement de l'encadrement de la rue et le confort du piéton, et assure que le corps du nouveau bâtiment est en recul pour mettre en valeur le front commercial?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet aligne le corps principal du bâtiment avec le basilaire pour un meilleur encadrement et évite les volumes imposants?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE					
A-4	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	S'assurer que les entrées soient clairement identifiables, visibles et qu'elles contribuent à l'animation de la rue et à l'identité du quartier	a) Le projet favorise des entrées multiples à petite échelle afin de s'harmoniser aux activités commerciales de la rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les entrées du centre commercial sont marquées?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Les entrées des bâtiments sont marquées par une distinction volumétrique?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet aménage des halls d'entrée accessibles par les rues adjacentes et par des passages piétonniers à la limite des terrains?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
A-5	STATIONNEMENT – Accès véhiculaire et de service				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Organiser et localiser les espaces de stationnements et les accès de manière à minimiser les impacts sur le projet et les propriétés environnantes	a) L'utilisation des espaces de stationnement du centre commercial les Galeries de Hull est optimisée?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet assure l'intégration des aires de services et l'optimisation des liens avec les fonctions utilitaires dans le bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- A4-1° c) – L'entrée proposée sur la façade latérale n'est pas marquée par une distinction volumétrique.

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 39.69 B

B – INTÉGRATION ARCHITECTURALE – À l'échelle de voisinage

B-1	CONCEPT ARCHITECTURAL					
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A	
1°	Construire une nouvelle image urbaine favorisant des projets architecturaux de qualité exceptionnelle qui, tout en s'inspirant d'une vision contemporaine, s'intègrent harmonieusement dans le contexte bâti et reflètent la dynamique du centre-ville	a) Le projet améliore le front bâti au rez-de-chaussée des bâtiments, et favorise leur intégration à l'échelle de la rue et du cadre bâti afin d'améliorer leur attractivité et leur diversification?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		b) Le projet traite l'intersection des boulevards Saint-Joseph et Montclair afin de dégager une image de rue commerciale d'ambiance?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		c) Les façades commerciales sont mises en valeur par le traitement du basilaire?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		d) Le projet traite le corps et la tête d'un bâtiment par des composantes qui rehaussent sa visibilité et qui lui confèrent une image distinctive d'entrée de centre-ville?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		e) Le projet favorise l'ouverture des façades commerciales sur le boulevard Saint-Joseph et limite les surfaces aveugles?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		f) Le projet met en valeur le bâtiment de la Ferme Columbia?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
B-2	MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT					
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A	
1°	Favoriser des matériaux de revêtement extérieur qui contribuent à la qualité de l'ensemble	a) Le projet favorise l'utilisation de matériaux de revêtement extérieur en maçonnerie et utilise au maximum deux types de matériaux pour assurer une cohérence et une homogénéité? (La brique peut être utilisée de façon accessoire pour dialoguer avec les façades des bâtiments commerciaux. Les éléments décoratifs peuvent être en métal ou matériaux ouvrés.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B-3	AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR					
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A	
1°	Contribuer à renforcer le caractère paysager de son environnement urbain et du paysage de rue	a) Le projet assure une végétation abondante autour des espaces de stationnement et dans les îlots?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		b) Le projet s'inspire du contexte urbain de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord (6.1) pour le concept d'aménagement paysager global?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		c) Le projet favorise la plantation d'essences d'arbres distinctives pour le boulevard Saint-Joseph?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Explications complémentaires :						
<ul style="list-style-type: none"> - B2. 1° c)- Un seul type de matériau de revêtement proposé pour la façade latérale qui est le fibrociment. En regard à l'aspect temporaire de cette reconstruction de la façade, le bâtiment étant appelé à être démolie dans une des phases subséquentes, le projet ne prévoit pas de construction intéressante de cette nouvelle façade quasi aveugle. 						
<u>Avis important</u>						
<p>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.</p>						

Tableau 39.69 C

C – INTERFACE AVEC LE DOMAINE PUBLIC – À l'échelle humaine					
C-1	INTERFACE À L'ÉCHELLE PIÉTONNE				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Créer un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les	a) Le projet assure un traitement paysager de qualité et déploie un mobilier urbain de qualité spécifique au boulevard Saint-Joseph?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	déplacements piétonniers, tout en préservant l'identité de l'unité de paysage	b) Le projet améliore la qualité des aménagements avec des plantations et une végétation d'ensemble, conçoit les espaces publics, et intègre des œuvres d'art et tous autres équipements en harmonie avec le cadre bâti?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C-2	INTERFACE COMMERCIALE				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Favoriser l'animation des façades commerciales en préservant des aménagements d'intérêt et s'inspirant des caractères architecturaux du cadre bâti	a) Le projet améliore la qualité des aménagements avec des plantations régulières et des aménagements à l'échelle humaine, et favorise l'implantation d'œuvres d'art et d'éléments de mobilier urbain s'harmonisant au cadre bâti et contribuant au caractère d'ambiance de rue?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Les composantes des devantures commerciales sont harmonieusement aménagées et intégrées?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet améliore la qualité des aménagements avec des plantations et une végétation d'ensemble, conçoit les espaces publics, et intègre des œuvres d'art et tous autres équipements en harmonie avec le cadre bâti?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet favorise des espaces d'ambiance entre le rez-de-chaussée et le trottoir sous forme de cafés terrasses, d'étalages et d'espaces ouverts?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C-3	DEVANTURE COMMERCIALE				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Les devantures commerciales contribuent à l'animation de rue tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales du bâtiment et du milieu	a) Le projet favorise des vitrines s'étalant sur deux étages?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet découpe le socle du bâtiment avec un entablement au-dessus des ouvertures et des vitrines?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet favorise l'insertion de vitrines en feuilure et s'assure d'une insertion harmonieuse à l'architecture du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- C3-1- c) - Aucune vitrine n'est proposée sur la façade latérale nord. En regard à l'aspect temporaire de cette reconstruction de la façade, le bâtiment étant appelé à être démolie dans une des phases subséquentes, le projet ne prévoit pas de construction intéressante de cette nouvelle façade quasi aveugle.

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.

Annexe 5 : Phase 1 - Objectifs et critères relatifs au secteur de restructuration du centre-ville

OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU SECTEUR DE RESTUCTURATION DU CENTRE-VILLE

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005

Tableau 39.45A

A - Intégration urbaine – À échelle humaine						
A-1	Lotissement					
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A	
1°	Adapter le lotissement à la typologie souhaitée	a) Le projet préconise le remembrement de lots?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		b) Le lotissement tend à préserver les lotissements d'intérêt patrimonial?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		c) Le projet considère l'intégration de servitudes nécessaires au partage des aires communes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
A-2	Caractéristiques d'implantation					
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A	
1°	Contexte du site : Prendre en considération les caractéristiques naturelles du site et de son contexte urbain élargi (ilot, rue, unité de paysage)	a) Le bâtiment et ses aménagements s'harmonisent à la topographie naturelle du terrain site et préservent la végétation représentative du milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		b) L'implantation tire avantage de l'ensoleillement et des vents dominants et prévoit des solutions pour contrer d'éventuels problèmes qui y sont reliés?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		c) Le projet considère l'écologie du terrain pour minimiser les changements susceptibles de nuire à sa survie?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2°	Nouveau bâtiment : Contribuer à mieux encadrer le domaine public et à rehausser la qualité du paysage urbaine	a) L'implantation contribue à mettre en valeur les intersections, les bâtiments significatifs et le domaine public, et renforce les perspectives visuelles d'intérêt?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		b) Le bâtiment est implanté de façon à bien encadrer le domaine public et prioriser l'aménagement d'un corridor végétal?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		c) Le projet présente un recul adéquat du bâtiment pour créer un corridor visuel homogène qui permet la réalisation d'aménagements urbains sur un boulevard?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		d) Le projet brise l'alignement bâti afin de créer une entrée attrayante pour un bâtiment qui donne accès à un jardin ou à une place publique?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		e) Le projet considère les caractéristiques d'implantation du cadre bâti et prévoit une marge de recul importante pour le basilaire d'un bâtiment afin de mettre en valeur un site qui présente un intérêt historique ou un ensemble homogène de bâtiments situés dans une unité d'un secteur de préservation?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		f) Le projet s'inspire des caractéristiques d'implantation du cadre bâti pour le basilaire d'un bâtiment en favorisant la continuité commerciale sur rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		g) Le projet adapte l'implantation du bâtiment de façon à minimiser les impacts en cour arrière pour un terrain transversal?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		h) Le projet aligne la façade principale d'un bâtiment par rapport aux bâtiments adjacents de manière à encadrer le domaine public pour un terrain ayant fait l'objet d'un remembrement correspondant à la largeur totale d'une tête d'îlot?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		a) L'agrandissement s'inspire des caractéristiques d'implantation du bâtiment d'origine?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		b) Les dimensions ou l'implantation de l'agrandissement, par rapport au corps principal du bâtiment, s'inspirent d'autres agrandissements exemplaires réalisés dans le voisinage?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3°	Agrandissement : Contribuer à améliorer le bâtiment d'origine et à rehausser la qualité du paysage urbain	c) L'agrandissement considère les caractéristiques d'implantation des bâtiments d'intérêt historique situés à proximité?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		d) Le projet favorise l'agrandissement en cour avant lorsque le bâtiment est trop en recul par rapport à l'ensemble du cadre bâti, en cour latérale lorsqu'il met en valeur le domaine public?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		e) Pour une rue commerciale d'ambiance, le projet favorise des agrandissements qui renforcent la continuité du front bâti?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		f) Le projet favorise des interventions qui permettent de définir la typologie du bâtiment et qui maximisent l'encadrement du domaine public?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		g) Le projet considère les caractéristiques d'implantation d'une unité de paysage adjacente lorsqu'un bâtiment se situe à proximité?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

4°	Bâtiment en hauteur : Améliorer l'encadrement du paysage de rue tout en s'inspirant des caractéristiques d'implantation du cadre bâti adjacent, et en minimisant son impact sur le milieu	a) Le projet favorise l'alignement du basilaire afin d'encadrer le domaine public et stimuler les déplacements piétonniers, tout en s'inspirant des caractéristiques d'implantation du cadre bâti d'origine avoisinant?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet privilégie les bâtiments en hauteur ayant une faible empreinte au sol pour minimiser la perturbation du milieu?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Une distance raisonnable est prévue entre un projet en hauteur et tout ensemble bâti de faible gabarit?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le corps en hauteur du bâtiment est reculé de façon significative par rapport au basilaire, proportionnellement à sa hauteur, afin de mettre en évidence le front bâti sur rue et de l'intégrer aux bâtiments voisins?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Le projet favorise l'implantation du corps en hauteur dans les zones sud et est du site, en plus de privilégier une orientation qui maximise l'accès à la lumière?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Le projet minimise l'ombrage du bâtiment sur l'îlot et le domaine public?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Volumétrie – Transition volumétrique			
A-3	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Nouveaux bâtiments : La volumétrie d'un nouveau bâtiment contribue à l'évolution de la forme bâtie et renforce l'encadrement du domaine public	a) Le projet privilégie des volumes de fort gabarit qui encadrent le domaine public ou l'îlot lorsque le terrain à façade sur un boulevard? La cohérence de la ligne de toit du front bâti est significative pour la lecture urbaine?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet considère les caractéristiques volumétriques pour la composition volumétrique d'un basilaire pour mettre en valeur des bâtiments d'intérêt historique de faible gabarit?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Sur une rue commerciale d'ambiance, le projet considère des caractéristiques volumétriques du front bâti pour le traitement du basilaire afin de favoriser un traitement régulier à l'échelle humaine et maximiser l'ensoleillement sur le domaine public?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet procure un sentiment de confort et de sécurité pour le piéton par le traitement volumétrique du basilaire?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Un traitement volumétrique met en valeur un bâtiment à l'angle de deux rues?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2°	Bâtiment en hauteur à l'échelle urbaine La volumétrie d'un bâtiment en hauteur doit contribuer à définir la silhouette urbaine	a) La volumétrie du bâtiment est conçue en relation avec les gabarits dominants du milieu selon les échelles (Capitale Nationale, centre-ville et quartier) afin d'optimiser l'impact visuel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet considère la silhouette urbaine du centre-ville, maîtrise les impacts d'un nouveau gabarit sur la silhouette de la ville et les perspectives visuelles importantes, et optimise le concept volumétrique en fonction des points d'intérêt?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet s'inspire des caractéristiques de forme bâtie de l'unité de paysage pour le concept volumétrique du bâtiment en relation avec les gabarits dominants des unités de paysage adjacentes?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet module les volumes afin d'assurer une progression des hauteurs et des gabarits existants (moins élevés) vers les nouveaux (plus élevés)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Le projet favorise une volumétrie effilée en hauteur qui se distingue de son environnement pour les terrains stratégiques et de haute visibilité?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3°	Bâtiment en hauteur à l'échelle de la rue et de l'îlot La volumétrie d'un bâtiment en hauteur doit s'intégrer à la forme bâtie à l'échelle de la rue et de l'îlot	a) Le projet s'inspire des caractéristiques volumétriques du cadre bâti adjacent?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet assure une transition entre les différents gabarits sur rue ou dans un îlot, par un basilaire proportionnel au front bâti et à la largeur de la rue afin de créer une échelle appropriée au domaine public?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet privilégie une volumétrie qui valorise le domaine public et les paysages significatifs?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet considère la mise en valeur et les caractéristiques volumétriques de tout bâtiment d'intérêt patrimonial adjacent ou qui présente un intérêt dans la conception d'un basilaire?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Sur une rue commerciale d'ambiance, le projet considère les caractéristiques volumétriques du front bâti du basilaire afin de favoriser un traitement régulier à l'échelle humaine et de maintenir l'ensoleillement du domaine public?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Le projet met en valeur un bâtiment à l'angle de deux rues par un traitement volumétrique distinctif?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4°	Agrandissement La volumétrie d'un agrandissement met en valeur le bâtiment et	a) Le projet intègre un agrandissement à la volumétrie et à la typologie du bâtiment d'origine de façon harmonieuse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet favorise une volumétrie contribuant à l'encadrement du domaine public?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	rehausse le paysage urbain	c) Le projet opte pour une composition mettant en valeur les intersections, les bâtiments significatifs et le domaine public, et qui renforce les perspectives visuelles d'intérêt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Le projet encourage les modifications volumétriques à la typologie d'origine pour les bâtiments ne présentant aucun intérêt architectural?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet permet l'ajout d'un étage à un bâtiment de type « maison allumette » lorsque celui-ci est situé sous le comble d'une toiture à forte pente, et permet sa transformation en maison à pignons latéraux?			
		f) Le projet privilégie un agrandissement en hauteur sous forme de toit en pente pour un bâtiment de type « faubourg » localisé au sein d'un ensemble de bâtiment de type « maison allumette »?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		g) Le projet assure un traitement architectural de qualité pour tout agrandissement en cour latérale, visible à partir d'une rue commerciale d'ambiance?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		h) Le projet considère les caractéristiques volumétriques de l'ensemble des unités de paysage adjacentes lorsque le site est situé aux limites d'une unité?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5°	Bâtiment d'intérêt patrimonial Toute intervention sur un bâtiment d'intérêt patrimonial contribue à préserver et à mettre en valeur ses caractéristiques	a) Toute intervention se base sur des fondements historiques afin d'éviter de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style et le caractère architectural de l'unité?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet conserve et met en valeur la structure, le style architectural, l'articulation de la façade, les composantes architecturales d'intérêt, les éléments décoratifs et les saillies spécifiques au bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet maintient les modifications d'un bâtiment qui détiennent une signification?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Le projet évite de modifier les ouvertures qui participent à l'intérêt architectural du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs qui contribuent à l'intérêt architectural du bâtiment? Leur restauration est préférée à leur remplacement advenant une détérioration?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Entrée principale et secondaire					
A-4	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Nouveau bâtiment : Souligner les entrées pour accentuer l'identité du quartier	a) Des éléments architecturaux distinctifs marquent les entrées visibles du domaine public? Les entrées visibles du domaine public sont traitées avec soin?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet s'inspire des caractéristiques architecturales et d'implantation des entrées de la typologie dominante?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) L'ensemble des entrées du bâtiment est hiérarchisé et assure un lien fonctionnel entre les ouvertures et les espaces extérieurs?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2°	Bâtiment en hauteur : Souligner les entrées d'un bâtiment en hauteur pour contribuer à l'ambiance et à la définition de l'image urbaine du milieu	a) Le projet privilégie une localisation bénéficiant d'une bonne visibilité et directement accessible à partir de la rue ou d'un espace public?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) L'entrée principale est marquée par une distinction volumétrique, une protection aux intempéries et une qualité de design supérieure?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet privilégie l'aménagement d'une entrée principale de plain-pied ou en hauteur par rapport au niveau de la rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet favorise l'aménagement de lobbies accessibles par les entrées secondaires sur les rues adjacentes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet intègre des aménagements paysagers pour mettre en valeur les entrées?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Le projet hiérarchise les entrées d'un bâtiment et favorise l'aménagement d'entrées multiples s'harmonisant aux activités commerciales?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Stationnement – Accès véhiculaire et de service					
A-5	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Les accès véhiculaires et les espaces de stationnement sont conçus de manière à minimiser les impacts sur le projet, les propriétés adjacentes et le domaine public	a) Le projet privilégie la localisation des espaces de stationnement à l'arrière d'un bâtiment ou de façon à être peu visible du domaine public et à privilégier les accès communs?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet intègre les fonctionnalités de services dans le traitement paysager et architectural de façon à réduire leur visibilité depuis le domaine public?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) L'entrée d'un garage est positionnée du côté de la façade la moins visible du domaine public?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Pour les projets occupant l'ensemble de la tête d'un îlot, le projet prévoit des accès de service sous forme de ruelle et d'espace tampon?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet privilégie l'aménagement d'un accès à un espace de stationnement souterrain sur une rue secondaire?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Le projet prévoit des accès de service sous forme de ruelle et d'espace tampon entre les bâtiments pour les projets occupant l'ensemble d'une tête d'îlot?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- A2 – 4° b) et e) Le bâtiment a une grande empreinte au sol.
- A2 – 4° c) – Deux des trois ailes de la partie du bâtiment ayant 10 étages sont implantées à l'ouest et au nord.
- A3 – 2° e) – La volumétrie du bâtiment n'est pas effilée.
- A4 – 2° h) – Les entrées du bâtiment ne sont pas marquées par un aménagement paysagé.

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 39.45B

B-1	Concept architectural				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Nouveau bâtiment Le traitement architectural du nouveau bâtiment tient compte du contexte architectural du milieu pour diversifier et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Le projet s'inspire des nouvelles tendances architecturales? b) Le projet s'assure d'une conception architecturale selon un ordre proportionnel et hiérarchique (base, corps et tête du bâtiment) qui considère le style architectural, la fonction et la structure du bâtiment? c) Le projet favorise un langage contemporain qui démontre une compréhension de l'articulation architecturale de la typologie choisie, non calquée sur l'architecture traditionnelle? d) Le projet optimise le recours aux éléments architecturaux et aux détails décoratifs pour renforcer le lien entre les façades et le caractère d'ensemble du cadre bâti? e) Le projet évite les murs aveugles sans traitement visible du domaine public? f) Toutes les entrées sont signalées par un traitement architectural? g) Le projet intègre les constructions accessoires au concept architectural d'ensemble? h) L'architecture des bâtiments résidentiels est personnalisée en assurant la complémentarité du projet d'ensemble? Les façades sont articulées pour éviter la monotonie?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2°	Bâtiment en hauteur Le traitement architectural d'un bâtiment en hauteur tient compte d'une nouvelle image urbaine favorisant des projets architecturaux de qualité exceptionnelle qui s'intègre à son contexte bâti et reflète la dynamique du centre-ville	a) Le projet s'inspire des caractéristiques et des composantes architecturales de l'unité de paysage et du milieu urbain élargi pour élaborer un concept architectural afin de tisser des liens avec le milieu? b) Le traitement des composantes architecturales démontre les fonctions du bâtiment? c) Le traitement architectural du bâtiment est articulé à partir d'un squelette de base composé d'un basilaire, du corps et de la tête (couronnement)? Le projet exprime le tout par un traitement architectural unifié, cohérent et proportionnel sur tous les plans? Le bâtiment démontre un ordre et un sens hiérarchique? d) Le projet favorise une conception architecturale spécifique au milieu, et proscrit tout concept standardisé et répétitif, ou de type « bannière » ou « de banlieue »? e) Le projet favorise un design de qualité supérieure qui s'exprime par un traitement soigné, et intégré, des détails architecturaux et des matériaux de revêtement? f) Le corps principal du bâtiment est articulé de façon cohérente et proportionnelle? g) Le projet privilégie des décrochés significatifs du corps principal et traite les façades visibles du domaine public de façon à s'harmoniser aux différents gabarits? h) L'effet de masse des grandes surfaces murales visibles du domaine public est atténué par des variations dans l'orientation, le type et la couleur des matériaux de revêtement extérieur? i) Le couronnement est conçu comme un élément significatif porteur d'un message architectural?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3°	Aggrandissement Le traitement architectural d'un agrandissement met en	L'agrandissement s'inspire des fondements typologiques du bâtiment d'origine pour éviter une apparence incompatible avec son caractère architectural et celui de l'unité de paysage?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	valeur le bâtiment et contribue à rehausser la qualité du paysage urbain	b) L'agrandissement respecte l'articulation des façades et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment? Est-ce qu'il évite de masquer les éléments caractéristiques qui donnent une valeur architecturale?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) L'agrandissement favorise un traitement similaire, utilisant les mêmes composantes, pour les petits ajouts au bâtiment? Les ajouts dont le volume se distingue clairement du bâtiment permettent une approche distincte contemporaine et harmonieuse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) L'intégration et l'encadrement des nouvelles ouvertures s'inspirent de l'alignement, des dimensions, des matériaux, des couleurs et des types d'ouvertures du bâtiment d'origine? Les éléments décoratifs sont compatibles avec le bâtiment d'origine?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) La toiture de l'agrandissement s'harmonise à la forme de la toiture et aux proportions, au style et à l'architecture du bâtiment? Le sommet de la toiture de l'agrandissement évite d'excéder celui de la toiture du bâtiment d'origine?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Le projet évite de rehausser la hauteur du rez-de-chaussée à plus de 0,60 m au-dessus du niveau moyen du sol?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4º	Rénovation, remplacement Les travaux de rénovation ou de remplacement visent à préserver et à mettre en valeur le caractère architectural d'intérêt du bâtiment d'origine	a) Le projet s'inspire de l'articulation de la façade, des composantes d'intérêt architectural, des éléments décoratifs et des saillies du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet évite de modifier les ouvertures qui participent à l'intérêt architectural du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment? Leur restauration est préférée à leur remplacement advenant une détérioration, et lorsque la restauration devient difficile, le remplacement utilise des composantes similaires à celles d'origine?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Le projet favorise le remplacement des composantes architecturales incompatibles et en mauvais état par d'autres mieux adaptées au bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet favorise l'intégration d'éléments décoratifs et de saillies pour améliorer l'apparence extérieure du bâtiment existant?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5º	Développement durable Le traitement architectural du bâtiment intègre des principes écoénergétiques et de durabilité	a) Le projet favorise le traitement architectural et les moyens maximisant l'accès à la lumière naturelle?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet favorise le traitement architectural introduisant la lumière naturelle et des vues sur les espaces régulièrement occupés du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet intègre la conception architecturale des treillis, pergolas, murs et toits végétaux juxtaposés aux bâtiments afin d'assurer une température intérieure plus fraîche?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet privilégie la plantation de conifère dans la partie nord des propriétés pour réduire l'effet de refroidissement?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Matériaux de revêtement					
B-2	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1º	Nouveau bâtiment Les matériaux de revêtement contribuent à renforcer le caractère homogène du paysage urbain	a) Le projet s'inspire des matériaux de revêtement extérieur des témoins architecturaux significatifs de l'unité de paysage?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet privilégie l'utilisation de matériaux de revêtement aux couleurs sobres et limite les couleurs éclatantes?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) L'agencement des matériaux de revêtement extérieur vise l'homogénéité et la cohérence?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet privilégie l'utilisation d'un maximum de deux types de matériaux sur l'ensemble du bâtiment et accepte l'utilisation de matériaux complémentaires pour souligner les accents et caractéristiques identitaire propres au bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2º	Rénovation Les travaux de rénovation ou de remplacement des matériaux de revêtement extérieur améliorent l'apparence architecturale du bâtiment	a) Le projet privilégie l'utilisation de matériaux de revêtement aux couleurs sobres et limite les couleurs éclatantes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment? Leur restauration est préférée à leur remplacement advenant une détérioration?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) L'agencement des matériaux de revêtement extérieur vise l'homogénéité et la cohérence?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3º	Développement durable	a) Le projet favorise l'utilisation de matériaux de construction contenant des matériaux recyclés?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Les matériaux de revêtement contribuent à l'atteinte d'objectifs liés au développement durable	b) Le projet incorpore au bâtiment des matériaux récupérés comme des poutres, poteaux, fenêtres, revêtements de plancher, panneaux et éléments décoratifs?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet favorise l'utilisation de produits et matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale afin de réduire les impacts négatifs du transport?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet substitue l'emploi de matériaux à long cycle de renouvellement par des matériaux à court cycle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Le projet privilégie l'emploi de matériaux de revêtement extérieur adaptés aux conditions climatiques et qui minimisent la détérioration prématuée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aménagement extérieur					
B-3	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	À l'échelle élargie Les aménagements extérieurs contribuent à préserver le caractère paysager et à introduire davantage de verdure en milieu urbain en vue d'une réduction de la pollution et des îlots de chaleur	a) Le projet préserve les massifs et les arbres de grande valeur paysagère contribuant au caractère paysager et à la qualité de vie de l'unité?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Le projet s'inspire des caractéristiques paysagères représentatives de l'unité de paysage pour développer un concept d'aménagement d'ensemble?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet s'assure de la qualité environnementale, et de l'importance de la cour arrière et du cœur d'îlot vert formé par les cours voisines?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet favorise l'aménagement de zones d'ombre et humide, et intègre des éléments paysagers susceptibles de fournir de l'ombre aux surfaces construites?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Le projet privilégie le remplacement des surfaces imperméables par des plantations d'espèces indigènes ou adaptées aux conditions locales?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Le projet prévoit de remplacer tout arbre coupé par une quantité suffisante de végétaux afin de recréer le milieu végétal d'avant, en considérant le potentiel de croissance des végétaux?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		g) Le cycle naturel de l'eau est protégé par des aménagements favorables à l'infiltration de l'eau et au rafraîchissement par évaporation?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		h) Le projet favorise l'aménagement d'un espace tampon entre des bâtiments de faible et de fort gabarit?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2°	À l'échelle du projet Les aménagements extérieurs complètent et bonifient le rapport entre le bâtiment et le milieu d'insertion	a) Le projet s'intègre au concept d'aménagement d'ensemble du contexte urbain élargi (îlot, rue, unité)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les aménagements extérieurs s'inspirent du style architectural du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Les aménagements extérieurs s'adaptent à la topographie du site?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Les fonctionnalités de services de la voie de circulation sont dissimulées par l'intégration d'un aménagement paysager adapté?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Le projet privilégie l'aménagement d'écrans, de clôtures décoratives, de haies ou de massifs de plantation entre deux bâtiments ou propriétés pour dissimuler et verdier le cœur de l'îlot?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3°	Développement durable Privilégier des aménagements favorisant l'atteinte d'objectifs liés au développement durable	a) Le site est aménagé pour maintenir l'écoulement naturel de l'eau et favoriser son infiltration, et encourager la récupération de l'eau de pluie pour les besoins d'irrigation des aménagements paysagers et l'entretien du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet favorise l'aménagement de jardins sur les toits?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet prévoit remplacer, lorsque possible, toutes ou en partie, les surfaces construites comme les terrasses de jardins et les systèmes de pavages alvéolés, ou spécifier pour ces surfaces des matériaux à albédo élevé, par des surfaces couvertes de végétaux? Le projet considère l'installation de couvertures composées de végétaux ou de matériaux à faible absorption de chaleur?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Les plantes sont groupées pour favoriser des systèmes radiculaires communs et les protéger du vent, du soleil et de la chaleur réfléchie?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Des arbres sont disposés sur les faces est, sud-est, sud-ouest et ouest pour ombrager son toit en partie ou en totalité?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- B1- 2°- i) – Le projet ne propose pas un couronnement particulier du bâtiment.
- B2 – 3° - a) et c) – Ces critères ne peuvent être évalués par manque d'information.
- B2 – 3° - b) et d) – ces critères ne sont pas rencontrés selon les réponses du requérant.
- B3 – 1° - g) – Les aménagements extérieurs proposés ne sont pas favorables à l'infiltration de l'eau et au rafraîchissement par évaporation.
- B3 – 3° - a) – Les aménagements paysagers proposés ne favorisent pas l'infiltration de l'eau et n'encouragent pas la récupération de l'eau de pluie.

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 39.45C

C – Interface avec le domaine public – À l'échelle humaine					
C-1	Interface à l'échelle piétonne			OUI	NON
	Objectifs	Critères		N/A	
1° Les cours adjacentes au domaine public créent un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les déplacements piétonniers, tout en préservant l'identité de l'unité de paysage		a) Le projet préserve et s'inspire des aménagements extérieurs de qualité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les aménagements incluent des aires d'agrément privées?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet favorise des aménagements extérieurs contribuant à l'interaction visuelle avec le domaine public?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet prévoit des aménagements extérieurs en façade et en périphérie du domaine public?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) L'aménagement de la cour avant est conçu de manière cohérente afin de créer un effet d'ensemble harmonieux bonifiant l'expérience des passants et définissant le paysage de la rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C-2	Interface commerciale				
	Objectifs	Critères		OUI	NON
1° Les aménagements des cours en lien avec le domaine public contribuent à définir l'ambiance et à l'animation de la rue		a) Le projet s'inspire des caractéristiques d'aménagement de la rue commerciale pour la mise en valeur d'espace d'ambiance entre le rez-de-chaussée et le trottoir, tels que des cafés-terrasses, des étalages, des jardins et des espaces ouverts?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet intègre de manière flexible les aménagements et les plantations, en harmonie avec le caractère de rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet encourage l'installation d'œuvres d'art, sur le domaine privé, en lien avec l'ambiance recherchée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet intègre des éléments de mobilier urbain au paysage de rue pour y créer des espaces de repos, comme des bancs fontaines, lampadaires, bacs à fleurs et support à vélo?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Le projet évite de créer des espaces à l'abri des regards et favorise la surveillance naturelle des lieux par les usagers, résidents et piétons?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2° Les devantures commerciales contribuent à l'animation de la rue, tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales du bâtiment et du milieu		a) Le projet d'inspire et préserve des devantures de qualité et de valeur patrimoniale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet s'arrime à la trame structurale du bâtiment, et préserve les entrées et le rythme de façade du front bâti?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet favorise l'aménagement de devantures transparentes, permettant une connexion visuelle directe avec les activités se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet privilégie un design de qualité et un traitement simple pour optimiser la mise en valeur des articles destinés à la vente?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3° Les enseignes commerciales sont attrayantes et s'harmonisent à la devanture et à l'architecture bâtiment		a) Le projet préserve les enseignes de qualité et de valeur patrimoniale, s'inspire de leurs caractéristiques pour l'élaboration de nouvelles enseignes, et favorise la créativité dans la conception et l'emplacement des enseignes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Les enseignes sont conçues comme étant une partie intégrante de la devanture, s'intègrent au caractère architectural et contribuent à distinguer les différents niveaux du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet évite de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment, favorisant une surface homogène pour l'enseigne?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Le projet harmonise les dimensions, la localisation, les formes, le design, le format, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes, à la façade sur laquelle elles sont apposées?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet favorise un design de qualité s'inspirant des caractéristiques typiques de la rue commerciale?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Le projet favorise un rythme continu à l'échelle de la rue et contribue à l'animation d'ensemble?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4° L'éclairage contribue à la mise en valeur et à		a) L'éclairage commercial s'harmonise à l'échelle de la rue?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	l'animation du domaine public	b) Le concept d'éclairage est développé en accord avec l'approche d'éclairage de la rue?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) L'éclairage met en valeur la façade et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet assure une bonne visibilité des lieux et procure un sentiment de sécurité aux usagers?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) L'éclairage extérieur est orienté de manière à minimiser l'éblouissement sur le domaine public ou les propriétés voisines?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Le concept d'éclairage assure la lisibilité des enseignes et une animation adéquate?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5°		a) Le projet favorise la continuité des auvents et des arcades sur les rues commerciales?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Les auvents contribuent au confort des piétons, à la mise en valeur du bâtiment et à l'animation du paysage de rue	b) Le projet respecte la forme et le style des ouvertures, tout en mettant en valeur les caractéristiques architecturales et les éléments décoratifs d'intérêt du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Le projet évite de masquer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Le projet harmonise les couleurs des auvents à celles de la façade où ils se trouvent, et privilégie l'utilisation de couleurs sobres et complémentaires?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- C2 - 4°- a), b), c), e) et f) Ces critères ne peuvent être évalués par manque d'informations.

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.

Annexe 6 : Phase 1 – objectifs et critères d'évaluation spécifiques à l'unité de paysage 6.3

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À L'UNITÉ DE PAYSAGE 6.3

Tableau 39.69A

A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine					
A-2	CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION				
	Objectifs	Critères	Commentaires		
1° Rehausser la qualité du paysage du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard Montclair en considérant les caractéristiques du milieu		a) Toutes les façades d'un bâtiment sont traitées comme la façade principale avant, et les façades sont alignées vers les boulevards Saint-Joseph et Montclair afin d'encadrer le domaine public et favoriser les déplacements piétonniers?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les volumes dominants sont implantés à l'arrière des bâtiments de façon à minimiser l'impact sur le domaine public, et le basilaire est intégré au cadre bâti existant?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet s'inspire des caractéristiques d'implantation des bâtiments du côté ouest de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord (6.1) afin d'améliorer la régularité d'implantation des groupements immobilier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet met en valeur le paysage des boulevards Saint-Joseph et Montclair, et favorise l'aménagement d'une place publique devant l'entrée du marché?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Le projet considère l'implantation d'un complexe commercial d'importance en créant une interface des deux côtés du boulevard Montclair en reliant le boulevard de la Carrière?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Le projet préserve une zone de non développement autour de la Ferme Columbia afin d'assurer sa mise en valeur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2° Rehausser la qualité du paysage de la Ferme Columbia en considérant les caractéristiques du milieu		a) Le projet préserve les caractéristiques d'implantation de la Ferme Columbia?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet préserve un espace non développement autour de la Ferme Columbia afin d'assurer sa mise en valeur?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet localise l'aménagement des espaces de stationnement à l'arrière des bâtiments?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3° Rehausser la qualité du paysage du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard du Casino/Saint-Raymond en considérant les caractéristiques du milieu		a) La trame des rues transversales est prolongée à travers les grands îlots commerciaux du boulevard Saint-Joseph afin de consolider le cadre bâti?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Toutes les façades d'un bâtiment sont traitées comme la façade principale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) La façade principale est alignée vers le boulevard Saint-Joseph pour encadrer le domaine public et encourager les déplacements piétonniers?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A-3 VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE					
A-3	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
	Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard Montclair	a) Le projet favorise, sur le boulevard Saint-Joseph, des volumes définissant le paysage et s'inscrivant harmonieusement dans le prolongement du caractère de la rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet crée un basilaire proportionnel de trois étages s'intégrant à l'échelle de la rue et renforçant l'encadrement du domaine public par la mise en valeur du front commercial?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet aligne le corps principal du bâtiment avec le basilaire pour un meilleur encadrement et évite les volumes imposants?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		d) Le projet considère son impact visuel de l'autoroute 5 et du boulevard Montclair dans la composition volumétrique du bâtiment, et assure une silhouette urbaine de qualité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Le carrefour des boulevards Saint-Joseph et Montclair est marqué par un traitement volumétrique distinctif?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2°	Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant de la Ferme Columbia	a) Le projet préserve les caractéristiques volumétriques originales du bâtiment de la Ferme Columbia?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet intègre tout bâtiment de façon à mettre en valeur le bâtiment de la Ferme Columbia?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3°	Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard du Casino/Saint-Raymond	a) Le projet crée un basilaire proportionnel de trois étages permettant l'intégration du bâtiment aux secteurs environnants, le renforcement de l'encadrement de la rue et le confort du piéton, et assure que le corps du nouveau bâtiment est en recul pour mettre en valeur le front commercial?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet aligne le corps principal du bâtiment avec le basilaire pour un meilleur encadrement et évite les volumes imposants?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE					
A-4	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	S'assurer que les entrées soient clairement identifiables, visibles et qu'elles contribuent à l'animation de la rue et à l'identité du quartier	a) Le projet favorise des entrées multiples à petite échelle afin de s'harmoniser aux activités commerciales de la rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les entrées du centre commercial sont marquées?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Les entrées des bâtiments sont marquées par une distinction volumétrique?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet aménage des halls d'entrée accessibles par les rues adjacentes et par des passages piétonniers à la limite des terrains?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet assure un traitement architectural de qualité pour tout agrandissement en cours latérale, visible à partir d'une rue commerciale d'ambiance?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Le projet considère les caractéristiques volumétriques de l'ensemble des unités de paysage adjacentes lorsque le site est situé aux limites d'une unité?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

STATIONNEMENT – Accès véhiculaire et de service					
A-5	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Organiser et localiser les espaces de stationnements et les accès de manière à minimiser les impacts sur le projet et les propriétés environnantes	a) L'utilisation des espaces de stationnement du centre commercial les Galeries de Hull est optimisée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet assure l'intégration des aires de services et l'optimisation des liens avec les fonctions utilitaires dans le bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- A2 – 2°- c) – les espaces de stationnement extérieurs sont situés dans les deux cours latérales.

- A3 – 2° - b) – Bâtiment proposé ne fait pas un rappel au bâtiment de la Ferme Columbia par des traitements architecturaux.
- A4 – 1° - le projet ne considère pas les caractéristiques volumétriques de l'ensemble des unités de paysage 6.1 qui est située à la limite du site.
-

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 39.69 B

B – INTÉGRATION ARCHITECTURALE – À l'échelle de voisinage

B-1	CONCEPT ARCHITECTURAL				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Construire une nouvelle image urbaine favorisant des projets architecturaux de qualité exceptionnelle qui, tout en s'inspirant d'une vision contemporaine, s'intègrent harmonieusement dans le contexte bâti et reflètent la dynamique du centre-ville	a) Le projet améliore le front bâti au rez-de-chaussée des bâtiments, et favorise leur intégration à l'échelle de la rue et du cadre bâti afin d'améliorer leur attractivité et leur diversification?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet traite l'intersection des boulevards Saint-Joseph et Montclair afin de dégager une image de rue commerciale d'ambiance?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Les façades commerciales sont mises en valeur par le traitement du basilaire?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Le projet traite le corps et la tête d'un bâtiment par des composantes qui rehaussent sa visibilité et qui lui confèrent une image distinctive d'entrée de centre-ville?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Le projet favorise l'ouverture des façades commerciales sur le boulevard Saint-Joseph et limite les surfaces aveugles?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Le projet met en valeur le bâtiment de la Ferme Columbia?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B-2	MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Favoriser des matériaux de revêtement extérieur qui contribuent à la qualité de l'ensemble	a) Le projet favorise l'utilisation de matériaux de revêtement extérieur en maçonnerie et utilise au maximum deux types de matériaux pour assurer une cohérence et une homogénéité? (La brique peut être utilisée de façon accessoire pour dialoguer avec les façades des bâtiments commerciaux. Les éléments décoratifs peuvent être en métal ou matériaux ouvrés.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B-3	AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR				
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
1°	Contribuer à renforcer le caractère paysager de son environnement urbain et du paysage de rue	a) Le projet assure une végétation abondante autour des espaces de stationnement et dans les îlots?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet s'inspire du contexte urbain de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord (6.1) pour le concept d'aménagement paysager global?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet favorise la plantation d'essences d'arbres distinctives pour le boulevard Saint-Joseph?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

-
-
-

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 39.69 C

C – INTERFACE AVEC LE DOMAINE PUBLIC – À l'échelle humaine							
C-1	INTERFACE À L'ÉCHELLE PIÉTONNE						
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A		
1°	Créer un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les déplacements piétonniers, tout en préservant l'identité de l'unité de paysage	a) Le projet assure un traitement paysager de qualité et déploie un mobilier urbain de qualité spécifique au boulevard Saint-Joseph?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		b) Le projet améliore la qualité des aménagements avec des plantations et une végétation d'ensemble, conçoit les espaces publics, et intègre des œuvres d'art et tous autres équipements en harmonie avec le cadre bâti?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
C-2	INTERFACE COMMERCIALE						
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A		
1°	Favoriser l'animation des façades commerciales en préservant des aménagements d'intérêt et s'inspirant des caractères architecturaux du cadre bâti	a) Le projet améliore la qualité des aménagements avec des plantations régulières et des aménagements à l'échelle humaine, et favorise l'implantation d'œuvres d'art et d'éléments de mobilier urbain s'harmonisant au cadre bâti et contribuant au caractère d'ambiance de rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		b) Les composantes des devantures commerciales sont harmonieusement aménagées et intégrées?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		c) Le projet améliore la qualité des aménagements avec des plantations et une végétation d'ensemble, conçoit les espaces publics, et intègre des œuvres d'art et tous autres équipements en harmonie avec le cadre bâti?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		d) Le projet favorise des espaces d'ambiance entre le rez-de-chaussée et le trottoir sous forme de cafés terrasses, d'étalages et d'espaces ouverts?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
C-3	DEVANTURE COMMERCIALE						
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A		
1°	Les devantures commerciales contribuent à l'animation de rue tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales du bâtiment et du milieu	a) Le projet favorise des vitrines s'étalant sur deux étages?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		b) Le projet découpe le socle du bâtiment avec un entablement au-dessus des ouvertures et des vitrines?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		c) Le projet favorise l'insertion de vitrines en feuilure et s'assure d'une insertion harmonieuse à l'architecture du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
C-4	ENSEIGNE COMMERCIALE						
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A		
	Les enseignes sont attrayantes, créatives en harmonisant à la devanture et l'architecture du bâtiment	a) Le projet privilégie un design contemporain s'intégrant graphiquement à l'image urbaine?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		b) Le design des enseignes est en lien avec l'architecture intérieure et extérieure du bâtiment et le front bâti?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		c) Les enseignes sont localisées au niveau des entablements?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Explications complémentaires :							
<ul style="list-style-type: none"> - C1 – 1° - a) – Le projet ne propose pas de mobilier urbain aux abords du boulevard Saint-Joseph. - C3 – 1° - a) – Les vitrines des commerces sont proposées au rez-de-chaussée seulement et elles ne s'étalent pas sur deux étages. 							
<p>Avis important</p> <p>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.</p>							

Annexe 7 : Phase 1 – 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

Bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus			
Article 36 - Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1. Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. L'architecture s'intègre à son milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Minimise les impacts négatifs du vent à l'entrée principale et dans les aires d'agrément au sol pour les bâtiments de plus de trois étages?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Lorsque 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</i> (chapitre p-9.002) ou d'un immeuble patrimonial classé par le ministre en vertu de cette même loi, il contribue à sa mise en valeur?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explications complémentaires			
- Critère 5° - L'architecture du bâtiment proposé ne s'inspire pas de l'architecture du bâtiment d'intérêt patrimonial cité monument historique de la Ferme Columbia afin de mettre en valeur ce dernier. Toutefois le bâtiment de 22 étages construit en arrière de la Ferme Columbia permet d'intégrer quelques éléments du bâtiment proposé par rapport à la Ferme Columbia.			
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.			

Annexe 8 : Phase 1 – dérogations mineures

Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures			
Disposition	Prescrite	Proposée	Explication
Art.149. RÉDUCTION DE LA HAUTEUR MINIMALE La hauteur minimale d'un bâtiment prescrite à la grille des spécifications peut être réduite sur une proportion d'au plus 20 % de la superficie d'implantation d'un bâtiment.	Pourcentage maximal autorisé : 20%	Pourcentage maximal autorisé : 32%	- La partie d'un étage du bâtiment ne sera pas visible de la rue, car elle sera située à l'arrière du bâtiment et entourée par les parties de bâtiment à 10 étages ayant un format en U.
ART. 267. LARGEUR D'UN ACCÈS OU D'UNE ALLÉE D'ACCÈS pour une circulation double	10 m	14,6 m	- La largeur de 14,6 m permet d'aménager un accès au terrain de type « entrée et sortie par virage à droite seulement » qui devrait être un accès sécuritaire et permettre une fluidité de la circulation à l'entrée et à la sortie du stationnement.
Art.674. STATIONNEMENT À L'INTÉRIEUR D'UN GARAGE SOUTERRAIN POUR UN BÂTIMENT DE 4 ÉTAGES ET PLUS – DISPOSITION PARTICULIÈRE NUMÉRO 1 Malgré l'article 667, 100 % des cases de stationnement hors rue desservant un usage faisant partie d'un bâtiment de 4 étages et plus doivent être situées à l'intérieur d'un garage souterrain. <i>Nouvelle réglementation adoptée en première lecture au Conseil le 17 octobre 2023.</i>	Nombre de places de stationnement de surface : 0	Nombre de places de stationnement de surface : Phase 1 : 97 À terme : 155	- Bien que le nombre de 454 cases de stationnement intérieur proposé soit déjà conforme au minimum requis, les cases de stationnement extérieur sont requises pour accommoder les locataires qui détient dans leurs baux des clauses qui leur permettent d'exiger des cases de stationnement proches de leurs locaux respectifs et localisées sur le même niveau de plancher.
ART. 297. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE DE STATIONNEMENT un espace de stationnement hors rue extérieur ne peut être situé à moins de 6 m du mur d'un bâtiment abritant une habitation multifamiliale de 6 logements et plus	6 m	2,5 m	- Cette non-conformité n'aura pas d'incidence sur les habitations étant donné que ces dernières sont situées à partir du 2 ^e étage et en retrait par rapport au rez-de-chaussée commercial.
ART. 286. Par. 4 ^o DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE DE STATIONNEMENT Un espace de stationnement doit être bordé par une bande gazonnée ou autrement paysagée d'une largeur minimale de 1 m.	1 m	0 m	- L'aménagement de la bande gazonnée d'une largeur minimale de 1 m réduira la largeur du trottoir à 1,5 m ce qui est une largeur insuffisante pour la circulation piétonnière en bordure d'un bâtiment commercial. Pour faire le parallèle avec la politique des rues conviviales, une telle densité sur le site doit être soutenue par des trottoirs ayant une largeur minimale de 1,8 m assurant l'accessibilité universelle.

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires
a) Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La dérogation mineure afin d'autoriser un espace de stationnement extérieur ne respecte pas le Plan d'urbanisme, car une nouvelle réglementation sur le stationnement dans les ZATC du centre-ville a été adoptée le 17 octobre 2023 et est entrée en vigueur le 9 janvier 2024 (Règlement 532-16-2023).</p> <p>Le Règlement 532-16-2023 découle directement du Bilan du PPU centre-ville et du Plan d'action 2021-2025. Il vise à renforcer les orientations structurantes du PPU en lien avec la mobilité durable, l'encadrement bâti du domaine public et l'environnement.</p> <p>Ce règlement a eu pour effet d'interdire le stationnement de surface pour les bâtiments de quatre étages et plus situés à une distance maximale de 700 m des stations Rapibus au centre-Ville.</p> <p>La demande est entrée en juin 2023, soit avant l'entame du processus d'adoption du Règlement 532-16-2023.</p>
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"/>	
c) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, relativement à la réduction de la hauteur minimale en étages, car elle prévoit l'implantation des usages commerciaux seulement au rez-de-chaussée et cette configuration du bâtiment permettra d'aménager un toit-terrasse pour l'usage résidentiel au-dessus de l'étage commercial.</p> <p>L'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante pour la dérogation mineure relative à l'augmentation de la largeur de l'accès au terrain et de l'allée d'accès, car l'aménagement d'un accès « entrée et sortie par virage à droite seulement » avec un îlot séparateur central est difficile sur une largeur d'accès autorisée au règlement de zonage qui est de 10 m maximum.</p> <p>L'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante pour la dérogation mineure relative à l'aménagement d'un stationnement de surface, car ce stationnement est nécessaire afin d'accommoder les locataires qui détiennent dans leurs baux des clauses qui leur permettent d'exiger des cases de stationnement proches de leurs locaux respectifs et localisées sur le même niveau de plancher.</p> <p>L'application du règlement cause également un préjudice sérieux à la personne requérante pour les deux autres dérogations mineures relatives au stationnement extérieur, car l'aménagement d'une bande gazonnée de 1 m de largeur réduirait la largeur de l'allée piétonne à 1,5 m qui est une largeur insuffisante pour le passage des personnes à mobilité réduite et l'augmentation de la distance entre le stationnement extérieur et le bâtiment supprimerait toutes les cases de stationnement situées au sud et qui font face au bâtiment, et cela n'est pas nécessaire étant donné que les habitations sont situées au 2^e étage et que le rez-de-chaussée du bâtiment sera occupé par un usage commercial.</p>

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Il est difficile de modifier le projet pour la dérogation mineure relative à la réduction de la hauteur du bâtiment, car la personne requérante serait contrainte de refaire complètement son projet afin de le rendre conforme à la réglementation et cela n'est pas nécessaire, puisque la partie à un étage proposée serait complètement cachée par la forme du bâtiment en U.</p> <p>Il est difficile d'aménager un accès au terrain de type « entrée et sortie par virage à droite seulement » tout en ayant une largeur d'accès conforme au règlement qui est de 10 m maximum.</p>
d) 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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Il n'est pas difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation pour la dérogation mineure concernant l'autorisation de stationnement en surface, car la personne requérante pourrait prévoir les cases extérieures sur la propriété voisine qui lui appartient (le terrain résiduel du 320, boulevard Saint-Joseph) où seront relocalisés les locataires durant les travaux de démolition partielle du centre commercial en attenant la construction du nouveau bâtiment. Toutefois, il devra respecter les clauses des baux des locataires qui leur permettent d'avoir des cases de stationnement proches de leur local et localisées sur le même niveau de plancher, une fois le nouveau bâtiment sera construit.</p> <p>Il n'est pas difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation pour les deux dérogations mineures relatives à la réduction de la distance entre l'espace de stationnement et le bâtiment et à la suppression de la bande gazonnée bordant l'espace de stationnement, car il suffirait de supprimer 12 cases de stationnement extérieur proposées au sud de la phase 1 du projet.</p>
e) Est-ce que la demande dérogation mineure 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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bien que le terrain actuel des Galeries de Hull constitue l'entièreté de la zone Co-08-021, les dérogations mineures sont requises seulement dans le lot nord créé par l'opération cadastrale.
f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les dérogations mineures demandées ne causent pas de préjudice sérieux aux propriétaires des immeubles voisins, car elles concernent des normes d'aménagement sur le site.
g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ? Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	OUI	NON	N/A
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Avis important

Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les **dérogations mineures** aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

Annexe 9 : Milieu d'insertion – faible gabarit : maisons bourgeoises et Ferme Columbia



Unité de paysage 6.1 – boul. St-Joseph (côté ouest) entre le boul. Montclair et rue Fontaine St-Joseph : Unité de paysage 6.1 (côté ouest) – Unité de paysage 6.3 (côté est)



Unité de paysage 6.1 – boul. St-Joseph (côté ouest) entre la rue Fontaine et la rue Ste-Marie



Ferme Columbia – un bâtiment de 22 étages en arrière-plan a été autorisé et construit.

320-360, boulevard Saint-Joseph

Annexe 10 : Milieu d'insertion – bâtiments en hauteur



NEUF architect(e)s / COMINAR

PRÉSENTATION PPCMOI - PIIA - LES GALERIES DE HULL, Gatineau

2023.09.08

9



320-360, boulevard Saint-Joseph