

**PIIA – Construire le Complexe multifonctionnel de l'Ouest – 275, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire**

**R-CCU-2026-02-23/14**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest a été formulée pour la propriété située au 275, boulevard du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal de la Ville de Gatineau a approuvé un règlement d'emprunt et mis en place des équipes de travail afin de réaliser le projet de construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction du nouveau bâtiment est assujéti à une approbation discrétionnaire par le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a nécessité l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à augmenter la marge avant maximale d'implantation du bâtiment, sa hauteur maximale et la largeur d'un accès au terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet s'inscrit dans une démarche ambitieuse de développement durable, en cohérence avec le Plan climat de Gatineau et son objectif d'« accélérer la transition vers un parc immobilier durable »;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la prestigieuse certification LEED OR, qui exige une conception intégrant des critères stricts de performance énergétique, de confort des usagers et de respect de l'environnement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures déjà accordées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte à la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 visant les projets institutionnels;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, la construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest au 275, boulevard du Plateau, le tout, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet, secteurs d'aménagements – préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau;
- Plan de paysagement – préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau;
- Matériaux projetés (Matérialité) – préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau;
- Élévations - préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau.

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

**Dérogations mineures – Construire le Complexe multifonctionnel de l'Ouest – 275, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire**

**R-CCU-2026-02-23/15**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest a été formulée pour la propriété située au 275, boulevard du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal de la Ville de Gatineau a approuvé un règlement d'emprunt et mis en place des équipes de travail afin de réaliser le projet de construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest sur le terrain situé au 275, boulevard du Plateau;

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

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures soulevées ne causeront pas de préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du nouveau bâtiment est également assujettie à une approbation discrétionnaire par le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet du Complexe multifonctionnel de l'Ouest situé au 275, boulevard du Plateau, afin d'augmenter :

- La marge avant maximale du bâtiment de 8 m à 9 m;
- La hauteur maximale du bâtiment de trois étages à quatre étages;
- La largeur d'un accès au terrain de 10 m à 22 m.

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

- Plan partiel identifiant les dérogations mineures – Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – annoté par le SUDD - 275, boulevard du Plateau.

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

Construire le Complexe multifonctionnel de l'Ouest		
Adresse	275, boulevard du Plateau	
Zone	Co-13-033	
Secteur	Hull	
District	Plateau (4)	
Conseiller/Conseillère	Bettyna Belizaire	
Année de construction	S.O.	
Classe d'usage	Communautaire (p)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	N/A	
Nombre d'étages	4	
Toiture (revêtement)	Toit de couleur blanche et toit végétal	
Revêtement(s) extérieur(s)	Brique, aluminium prépeint, mur rideau de verre	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	12 350 000\$ (terrain seulement)	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation du SUDD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 Projets institutionnels	Autoriser la construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest.	Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	Afin de permettre la réalisation du projet, des dérogations mineures doivent être accordées visant à augmenter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La marge avant maximale du bâtiment de 8 m à 9 m;</li> <li>- La hauteur maximale du bâtiment de 3 à 4 étages;</li> <li>- La largeur d'un accès au terrain de 10 m à 22 m.</li> </ul>	Recommandé

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une demande visant à autoriser la construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest a été formulée pour la propriété située au 275, boulevard du Plateau.</li> <li>• Voici les grandes lignes de l'historique du projet :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Avril 2024 : Présentation du Programme fonctionnel et technique (PFT) au comité plénier;</li> <li>○ Juillet 2024 : Recommandation au conseil d'adopter le Règlement numéro 927-2024 autorisant une dépense et un emprunt pour la réalisation du projet;</li> <li>○ Février 2025 : Les professionnels sont sélectionnés pour les plans et devis, rencontre de démarrage;</li> <li>○ Juillet 2025 : Présentation au comité exécutif d'un écart à été identifié par les professionnels;                                     <p>Revue diligente du PFT dû à plusieurs éléments (électricité, modification du code de construction 2020, augmentation salariale, etc.);</p> <p>Quatre options ont été présentées :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Garder le statu quo;</li> <li>2. Réduire les superficies de certains espaces;</li> <li>3. Retirer le lien aérien et les plateaux sportifs en toiture du stationnement étagé;</li> <li>4. Analyse de la possibilité de retirer le lien aérien et un étage du stationnement étagé, ainsi que de réduire les superficies de certains espaces, tout en maintenant l'offre de services initialement proposée.</li> </ol> </li> <li>○ Septembre 2025 : Une seconde étude indépendante est venue confirmer la nécessité d'une dalle structurale;                                     <p>Les professionnels ont recommandé de faire un stationnement souterrain afin d'améliorer la capacité portante des sols. Cette option (5) a démontré un respect du cadre budgétaire;</p> <p>Avec le retrait du stationnement étagé, il a été proposé d'ajouter une terrasse au 3e étage du complexe afin d'y déplacer des plateaux sportifs;</p> <p>Analyse finale des risques techniques et financiers associés à l'option d'un stationnement souterrain;</p> </li> <li>○ Octobre 2025 : Présentation au comité exécutif de l'analyse des risques techniques et financiers, orientation positive de poursuivre avec l'avenue du stationnement souterrain;</li> </ul> </li> </ul>

- Décembre 2025 : Présentation de l'analyse des risques techniques et financiers afin d'obtenir l'approbation finale du comité plénier, pour modifier les paramètres du projet initial d'un stationnement étagé pour un stationnement souterrain.
- Janvier 2026 : « la Ville » a déposé une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant les projets institutionnels et de dérogation mineure, pour la mise en œuvre du projet de construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest.

#### **Détail du projet :**

- Construction d'un bâtiment principal de quatre étages, avec recherche d'une certification « LEED OR », en cohérence avec le Plan climat de Gatineau, érigé sur un terrain vacant longeant le boulevard du Plateau.
- La programmation du complexe se déploie de cette façon :
  - superficie d'environ 28 500 m<sup>2</sup>;
  - quatre patinoires (dont une pour les sports de glace adaptés avec vestiaires et salle polyvalente);
  - deux gymnases doubles;
  - une piste de course à trois couloirs;
  - des salles multifonctionnelles;
  - des espaces administratifs;
  - des locaux techniques;
  - un stationnement souterrain;
  - des toitures végétalisées et aménagées avec plateaux sportifs.
- Le concept architectural met l'accent sur des espaces intérieurs ouverts et lumineux, favorisant la qualité de l'air, la circulation naturelle et le confort acoustique.
- Les matériaux de revêtements extérieurs choisis, dont la brique, reflètent une responsabilité environnementale affirmée, tout comme la gestion des eaux pluviales, par la perméabilité des surfaces et une végétalisation abondante.

#### **Bâtiment principal projeté et assujéti à l'approbation du PIIA visant les projets institutionnels :**

- Le bâtiment principal projeté de quatre étages respecte les intentions d'aménagement souhaitées pour les projets institutionnels du règlement de PIIA en vigueur puisqu'il :
  - Valorise les composantes naturelles du milieu d'insertion par un concept de développement durable, une stratégie végétale et un paysagement soigné;
  - Présente une architecture emblématique présentée de cette façon par les concepteurs:  
*« L'ensemble du projet illustre une volonté forte de conjuguer esthétique, fonctionnalité et responsabilité écologique, en démontrant que la brique, matériau ancestral, peut être réinventée comme un vecteur de modernité et de durabilité. Ce complexe multifonctionnel devient ainsi un modèle de construction verte, alliant innovation, confort et respect de l'environnement, et affirmant Gatineau comme un acteur engagé dans la transition climatique »*
  - S'inscrit dans une démarche d'intégration urbaine visant à répondre aux besoins d'un public diversifié, tout en respectant les enjeux de connectivité et d'accessibilité;
  - Propose une entrée principale, sur le boulevard du Plateau et propose un espace accueillant et verdoyant, conçu pour valoriser l'architecture du bâtiment;
  - Valorise la sécurité des piétons dans la zone du débarcadère par des stratégies de modération de la circulation mises en œuvre, notamment le relèvement de la zone et la suppression des séparations traditionnelles;
  - Intégrera pleinement à même le projet le réseau cyclable existant afin de desservir efficacement les utilisateurs en prévoyant des connexions avec la future piste cyclable le long du boulevard du Plateau;
  - Servira d'exemple en matière d'adaptation aux changements climatiques (certification LEED OR recherchée).

**Implantation :** *« Le projet du Complexe Multifonctionnel de l'Ouest s'inscrit dans une démarche d'intégration urbaine visant à répondre aux besoins d'un public diversifié, tout en respectant les enjeux de connectivité et d'accessibilité. »*

- La façade principale et l'entrée principale du bâtiment sont orientées vers le domaine public afin d'améliorer l'encadrement de la rue.
- Une place publique dynamique intègre mobilier urbain, plantations et aires de repos, renforçant l'aspect convivial et invitant à la rencontre et à l'appropriation par les usagers.
- Afin de minimiser les enjeux de déplacements, deux accès véhiculaires au site sont projetés, l'un principalement dédié à un débarcadère surélevé et le second pour joindre rapidement l'espace de stationnement souterrain.

**Architecture :** *« Ce complexe se veut accueillant et ouvert pour tous et chacun. La façade vitrée au nord sur le boulevard du plateau, offrant perméabilité et transparence, est une invitation à accueillir quiconque voudrait découvrir le complexe et sa programmation. »*

- L'architecture du nouveau bâtiment proposé est représentative du caractère prestigieux de l'institution.
- Le bâtiment se distingue en tant que repère architectural dans le paysage urbain gatinois. Il fait preuve d'une certaine audace architecturale qui contribue à sa signature, à son caractère et à son importance civique.
- La conception architecturale se caractérise par une fenestration abondante qui permet de maximiser l'apport de lumière naturelle.
- Les matériaux de revêtement extérieur projetés, soit le mur rideau, le revêtement d'aluminium peint et la brique, sont durables et contribuent à l'efficacité et la performance climatique.
- Des toitures vertes (avec paysagement) et blanches sont projetées afin de minimiser les impacts d'une toiture foncée sur les îlots de chaleur.

**Aménagement de terrain :** « *La végétation s'intègre à cette composition en soulignant les lignes du parvis et en s'installant le long du boulevard, contribuant à enrichir l'expérience paysagère et à ancrer le projet dans son environnement urbain.* »

- L'aménagement paysager met en valeur les formes architecturales et le volume du bâtiment tout en contribuant à lui conférer une identité propre.
- L'entrée principale, sur le boulevard du Plateau, propose un espace accueillant et verdoyant, conçu pour valoriser l'architecture du bâtiment.
- Des trottoirs continus, de largeur adaptée à leur achalandage, sont présents le long des façades du bâtiment et relient, le plus directement possible, le bâtiment à la voie publique et aux autres endroits fréquentés par les piétons.
- Au-delà des matériaux, l'aménagement extérieur du complexe a été pensé pour répondre aux enjeux environnementaux contemporains. La gestion des eaux pluviales est assurée par la perméabilité des surfaces et la végétalisation abondante mixte et indigène, réduisant les risques d'inondation et favorisant la biodiversité.
- Le concept de plantation privilégie des végétaux indigènes et rustiques, répartis en trois strates (arbres, arbustes, herbacés), afin de créer une flore diversifiée, réduire l'entretien et limiter la consommation d'eau. Les espèces sélectionnées sont adaptées au sol et au climat du site. Le projet prévoit la coupe de 10 arbres et la plantation de 58 nouveaux arbres sur le site

#### **Étude de mobilité :**

Une étude de mobilité a été produite pour connaître les impacts sur la mobilité du secteur et les recommandations proposés :

- modifications et ajouts de feux de circulation;
- modification de la voie de virage à gauche pour l'accès Ouest du Complexe Sportif;
- fermeture du terreplein sur du Plateau entre les rues de l'Automne Est et Ouest;
- réaffectation de voies sur le boulevard des Grives;
- aménagement d'une voie réservée pour bus sur le boulevard du Plateau;
- déplacer les bandes cyclables entre la rue de Bruxelles et le boulevard des Grives sur une piste cyclable bidirectionnelle temporaire au sud du boulevard du Plateau

#### **Analyse réglementaire :**

- Le projet est majoritairement conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur à l'exception de trois non-conformités qui ont été soulevées :
  - La marge avant du bâtiment, soit 8,8 m, est supérieure à la marge avant maximale (8 m) prescrite à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-13-033 applicable au projet;
  - La hauteur du bâtiment, soit quatre étages, dépasse le nombre maximal (trois étages) prescrit à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-13-033 applicable au projet;
  - La largeur d'un accès au terrain (21,75 m) dépasse la largeur maximale prescrite qui est de 10 m.
- La demande de Plan d'implantation et d'intégration architecturale est donc accompagnée par une demande de dérogation mineure.
- Le projet respecte à la majorité des critères applicables du Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 visant les projets institutionnels – volet culture.

**PIIA – Construire le Complexe multifonctionnel de l'Ouest – 275, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau (4) – Bettyna Belizaire**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest a été formulée pour la propriété située au 275, boulevard du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal de la Ville de Gatineau a approuvé un règlement d'emprunt et mis en place des équipes de travail afin de réaliser le projet de construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction du nouveau bâtiment est assujéti à une approbation discrétionnaire par le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a nécessité l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à augmenter la marge avant maximale d'implantation du bâtiment, sa hauteur maximale et la largeur d'un accès au terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet s'inscrit dans une démarche ambitieuse de développement durable, en cohérence avec le Plan climat de Gatineau et son objectif d'« accélérer la transition vers un parc immobilier durable »;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la prestigieuse certification LEED OR, qui exige une conception intégrant des critères stricts de performance énergétique, de confort des usagers et de respect de l'environnement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures déjà accordées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte à la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 visant les projets institutionnels;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, la construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest au 275, boulevard du Plateau, le tout, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet, secteurs d'aménagements – préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau;
- Plan de paysagement – préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau;
- Matériaux projetés (Matérialité) – préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau;
- Élévations - préparé par Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – 275, boulevard du Plateau.

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

**Dérogations mineures – Construire le Complexe multifonctionnel de l'Ouest – 275, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau (4) – Bettyna Belizaire**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest a été formulée pour la propriété située au 275, boulevard du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal de la Ville de Gatineau a approuvé un règlement d'emprunt et mis en place des équipes de travail afin de réaliser le projet de construction du Complexe multifonctionnel de l'Ouest sur le terrain situé au 275, boulevard du Plateau;

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

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures soulevées ne causeront pas de préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du nouveau bâtiment est également assujettie à une approbation discrétionnaire par le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures demandées;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet du Complexe multifonctionnel de l'Ouest situé au 275, boulevard du Plateau, afin d'augmenter :

- La marge avant maximale du bâtiment de 8 m à 9 m;
- La hauteur maximale du bâtiment de trois étages à quatre étages;
- La largeur d'un accès au terrain de 10 m à 22 m.

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

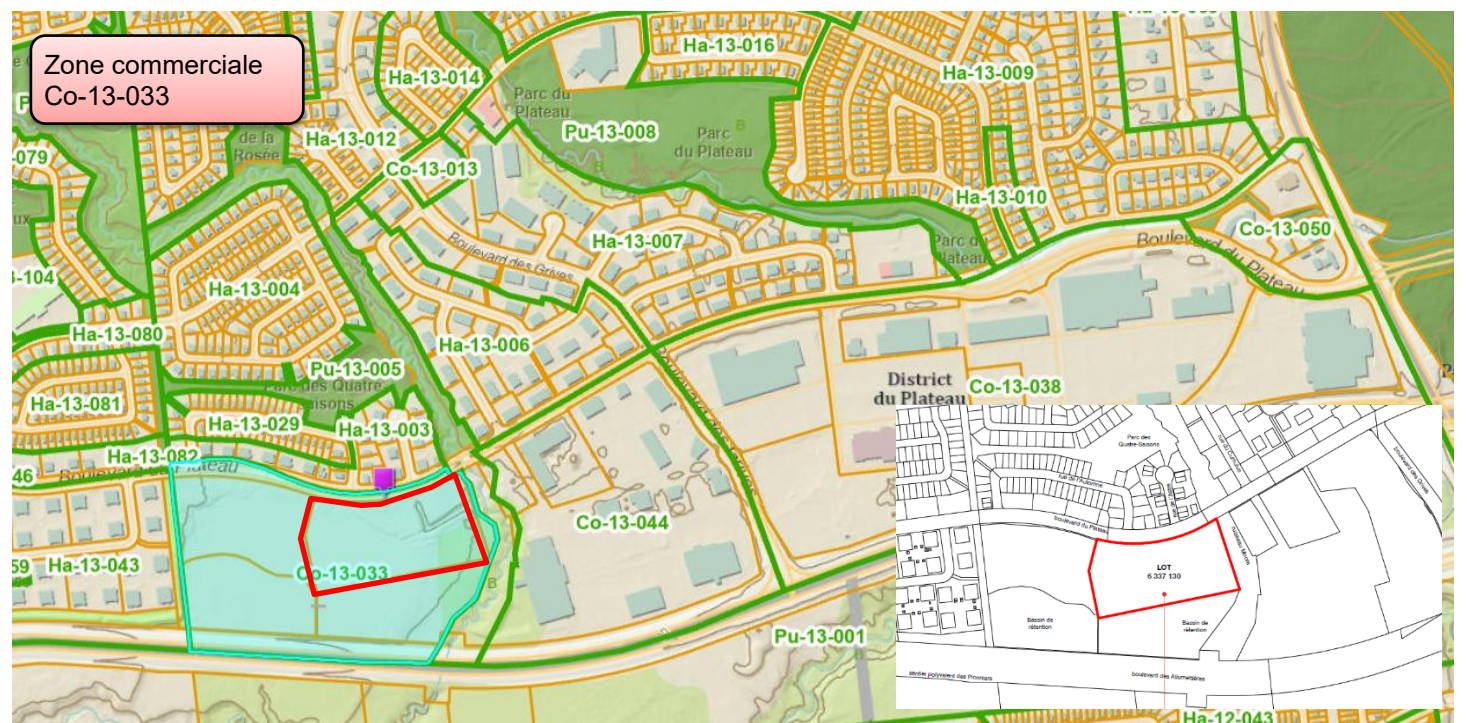
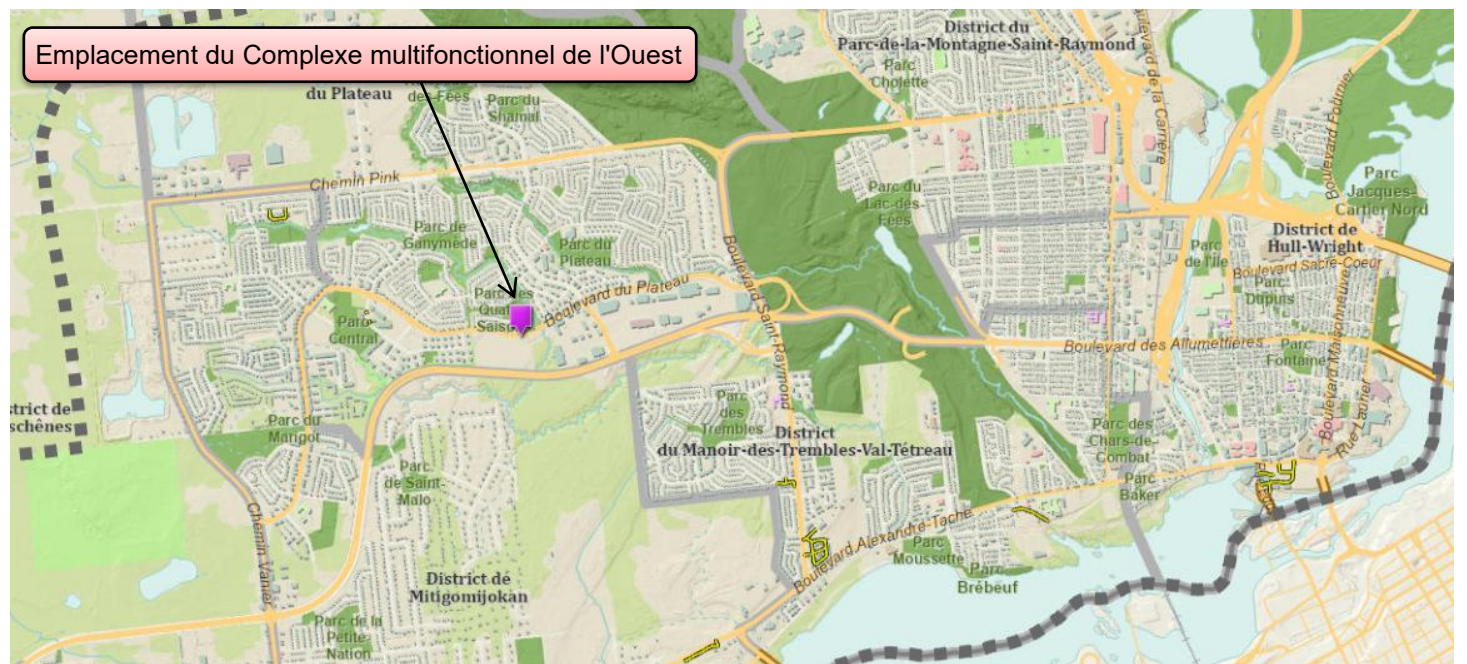
- Plan partiel identifiant les dérogations mineures – Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026 – annoté par le SUDD - 275, boulevard du Plateau.

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

## Table des annexes

Annexe 1 : Plan de localisation, de zonage et vue aérienne .....	7
Annexe 2 : Vues aériennes du site d'intervention.....	8
Annexe 3 : Photos du contexte .....	9
Annexe 4 : Composantes d'analyse du site d'intervention .....	10
Annexe 5 : Plan d'implantation du projet, secteurs d'aménagements.....	11
Annexe 6 : Plan d'implantation du projet, circulations .....	12
Annexe 7 : Plan d'implantation du projet.....	13
Annexe 8 : Plan de paysagement .....	14
Annexe 9 : Plan de paysagement de la toiture .....	15
Annexe 10 : Programme et vison.....	16
Annexe 11 : Matériaux projetés (Matérialité).....	17
Annexe 12 : Élévations .....	18
Annexe 13 : Perspectives .....	19
Annexe 13 : Perspectives (suite) .....	20
Annexe 13 : Perspectives (suite) .....	21
Annexe 14 : Étude d'ensoleillement.....	22
Annexe 15 : Tableaux et analyse réglementaire au PIIA.....	23
Annexe 16 : Plan partiel identifiant les dérogations mineures .....	36
Annexe 17 : Analyse des dérogations mineures .....	37

**Annexe 1 : Plan de localisation, de zonage et vue aérienne**

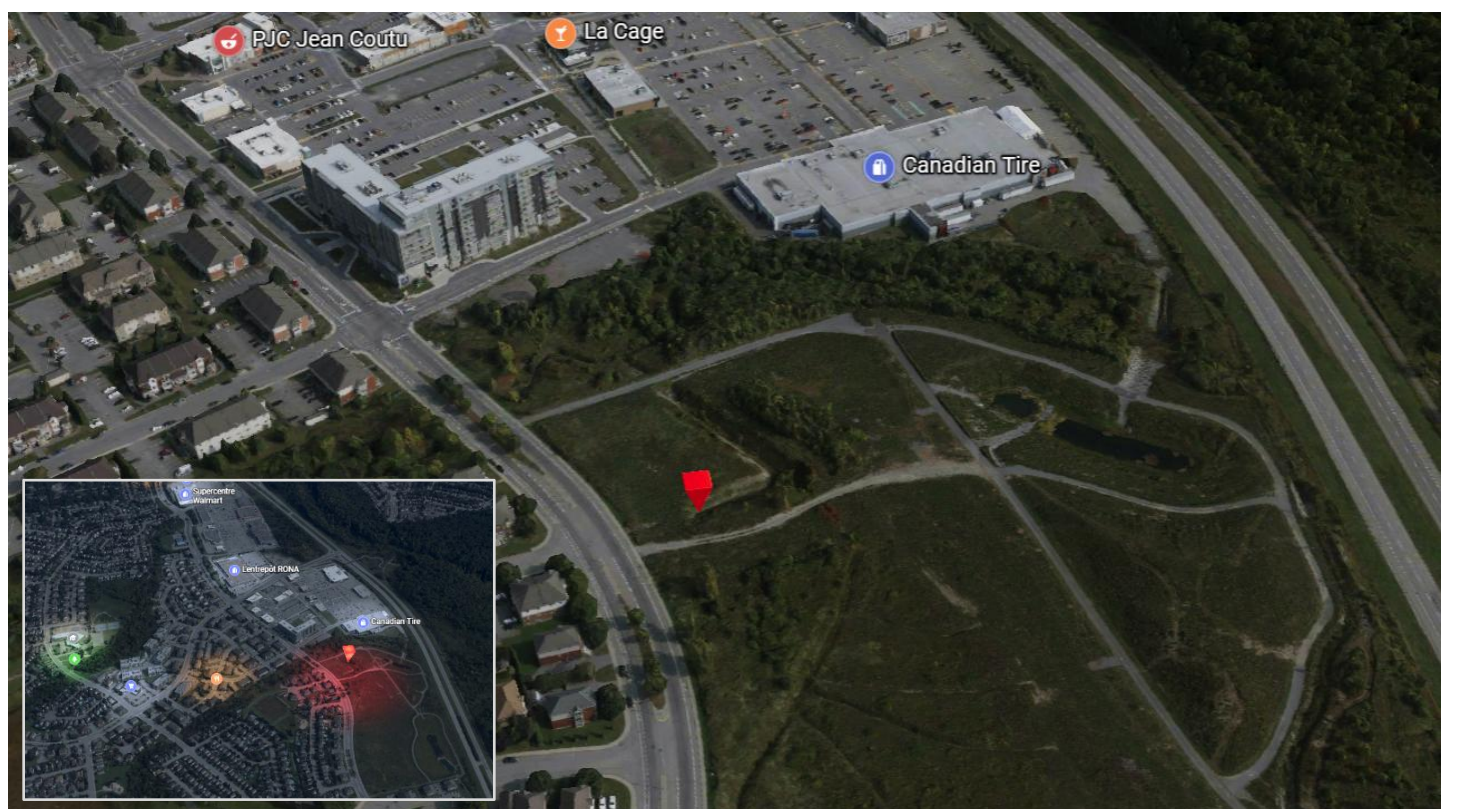
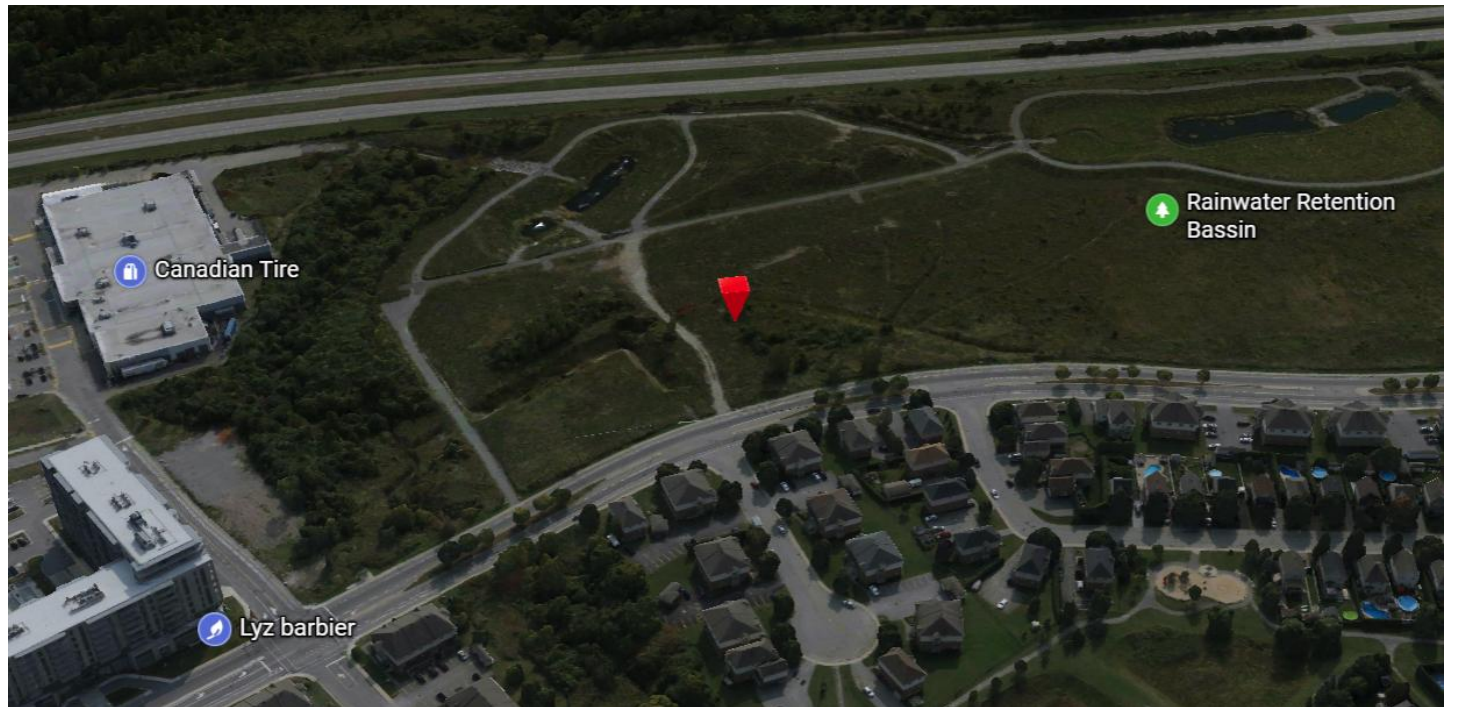
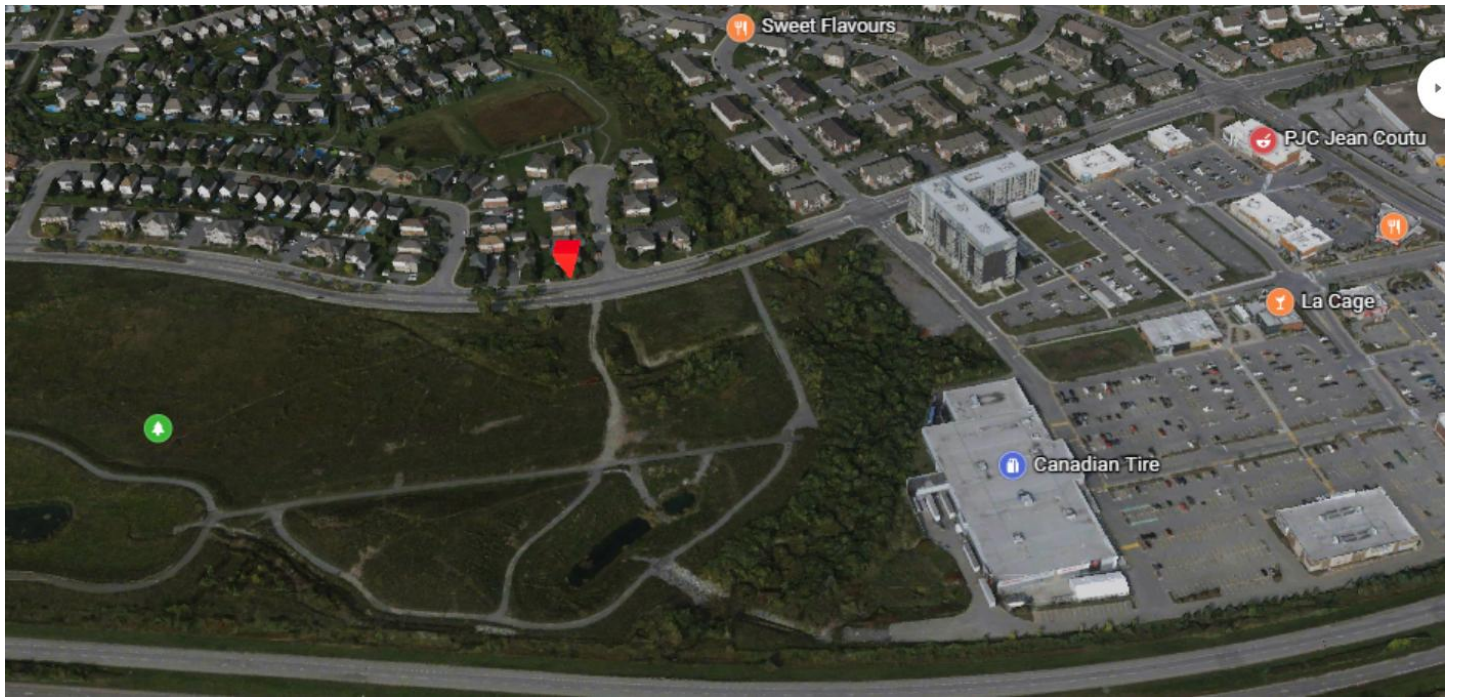


Portion du lot existant disponible (± 8 315 m<sup>2</sup>)

Emplacement du projet

**Par le SUDD et Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026  
275, boulevard du Plateau**

Annexe 2 : Vues aériennes du site d'intervention



Bing maps – mai 2023  
275, boulevard du Plateau

**Annexe 3 : Photos du contexte**

**Vue direction Ouest à partir du boulevard du Plateau**



**Vue direction Est à partir du boulevard du Plateau**



**Le bâti environnant**



L'élément architectural qui assure la cohérence entre les différentes typologies bâties du secteur est l'utilisation systématique d'une base en maçonnerie. Ce socle commun sert de fil conducteur visuel : il unifie des bâtiments pourtant variés par leur hauteur, leur volumétrie et leur fonction. La maçonnerie, par sa matérialité durable et son ancrage au sol, crée une assise solide qui structure le paysage urbain et renforce la continuité architecturale le long du boulevard.

Les images ci-contre mettent en évidence la diversité des constructions environnantes, tant dans leurs gabarits que dans leurs formes.

**Google Street View - octobre 2023 et Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026**  
**275, boulevard du Plateau**

## Annexe 4 : Composantes d'analyse du site d'intervention

### Ruisseau et bassins de rétention aux abords du site



Le ruisseau Moore traversait autrefois un territoire forestier qui correspond aujourd'hui au quartier du Plateau.

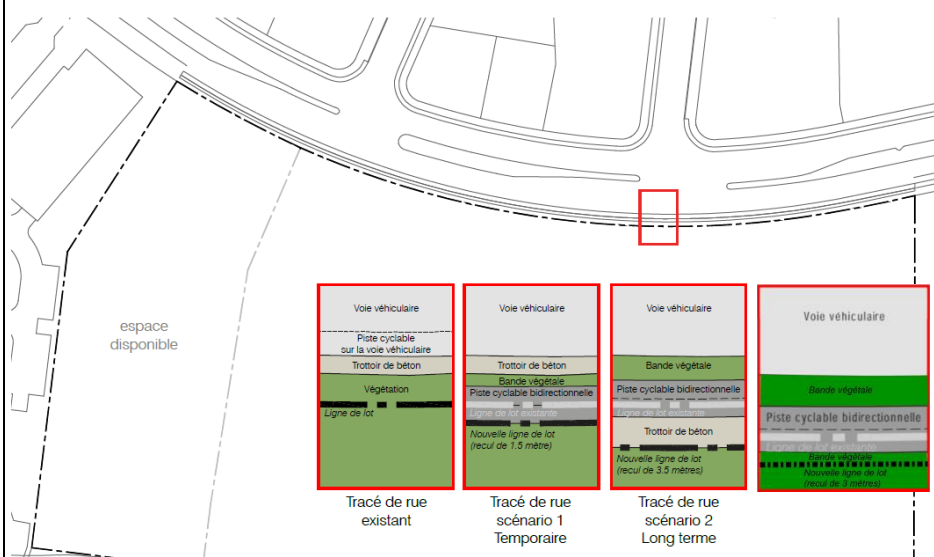
Avec l'urbanisation rapide des années 1990 et 2000, l'eau de pluie s'est mise à affluer massivement vers le ruisseau, provoquant érosion et pollution. Pour protéger le cours d'eau, la Ville a aménagé dans le Plateau plusieurs bassins de rétention qui recueillent et filtrent les eaux pluviales avant qu'elles n'atteignent le ruisseau.

Ces bassins ralentissent le débit, réduisent les sédiments et jouent un rôle essentiel dans la préservation du ruisseau Moore au cœur d'un quartier très urbanisé.

### Transports aux abords du site



### Réaménagements anticipés du boulevard du Plateau



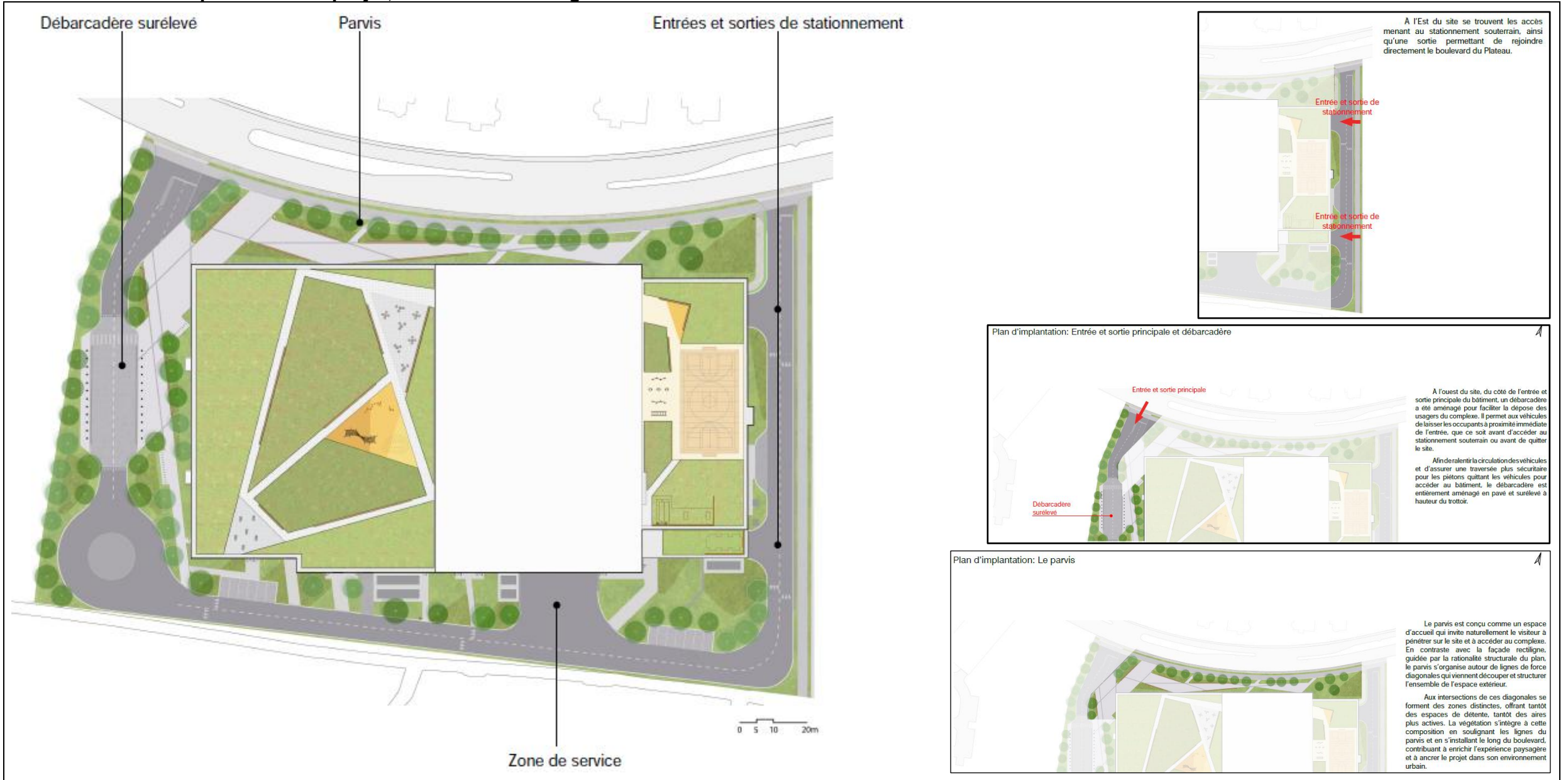
Avec le projet de tramway projeté, la Ville de Gatineau envisage un réaménagement du boulevard du Plateau dans le secteur concerné par le projet.

Le phasage suivant est prévu: d'abord aménager temporairement le scénario no. 1, où la piste cyclable bidirectionnelle est implantée entre le trottoir existant et le bâtiment du Complexe Multifonctionnel de l'Ouest. Puis, l'équipe de projet du tramway travaillera l'aménagement, en tendant vers le scénario no. 2, soit celui souhaité à long terme par la Ville de Gatineau. Au besoin et en temps opportun, ce schéma sera revu par l'équipe de projet du tramway.

Il est à noter que dans les deux scénarios, la position de la ligne de lot du terrain de CMO est impactée. Sa position finale, à long terme, sera bien sûr dépendante du projet du tramway.

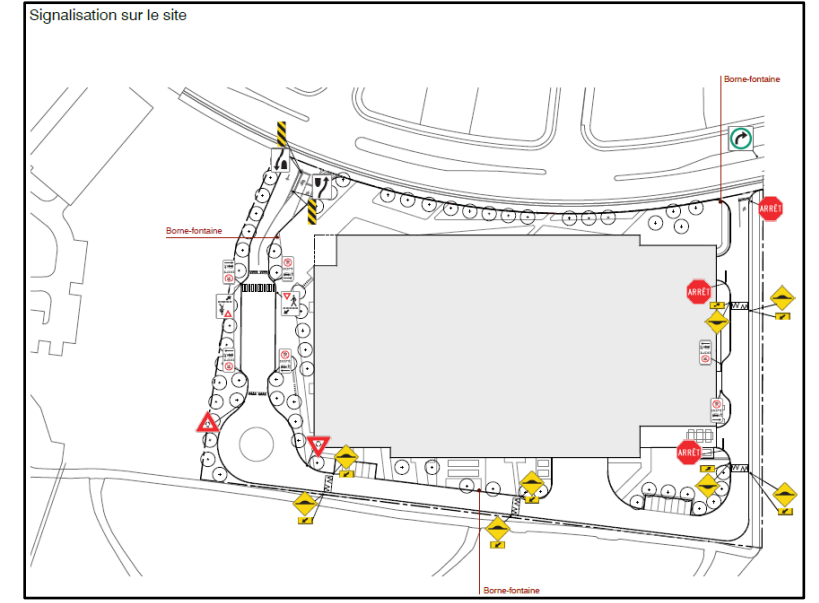
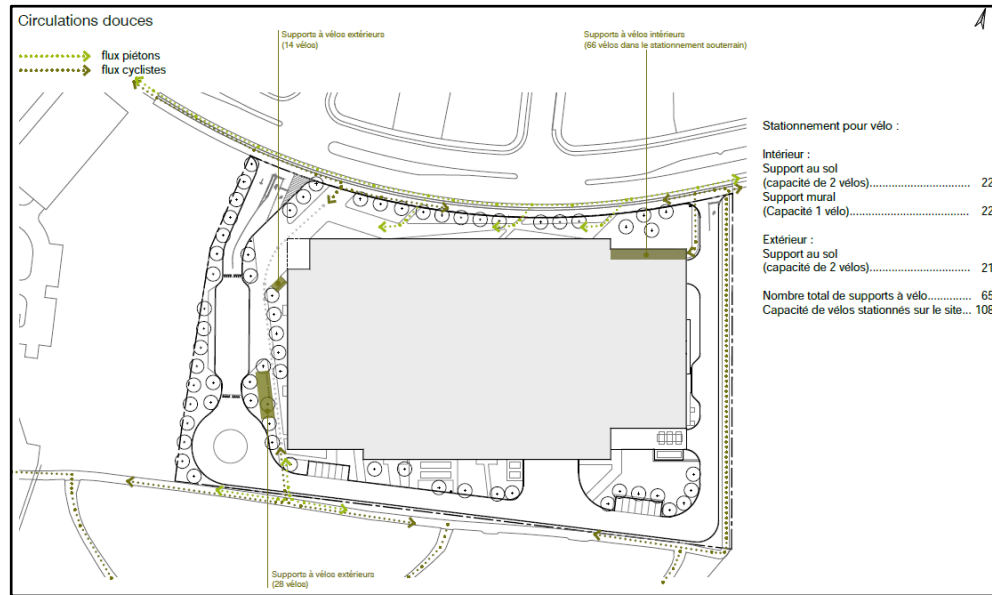
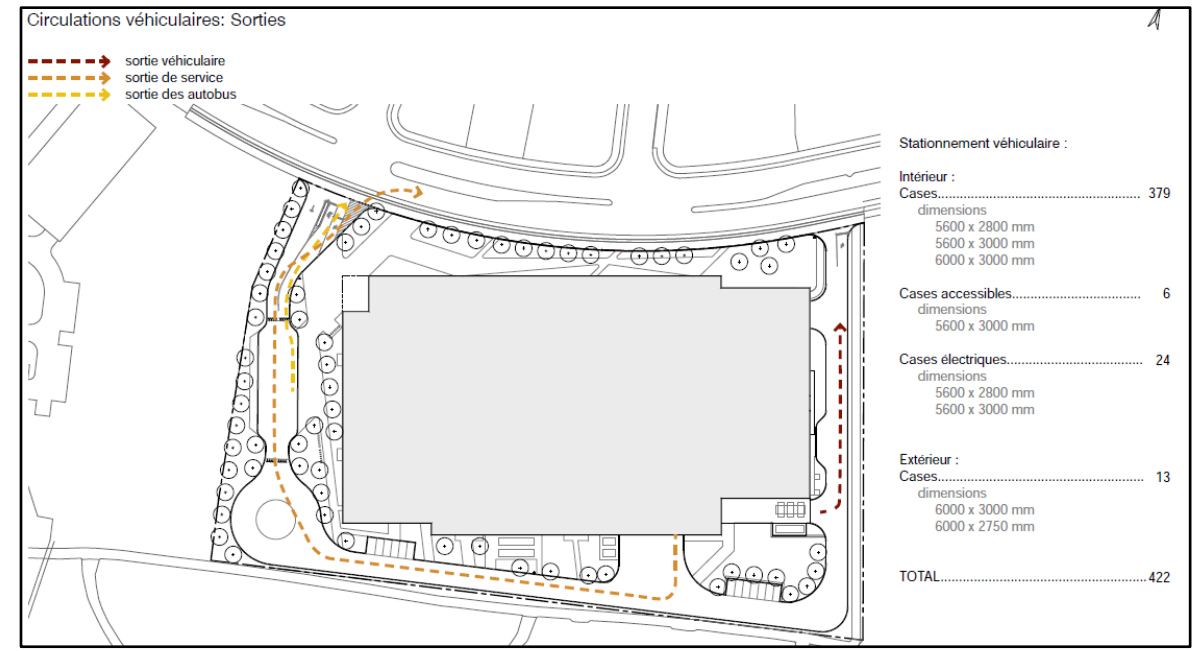
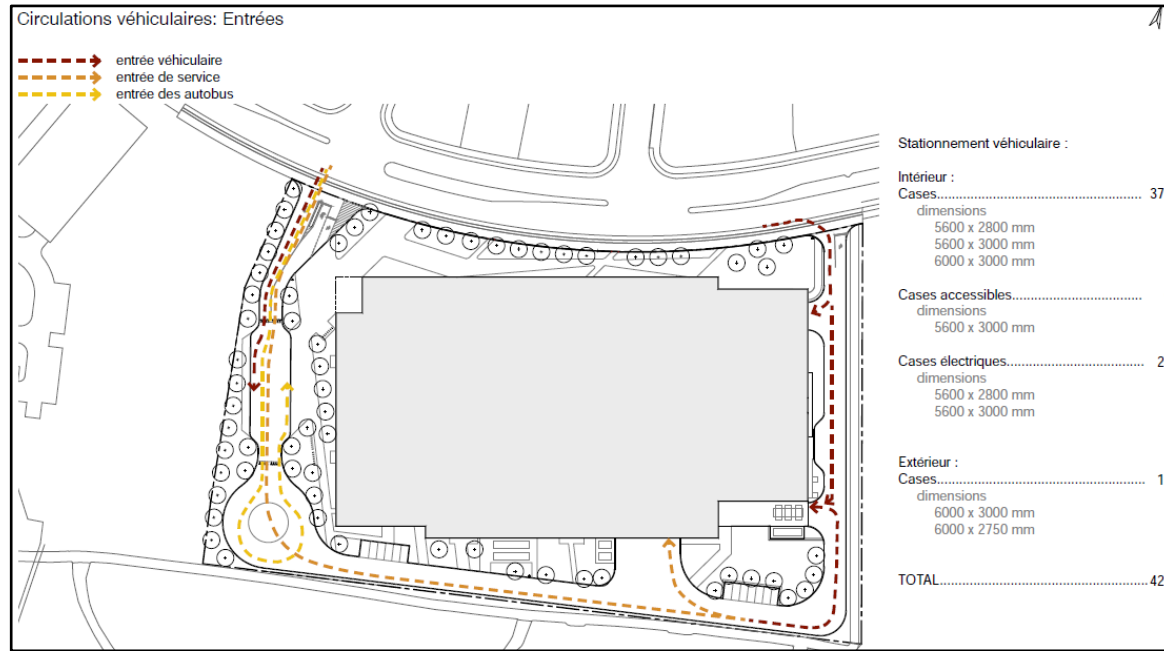
À la demande de l'équipe de projet de la Ville de Gatineau, le scénario 1 est retenu et représenté dans les dessins des pages suivantes du présent document.

## Annexe 5 : Plan d'implantation du projet, secteurs d'aménagements

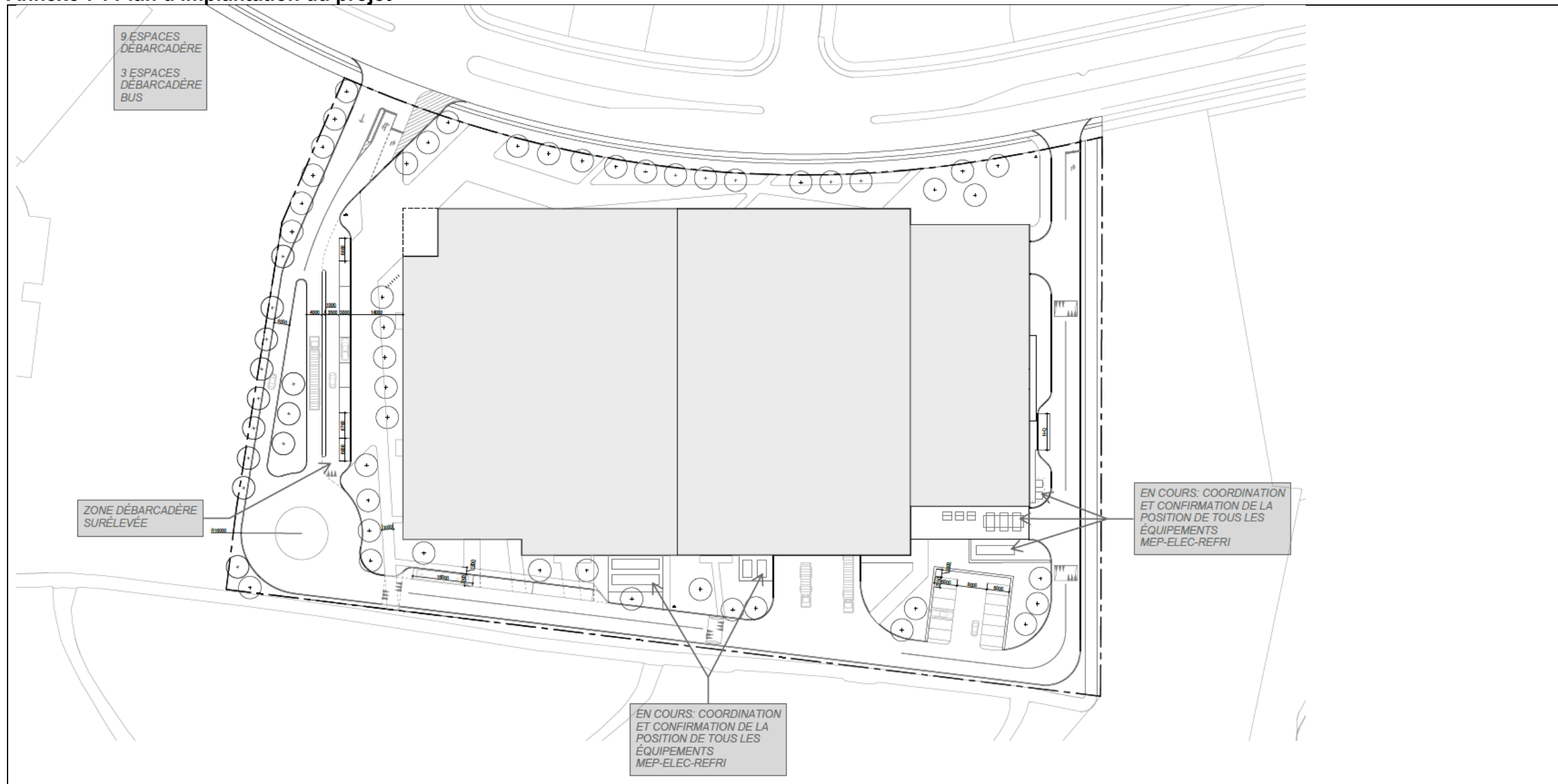


**Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026**  
**275, boulevard du Plateau**

## Annexe 6 : Plan d'implantation du projet, circulations



## Annexe 7 : Plan d'implantation du projet



Architecture49 + PROULXSAVARD architectes et Groupe Laurence – février 2026  
275, boulevard du Plateau

## Annexe 8 : Plan de paysagement

Aménagement paysager

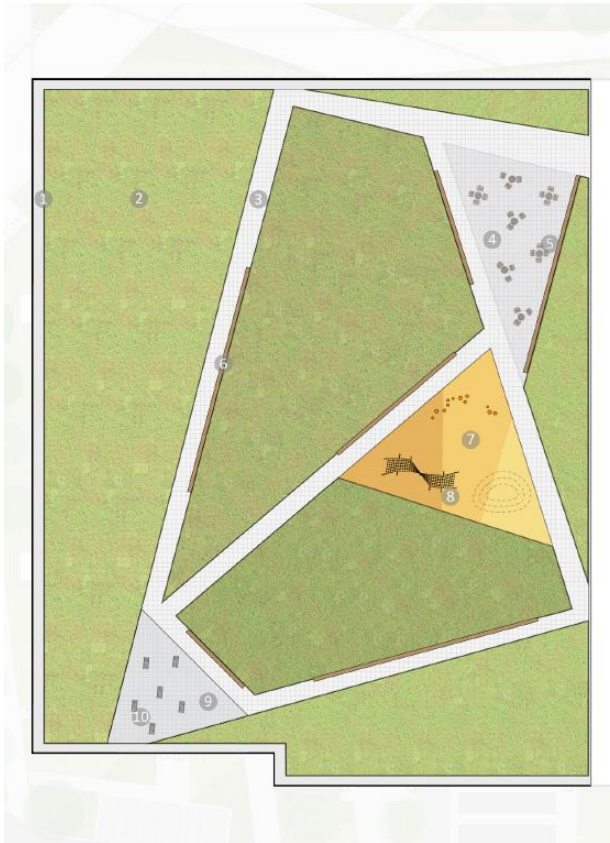


### Légende

-  Arbre proposé
-  Zone de végétation
-  Noue végétale
-  Asphalte
-  Pavé uni
-  Trottoir de béton
-  Pavé perméable

1. Trottoir existant
2. Piste cyclable
3. Bordure de béton
4. Bordure abaissée
5. Place publique
6. Lampadaire
7. Banc
8. Bande de propreté
9. Borne-fontaine
10. Supports à vélos
11. Débarcadère
12. Bollards
13. Caniveau de drainage
14. Dos d'âne
15. Stationnement
16. Mur de soutènement
17. Stationnement Hydro-Québec
18. Stationnement de réfrigération
19. Bande franchissable
20. Écrans architecturaux

## Annexe 9 : Plan de paysagement de la toiture



Les terrasses à l'étage sont conçues comme le prolongement naturel de l'aménagement du rez-de-chaussée. Leur configuration s'inscrit dans une parfaite continuité visuelle avec le traitement du sol, ce qui permet de percevoir l'ensemble comme un geste architectural unique et cohérent. De plus, elles incluent chacune une abondance de zones végétalisées, respectant ainsi le seuil réglementaire de 40% des surfaces de toitures (R 532-2020, article 387).

La terrasse Ouest propose une promenade continue qui guide l'utilisateur vers deux points de vue stratégiquement positionnés. Ces points de vue assurent une connexion visuelle à la fois avec la place publique située au nord et avec le belvédère au sud, offrant ainsi une vue panoramique sur le Parc Champlain.

Le long de cette promenade, l'utilisateur accède à trois zones distinctes. D'abord, la zone d'activité, judicieusement localisée près du hall d'entrée de l'étage, est visible depuis l'intérieur du bâtiment et permet l'organisation de nombreuses activités flexibles. Ensuite, à l'extrémité sud de la promenade, la zone de détente donne à voir l'espace naturel situé au sud du site. Plus en retrait, cet espace invite au recueillement et offre un environnement calme, à l'écart des activités plus bruyantes. Enfin, au cœur de la promenade, la zone familiale, positionnée de façon centrale et accessible depuis les deux portes d'entrée, bénéficie d'une visibilité sur la zone d'activité, renforçant ainsi le lien entre ces deux espaces dynamiques et favorisant l'interaction entre les différents usages.

### Légende

- Zone de végétation
- Dalles de béton
- Surface de caoutchouc coulé coloré

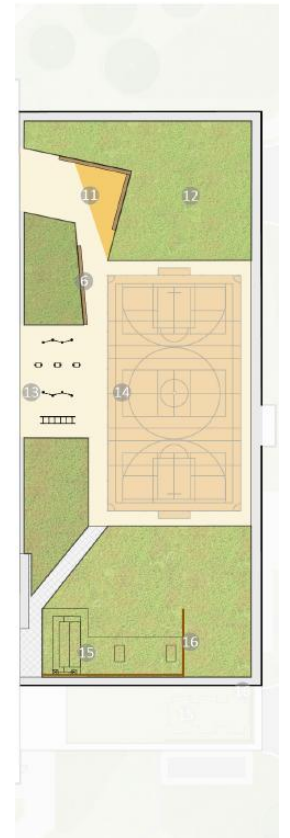
1. Bande de propreté
2. Toit vert intensif
3. Allée de circulation en boucle
4. Zone activité
5. Tables et chaises amovibles
6. Banc
7. Zone famille
8. Modules de jeu pour enfants
9. Zone de détente
10. Mobilier de détente
11. Zone de regroupement et de détente
12. Toit vert extensif
13. Modules d'entraînement
14. Terrain sportif
15. Équipements mécaniques
16. Écrans architecturaux

### Légende

- Zone de végétation
- Dalles de béton
- Surface de caoutchouc coulé coloré

1. Bande de propreté
2. Toit vert intensif
3. Allée de circulation en boucle
4. Zone activité
5. Tables et chaises amovibles
6. Banc
7. Zone famille
8. Modules de jeu pour enfants
9. Zone de détente
10. Mobilier de détente
11. Zone de regroupement et de détente
12. Toit vert extensif
13. Modules d'entraînement
14. Terrain sportif
15. Équipements mécaniques
16. Écrans architecturaux

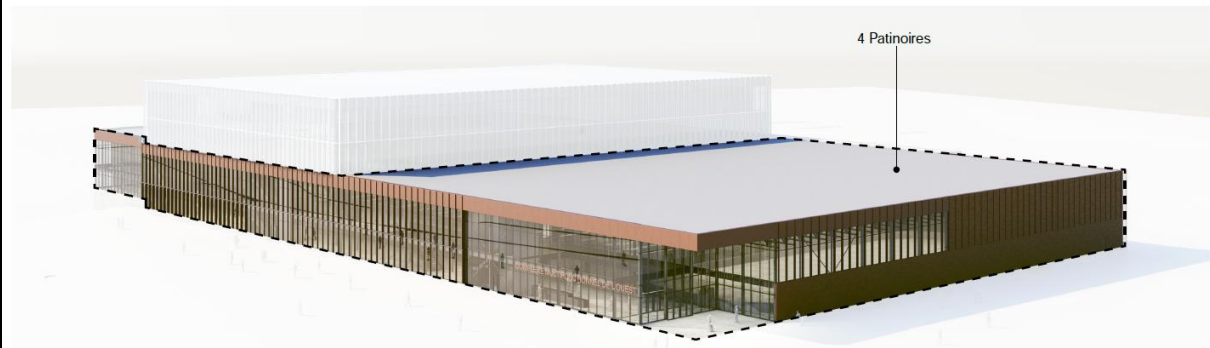
VÉGÉTATION EN TOITURE	SURFACE (m <sup>2</sup> )
Aire totale de toitures	14 887
Aire totale à végétaliser (40%)	5 955
Toiture végétale (ouest)	4 675
Toiture végétale (est)	1 105
Toiture végétale (rez-de-chaussée)	180
	<b>5 960</b>



## Annexe 10 : Programme et vison

### Programme

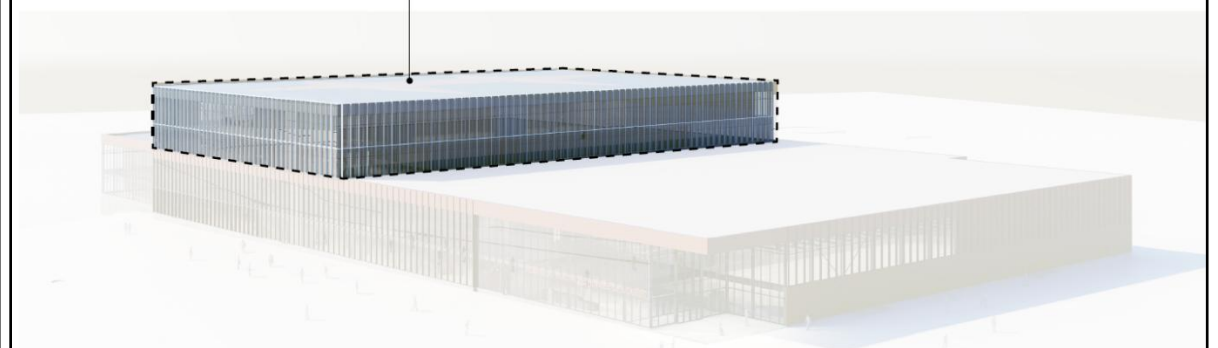
Le concept architectural se base sur une idée simple: caractériser les spécificités programmatiques de ce complexe sportif. En effet, ériger un gymnase au-dessus de patinoires est une situation qui sort de l'ordinaire et qu'il est important de mettre de l'avant. Pour rendre ceci lisible de l'extérieur, deux langages sont développés pour distinguer le volume de base comprenant les patinoires et le volume en partie haute comprenant les gymnases et la piste de course.



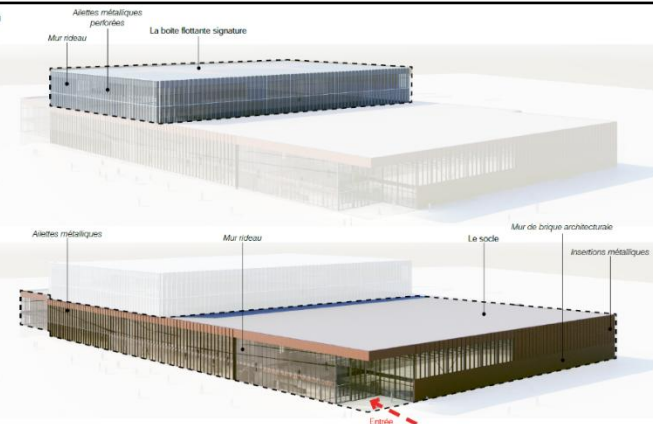
### Vision

Conceptuellement, cet élément s'exprime avec l'idée d'une boîte flottante signature et réfléctive sur un socle solide. Un contraste de matérialité et de textures met en valeur ces identités singulières.

La régularité structurale a guidé la conception du projet. Elle est le la base et le langage commun qui joint les deux univers que sont le volume du haut et le volume du basilaire.

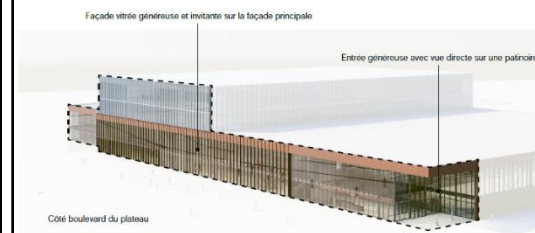


### Vision



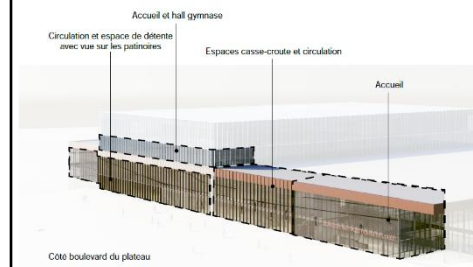
### Vision

Ce complexe se veut accueillant et ouvert pour tous et chacun. La façade vitrée au nord sur le boulevard du plateau, offrant perméabilité et transparence, est une invitation à accueillir quiconque voudrait découvrir le complexe et sa programmation.

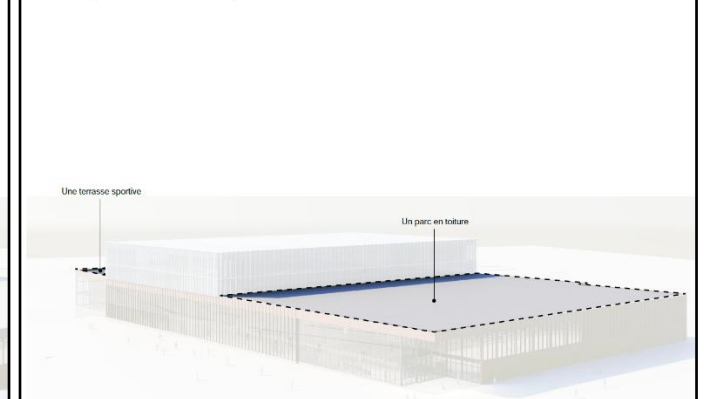


### Vision

Les espaces destinés au public sont regroupés derrière la grande façade vitrée orientée vers le boulevard du Plateau, offrant ainsi une présence visible, invitante et animée sur l'espace urbain.



### Vision: Deux grandes terrasses accessibles pour tous



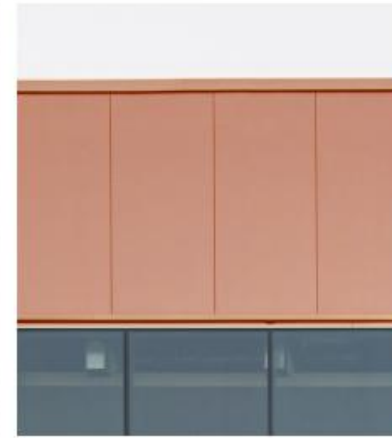
## Annexe 11 : Matériaux projetés (Matérialité)

Le Socle du bâtiment est composé de briques aux teintes ocres sur trois de ses faces. La façade principale s'ouvre largement grâce à un mur-rideau accueillant, habillé de baguettes en terre cuite qui renforcent l'identité architecturale de l'ensemble.

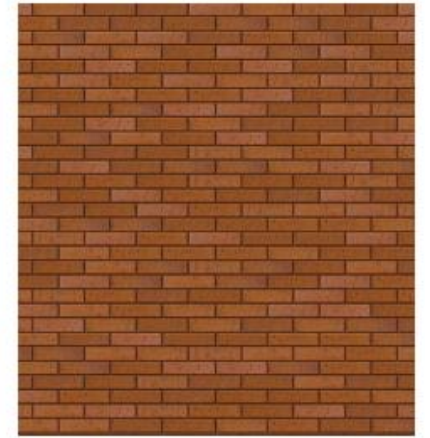
Le volume du gymnase, conçu comme une boîte flottante, est majoritairement constitué de murs-rideaux aux tonalités froides. De grandes ailettes métalliques viennent affirmer son caractère tout en assurant une protection solaire continue autour de cette enveloppe vitrée.



① Mur rideau



② Revêtement métallique  
Aluminium peint

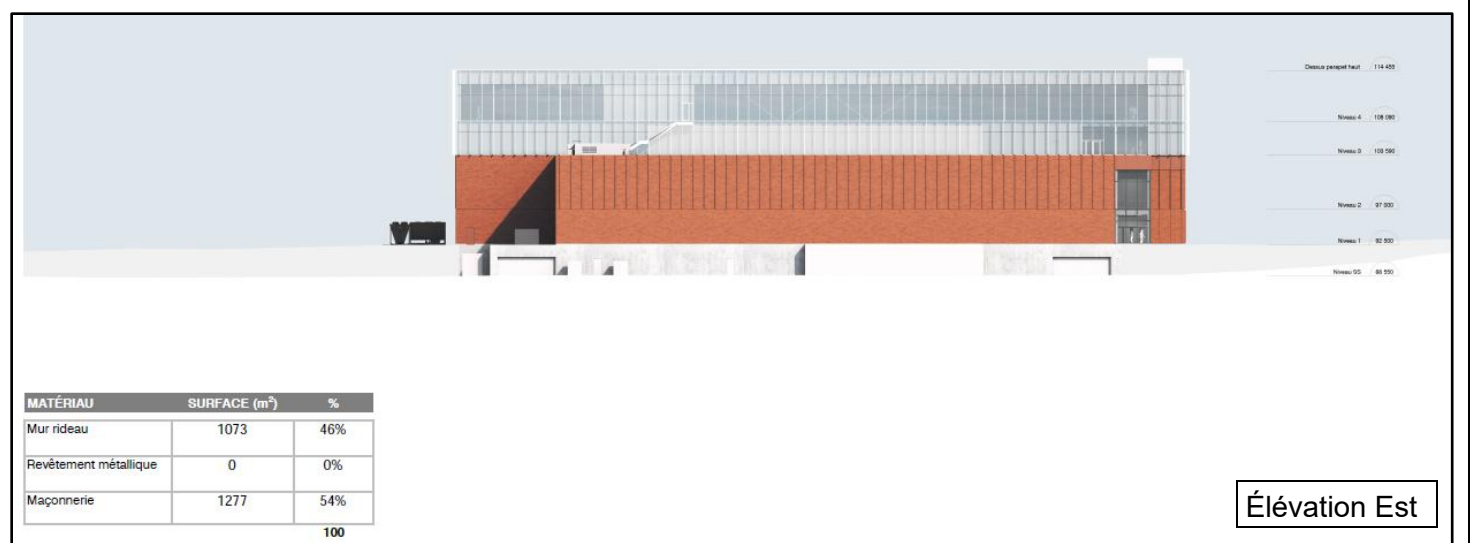
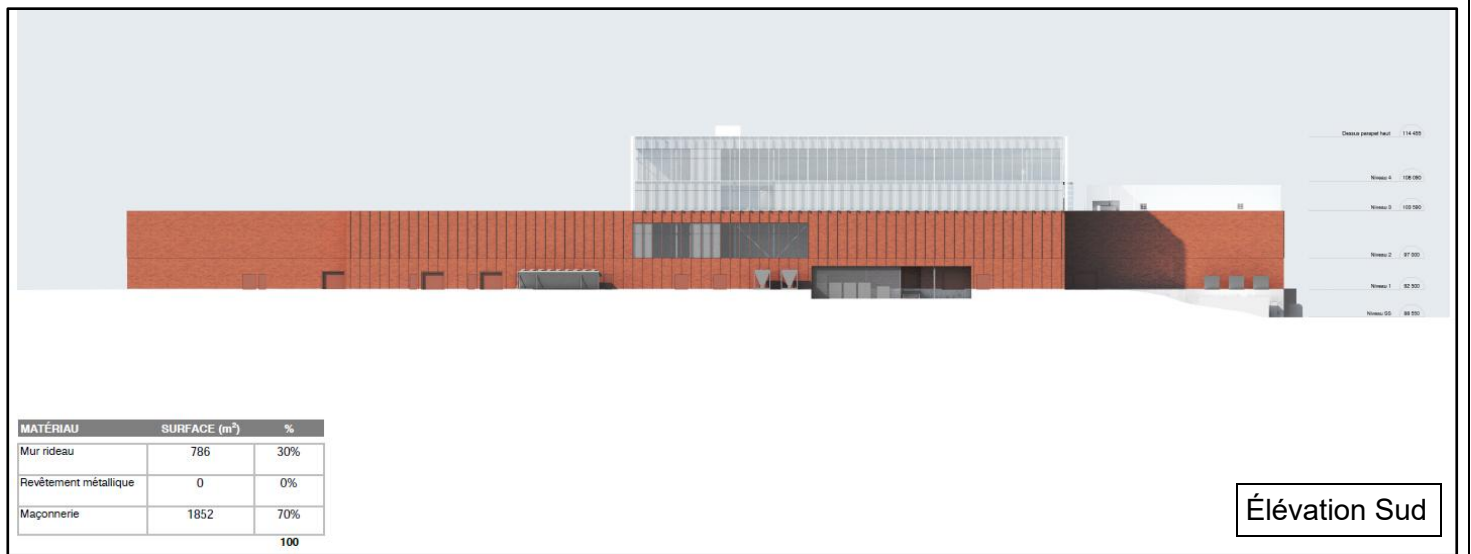
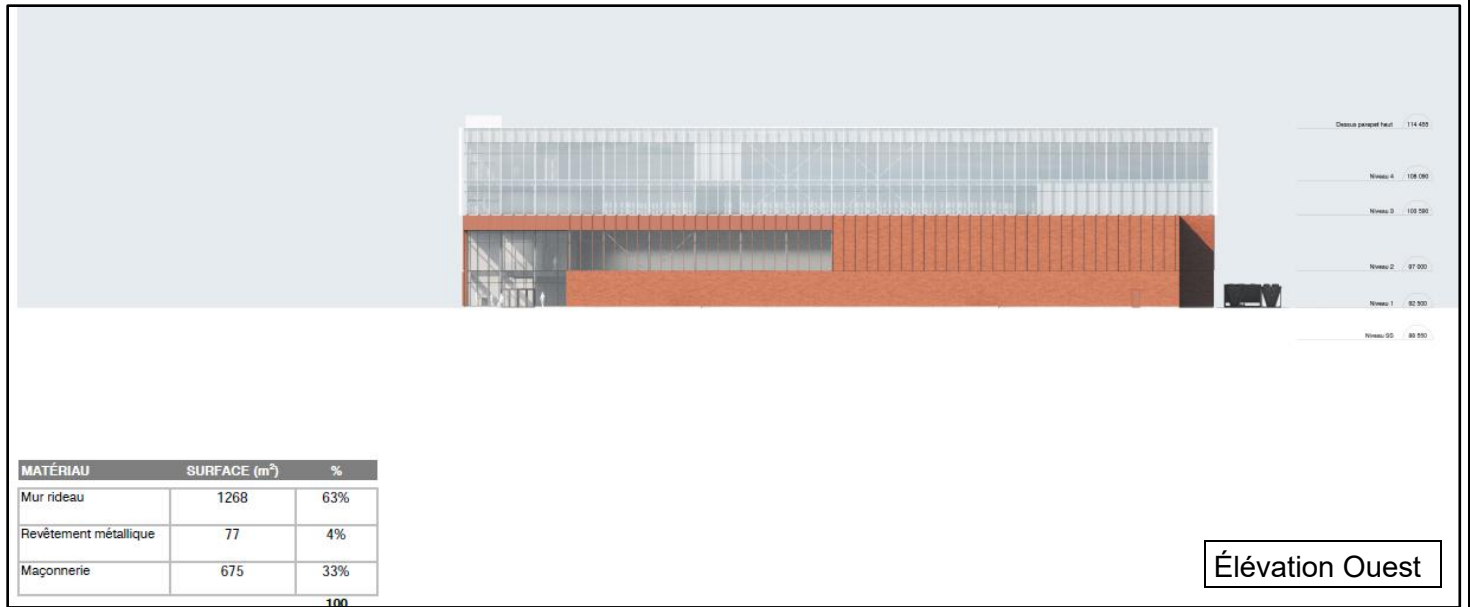
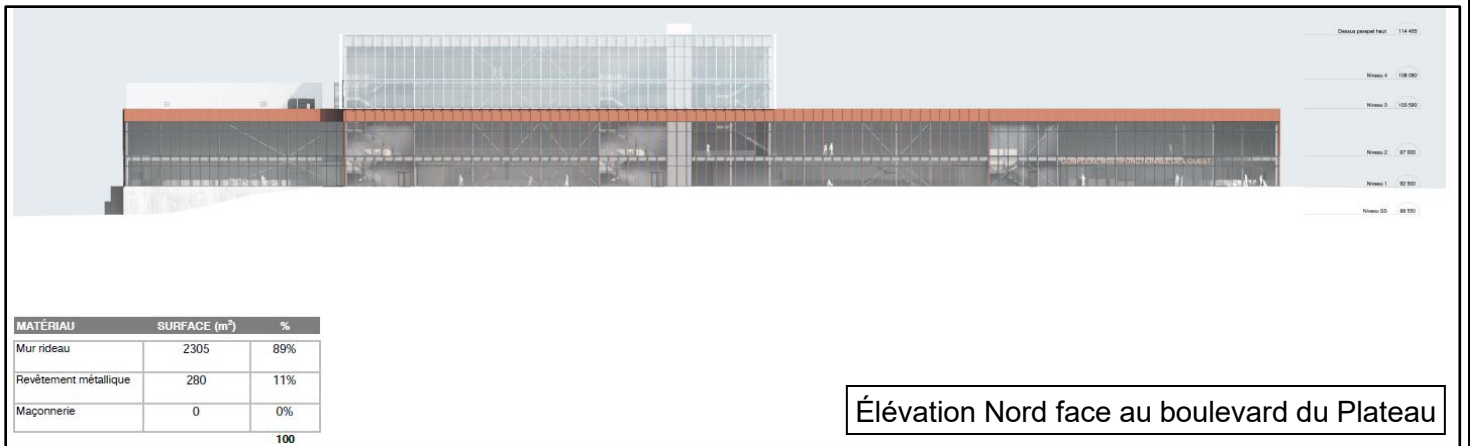


③ Maçonnerie  
Briques teinte:  
"Medium Ironspot"



Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026  
275, boulevard du Plateau

## Annexe 12 : Élévations



**Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026**  
**275, boulevard du Plateau**

**Annexe 13 : Perspectives**



**Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026  
275, boulevard du Plateau**

**Annexe 13 : Perspectives (suite)**



**Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – janvier 2026  
275, boulevard du Plateau**

**Annexe 13 : Perspectives (suite)**



**Architecture49 + PROULXSAVARD architectes – février 2026  
275, boulevard du Plateau**

## Annexe 14 : Étude d'ensoleillement

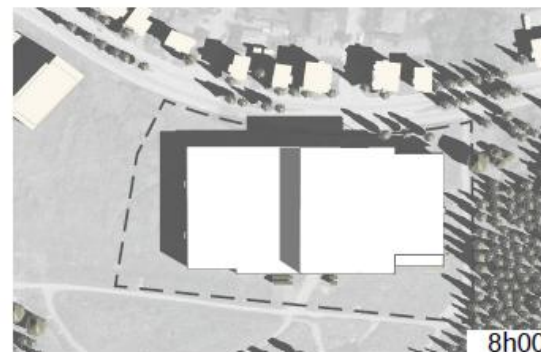
Équinoxe de printemps



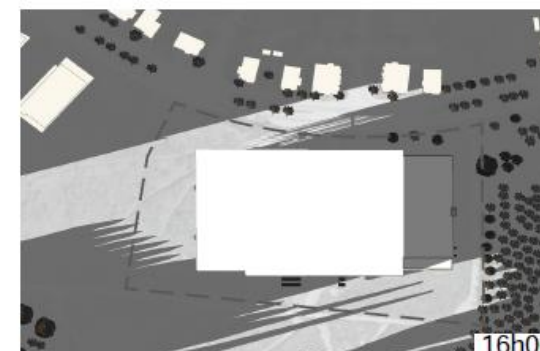
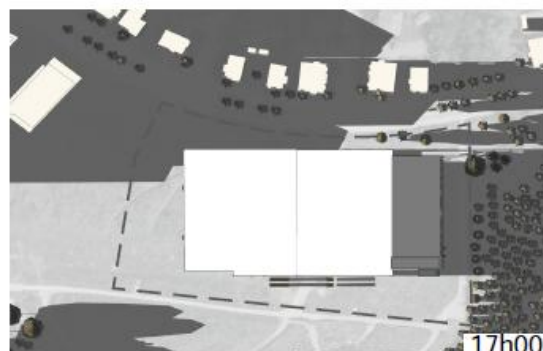
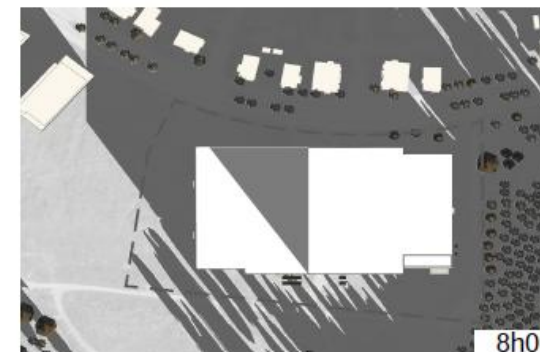
Solstice d'été



Équinoxe d'automne



Solstice d'hiver



**Annexe 15 : Tableaux et analyse réglementaire au PIIA**

**PROJET INSTITUTIONNEL**

SECTION 3 : OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES

Règlement relatif aux PIIA numéro 535-2025

Tableau 37-1

IMPLANTATION				
Objectif 1 : Protéger et mettre en valeur les caractéristiques naturelles du terrain				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. L'abattage et le retrait d'arbres sont limités au minimum possible.	Critère satisfait		Oui	Seules les zones boisées en interférence avec l'implantation du nouveau bâtiment et des aménagements paysagers seront retirées.
2. L'implantation des espaces de stationnement permet la conservation du couvert boisé existant et préserve les milieux naturels d'intérêt.	Critère satisfait		N/A	La grande majorité des emplacements de stationnement sont situés en sous-sol du bâtiment, ce qui n'a pas d'impact supplémentaire sur le couvert boisé existant.
3. Les fonctions écologiques des milieux naturels d'intérêt sont conservées par l'aménagement de zones tampons.	N/A		N/A	Aucun milieu naturel d'intérêt n'a été recensé sur le site.
4. L'implantation du bâtiment maintient la croissance et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt, leur connectivité et les habitats d'espèces à statut précaire recensés sur le terrain.	N/A		N/A	Aucun milieu naturel d'intérêt ou habitat d'espèces à statut précaire n'a été recensé sur le site.

**Objectif 2 : Optimiser les effets bénéfiques induits par le positionnement du bâtiment sur le terrain et minimiser les impacts négatifs associés à l'implantation de certaines de ses composantes**

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. L'implantation d'un nouveau bâtiment tient compte de la présence d'un bâtiment déjà existant sur le terrain et contribue à son intégration.	N/A		N/A	Le site ne contient aucun bâtiment existant.
2. Le bâtiment privilégie une implantation compacte de sorte à minimiser son empreinte au sol.	Critère satisfait		Oui	L'implantation du bâtiment a été optimisée au maximum. Le stationnement, aménagé en sous-sol, permet de réduire l'empreinte au sol.
3. L'implantation et l'orientation des bâtiments proposés tiennent compte de facteurs bioclimatiques, tels que l'apport en lumière naturelle, le potentiel d'utilisation de l'énergie solaire passive et des vents dominants.	Critère satisfait		Oui	Par l'orientation du site et l'implantation du bâtiment conséquente à celle-ci, les espaces aux étages inférieurs du complexe multifonctionnel bénéficient d'un ensoleillement indirect par la lumière provenant du nord. Les espaces ensoleillés ne sont donc pas à risque de surchauffe. Aux deux derniers étages, les usagers bénéficient d'un ensoleillement depuis les quatre points cardinaux, où le niveau d'éclairage est médié par l'ajout d'ailettes métalliques verticales agissant comme brise-soleils. Les espaces extérieurs sont stratégiquement positionnés pour profiter, ou se protéger de la lumière provenant du sud-ouest. C'est vrai pour le débarcadère et la terrasse ouest. À l'inverse, la terrasse est offre des espaces d'ombres du soleil du sud-ouest, en plus de se protéger des vents dominants. Dans l'ensemble, la fenestration du complexe sportif est maximisée en fonction des espaces et de leur typologie programmatique (publique, privée, technique).
4. La façade principale et l'entrée principale d'un bâtiment sont orientées vers le domaine public afin d'améliorer l'encadrement de la rue, d'une intersection et des espaces publics et privés.	Critère satisfait		Oui	La façade principale du bâtiment s'ouvre sur le boulevard du Plateau pour renforcer son lien urbain et communautaire. Un grand parvis accueille le public, équipé de mobilier et bordé d'arbres afin de structurer l'espace. Plusieurs accès relient ce parvis au trottoir et à la piste cyclable du boulevard, facilitant l'arrivée des usagers, peu importe leur mode de transport.

5. La construction ou l'agrandissement d'un nouveau bâtiment s'effectue en hauteur ou privilégie la construction au-dessus d'un espace de stationnement existant ou projeté.	Critère satisfait		Oui	La construction favorise la hauteur pour réduire l'emprise au sol, avec un stationnement souterrain afin de limiter la surface bétonnée et imperméable et d'optimiser l'utilisation du terrain.
6. L'entrée d'un garage est positionnée sur la façade la moins visible du domaine public.	Critère satisfait		Oui	Les portes de garage menant au stationnement souterrain sont placées sur la façade est du bâtiment, ce qui les rend moins visibles depuis le boulevard du Plateau. Elles sont également aménagées directement au niveau du sous-sol, en concordance avec la topographie existante du site.
7. Le projet minimise le nombre d'entrées charretières qui donnent sur un corridor de transport actif, une piste cyclable ou multifonctionnelle, actuelle ou projetée.	Critère satisfait		Oui	Le projet réduit les entrées charretières à deux pour limiter les conflits avec les corridors de transport. L'entrée principale est positionnée en prolongement de la rue de l'Automne (rue existante).
8. Un débarcadère est aménagé afin de sécuriser les déplacements et limiter les conflits de circulation.	Critère satisfait		Oui	Le débarcadère a été surélevé et revêtu de pavé uni afin d'améliorer sa visibilité, encourager les automobilistes à réduire leur vitesse et renforcer la sécurité des personnes piétonnes à cet emplacement. Un alignement de bollards et l'installation de panneaux de signalisation sont également prévus pour accroître la protection des usagers sur le parvis.
9. Des parcours actifs permettent de relier le ou les terrains aux quartiers avoisinants, tout en traversant des points d'intérêt et en offrant des points de vue sur des lieux attractifs.	Critère satisfait		Oui	Le parvis à l'avant du bâtiment se relie au trottoir longeant le boulevard du Plateau, favorisant ainsi une circulation piétonne. Une nouvelle piste cyclable borde la limite est du site, offrant une vue sur la zone naturelle entourant le ruisseau Moore et assurant la connectivité du réseau cyclable déjà en place dans le secteur.
10. La zone de débarcadère d'autobus minimise sa	Critère satisfait		Oui	La portion ouest du débarcadère, vouée aux autobus de tournoi, est prévue être retirée et relocalisée à l'arrière du bâtiment, minimisant ainsi sa visibilité

visibilité et les nuisances qui y sont associées.				depuis les accès principaux de bâtiment (voir plan d'implantation A en annexe du document CCU). La portion est du débarcadère, quant à elle, est dédiée aux visiteurs du complexe sportif.
11. Les équipements mécaniques et de service sont intégrés dans les articulations du bâtiment, de façon à réduire leur visibilité depuis le domaine public.	Critère satisfait		Oui	Les équipements mécaniques au sol sont placés au sud du bâtiment, ce qui les rend invisibles depuis le domaine public à l'avant du bâtiment (boul. Du Plateau). De plus, ceux situés sur les toits sont dissimulés par des écrans architecturaux, les intégrant alors à la volumétrie du bâtiment. La conception a privilégié des équipements à l'intérieur du bâtiment pour limiter la quantité d'équipements sur les toits.
12. L'implantation du bâtiment permet le dégagement d'un espace extérieur comme lieu de rencontre pour les visiteurs et de détente pour le personnel.	Critère satisfait		Oui	Un parvis est aménagé à l'avant du site, offrant ainsi aux usagers un lieu propice au rassemblement et aux activités informelles et spontanées. Les toits comportent aussi deux grandes zones aménagées permettant rencontres et détente pour les visiteurs et le personnel.

**Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 535-2025 de la Ville de Gatineau. Ils sont publiés à titre informatif et ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

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

Tableau 37-2

## ARCHITECTURE

## Objectif 1 : Développer une architecture de qualité représentative de la fonction civique du bâtiment

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. L'architecture est représentative du caractère prestigieux de l'institution.	Critère satisfait		Oui	Le complexe multifonctionnel présente un programme bien particulier : des gymnases entourés d'une piste de course, juchés au-dessus de patinoires. L'architecture du complexe met en valeur cet élément distinctif en distinguant deux langages : un socle solide de brique, comprenant les patinoires et les gradins, sur lequel un volume signature et réfléchissant est déposé. La régularité structurale, dictant à la fois le volume de verre et le volume de brique, est le langage commun de tout le bâtiment. Le choix matériel du socle solide, la brique, est en concordance avec un souhait d'intemporalité pour cette typologie institutionnelle, en plus de lui conférer une prestance.
2. Le bâtiment se distingue en tant que repère architectural dans le paysage urbain gatinois, et fait preuve d'une certaine audace architecturale qui contribue à sa signature, à son caractère et à son image de marque ou à son importance civique.	Critère partiellement satisfait	Bien que distinctif et animé par un concept bien défini, le bâtiment projeté est plutôt sobre et ne fait pas preuve d'une certaine audace architecturale.	Oui	Le bâtiment se distingue par sa généreuse transparence sur le boulevard du Plateau et sur le volume distinctif des gymnases. Cette transparence octroie une perméabilité visuelle qui anime le bâtiment et qui invite les usagers curieux de découvrir la vaste programmation offerte aux résidents du secteur. Bien qu'elle fasse référence au cadre bâti environnant, la brique choisie est quant à elle d'une couleur et d'un fini unique et signature. Cette couleur signature est d'ailleurs poursuivie sur les panneaux du revêtement métallique.
3. Le bâtiment se distingue par une conception architecturale qui valorise sa fonction de destination et qui minimise les incidences négatives sur le milieu d'insertion.	Critère satisfait		Oui	Le gabarit du complexe multifonctionnel annonce bien sa vocation institutionnelle et communautaire. Sa façade nord, rythmée et largement vitrée, interagit avec le milieu d'insertion en projetant le dynamisme des espaces intérieurs vers l'extérieur. La brique, quant à elle, interpelle aussi le cadre bâti environnant, où la maçonnerie est employée autant pour les usages résidentiels que commerciaux à proximité.

4. La conception architecturale se caractérise par une fenestration abondante qui permet de maximiser l'apport de lumière naturelle.	Critère satisfait		Oui	La grande majorité des fonctions publiques du programme sont disposées le long de la façade nord du bâtiment, bordant le boulevard du Plateau. La fenestration y est généreuse et invitante. Aux deux étages supérieurs, les gymnases et la piste de course profitent de lumière naturelle de tous les points cardinaux, maximisant ainsi l'apport de lumière naturelle, mais aussi la connexion visuelle aux environnements adjacents.
5. Une composition architecturale signalétique, marquée par l'emploi d'éléments en saillie, met en valeur l'entrée principale.	Critère satisfait		Oui	L'entrée est placée au coin nord-ouest du bâtiment, de manière logique avec les aménagements d'arrivées piétonne, cycliste et véhiculaire. Celle-ci est abondamment fenestrée, avec une vue directe sur une patinoire, annonçant ainsi le programme principal du complexe. Elle propose une volumétrie généreuse tant par sa largeur, sa longueur et sa hauteur. Le prolongement du toit au-dessus de cet espace extérieur, annonçant l'entrée, permet en plus d'offrir une protection aux intempéries.
6. Les accès autres que l'entrée principale se distinguent architecturalement, notamment par leur hiérarchisation.	Critère partiellement satisfait	Les autres accès se distinguent de l'entrée principale, mais ne se hiérarchisent pas entre elles.	Oui	Les accès autres que l'entrée principale se résument en des accès techniques et fonctionnels pour l'opération du bâtiment. Ils se situent à l'arrière, sur la façade sud, se fondent à la matérialité de l'enveloppe et s'alignent à même le plan du mur. L'autre accès est celui pour le stationnement intérieur pour vélo, positionné sur la façade est, à droite de la porte de garage nord.
7. La conception architecturale comporte des espaces communs extérieurs polyvalents et flexibles qui permettent la tenue de diverses activités et facilitent les interactions et la socialisation.	Critère satisfait		Oui	Le programme du complexe sportif propose aux usagers trois espaces extérieurs : le parvis et ses zones aménagées adjacentes, la terrasse ouest tel un parc en toiture avec trois zones distinctes (famille, activité et détente), et la terrasse est qui est dédiée aux sports d'équipe et à l'entraînement.

**Objectif 2 : Privilégier des façades de qualité dont l'articulation et la composition contribuent à l'animation de l'espace public**

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. Un mur aveugle fait l'objet d'un traitement	Critère satisfait		Oui	L'espace public est principalement en relation avec les façades nord et ouest. Les façades qui incluent des portions de mur aveugle,

architectural qui permet d'en éviter la banalisation par l'introduction d'œuvres d'art publique, d'un jeu dans les matériaux et les couleurs et l'intégration de décrochés.				presque entièrement pour des raisons programmatiques, sont traitées de manière dynamique avec l'insertion d'ailettes métalliques à même la maçonnerie du niveau 2. Cette distinction tectonique entre les deux premiers étages permet de garder le gabarit du bâtiment à échelle humaine. Au sol, face au débarcadère ouest, l'aménagement paysager allie mobilier urbain, végétation de hauteurs variables et arbres, assurant ainsi une animation de cette façade. Au-dessus de ce socle solide de brique que sont les deux premiers étages, le volume est généreusement vitré et réfléchissant, et ce, sur tous ses côtés, équilibrant ainsi la proportion de murs aveugles pour chaque façade.
2. Les agrandissements reprennent certaines caractéristiques architecturales du bâtiment visé de façon à conférer une impression d'unité cohérente, en considérant le bâtiment dans son ensemble.	N/A		N/A	Le complexe sportif est une construction neuve sur un terrain présentement vacant.

### Objectif 3 : Intégrer à la conception des bâtiments des mesures contribuant au développement durable et à l'adaptation aux changements climatiques

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. Les matériaux de revêtement extérieur sont durables et contribuent à l'efficacité et la performance climatique.	Critère satisfait		Oui	Seuls des matériaux durables sont privilégiés dans la conception des façades : maçonnerie avec contenu recyclé, verre performant et avec pellicules à faible émissivité, choix de l'aluminium pour sa recyclabilité, membranes de toitures réfléchissantes et blanches, toitures végétales pour limiter la surchauffe.
2. Un bâtiment à structure incombustible privilégie une toiture végétalisée de type extensif et semi-intensif.	Critère satisfait		Oui	Les terrasses est et ouest au niveau 3 contiennent des toitures végétalisées de type concordant avec les capacités prévues des éléments structuraux.

3. Les dalles au-dessus des garages souterrains sont adaptées à l'aménagement de caissons structuraux qui permettent la plantation d'arbres et d'autres végétaux.	N/A		N/A	Le garage souterrain se situe sous le bâtiment, épousant directement le périmètre du rez-de-chaussée.
4. La conception du bâtiment intègre des mesures de protection qui visent à assurer la sécurité des oiseaux.	Critère satisfait		Oui	Le choix des panneaux de verre des murs rideaux intègre des motifs prévenant la collision d'oiseaux avec l'enveloppe du bâtiment (pour l'obtention du crédit LEED de dissuasion des collisions avec les oiseaux).
5. La conception du bâtiment intègre des mesures technologiques qui permettent une contribution au développement durable ou d'adaptation aux changements climatiques.	Critère satisfait		Oui	En architecture, les toitures sont aménagées afin de prévoir l'évacuation efficace de potentielles pluies abondantes. L'eau emprunte les systèmes de trop-pleins pour rejoindre le sol, où l'architecture de paysage et les aménagements de génie civil permettent à l'eau de rejoindre le bassin de rétention au sud. De plus, dans le cadre de l'obtention du crédit LEED de réduction de l'impact de cycle de vie du bâtiment, l'enveloppe de celui-ci est soumise à une analyse de cycle de vie. En plus de l'architecture, les systèmes mécaniques et électriques se conforment à des principes de développement durable dictés par la certification LEED Or visée (réduction de la consommation d'eau, choix des équipements, optimisation de la performance énergétique grâce à une simulation énergétique, comptage d'énergie avancé, mesures de contrôle de la consommation d'énergie tel que la réponse à la demande, la limitation de l'éclairage des locaux non utilisés). Le stationnement souterrain inclut des équipements d'alimentation pour véhicules électriques.

**Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 535-2025 de la Ville de Gatineau. Ils sont publiés à titre informatif et ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

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

Tableau 37-3

AMÉNAGEMENT DE TERRAIN				
Objectif 1 : Aménager les espaces extérieurs en adéquation à la fonction de destination de l'institution et de la clientèle qu'elle dessert				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. La conception des aménagements extérieurs est modelée à l'image d'un campus, comprenant de grands espaces verts propices à la détente, à la réflexion ou à la déambulation qui contribuent au verdissement global.	Critère satisfait		Oui	Le site contient des espaces verts qui allient une variété de végétation indigène au pourtour du bâtiment contribuant à son verdissement global. Dans son contexte élargi, le site profite de la présence d'environnements naturels, tels que le ruisseau Moore à l'Est, les bassins de rétention au sud et les espaces boisés au sud du boulevard des Allumettières. Depuis les terrasses végétalisées du niveau 3, les connexions visuelles vers ces espaces amplifient la perception des visiteurs de se trouver dans un environnement verdoyant.
2. L'équipement institutionnel est assorti d'une place publique qui constitue à la fois un lieu de rassemblement et un symbole de son importance civique qui abolit les frontières entre l'immeuble et l'espace public.	Critère satisfait		Oui	L'entrée généreuse, accueillante et transparente, avec vue directe sur une patinoire, brouille la limite entre l'intérieur et l'extérieur et tisse la diversité programmatique du parvis, ses espaces de déambulation et ses zones d'attente, avec celle du complexe sportif, son grand hall et ses patinoires. L'espace public est donc à la fois extérieur et intérieur. De plus, dès leur approche du bâtiment, les visiteurs peuvent percevoir que les toitures sont animées. En entrant dans le bâtiment depuis le parvis, ils sont invités à déambuler jusqu'au niveau 3, où les espaces extérieurs sont confondus pour des parcs : espace de jeux, terrains sportifs, zone de détente, végétation, etc.

3. L'aménagement paysager met en valeur les formes architecturales et le volume du bâtiment tout en contribuant à conférer une identité au bâtiment.	Critère satisfait		Oui	Le concept paysager s'harmonise avec le bâtiment intégrant des formes dynamiques et assurant une cohésion visuelle et programmatique avec celui-ci.
--	-------------------	--	-----	---

**Objectif 2 : Réaliser des aménagements améliorant le confort, la sécurité et la convivialité des lieux**

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. Un aménagement paysager distinctif permet de bien repérer les accès véhiculaire, piéton et cycliste au terrain.	Critère satisfait		Oui	Des lignes de force guident l'aménagement du paysage en dégagant des angles de vue ainsi qu'en se conjuguant à la position de l'entrée principale et des entrées secondaires. Des chemins sont tracés pour diriger et distinguer chacun des accès selon leur mode de transport, assurant ainsi la sécurité des déplacements. La végétation s'adapte en hauteur pour augmenter la visibilité aux endroits stratégiques.
2. Les aménagements extérieurs intègrent un mobilier urbain adapté à la fonction de l'institution et de sa clientèle.	Critère satisfait		Oui	Des rangées de longs bancs structurent l'espace public et offrent un accueil confortable aux usagers. Le mobilier invite les usagers à s'approprier les espaces extérieurs, de manière improvisée ou pas.
3. Des trottoirs continus et des sentiers, de largeur adaptée à leur achalandage, sont présents le long des façades du bâtiment et relient, le plus directement possible, les bâtiments entre eux, à la voie publique, aux espaces de	Critère satisfait		Oui	Tous les trottoirs et sentiers respectent les normes d'accessibilité et longent le bâtiment afin de relier chaque accès ou issue à la voie publique. Les zones à forte affluence, telles que le débarcadère et le parvis, sont dotées d'allées de circulation adaptées à leur niveau de fréquentation.

stationnement et aux autres endroits fréquentés par les piétons.				
4. Les trottoirs et les sentiers aménagés sont sécuritaires, accessibles, bien délimités et éclairés.	Critère satisfait		Oui	Tous les trottoirs et sentiers sont conformes aux normes d'accessibilité et de sécurité, notamment en ce qui concerne leur inclinaison, leur largeur, leur éclairage et les matériaux utilisés.
5. Les îlots de verdure qui intègrent des arbres sont regroupés le long des trajets piétons afin de créer des zones d'ombre pour améliorer le confort et la qualité des liens proposés.	Critère satisfait		Oui	Des rangées d'arbres sont aménagées le long des parcours piétonniers afin d'améliorer le confort des usagers, notamment dans les zones les plus exposées au soleil.
6. La plantation d'arbres feuillus denses ou de conifères permet de camoufler les murs sans ouverture des bâtiments.	Critère satisfait		Oui	Les façades ouest et sud du bâtiment, dépourvues ou comportant peu de fenestrations, sont dissimulées par des alignements d'arbres feuillus et de conifères à haute densité.
7. L'aménagement du terrain réduit les espaces minéralisés en nombre et en superficie, et se limite à la desserte de fonctionnalités de services.	Critère satisfait		Oui	Les espaces minéraux sont limités à l'aménagement du débarcadère et du parvis, en plus des espaces techniques et d'entretien à l'arrière du bâtiment. Lorsque possible, comme dans le cas du débarcadère, un pavage perméable est employé.
8. Des bacs de plantation sont intégrés à la conception architecturale des bâtiments.	Critère satisfait		Oui	Les terrasses est et ouest incluent des bacs de plantation à même certaines zones définies.
9. Des arbres feuillus à grand déploiement sont plantés de sorte à promouvoir leur	Critère satisfait		Oui	De plus, un espacement adéquat est respecté dans la plantation des arbres pour promouvoir leur pleine croissance.

croissance et maximiser le couvert forestier de l'immeuble, en complément au couvert forestier produit par les arbres plantés sur le domaine public.				
--	--	--	--	--

### Objectif 3 : Minimiser la superficie et l'impact visuel des aménagements liés à un espace de stationnement

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. L'aménagement d'un stationnement souterrain est privilégié.	Critère satisfait		Oui	Le stationnement pour les visiteurs du complexe multifonctionnel est souterrain.
2. La localisation des espaces de stationnement extérieurs en surface s'effectue à l'arrière d'un bâtiment ou de manière à être peu visible et perceptible du domaine public afin de minimiser les impacts négatifs.	Critère satisfait		Oui	Quelques places de stationnement extérieures réservées aux employés se trouvent au sud du bâtiment (l'arrière), ce qui les rend invisibles depuis le boulevard du Plateau.
3. Les espaces de stationnement et les allées d'accès sont accessibles et partagés avec les espaces de stationnement d'autres immeubles avoisinants.	N/A		Non	Il n'y a pas d'accès accessible et partagé avec les immeubles voisins, le site n'ayant pas de voisins immédiats.

### Objectif 4 : Réaliser des aménagements contribuant au développement durable et concourant à l'adaptation aux changements climatiques

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. La conception de l'aménagement paysager	Critère satisfait		Oui	Les aménagements visent à préserver les corridors de biodiversité et à maintenir des vues sur les espaces voisins que sont le ruisseau

<p>s'effectue en relation étroite avec les éléments naturels établis à proximité, en priorisant le maintien et la consolidation des corridors de biodiversité.</p>				<p>Moore à l'est, les bassins de rétention au sud et même la forêt au sud du boulevard des Allumettières, perceptible depuis les terrasses en hauteur. De plus, les chemins aménagés autour du complexe sportif s'arriment aux sentiers existants dans le secteur, limitant la démolition inutile de la biodiversité et assurant leur connectivité au réseau existant.</p>
<p>2. Des ouvrages de biorétention sont intégrés à la conception du terrain, notamment dans le cadre de la conception des espaces de stationnement de surface et les accès véhiculaires qui y mènent. De plus, la perméabilité et la réflectivité des surfaces de stationnement extérieures seront considérées dans la conception de ces espaces.</p>	<p>Critère satisfait</p>		<p>Oui</p>	<p>Des bassins de rétention existants sont situés au sud du site et ont été aménagés pour recueillir l'ensemble des eaux pluviales du lot. La conception paysagère intègre également des dispositifs de gestion des eaux, tels que des noues végétalisées et le recours à un pavage perméable le long du débarcadère ainsi que sous les espaces de stationnement extérieur situés au sud du site.</p>

**Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 535-2025 de la Ville de Gatineau. Ils sont publiés à titre informatif et ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

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

Annexe 16 : Plan partiel identifiant les dérogations mineures



Éléments dérogatoires soulevés	Disposition	Proposé
Marge avant maximale prescrite à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-13-033	8 m max.	<b>9 m (8,8 m)</b>
Hauteur maximale permise d'un bâtiment principal à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-13-033	3 étages	<b>4 étages</b>
Largeur maximale d'un accès au terrain - Circulation à double sens - Article 268. 3°	10 m max.	<b>22 m (21,75 m)</b>

## Annexe 17 : Analyse des dérogations mineures

Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures					
Éléments identifiés par le requérant					À remplir le SUDD
N°	Disposition	Prescrite	Proposée	Explication du requérant	
1	Marge avant maximale  Grille des spécifications de la zone C0-13-033	8 m	9 m	<p>Dans le projet, la marge maximale de recul est supérieure à 8 m à l'avant. Au point le plus rapproché, la marge est de 8,8 m (selon le recul de la ligne de lot tiré du scénario 1).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce retrait plus généreux permet d'aménager un parvis accueillant, créant une transition plus douce et plus ample entre la rue et le bâtiment institutionnel proposé.</li> <li>- La géométrie du lot, influencée par le tracé courbe du boulevard, contraste avec la forme rectiligne du bâtiment. Cette configuration entraîne une ligne de bâti qui ne suit pas la courbe de la limite de propriété, renforçant l'importance d'un recul adapté.</li> <li>- Dans le cadre du projet de tramway, un élargissement du boulevard du Plateau est prévu, ce qui entraînera un empiètement sur la ligne de lot avant actuelle. En positionnant le complexe multifonctionnel au-delà du recul minimal exigé par la grille de zonage, le projet conserve une flexibilité d'aménagement essentielle pour s'adapter à ces transformations futures.</li> </ul>	<p>La marge avant projetée est en relation avec la surlargeur de l'emprise du boulevard du Plateau qui sera requise pour le réaménagement du boulevard.</p> <p>La différence entre la marge maximale prescrite au règlement de zonage et celle proposée sera peu perceptible dans le contexte d'un projet de cette envergure et des aménagements proposés en cour avant.</p>
2	Hauteur maximale du bâtiment  Grille des spécifications de la zone C0-13-033	3	4	<p>Afin de répondre aux besoins programmatiques tout en ayant une forme compacte le nombre d'étage du complexe multifonctionnel est de 4 étages.</p> <p>Il est à noter que le futur voisin ouest, le projet Phase 70 C, prévoit 5 bâtiments de 10 étages et 1 bâtiment de 7 étages. À l'Est, au 245 boulevard du Plateau, le bâtiment existant comporte 11 étages.</p>	<p>Le nombre d'étages supérieurs à ce qui est prescrit au règlement de zonage en vigueur sera peu perceptible pour ce type de bâtiment en raison de l'ampleur du bâtiment projeté et de ses composantes nécessitant de vastes espaces intérieurs aux plafonds élevés.</p>
3	Largeur maximale d'un accès au terrain  Article 268	10 m	22 m	<p>La largeur totale de l'allée d'accès Ouest est de 14,85 m (30,40 m en incluant les rayons de courbure).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La largeur de la voie d'entrée, 7 m, est justifiée par les rayons de braquage requis pour les autobus ainsi que les camions de livraison (voir la documentation de l'équipe de génie civil pour les simulations).</li> </ul>	<p>La configuration de cet accès au terrain découle des besoins fonctionnels et techniques pour desservir efficacement et sécuritairement le bâtiment projeté.</p> <p>Cet accès au terrain se compare à une intersection de rues publiques.</p>

				<p>- La largeur prévue entre les deux sens, 1 m, est requise pour les virages des plus gros véhicules à leur entrée sur le site et consiste en une mesure d'atténuation pour séparer et sécuriser les deux sens de circulation et la mixité des types de véhicules à cette entrée charretière (camions, autobus, voitures).</p> <p>- La largeur des voies de sortie, 6,85 m, permet l'aménagement de deux voies, tel que recommandé par le Service de la mobilité de la Ville de Gatineau (octobre 2025). Une des voies est dédiée aux virages à droite et l'autre, aux virages à gauche et à direction tout droit. Cette stratégie s'accorde aux prévisions d'achalandage de sortie du site compilées dans l'étude de mobilité réalisée par EXP. En effet, il est prévu qu'une grande partie des automobilistes sortiront vers l'Est, pour aller s'embrancher à l'autoroute (boulevard des Allumettières). Ainsi, avec cet aménagement, la longueur des files d'attente pour la sortie est contrôlée en offrant une rapidité de sortie et la voie dédiée aux virages à gauche offre une priorité (comme c'est le seul endroit où c'est possible de sortir et se diriger vers l'Ouest).</p> <p>À noter que la portion excédentaire, soit une bande franchissable, est requise pour la sortie des camions de livraison (voir la documentation de l'équipe de génie civil pour les simulations). Il est à noter que les camions ne peuvent emprunter l'allée d'accès à l'Est du bâtiment en raison de sa pente. La conception de cet espace prévoit intégrer des dispositions particulières pour éviter toute circulation autre que celle des camions: surface en pavé et non en asphalte, lignage hachuré au sol, surélévation de 150 mm par rapport au pavage d'asphalte et recul de la ligne d'arrêt de la voie adjacente de virages à droite.</p> <p>La largeur totale de l'allée d'accès Est est de 7,50 m (19,45 m en incluant les rayons de courbure).</p> <p>- Des rayons de braquage de 6 m sont requis pour l'entrée et la sortie des plus gros véhicules tels que les autobus et les véhicules de protection incendie.</p>	
--	--	--	--	---	--

## Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

### Section 1 – À remplir par le Sudd

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires	Accord/désaccord du Sudd	Explication complémentaire du Sudd
a) Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Les dérogations demandées respectent les orientations du Plan d'urbanisme
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			La demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement.
c) Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?					
Marge avant maximale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Aucune occurrence de ces mêmes éléments dérogatoires retracée dans la zone visée.
Hauteur maximale du bâtiment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Largeur maximale d'un accès au terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

### Section 2 – À remplir par le requérant et le Sudd

Justification de la demande par le requérant				À remplir par le Sudd	
d) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?					
Marge avant maximale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cette marge a été demandée et est dédiée pour le projet du Tramway.	En accord	La marge avant projetée est en relation avec la sur largeur de l'emprise du boulevard du Plateau qui sera requise pour le réaménagement du boulevard. C'est donc à la demande de la Ville que la distance de marge supérieure a été demandée à la partie requérante. Elle subit donc un préjudice.
Hauteur maximale du bâtiment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ceci était à la demande des élus et le programme PFT a été approuvé en avril 2024 (CP20240409-P1) par le comité plénier.	En accord	Par la nature du projet, sa programmation et les besoins fonctionnels identifiés, la limitation de hauteur des bâtiments, dans la zone visée et prévue au règlement, cause un préjudice à la partie requérante.
Largeur maximale d'un accès au terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cette largeur est essentielle pour répondre aux besoins de circulation et de sécurité des différents types de véhicules tel que les camions de livraisons, camions de pompiers et autobus.	En accord	L'accès au terrain visé par cette demande se propose comme une intersection sur une voie publique.

					<p>Sa géométrie a été planifiée pour sécuriser et faciliter les mouvements véhiculaires importants qui y sont prévus (autobus, camions de livraison et de matières résiduelles).</p> <p>L'application du règlement cause donc un préjudice à la partie requérante.</p>
<b>e) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?</b>					
Marge avant maximale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réduction de la marge, requise pour assurer la conformité réglementaire, aurait pour effet que la Ville assume deux fois les coûts liés à une même réalisation.	En accord	<p>Le non-respect de la disposition applicable ne résulte pas d'une action du propriétaire répondant à une demande spécifique afin de prévoir un dégagement adéquat sur le boulevard du Plateau pour un futur projet de réaménagement.</p> <p>Il est donc difficile de modifier le projet pour le rendre conforme.</p>
Hauteur maximale du bâtiment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réduction de la hauteur, réduit considérablement le programme et nécessite l'approbation du comité plénier pour toute modification en ce sens.	En accord	<p>Des contraintes techniques de capacité portante des sols ont fait évoluer le projet afin qu'il puisse être réalisé efficacement.</p> <p>Le « passage » du projet d'un bâtiment de trois étages vers un bâtiment de quatre étages en est une cause directe.</p> <p>Il serait donc difficile de modifier à nouveau le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de cette contrainte naturelle.</p>
Largeur maximale d'un accès au terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	À plus long terme, cette situation pourrait engendrer des problématiques et comporter des risques de sécurité ainsi que des risques pour l'intégrité du terrain.	En accord	<p>C'est sous les conseils des experts en mobilité que l'accès au terrain projeté dépasse la largeur maximale prescrite au règlement.</p> <p>La largeur supérieure est projetée pour des raisons de fluidité et de sécurisation de l'intersection projetée avec la voie publique.</p> <p>Cette situation ne résulte donc pas d'une action du propriétaire.</p>
<b>f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?</b>					
Marge avant maximale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord	Les dérogations mineures demandées respectent la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins
Hauteur maximale du bâtiment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord	

Largeur maximale d'un accès au terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord	puisqu'elles n'impliquent pas de composantes visant à « brimer » les propriétés voisines.
g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>N/A</b>	En accord	Pas de travaux en cours.
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD</b>				<b>Accord des dérogations mineures</b>	
<b>Avis important</b> Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les <b>dérogations mineures</b> 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.					