

OPTION ALTERNATIVE

**PROJET DE CITATION  
OUVERTE, MODERNE  
ET FLEXIBLE**

2018 . 06 . 29

*« Je crois depuis toujours qu'on peut concilier le développement de Gatineau et la mise en valeur de son patrimoine. Récemment, notre équipe a présenté au Service d'urbanisme de la Ville les grandes lignes de notre vision pour le Quartier-du-Musée et le centre-ville. Aujourd'hui, nous rendons publics les détails de notre proposition de citation patrimoniale moderne, ouverte et flexible. Chacun pourra constater que nous avons fait nos devoirs de façon sérieuse, réfléchie et soucieuse de nous rassembler autour d'une vision commune, plutôt que de nous diviser. Nous avons écouté les points de vue des uns et des autres : ils ont enrichi notre réflexion et nous proposons aujourd'hui des mesures concrètes en tenir compte.*

*Maintenant, il appartient à nos élus de prendre le temps nécessaire pour bien évaluer toutes les options qui s'offrent à eux. Nous pensons que cela vaut mieux que de procéder de manière précipitée, en figeant le développement et en perpétuant les divisions actuelles, alors qu'aucune urgence ne l'oblige. L'avenir de notre centre-ville et du Quartier-du-Musée en dépend. Nous sommes persuadés que notre proposition permettra le rassemblement souhaité et nous offrons notre pleine collaboration pour poursuivre un dialogue ouvert et constructif avec tous ceux et celles qui ont l'avenir et l'histoire de Gatineau à cœur. »*

Gilles Desjardins,  
Président - Brigil

**« Telles sont les questions-clés qui animent cette étude. Y répondre exige, au préalable, un engagement consenti à reconnaître la présence d'un savoir inné dans les traces d'une ville fondée sur la notion de quartier et à partir des éléments essentiels d'un patrimoine urbain, comme la trame, l'îlot, la rue, etc. Cet engagement implique aussi la reconnaissance que les villes importantes de l'Occident s'affirment maintenant par l'imbrication, l'une dans l'autre, de deux types de villes qui soutiennent un savoir urbain: la ville de quartiers et la ville d'ordre métropolitain. »**

Melvin Charney 1990

# MISE EN CONTEXTE

Brigil construction a mandaté Stantec en mai 2018 dans le cadre du processus de citation patrimoniale du Quartier-du-Musée entamé en avril 2016 par les citoyens et la Ville de Gatineau. Brigil Construction souhaitait obtenir l'avis d'experts en patrimoine et en développement urbain à propos de la demande de citation et surtout, d'explorer les avenues envisageables pour protéger le patrimoine bâti du quartier dans une logique de redéveloppement.

Lors d'une rencontre tenue le 29 mai dernier, Brigil construction a fait savoir qu'une nouvelle démarche de dialogue a été entreprise avec la Ville afin d'établir un véritable « langage commun » entre toutes les parties prenantes impliquées. Ultiment, ce langage a pour utilité d'éviter de figer dans le temps le développement du Quartier-du-Musée, mais plutôt de le faire évoluer selon une logique de centre-ville moderne.

Depuis le début du mandat, l'équipe de Stantec a agi comme conseiller afin d'épauler Brigil Construction afin de faire prendre une nouvelle tangente à la demande de citation en cours. L'équipe a participé à la production de rapports et de présentation qui mettent en lumière cette approche renouvelée.

Cette approche est souhaitable pour le Quartier-du-Musée afin que la demande de citation reflète davantage la réalité des centres-ville occidentaux

comme celui de la Ville de Gatineau. La nouvelle approche vise à favoriser le renouvellement du quartier sur lui-même, en rejetant le concept de « muséification » tel que le suggère actuellement la demande de citation. Le quartier doit plutôt vivre au rythme des préoccupations quotidiennes, sans renier les opportunités de redéveloppement qui se présentent.

À la lecture de la trame urbaine du Quartier-du-Musée, une dichotomie perdure. Celle qu'il s'agit bien d'un centre-ville qui tente tant bien que mal d'évoluer dans une logique de quartier.

À ce propos, bien qu'elle date de près d'une trentaine d'années, l'étude de Melvin Charney, qui portait sur le quartier du Faubourg Saint-Laurent à Montréal, résume bien la réflexion encore très actuelle des anciens quartiers urbains évoluant dans une dynamique de redéveloppement. Cette même réflexion mérite également d'être adressée dans le contexte de la citation patrimoniale du Quartier-du-Musée.

Voici en quelques points les principaux documents et événements tenus depuis l'octroi du mandat :

## MAI 2018

Sortie publique de Brigil construction quant à sa position favorable à l'égard de la citation du Quartier-du-Musée et présentation de son équipe de conseillers.

Élaboration de la nouvelle approche ouverte, moderne et flexible afin de favoriser le dialogue et un langage commun.

Présentation d'études de cas où le redéveloppement s'intègre à même un cadre bâti patrimonial d'intérêt / Service de l'urbanisme et du développement durable SUDD (29 mai 2018).

## JUIN 2018

Élaboration de propositions de balises d'aménagement pour encadrer le redéveloppement du quartier tout en soulignant l'importance de préserver les composantes architecturales d'origine des bâtiments d'intérêt en cœur d'îlot.

Tenue d'une consultation publique portant sur la nouvelle approche et déclaration officielle de Brigil (11 juin 2018).

Présentation au SUDD de la nouvelle approche ouverte, moderne et flexible qui repose principalement sur le redéveloppement des franges urbaines au pourtour du quartier et la mise en valeur des cœurs d'îlots (28 juin 2018).

# L'APPROCHE CLASSIQUE DE LA VILLE DE GATINEAU

---

Depuis le début des années 2000, la Ville de Gatineau et plus particulièrement son Service de l'urbanisme et du développement du territoire (SUDD) se sont montrés particulièrement proactifs en matière de planification de l'occupation du territoire. Tous ces efforts leur ont d'ailleurs valu d'être reconnus à l'échelle québécoise par leurs bonnes pratiques en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Toutefois, ces documents sont largement inspirés d'une logique d'urbanisme de planification qui repose sur une approche d'experts mettant l'accent sur l'analyse et la compréhension de l'existant. En effet, au fil des ans, divers experts en architecture, en design urbain, en économie et en urbanisme entre autres ont été mandatés pour préparer des études, réaliser des inventaires et préparer des maquettes illustrant la vision d'aménagement de la Ville.

Le recours à une approche classique n'est d'ailleurs pas exclusif à la Ville de Gatineau. Ainsi, Brigil a également utilisé une approche classique dans la conception de la première mouture du projet de la Place des Peuples. Cette situation s'est traduite par la préparation d'un concept architectural sans nécessairement consulter ou intégrer les acteurs concernés.

À L'ÈRE DE L'URBANISME DE COCRÉATION ET DU DESIGN PARTICIPATIF, LA RÉUSSITE D'UNE PLANIFICATION OU DE LA CONCEPTION D'UN PROJET URBAIN REPOSE SUR LA MISE EN PLACE DE NOUVELLES APPROCHES ET D'UNE PRATIQUE INCLUSIVE AUPRÈS DES DIFFÉRENTS ACTEURS QUI FONT LA VILLE ET QUI CONSTITUENT LES MILIEUX DE VIE.

## **UNE SUPERPOSITION DE DÉCOUPAGES TERRITORIAUX**

La vision de la Ville pour le développement du centre-ville s'est traduite selon une méthodologie classique par une superposition de découpage par zones reposant sur des concentrations d'usages desquelles découlent des dispositions réglementaires normatives par grandes fonctions urbaines. Cette approche favorise une logique de planification misant sur la spécialisation des quartiers. Cette situation s'illustre notamment dans la dénomination du Quartier-du-Musée, pour lequel le nom est inspiré d'un équipement majeur, faisant fi de l'ancrage historique et identitaire du secteur.

Le découpage territorial qui est au cœur des différents outils de planification actuels et qui repose sur une approche technocratique entraîne d'ailleurs une certaine

confusion et des incohérences. La situation actuelle fait en sorte que des terrains adjacents peuvent se retrouver à l'intérieur de deux zones distinctes au zonage, l'un étant compris et l'autre non dans un secteur de redéveloppement au PPU du centre-ville ou bien être situées dans deux unités de paysage du règlement sur les PIIA.

À titre d'exemple, les bâtiments situés le long de la rue Victoria, entre la rue Champlain et le boulevard Maisonneuve ne sont pas compris à l'intérieur du site patrimonial projeté. Toutefois, ils sont identifiés dans le PIIA comme étant dans un secteur de préservation. Au zonage, ils se situent dans la même zone que les bâtiments limitrophes qui eux sont compris dans le site patrimonial. Enfin au PPU, ils figurent dans la même affectation (mixte) que les bâtiments voisins compris dans le site patrimonial projeté et les limites de hauteurs sont identiques (10 étages).

À la lumière de cet exemple, nous sommes d'avis que la superposition de limites non concordantes complexifie grandement la mise en œuvre et la gestion du futur site patrimonial. Nous proposons donc de simplifier la situation en mettant en place des limites concordantes dans les différents documents de planification, selon une approche inspirée du « lean urbanism ».

Selon cette approche classique, le zonage duquel découle le découpage du territoire est utilisé pour fixer un cadre normatif basé sur l'existant qui a pour effet de figer dans le temps le développement et l'évolution du secteur en fonction des caractéristiques actuelles. La rigidité du cadre normatif a forcé la mise en place de règlements à caractère discrétionnaire qui viennent permettre de déroger aux règles applicables. Les critères et les objectifs du règlement sur les PIA prennent d'ailleurs en considération l'intégration de bâtiments en hauteur.

### **UNE APPROCHE CLASSIQUE REPOSANT SUR LES BÂTIMENTS AU DÉTRIMENT DE LA FORME URBAINE**

Le recours aux dérogations appuie l'idée selon laquelle il est nécessaire de rééquilibrer et redéfinir les règles entourant les projets urbains afin de redonner de l'importance à la forme, à la volumétrie, à l'insertion des nouveaux bâtiments et à la qualité des milieux de vie. L'objectif est de rééquilibrer l'évaluation actuelle des projets qui accorde la primauté aux considérations sociologiques, fonctionnelles et réglementaires.

Le projet de citation actuel viendra ajouter à ce mille-feuille une délimitation supplémentaire. D'ailleurs, les enjeux entourant ces lignes imaginaires font dériver les discussions autour des limites au détriment de l'objectif à la base de la démarche qui est la protection et la préservation du patrimoine bâti historique et identitaire.

Le projet de citation repose sur une analyse typologique, de caractérisation et d'inventaire des bâtiments existants sans réellement tenir compte de la forme urbaine et de l'évolution historique du centre-ville. L'identification des bâtiments par type est classique de l'approche d'experts, reposant sur la maîtrise du discours relatif aux grands courants architecturaux.

Or, il appert que dans le contexte d'un centre-ville déstructuré, ayant subi des mutations importantes au cours des dernières décennies et où la pression du développement se fait sentir, une analyse typo-morphologique, qui met l'accent sur la forme urbaine, s'avère plus adaptée. Il est également important de souligner les dynamiques économiques et le potentiel de développement du centre-ville dans l'atteinte des objectifs de préservation et de conservation du patrimoine, notamment pour les bâtiments d'intérêt.

EN CE SENS, L'APPROCHE TYPO-MORPHOLOGIQUE PERMET UNE MAÎTRISE ET UNE CONNAISSANCE FINE DU MILIEU EN TENANT COMPTE À LA FOIS :

- DES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES (TOPOGRAPHIE, HYDROGRAPHIE);
- DE LA TRAME URBAINE (TRACÉ FONDATEUR, TYPOLOGIES DES ESPACES PUBLICS, GRANDS AXES DE CIRCULATION);
- DES ÎLOTS ET DU

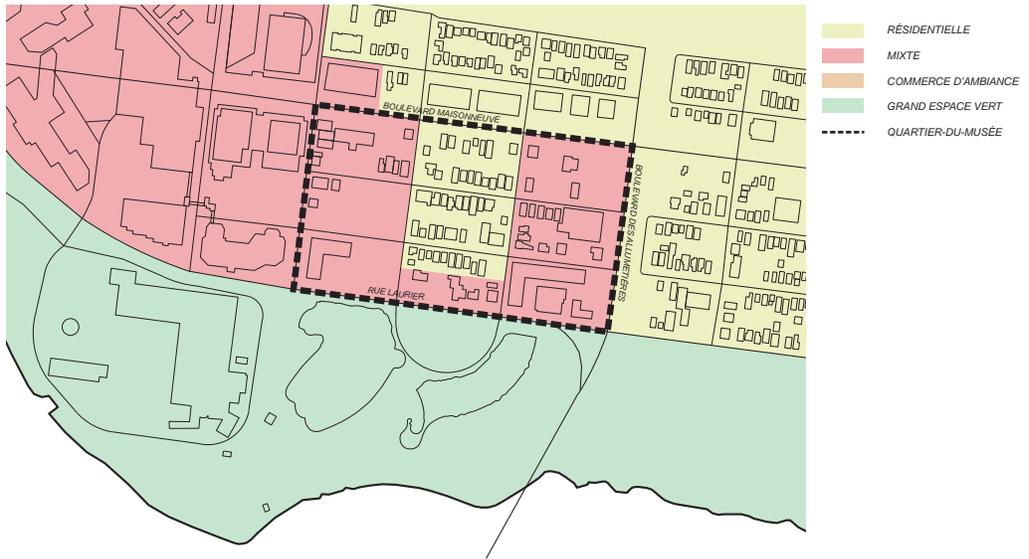
LOTISSEMENT (ÎLOTS URBAINS, NOYAU VILLAGEOIS);

- DES BÂTIMENTS (TYPOLOGIE, UTILISATION, IMPLANTATION, REPÈRES HISTORIQUES);
- DE L'ARCHITECTURE (COMPOSITION, CARACTÉRISTIQUES, DÉTAILS, VALEUR PATRIMONIALE).

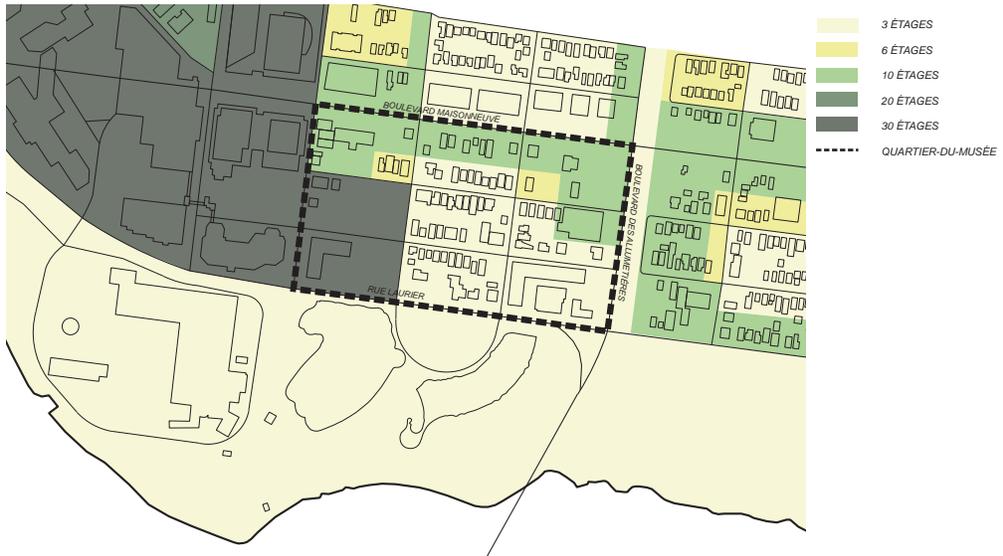
AINSI, LE BÂTIMENT DEVIENT L'UNE DES COMPOSANTES D'UNE RÉFLEXION GLOBALE SUR LA VALEUR HISTORIQUE ET IDENTITAIRE, AU LIEU D'EN ÊTRE L'UNIQUE FACTEUR CONSIDÉRÉ SELON UNE APPROCHE CLASSIQUE.

# DÉCOUPAGE RÉGLEMENTAIRE

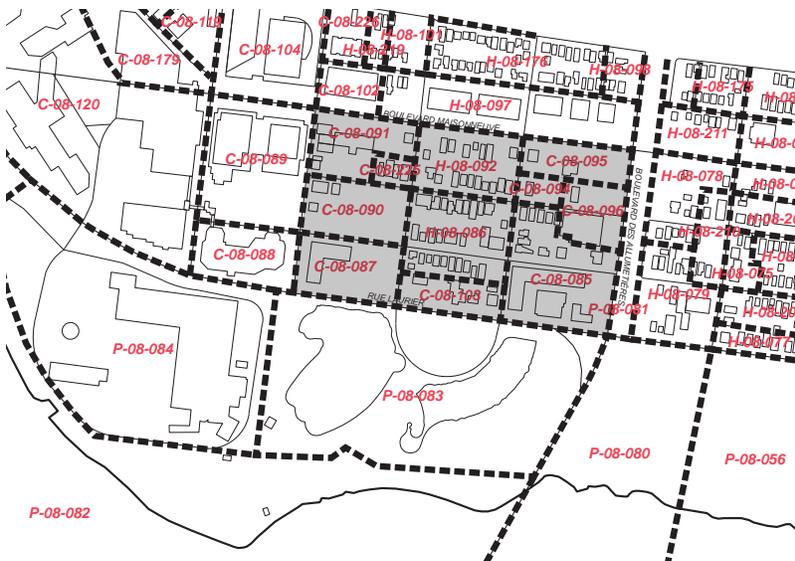
AFFECTATIONS DU PPU DU CENTRE-VILLE



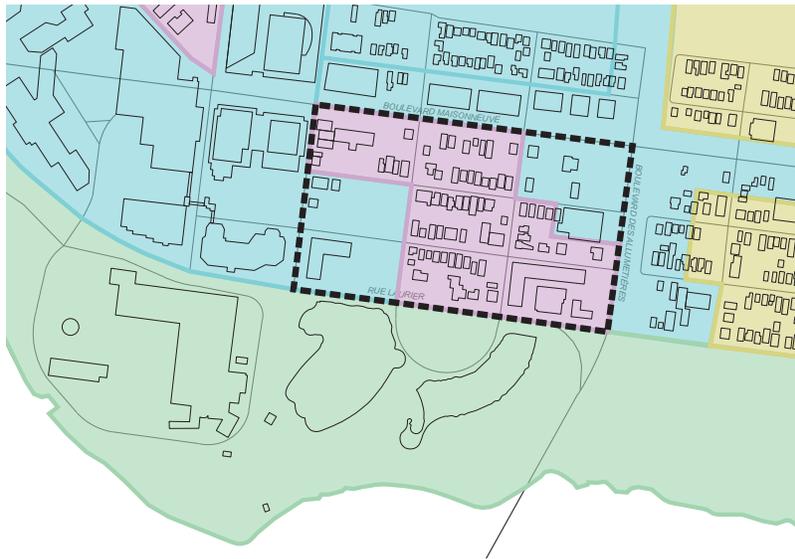
LIMITES DE HAUTEUR DU PPU DU CENTRE-VILLE



PLAN DE ZONAGE

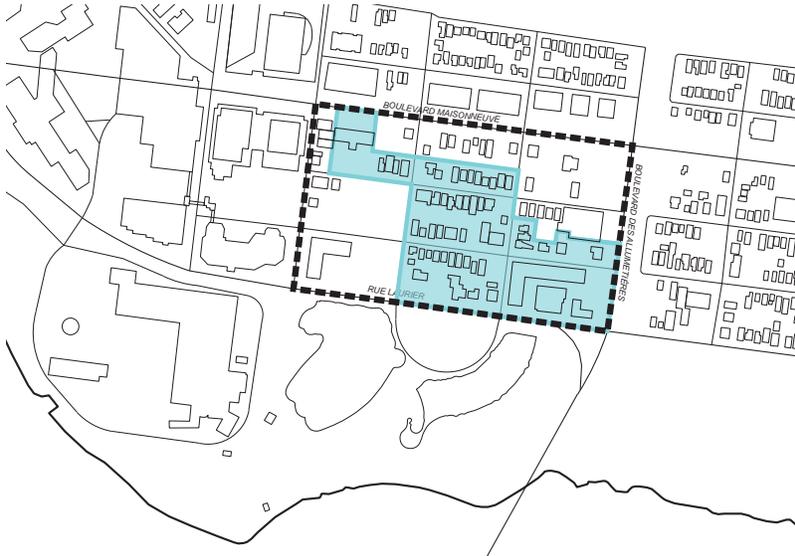


UNITÉS DE PAYSAGE  
DU PIIA (EXTRAIT DU  
PPU)



- SECTEUR DE REDÉVELOPPEMENT
- SECTEUR DE PRÉSERVATION
- SECTEUR DE CONSOLIDATION
- SECTEUR DE RESTRUCTURATION
- QUARTIER-DU-MUSÉE

RÈGLEMENT DE  
SITE PATRIMONIAL  
DU QUARTIER-DU-  
MUSÉE



- PÉRIMÈTRE DE CITATION
- QUARTIER-DU-MUSÉE

# L'APPROCHE MODERNE OUVERTE ET FLEXIBLE QU'EST-CE QUE C'EST ?

## MÉTHODE D'ANALYSE

### LECTURE TYPO- MORPHOLOGIQUE (ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES)

Nous proposons une lecture totalement différente du quartier pour arriver à notre proposition de citation. L'angle proposé est plutôt celui de l'analyse typo-morphologique. Cette méthode d'analyse et ultimement de découpage réglementaire (Site patrimonial ou zonage) tient compte non seulement de la typologie architecturale (Maisons Allumettes, American Four Square, Maisons Néo-Classiques, etc.) des secteurs à l'étude, mais aussi de la taille des parcelles de terrain, la forme des îlots, le gabarit des bâtiments, la typologie des rues. Mais ce qui distingue cette approche des approches dites « classiques » de découpage de site patrimonial, est qu'elle voit la structure urbaine comme étant indissociable de la dimension historique. Dans cette logique, la réalité ou l'identité d'un quartier se fonde dans le temps par une succession de réaction et de croissances à partir d'un état antérieur<sup>1</sup>.

Pour en arriver à une proposition de découpage et de réglementation patrimoniale ouverte, moderne et flexible, il nous faut inévitablement présenter notre analyse

de l'évolution du Quartier-du-Musée, mais aussi en se permettant de déborder ici et là de ses limites puisqu'il est compris dans les limites du centre-ville de Hull qui est, selon nous, indissociable de celui-ci.

### LECTURE DE L'ÉVOLUTION HISTORIQUE DU MILIEU

À l'instar du Faubourg Saint-Laurent à Montréal, par exemple, aujourd'hui Quartier des spectacles et Quartier Latin, le Quartier-du-Musée accueillait la bourgeoisie canadienne-française de l'époque.

L'évolution du secteur du centre-ville a grandement été influencée par les divers incendies qui l'ont affectée à la fin du 19<sup>ième</sup> siècle, de même que par les grands courants d'aménagement du 20<sup>ième</sup> siècle. Ainsi, les incendies de 1875, 1880, 1886, 1988 et 1900 ont ravagé successivement diverses parties du centre-ville et forcé la reconstruction de ce dernier. Par la suite, les besoins en termes de mobilité des personnes et des marchandises ont favorisé la construction de ponts vers l'autre rive de la rivière des Outaouais et l'intégration de voies ferrées dans la trame urbaine.

Au début des années 1950, le Plan Gréber largement influencé par les mouvements City Beautiful et Beaux-arts a pour la première fois créé un

document de planification pour la capitale qui comprend à la fois la ville d'Ottawa et l'île de Hull. Il est intéressant de constater que ce document est devenu la base au niveau régional et que plusieurs interventions ont été mises en application : construction du pont Cartier-Macdonald, élargissement du boulevard Maisonneuve, déplacement de fonctionnaires au centre-ville de Hull, construction du boulevard des Allumettières.

Les décennies suivantes se caractérisent par la vague d'expropriations et de démolitions qui ont permis de construire les nombreux édifices gouvernementaux et la restructuration des grands axes de circulation. Ces interventions ont eu un impact important sur le secteur et contribué à déstructurer le tissu urbain historique du centre-ville. Parmi ces interventions, notons la construction du Musée canadien des civilisations (1989) et la mise en place du boulevard de la Confédération (1985-2000). Ces réalisations ont eu pour effet de créer un pôle de destination avec une vue imprenable sur la colline parlementaire, sans véritable lien avec les fonctions du centre-ville de Hull.

<sup>1</sup> Philippe Panerai, Jean-Charles Depaule, Marcelle Demorgon et Michel Veyrenche, *Éléments d'analyse urbaine*, 1999, p.117.

## L'APPROCHE ET LES PROPOSITIONS

### PROPOSITION DE DÉCOUPAGE DU RÈGLEMENT DE CONTRÔLE ARCHITECTURAL ET LIMITES DU RÈGLEMENT DE CITATION

À la lumière de notre analyse morpho-historique du quartier, nous sommes en mesure de présenter un découpage, qui selon nous pourrait faciliter la gestion et le développement du quartier dans le futur. Ce découpage reflète mieux, à notre avis, les réalités de la forme urbaine et de l'évolution du développement du quartier.

Premièrement dans une logique d'ouverture et de flexibilité il s'avérera judicieux de revoir les limites de la zone de préservation (site patrimonial) pour l'appliquer à l'ensemble du Quartier-du-Musée. Nous savons, pour ce faire, qu'il faudrait ultimement modifier certains documents de planification, dont les règlements sur les PPU, de PIIA et de zonage mais la cohérence pour le développement futur serait facilitée et les règles du jeu serait mieux comprises par tous et éviterait la gestion des projets de développement au cas par cas et la spéculation foncière. Le fait d'inclure de façon administrative les terrains à développer et à redévelopper dans les zones patrimoniales permet d'assurer un meilleur contrôle sur les futurs projets certes, mais surtout de pouvoir bénéficier des leviers juridico-administratifs de la Loi sur le patrimoine culturel pour d'éventuels programmes de restauration des bâtiments historiques. De plus, un découpage inclusif facilite la mise en valeur, la promotion et la diffusion puisque le

découpage reflète une réalité connue (plus sociale) plutôt que des limites d'experts du droit de l'urbanisme.

Le quartier se verrait ensuite découpé au niveau du zonage et du règlement sur les PIIA en trois unités de paysage qui reflètent mieux l'évolution typo-morphologique et les intentions d'aménagement pour chacune d'elles.

### PROPOSITION D'ÉVALUATION DU NIVEAU DE PATRIMONIALITÉ DES BÂTIMENTS

Une réglementation patrimoniale ouverte, moderne et flexible ne pourrait être opérée sans proposer une hiérarchisation des bâtiments patrimoniaux auxquels s'appliqueraient des critères architecturaux de préservation indépendamment des unités de paysage dans lesquelles ils se trouvent.

Ainsi, la valeur patrimoniale du Quartier-du-Musée repose sur sa concentration de bâtiments d'intérêts historiques, principalement sur les rues Champlain et Notre-Dame-de-L'Île. Par contre, nous constatons que le niveau de patrimonialité varie d'un bâtiment à l'autre. Nous proposons donc d'évaluer les bâtiments en fonction de trois niveaux de valeur à savoir : forte, moyenne et faible. Nous déplorons qu'une analyse patrimoniale spécifique n'ait été faite au préalable. Nous pensons qu'il est nécessaire d'obtenir plus de temps pour préparer un règlement de citation moderne, ouvert et flexible. Pour l'instant, nous nous sommes basés sur l'évaluation préparée par Bergeron Gagnon. Au total, on dénombre près d'une trentaine

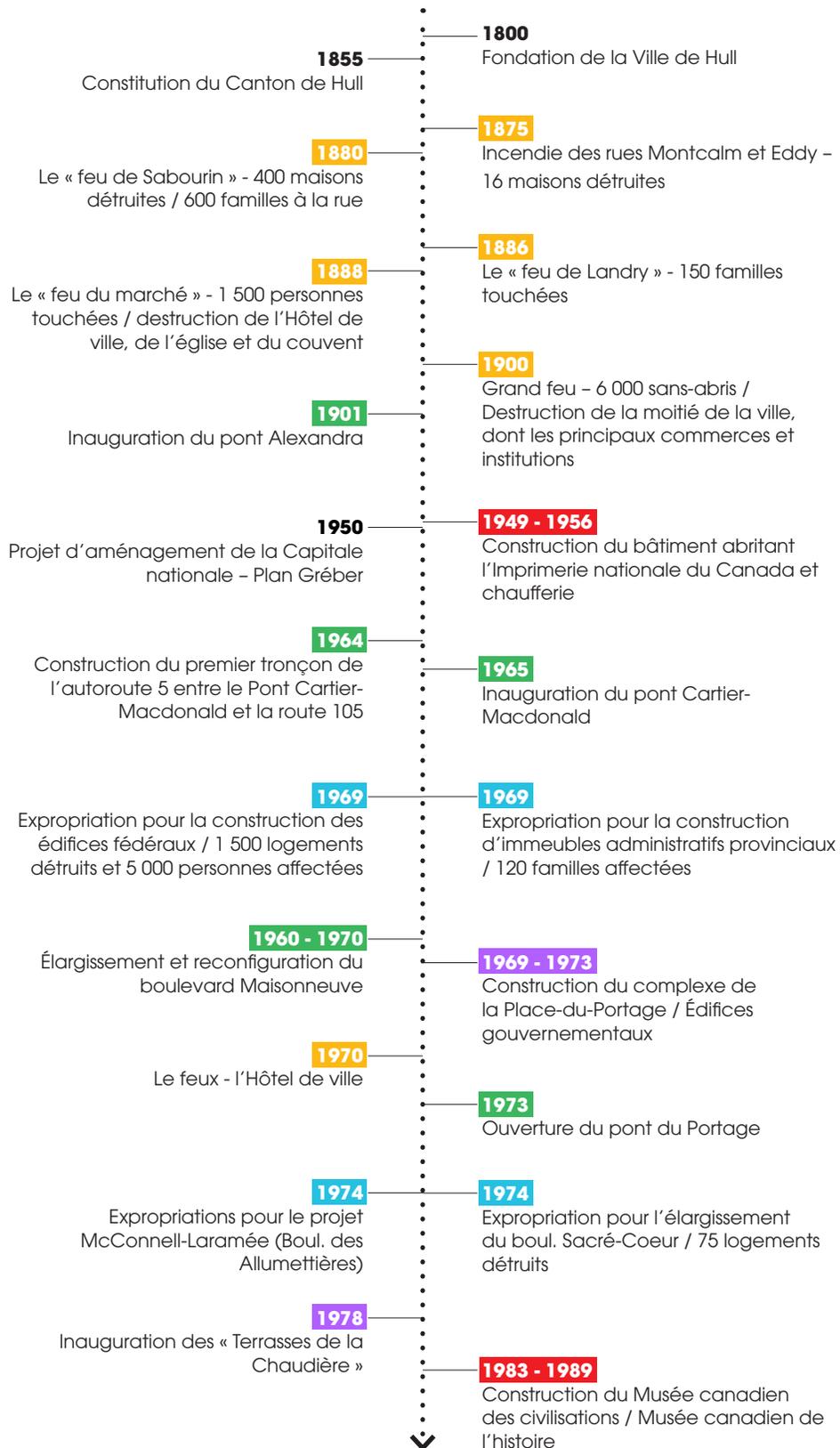
de bâtiments de forte valeur. Nous pensons que le règlement de citation devrait prévoir des mécanismes différents en fonction de la valeur patrimoniale des bâtiments.

### PROPOSITION DE MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DU PATRIMOINE

Notre approche propose aussi une réflexion sur la préparation d'autres règlements qui viendraient soutenir la protection et la mise en valeur du patrimoine. Nous pensons qu'un règlement de citation doit être combiné à une politique du patrimoine qui viendrait préciser, par exemple, dans le cas de demandes de modification réglementaire majeure (augmentation importante du nombre d'étages), une contribution spéciale, sous la forme d'un pourcentage à fixer, à un Fonds dédié à la protection du patrimoine.

Ces mécanismes pourraient être combinés aux autres stratégies de protection du patrimoine et intégré à une entente de développement culturel avec le Ministère de la Culture et des Communications. La logique étant essentiellement de s'assurer que les nouveaux développements qui pourraient être autorisés dans certaines parties du quartier bénéficieraient directement à la protection et la mise en valeur du patrimoine du centre-ville. À l'instar de la protection des milieux humides dans les secteurs en périphérie, nous pensons aussi que la démolition de la ressource historique devrait être aussi assujettie à une certaine forme de mesures compensatoires.

# HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT





## LE PLAN CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE PROPOSÉ

En fonction de notre lecture du milieu basée sur les informations recueillies dans les divers documents de planification et nos visites sur le terrain, un plan concept d'organisation a été élaboré. Ce dernier repose sur notre compréhension du milieu et sur les méthodes d'analyses de type séquentielle et paysagère inspirées notamment de Kevin Lynch. Ce type de méthodes d'analyse du tissu urbain est apparu dans les années 1960-1970 à la suite des grandes vagues de démolitions à l'intérieur des centres-villes nord-américains. Il s'agit d'une méthode d'inspiration citoyenne en lien avec les grands mouvements de réappropriation du patrimoine et de valorisation des milieux de vie à l'intérieur des centres-villes.

Le concept d'organisation spatiale repose sur l'identification de corridors structurants, en lien notamment avec les accès vers Ottawa, de même que les portes d'entrée du secteur patrimonial et plus largement du centre-ville. Les portes d'entrée sont ainsi considérées comme des nœuds où il est pertinent de créer des points de repère dans le paysage urbain. De plus, le long des axes majeurs

tels que la rue Laurier et les boulevards Maisonneuve et des Allumettières, le concept vise l'implantation de nouvelles activités urbaines qui contribueront à l'attractivité et l'animation du secteur.

Des zones de redéveloppement potentiel sont également identifiées, illustrant l'évolution historique et les pressions du développement qui se déplacent vers l'est à partir de la concentration d'édifices gouvernementaux. Le plan concept identifie d'ailleurs les bâtiments en hauteur existants. Il est possible de constater les pressions du développement, principalement en bordure des rives de la rivière des Outaouais et le long des grands axes. Les zones de redéveloppement comprennent également le secteur patrimonial d'intérêt qui est schématiquement illustré au cœur des îlots urbains du Quartier-du-Musée. L'idée est de créer des portes d'entrée au quartier, liées notamment au Musée canadien de l'histoire, en intégrant des activités, des espaces publics et des aménagements qui contribueront à mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial et à inviter les promeneurs à fréquenter le Quartier-du-Musée.



- |  |                                  |  |   |
|--|----------------------------------|--|---|
|  | ARTÈRES PRINCIPALES              |  | PORTES D'ENTRÉES DU CENTRE-VILLE        |
|  | CONNECTIVITÉ / LIEN À CRÉER      |  | PORTES D'ENTRÉES DU SECTEUR PATRIMONIAL |
|  | RUES DE QUARTIER                 |  | BÂTIMENTS EN HAUTEUR                    |
|  | PARCS PUBLICS                    |  | PERCÉE VISUELLE D'INTÉRÊT               |
|  | SECTEUR PATRIMONIAL              |  |   |
|  | ZONE DE REDÉVELOPPEMENT          |  |   |
|  | SECTEUR INDUSTRIEL À TRANSFORMER |  |   |
|  | PLAZA                            |  |   |

# DÉCOUPAGE ET NIVEAU DE PROTECTION

## UNITÉ DE PAYSAGE LAURIER

Les intentions d'aménagement pour cette unité viseraient la construction de bâtiments emblématiques sur la rue Laurier et verrait à assurer une transition adéquate et une mise en valeur des bâtiments de forte valeur patrimoniale ayant frontage sur la rue Laurier. La construction de bâtiments de grande hauteur pourrait être autorisée dans l'unité via un mécanisme de règlement sur les usages conditionnels qui prévoirait certaines conditions relatives à la préservation du patrimoine dans les limites du site patrimonial. En aucun temps, la démolition, le remembrement parcellaire ou des opérations de façadisme ne pourraient être opérés sur les bâtiments patrimoniaux de valeur élevée à l'intérieur de l'unité de paysage. Par contre, les bâtiments de valeur significative ou faible pourrait être intégrés dans des projets de redéveloppement dans le respect des gabarits, de la composition, du rythme et de la volumétrie des constructions situées sur la rue Notre-Dame.

## UNITÉ DE PAYSAGE NDDL-CHAMPLAIN

Les intentions d'aménagement pour cette unité viseraient la préservation de la réalité de la faible densité et de la quiétude de l'intérieur du quartier. Le gabarit, l'architecture et le volume des constructions devrait s'inspirer des bâtiment traditionnels et contributifs de la rue Champlain. Des critères particuliers pourraient être définis pour une augmentation de la densité en bordure des rues Victoria et du boulevard des Allumettières tout en s'assurant d'une transition adéquate vers le centre des îlots.

## UNITÉ DE PAYSAGE MAISONNEUVE

Les intentions d'aménagement pour cette unité viseraient la construction et le redéveloppement des terrains vacants en bordure du boulevard de Maisonneuve en immeuble de moyenne densité principalement résidentiels ou mixtes. Le redéveloppement de ce corridor s'inscrit dans la continuité des opérations de redéveloppement de l'autre côté du boulevard et vient affirmer le caractère prestigieux de boulevard résidentiel.



## NIVEAU 1

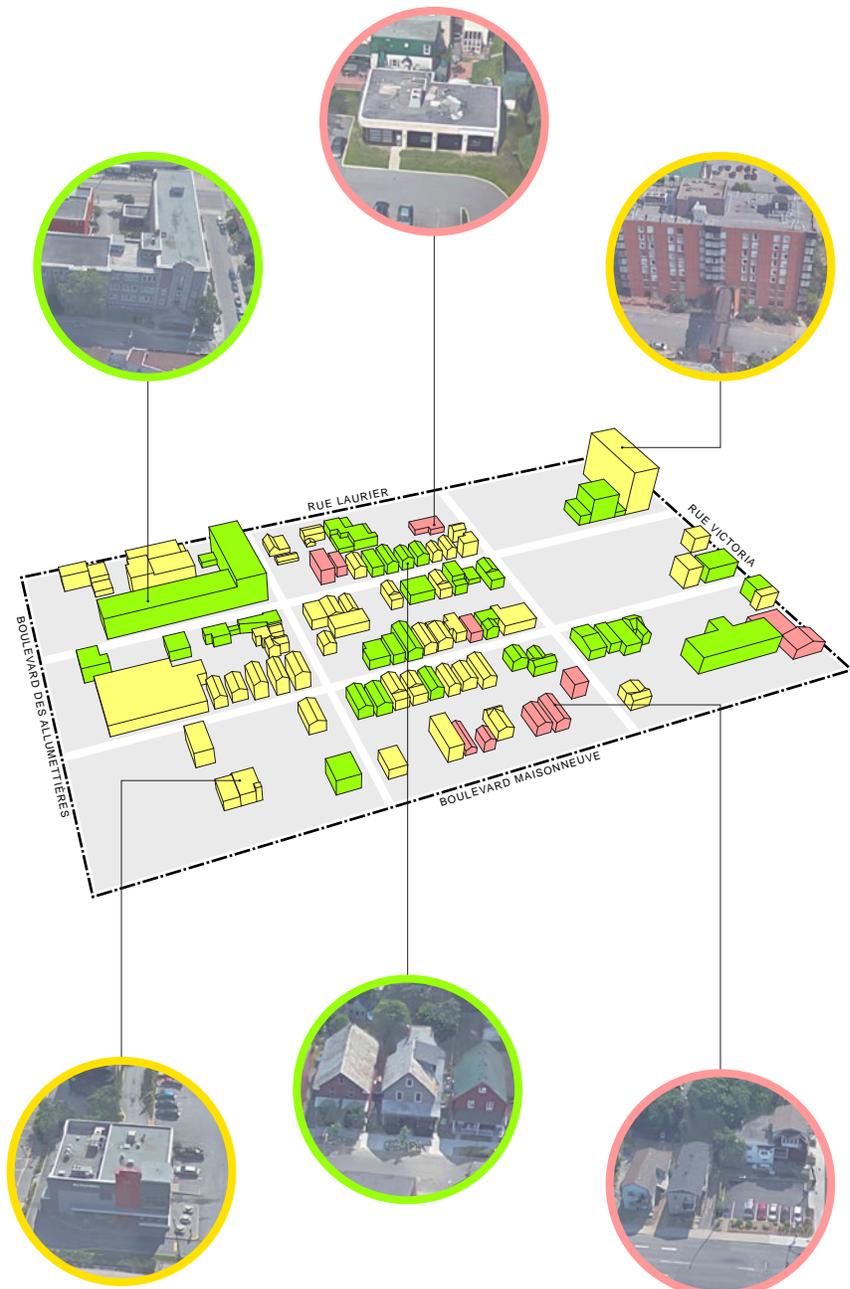
Les bâtiments de niveau 1 (valeur patrimoniale élevée), par exemple, se verraient interdire la démolition complète ou partielle et leur intégrité devrait être préservée à l'intérieur comme à l'extérieur. En d'autres termes, ces bâtiments ne pourraient être intégrés à des projets de redéveloppement indépendamment de leur position dans le quartier ou de l'unité de paysage dans laquelle ils se retrouvent. Pour les bâtiments de niveau 1, la restauration et le rétablissement des composantes d'origine seraient obligatoires lors de tous travaux sur les bâtiments. En cas de destruction par le feu par exemple, on pourrait même exiger leur reconstruction.

## NIVEAU 2

En ce qui a trait aux bâtiments de niveau 2 (valeur significative) leur démolition partielle ou complète pourrait être autorisée uniquement dans les unités de paysage localisées en tête d'îlot. À savoir, les unités de paysage x, y et z pouvant accueillir le redéveloppement. En cœur de quartier, ces bâtiments pourraient être rénovés ou modernisés en respectant leur volumétrie et composantes architecturales significatives.

## NIVEAU 3

Pour ce qui est des bâtiments de niveau 3 (valeur faible), ils pourraient être démolis indépendamment de leur position dans le quartier à la condition qu'un projet de remplacement de qualité supérieure soit déposé.



# CONCLUSION

---

Nous pensons que notre proposition mérite d'être développée davantage et qu'elle assurerait un développement plus cohérent et harmonieux de ce secteur névralgique du centre-ville.

Dans cette optique nous proposons que l'adoption du règlement de citation soit reportée afin de nous laisser le temps de développer de concert avec toutes les parties prenantes de Gatineau concernées une proposition plus cohérente et qui tient compte d'un arrimage complet aux outils d'urbanisme.

Il ne sert en rien de précipiter les choses, donnons-nous le temps de réfléchir adéquatement au développement et à l'avenir du Quartier-du-Musée.

À défaut d'un report, le libellé du projet de règlement de citation du site patrimonial du Quartier-du-Musée devrait être revu par le Conseil Municipal de Gatineau notamment pour les raisons suivantes :

- La délimitation et la réglementation en superposition rendent la lecture du cadre réglementaire de planification très laborieuse;
- La multitude d'objectifs et de critères discrétionnaires au règlement de plan d'implantation et d'intégration

architecturales complexifie sa compréhension et son application;

- L'analyse patrimoniale réalisée en fonction de la typologie des bâtiments existants ne prend pas suffisamment en considération la forme urbaine du quartier (approche typomorphologique);
- La proposition actuelle dénote par rapport au discours du schéma d'aménagement et de développement révisé, ce dernier prônant l'évolution du patrimoine bâti plutôt que sa « muséification ».

En sommes, la nouvelle approche proposée permettra de poursuivre un dialogue ouvert et constructif avec tous ceux et celles qui ont l'avenir et l'histoire de Gatineau à cœur.

