PIIA – Construire un quadruplex à structure isolée – 105, rue Leduc – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-11-23/163

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un quadruplex à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 105, rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025, la propriété étant située à l'intérieur du site du PIIA visant les secteurs et les immeubles d'intérêt patrimonial, plus précisément dans le secteur milieu sensible;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé présente une volumétrie imposante, notamment en raison de sa hauteur de trois étages et demi et de sa largeur de 9,07 m, ce qui lui confère un caractère dominant par rapport aux bâtiments environnants;

CONSIDÉRANT QUE la volumétrie proposée ne s'harmonise pas avec celle des bâtiments adjacents et qu'elle ne favorise pas une intégration cohérente au milieu bâti existant;

CONSIDÉRANT QUE le choix d'une toiture plate apparaît peu compatible avec les bâtiments adjacents du milieu, lequel est principalement composé d'habitations munies de toitures en pente;

CONSIDÉRANT QUE le projet présenté ne démontre pas une intégration harmonieuse au milieu d'insertion et qu'il ne satisfait pas à une majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, plus particulièrement ceux relatifs à la compatibilité volumétrique et architecturale avec le cadre bâti existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de quatre dérogations mineures dont deux sont reliés à l'implantation du bâtiment principal par rapport aux propriétés adjacentes;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet au 105, rue Leduc, afin de construire un quadruplex à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan de projet d'implantation du bâtiment projeté – Mathieu Fournier arpenteur géomètre – révisé le 3 novembre 2026 – 105, rue Leduc;
- Plan d'aménagement paysager – Alexma construction – Novembre 2026 – 105, rue Leduc;
- Élévations du bâtiment projeté – Plani Studio – reçu le 03 novembre 2026 – 105, rue Leduc – annoté par le SUDD.

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale est assujettie à :

- L'octroi des dérogations mineures requises pour la réalisation de ce projet.

NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,

Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogations mineures – Construire un quadruplex à structure isolée – 105, rue Leduc – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-11-23/164

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un quadruplex à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 105, rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025, la propriété étant située à l'intérieur du site du PIIA visant les secteurs et les immeubles d'intérêt patrimonial, plus précisément dans le secteur milieu sensible;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de quatre dérogations mineures concernant simultanément des normes relatives au stationnement, à l'implantation du bâtiment et à l'aménagement de l'accès au terrain, soit une réduction du nombre de cases de stationnement requises, l'empiètement de l'accès au terrain devant la façade principale et une diminution des marges latérales minimales;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé présente une volumétrie imposante, notamment en raison de sa hauteur de trois étages et demi et de sa largeur de 9,07 m, ce qui lui confère un caractère dominant par rapport aux bâtiments environnants;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) a informé la personne requérante de la possibilité de réaliser sur ce terrain un projet de quatre logements conforme aux normes d'implantation applicables avec une volumétrie mieux intégré au milieu d'insertion lequel n'aurait nécessité qu'une seule dérogation mineure relative au stationnement;

CONSIDÉRANT QUE cette option n'a pas été retenue par la personne requérante pour des motifs de viabilité économique liés à l'absence de cases de stationnement et que, par conséquent, les dérogations mineures demandées en matière d'implantation résultent davantage d'un choix de conception du projet que d'une contrainte particulière associée au terrain;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) n'est pas en faveur de recommander les dérogations mineures, considérant qu'un projet conforme à la réglementation pourrait être réalisé sur ce terrain en réduisant la densité du projet à deux logements puisque la grille des spécifications de zonage Ha-08-108 permet d'un à quatre logements;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées portent atteinte à la jouissance des propriétés voisines principalement à la propriété adjacente du 109, rue Leduc qui est une construction dérogatoire implantée à la limite de propriété;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures, ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet du 105, rue Leduc, visant à :

- Réduire la marge latérale droite de 1,5 m à 0,74 m;
- Réduire la marge latérale gauche de 1,5 m à 0,5 m;
- Réduire le nombre de cases de stationnement proposées de 3 à 2 cases;
- Permettre un empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès au terrain sur la façade principale de 34 %.

Le tout comme illustré au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées – Mathieu Fournier arpenteur géomètre – révisé le 3 novembre 2026 – 105, rue Leduc – annoté par le SUDD.

Il est entendu que la réalisation de ce projet nécessite l'approbation par le conseil d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), visant la mise en œuvre de ce projet.

NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Analyse de projet
Comité consultatif d'urbanisme
375e séance – 23 novembre 2026

Construire un quadruplex à structure isolée	
Adresse	105, rue Leduc
Zone	Ha-08-108
Secteur	Hull
District	Hull-Wright (7)
Conseiller/Conseillère	Steve Moran
Année de construction	-
Classe d'usage	Habitation (h)
Structure de bâtiment	Isolée
Nombre de logements	4
Nombre d'étages	3 étages
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques et déclin de métal
Liste patrimoine bâti	Non
Valeur patrimoniale	N/A
État de vétusté	N/A
Évaluation municipale	Terrain : 245 800 $



Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 Projet patrimonial – Milieu sensible	- Autoriser la construction d'un quadruplex isolée.	Non recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	- Réduire la marge latérale droite de 1,5 m à 0,74 m; - Réduire la marge latérale gauche de 1,5 m à 0,5 m; - Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 3 à 2; - Autoriser un empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès en façade avant du bâtiment principal (34%).	Non recommandé

Contexte

Contexte du milieu et nature de la demande :

- Une demande visant à construire un quadruplex à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 105, rue Leduc.

- Le terrain visé, d'une superficie de 329 m², est actuellement vacant. Sa configuration est typique de la trame hulloise (environ 33 pieds x 100 pieds) et présente une légère pente descendante vers le nord.

Contexte réglementaire et procédural :

- Le projet est situé dans le secteur des quartiers résidentiels de l'île et précisément dans le quartier du parc Fontaine du Programme particulier d'urbanisme du centre-ville (PPU) et respecte les orientations et objectifs du PPU du secteur :

  - Favoriser un milieu de vie propice à la rénovation et à la restructuration résidentielle;
  - Élaborer des propositions de référence sur un lot typique de la trame hulloise (33 pieds x 100 pieds) et mettre de l'avant des concepts architecturaux novateurs qui assurent le maintien de l'échelle du quartier et une augmentation de la densité résidentielle;
  - Favoriser des insertions résidentielles de faible gabarit le long des rues locales et développer des critères architecturaux visant la réalisation de projets de qualité.

- Bien que le projet proposé soit conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 applicables à la zone résidentielle Ha-08-108 en ce qui concerne l'usage autorisé et la hauteur du bâtiment, il présente des dérogations relatives à son implantation par rapport aux lignes de propriété latérales et à l'aménagement de l'espace de stationnement.

- Le projet est localisé dans le secteur du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant les secteurs et les immeubles d'intérêt patrimonial, plus précisément dans le secteur milieu sensible. À ce titre,

la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil municipal conformément aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025.

Sommaire de l'analyse réglementaire :

Plan d'implantation et d'intégration architecturale

- Le projet consiste en la construction d'un bâtiment principal de trois étages comprenant quatre logements, ainsi qu'un sous-sol. Celui-ci intègre une porte cochère permettant l'accès à une aire de stationnement située à l'arrière du bâtiment et comprenant deux cases de stationnement. La typologie des logements proposés se présente comme suit :

Désignation	Nombre	%
1 chambre	2	50 %
3 chambres	2	50 %
Nombre total de logements	**4**	**100 %**

Implantation :

- Bien que la marge avant projetée s'inscrive dans l'alignement des constructions adjacentes et permette l'aménagement d'un espace végétalisé en cour avant, l'implantation proposée présente des impacts négatifs sur les propriétés adjacentes. En effet, le bâtiment projeté serait implanté à seulement 0,74 mètre du bâtiment situé au 109, rue Leduc, une maison allumette inscrite à l'inventaire des bâtiments traditionnels de la Ville de Gatineau produit en 2025. Cette proximité accentue et réduit les dégagements entre les constructions et compromet la mise en valeur de ce bâtiment d'intérêt patrimonial. Une dérogation mineure est demandée à cet effet.

- De plus, le bâtiment projeté serait également implanté à seulement 0,5 mètre de la ligne latérale gauche. Cette situation est susceptible de générer des nuisances pour le propriétaire adjacent. Considérant la faible distance séparant les constructions et les lignes de propriété, l'implantation proposée est de nature à porter atteinte à la jouissance des propriétés voisines et à accentuer les contraintes liées à la cohabitation entre les usagers. Des dérogations mineures sont demandées à cet effet.

Architecture:

- Le concept architectural proposé reprend certaines caractéristiques présentes dans le secteur, notamment l'utilisation d'un toit plat, une composition volumétrique sobre et des ouvertures d'apparence guillotine. Toutefois, malgré ces références ponctuelles, le projet ne parvient pas à démontrer une intégration harmonieuse au cadre bâti environnant.

- Le bâtiment proposé présente un gabarit particulièrement imposant, tant par sa hauteur que par sa largeur. Avec une élévation de trois étages et demi, sans modulation significative ni recul des étages supérieurs permettant d'atténuer sa présence visuelle, le bâtiment projette une image massive qui contraste fortement avec les constructions avoisinantes. Sa largeur de 9,07 m excède également celle des bâtiments à toit plat que l'on retrouve ponctuellement dans le secteur, accentuant davantage son caractère dominant.

- De plus, la volumétrie proposée s'éloigne des caractéristiques du tissu résidentiel existant et ne favorise pas une transition harmonieuse avec les propriétés adjacentes. Le choix d'une toiture plate apparaît également peu compatible avec le contexte d'insertion, considérant que les bâtiments adjacents au projet et plus particulièrement le 109, rue Leduc sont coiffés de toitures en pente.

- Il convient également de souligner qu'une première version du projet, comportant une toiture en pente, avait été analysée par le SUDD (annexe 8). Bien que cette proposition présentât elle aussi certains enjeux liés à son volume, le requérant avait alors été invité à retravailler le concept afin d'assurer une meilleure intégration au milieu d'insertion. Plus précisément, il avait été suggéré de limiter la hauteur à deux étages en façade sur rue et de concentrer la portion de trois étages vers l'arrière du terrain ainsi que de revoir l'implantation afin de se conformer à la réglementation en vigueur. Une telle approche aurait permis de réduire l'impact visuel du bâtiment, d'améliorer son harmonie avec les constructions voisines et de mieux répondre aux objectifs d'intégration architecturale recherchés.

- Or, cette avenue n'a pas été retenue. Le concept révisé conserve plutôt une volumétrie dominante et un traitement architectural qui demeurent peu sensibles aux caractéristiques du milieu d'insertion. Ainsi, malgré certaines références formelles au contexte environnant, le projet ne respecte pas de manière satisfaisante les objectifs et critères du PIIA relatifs à l'intégration architecturale, et à la préservation du caractère du secteur. Considérant l'ensemble de ces éléments, le SUDD est d'avis que le projet ne s'intègre pas adéquatement au cadre bâti existant et ne répond pas aux objectifs d'aménagement recherchés par le PIIA (analyse PIIA en annexe 9).

Aménagements extérieurs:

- Une aire d'agrément d'une superficie de 60 m² est prévue, conformément aux exigences de l'article 690 du Règlement de zonage no 532-2020. De plus, deux arbres seront plantés sur le terrain, en conformité avec les dispositions de l'article 360 de ce même règlement.

- Afin de bonifier la qualité visuelle du site, un aménagement paysager composé d'arbres et d'arbustes est proposé en cour avant. Cet aménagement contribuera à verdir le terrain, à améliorer l'apparence de la façade sur rue et à renforcer le caractère paysager de l'emplacement.

- En cour arrière, l'aménagement d'une haie de cèdres est également prévu afin de créer un écran végétal permettant d'atténuer l'impact visuel de l'aire de stationnement. Cette intervention contribuera également à accroître l'intimité des occupants du projet et des propriétés voisines, tout en améliorant la qualité de l'environnement immédiat.

- Par ailleurs, une aire de stationnement comprenant deux cases est aménagée en cour arrière. Celle-ci sera réalisée à l'aide d'un revêtement en pavé perméable, favorisant une meilleure gestion des eaux pluviales et contribuant à réduire les surfaces imperméables sur le site. Cette approche permet également de limiter les effets de ruissellement tout en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement durable du terrain.

Dérogations mineures demandées :

- La réalisation de ce projet nécessitera l'octroi de quatre dérogations mineures qui se résument comme suit :

    - Réduire la marge latérale droite de 1,5 m à 0,74 m;
    - Réduire la marge latérale gauche de 1,5 m à 0,5 m;
    - Réduire le nombre de cases de stationnement proposées de 3 à 2;
    - Permettre un empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès au terrain sur la façade principale (34 %);

- Considérant l'impact volumétrique important du projet proposé vis-à-vis des propriétés adjacentes et le fait qu'un projet conforme à la réglementation pourrait être réalisé sur ce terrain moyennant une réduction de la densité à deux logements, le SUDD estime que la situation invoquée ne constitue pas un préjudice suffisamment sérieux pour justifier l'octroi des dérogations mineures demandées. Par conséquent, le SUDD ne recommande pas l'approbation de ces dérogations.

- Le SUDD a également informé la personne requérante qu'il était possible de réaliser, sur ce terrain typique du secteur de Hull, un projet de quatre logements conforme quant à son implantation. Un tel projet nécessiterait uniquement l'octroi d'une dérogation mineure visant la réduction du nombre de cases de stationnement requises, soit de trois à aucune case. Toutefois, cette option n'a pas été retenue par la personne requérante, qui a indiqué qu'un projet sans aménagement de cases de stationnement ne serait pas viable économiquement.

- À l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à l'ensemble des dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 actuellement en vigueur.

PIIA – Construire un quadruplex à structure isolée – 105, rue Leduc – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un quadruplex à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 105, rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025, la propriété étant située à l'intérieur du site du PIIA visant les secteurs et les immeubles d'intérêt patrimonial, plus précisément dans le secteur milieu sensible;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé présente une volumétrie imposante, notamment en raison de sa hauteur de trois étages et demi et de sa largeur de 9,07 m, ce qui lui confère un caractère dominant par rapport aux bâtiments environnants;

CONSIDÉRANT QUE la volumétrie proposée ne s'harmonise pas avec celle des bâtiments adjacents et qu'elle ne favorise pas une intégration cohérente au milieu bâti existant;

CONSIDÉRANT QUE le choix d'une toiture plate apparaît peu compatible avec les bâtiments adjacents du milieu, lequel est principalement composé d'habitations munies de toitures en pente;

CONSIDÉRANT QUE le projet présenté ne démontre pas une intégration harmonieuse au milieu d'insertion et qu'il ne satisfait pas à une majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, plus particulièrement ceux relatifs à la compatibilité volumétrique et architecturale avec le cadre bâti existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de quatre dérogations mineures dont deux sont reliés à l'implantation du bâtiment principal par rapport aux propriétés adjacentes;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande de ne pas approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet au 105, rue Leduc, afin de construire un quadruplex à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan de projet d'implantation du bâtiment projeté – Mathieu Fournier arpenteur géomètre – révisé le 3 novembre 2026 – 105, rue Leduc;
- Plan d'aménagement paysager – Alexma construction – Novembre 2026 – 105, rue Leduc;
- Élévations du bâtiment projeté – Plani Studio – reçu le 03 novembre 2026 – 105, rue Leduc – annoté par le SUDD.

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale est assujettie à :

- L'octroi des dérogations mineures requises pour la réalisation de ce projet.

Dérogations mineures – Construire un quadruplex à structure isolée – 105, rue Leduc – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un quadruplex à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 105, rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025, la propriété étant située à l'intérieur du site du PIIA visant les secteurs et les immeubles d'intérêt patrimonial, plus précisément dans le secteur milieu sensible;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de quatre dérogations mineures concernant simultanément des normes relatives au stationnement, à l'implantation du bâtiment et à l'aménagement de l'accès au terrain, soit une réduction du nombre de cases de stationnement requises, l'empiètement de l'accès au terrain devant la façade principale et une diminution des marges latérales minimales;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé présente une volumétrie imposante, notamment en raison de sa hauteur de trois étages et demi et de sa largeur de 9,07 m, ce qui lui confère un caractère dominant par rapport aux bâtiments environnants;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) a informé la personne requérante de la possibilité de réaliser sur ce terrain un projet de quatre logements conforme aux normes d'implantation applicables avec une volumétrie mieux intégré au milieu d'insertion lequel n'aurait nécessité qu'une seule dérogation mineure relative au stationnement;

CONSIDÉRANT QUE cette option n'a pas été retenue par la personne requérante pour des motifs de viabilité économique liés à l'absence de cases de stationnement et que, par conséquent, les dérogations mineures demandées en matière d'implantation résultent davantage d'un choix de conception du projet que d'une contrainte particulière associée au terrain;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) n'est pas en faveur de recommander les dérogations mineures, considérant qu'un projet conforme à la réglementation pourrait être réalisé sur ce terrain en réduisant la densité du projet à deux logements puisque la grille des spécifications de zonage Ha-08-108 permet d'un à quatre logements;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées portent atteinte à la jouissance des propriétés voisines principalement à la propriété adjacente du 109, rue Leduc qui est une construction dérogatoire implantée à la limite de propriété;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures, ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet du 105, rue Leduc, visant à :

- Réduire la marge latérale droite de 1,5 m à 0,74 m;
- Réduire la marge latérale gauche de 1,5 m à 0,5 m;
- Réduire le nombre de cases de stationnement proposées de 3 à 2 cases;
- Permettre un empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès au terrain sur la façade principale de 34 %.

Le tout comme illustré au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées – Mathieu Fournier arpenteur géomètre – révisé le 3 novembre 2026 – 105, rue Leduc – annoté par le SUDD.

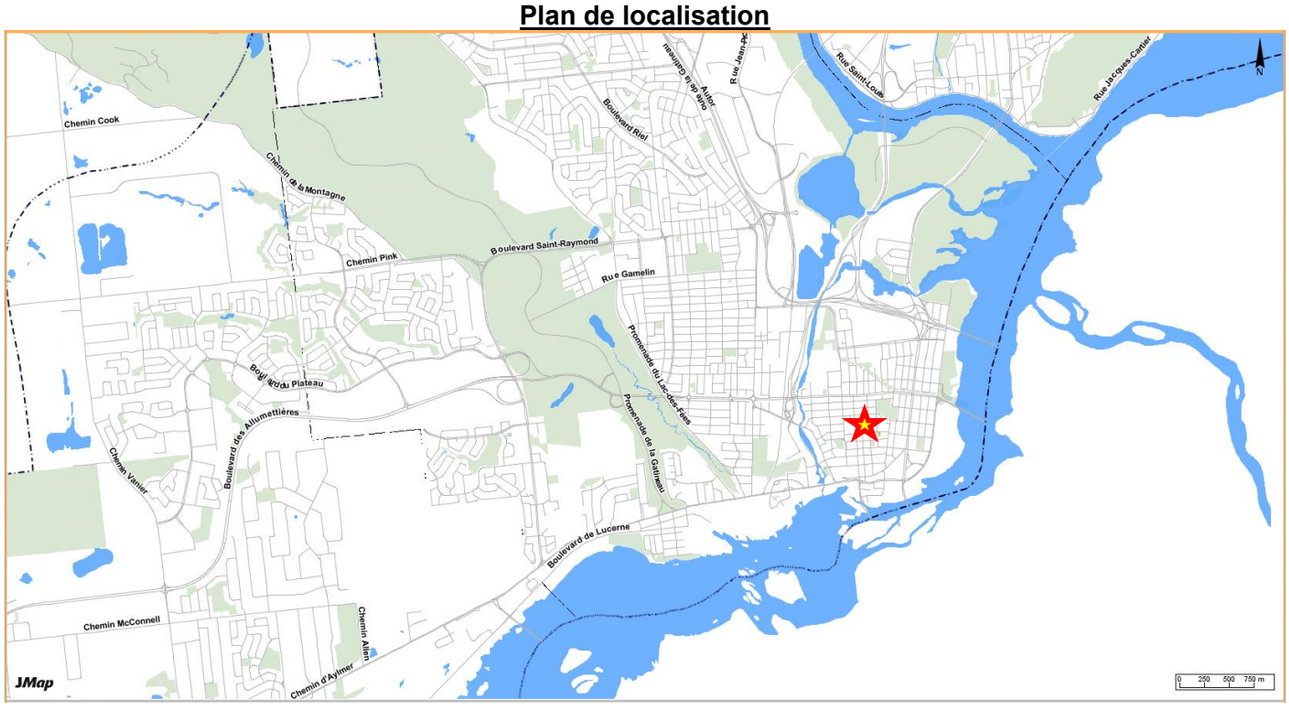
Il est entendu que la réalisation de ce projet nécessite l'approbation par le conseil d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), visant la mise en œuvre de ce projet.

Table des annexes

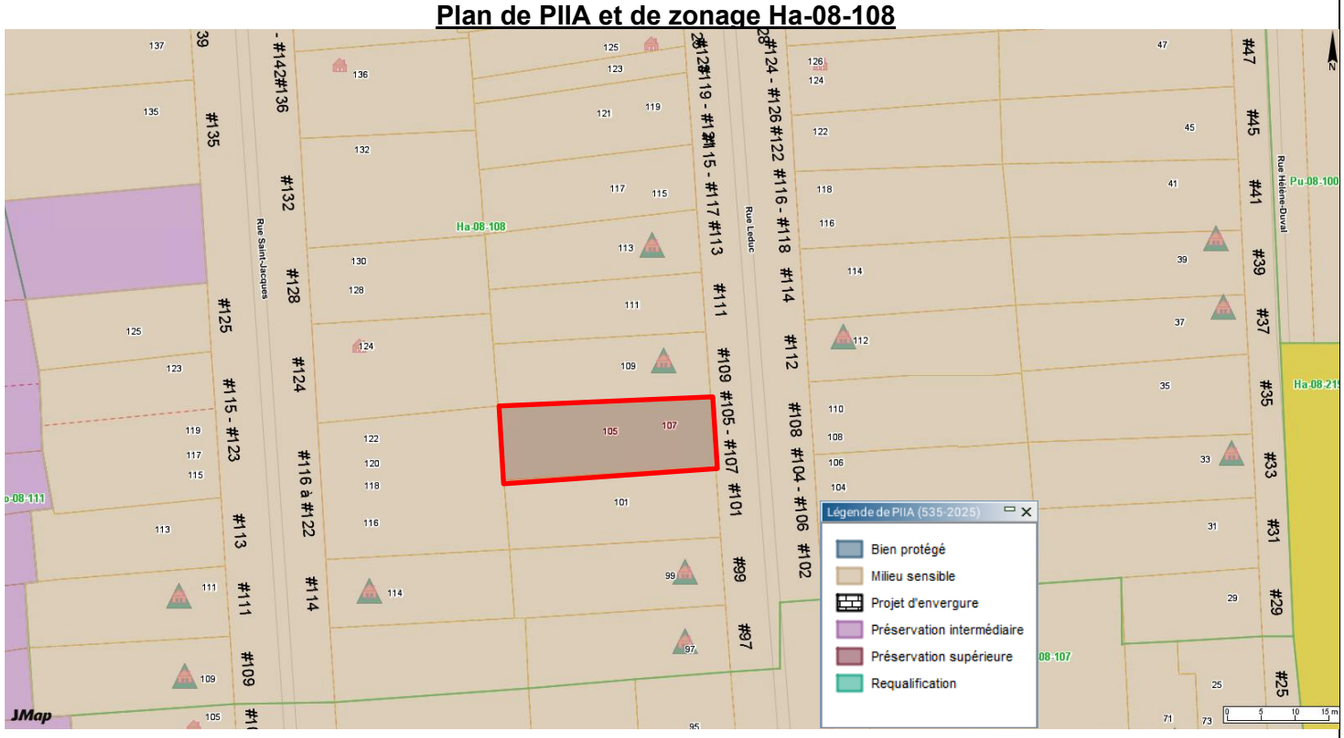
Annexe 1 : Plans de localisation, de PIIA et de zonage 7
Annexe 2 : Photos du site et milieu d'intervention 8
Annexe 3 : Plan de projet d'implantation du bâtiment projeté 9
Annexe 4 : Plan d'aménagement paysager proposé 10
Annexe 5 : Dérogations mineures demandées 11
Annexe 6 : Élévations proposées 12
Annexe 6 (suite): Élévations proposées 13
Annexe 7 : Vues perspectives du projet proposé à titre indicatif seulement 14
Annexe 8 : Différentes versions du projet proposé 15
Annexe 9 : Critères d'évaluation du PIIA 16
Annexe 10 : Règlement sur les dérogations mineures numéro 17-2002 56

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

Plan de localisation



Plan de PIIA et de zonage Ha-08-108

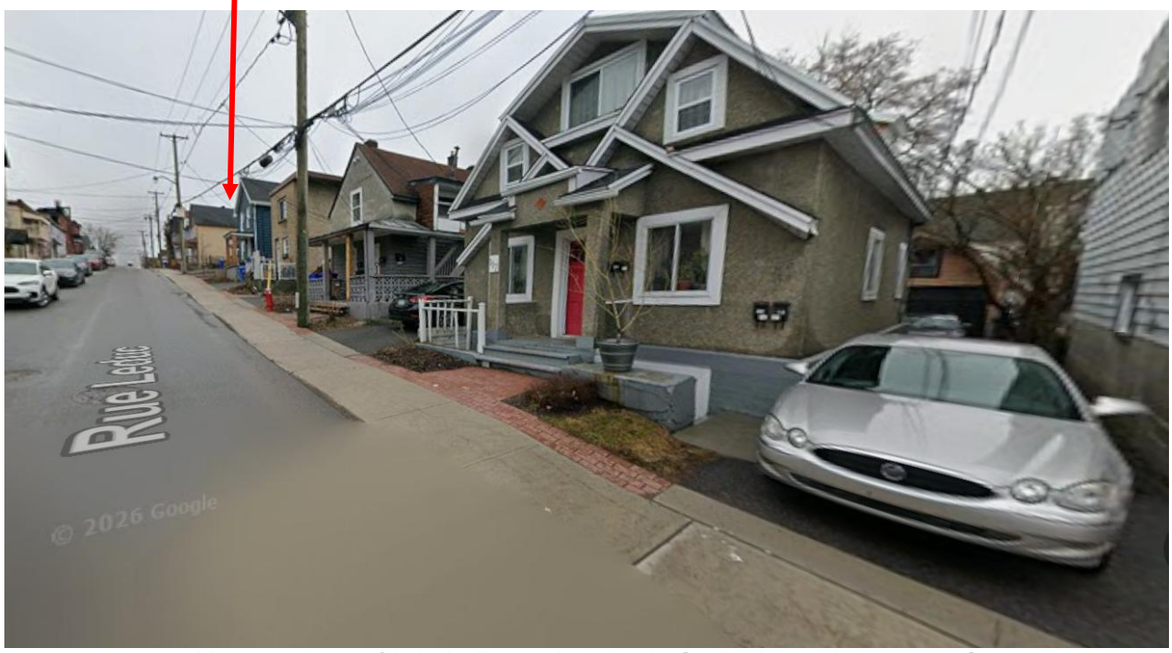


Jmap ville de Gatineau
105, rue Leduc

Annexe 2 : Photos du site et milieu d'intervention



Vue sur le site d'intervention et des propriétés adjacentes



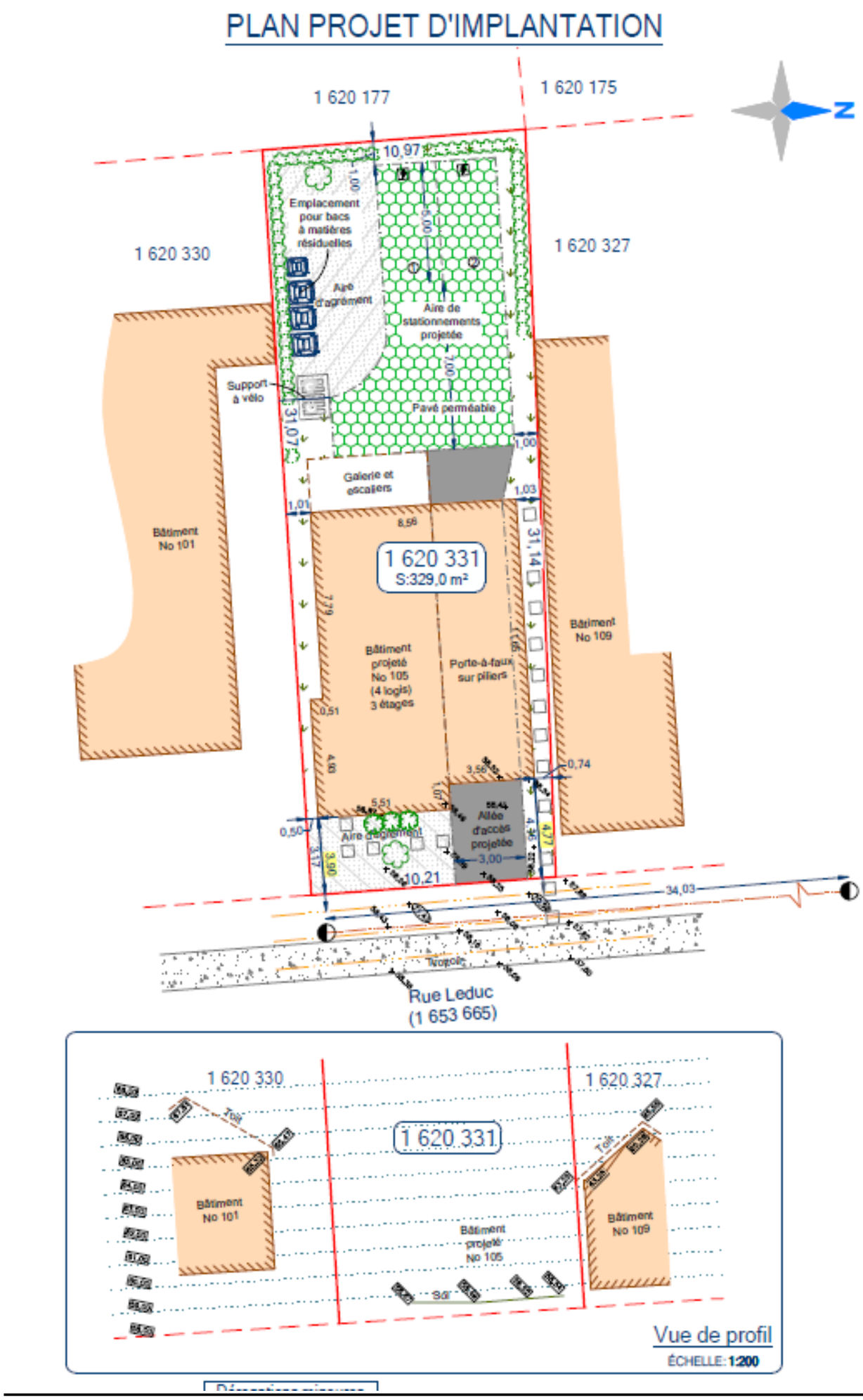
Vue sur le profil de la ligne de toit vis-à-vis du projet proposé



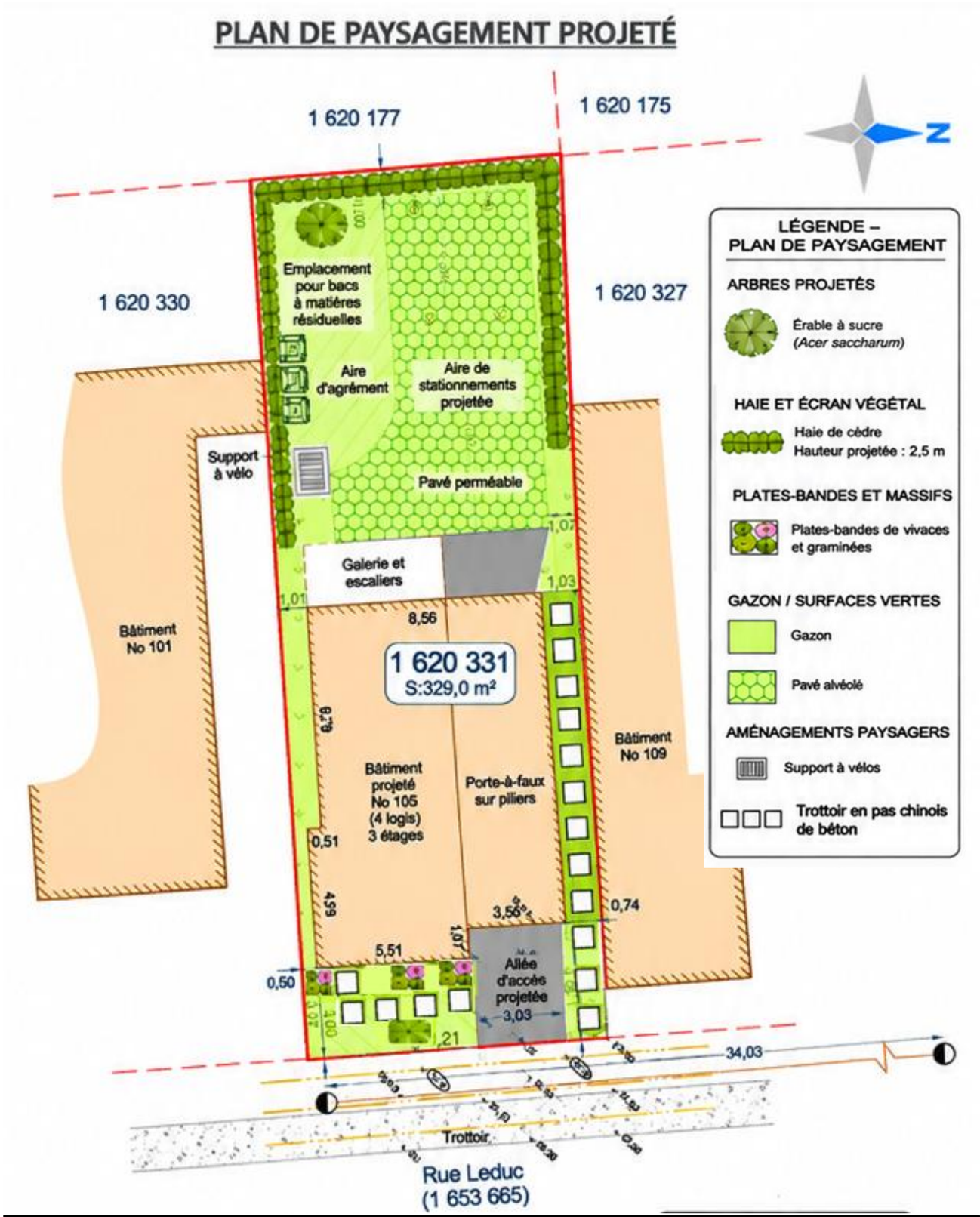
Vue du profil de toit face au projet proposé

Google Street View – avril 2026
105, rue Leduc

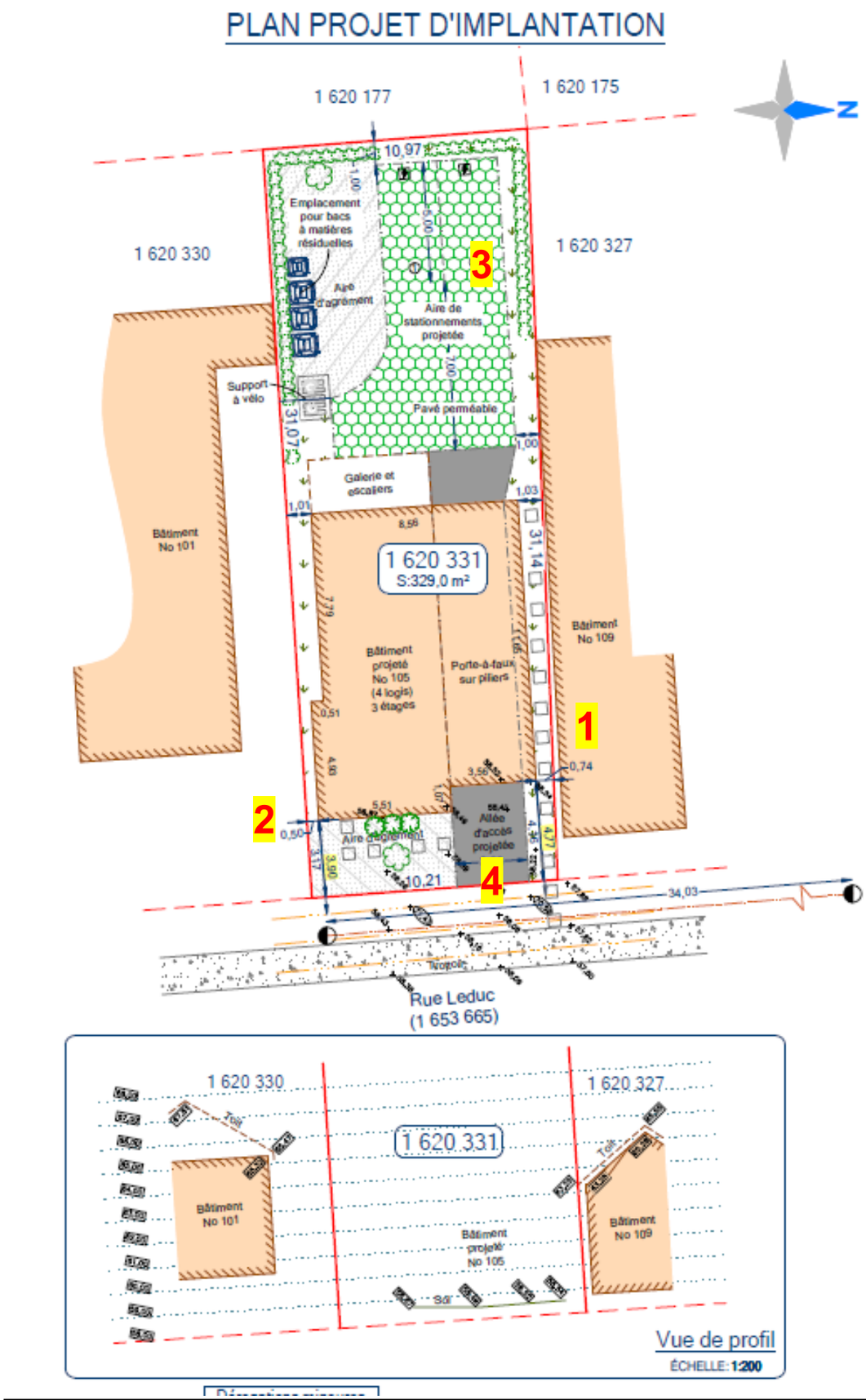
Annexe 3 : Plan de projet d'implantation du bâtiment projeté



Annexe 4 : Plan d'aménagement paysager proposé



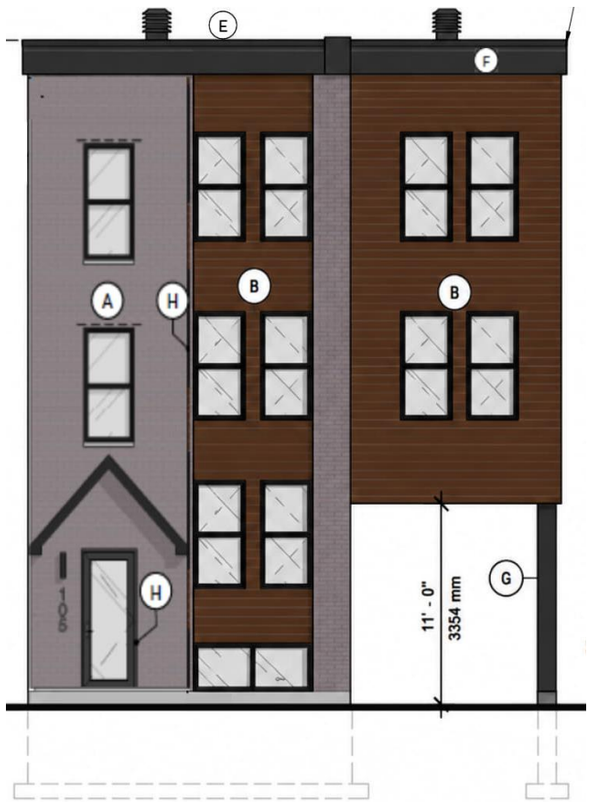
Annexe 5 : Dérogations mineures demandées



Dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020		
1	Grille Ha-08-108	Réduire la marge latérale droite de 1,5 m à 0,74 m
2	Grille Ha-08-108	Réduire la marge latérale droite de 1,5 m à 0,50 m
3	Article 667 (Lettre B)	Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 3 à 2
4	Article 265	Permettre un empiètement de l'accès et de l'allée d'accès sur la façade principale (34%)

Mathieu Fournier arpenteur géomètre. – révisé le 3 novembre 2026 - Annoté par le SUDD
105, rue Leduc

Annexe 6 : Élévations proposées



Façade avant (rue Leduc)

LÉGENDE DES MATÉRIAUX :

- (A) MAÇONNERIE DE BRIQUE : COMPAGNIE **PERMACON**, MODÈLE **MELVILLE SLICK**, COULEUR **TERRA**, MORTIER DE MAÇONNERIE, COULEUR **AUX CHOIX DU CLIENT**
- (B) REVÊTEMENT LÉGER EN ACIER: COMPAGNIE **GENTEK**, MODÈLE **DISTINCTION**, COULEUR **EXPRESSO**, FINIS **UNI**
- (C) PANNEAU LÉGER EN ACIER INCOMBUSTIBLE : COMPAGNIE **GENTEK**, MODÈLE **DISTINCTION**, COULEUR **KAKI**, FINIS **UNIS**
- (D) ESCALIER EXTÉRIEUR EN ALUMINIUM PEINT, COULEUR DE LIMON **NOIR**, COULEUR DE MARCHES **ALUMINIUM BEIGE**
- (E) REVÊTEMENT DE TOITURE: TOITURE SOUDÉE BLANCHE
- (F) CAPING ACIER, COULEUR NOIR
- (G) POTEAUX TYPE HSS, COULEUR NOIR
- (H) CADRE DE PORTE ET CADRE DE FENÊTRE EN PVC, NOIRE
- (I) CADRE DE FENÊTRE EN ACIER, BLANC

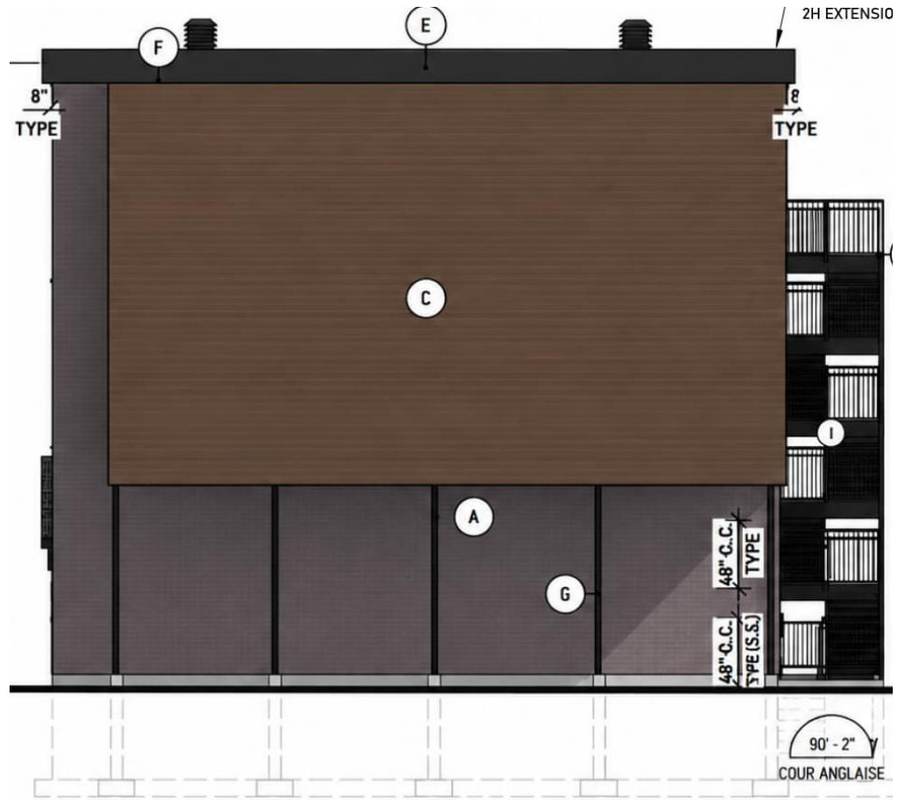
LÉGENDE DES GARDES-CORPS :

- (G1) GARDE-CORPS D'ALUMINIUM COULEUR **NOIR** ET MODÈLE **KONA** OU ÉQUIVALENT

SUPERFICIE DES MATÉRIAUX EN ÉLÉVATION :

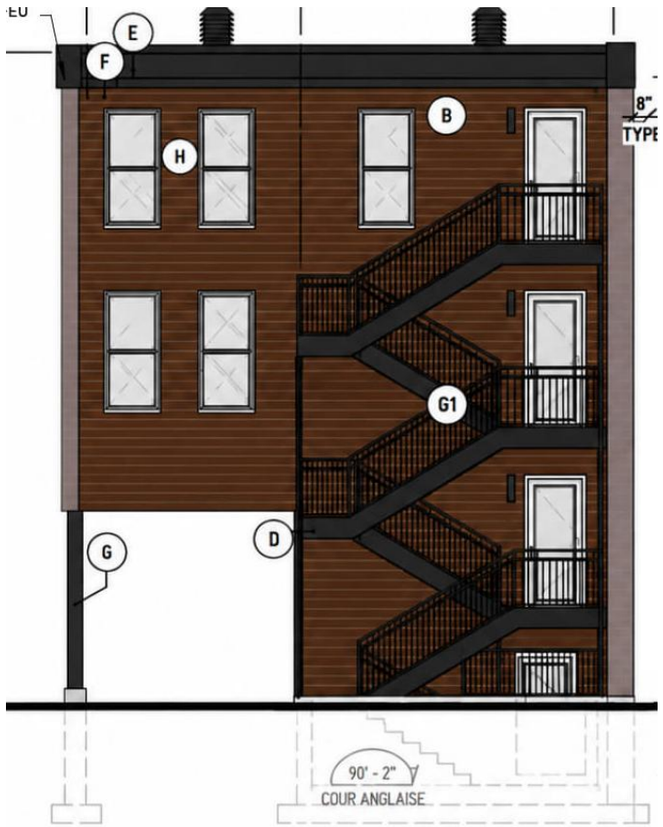
FAÇADE AVANT :

SUPERFICIE DE LA FAÇADE AVEC OUVERTURES :	896 pi.ca.
SUPERFICIE DE LA FAÇADE SANS OUVERTURES :	683 pi.ca.
OUVERTURES (BAIES NON-PROTÉGÉES) :	201 pi.ca.
REVÊTEMENT LÉGER :	286.2 pi.ca.
REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE :	396.8 pi.ca.
POURCENTAGE DE MAÇONNERIE (50% MIN) :	58.09%



Façade latérale droite

Annexe 6 (suite): Élévations proposées



Façade arrière

LÉGENDE DES MATÉRIAUX :

- (A) MAÇONNERIE DE BRIQUE : COMPAGNIE **PERMACON**, MODÈLE **MELVILLE SLICK**, COULEUR **TERRA**, MORTIER DE MAÇONNERIE, COULEUR **AUX CHOIX DU CLIENT**
- (B) REVÊTEMENT LÉGER EN ACIER: COMPAGNIE **GENTEK**, MODÈLE **DISTINCTION**, COULEUR **EXPRESSO**, FINIS **UNI**
- (C) PANNEAU LÉGER EN ACIER INCOMBUSTIBLE : COMPAGNIE **GENTEK**, MODÈLE **DISTINCTION**, COULEUR **KAKI**, FINIS **UNIS**
- (D) ESCALIER EXTÉRIEUR EN ALUMINIUM PEINT, COULEUR DE LIMON **NOIR**, COULEUR DE MARCHES **ALUMINIUM BEIGE**
- (E) REVÊTEMENT DE TOITURE: TOITURE SOUDÉE BLANCHE
- (F) CAPING ACIER, COULEUR NOIR
- (G) POTEAUX TYPE HSS, COULEUR NOIR
- (H) CADRE DE PORTE ET CADRE DE FENÊTRE EN PVC, NOIR
- (I) CADRE DE PORTE ET CADRE DE FENÊTRE EN ACIER, COULEUR BLANC

LÉGENDE DES GARDES-CORPS :

- (G1) GARDE-CORPS D'ALUMINIUM COULEUR **NOIR** ET MODÈLE **KONA** OU ÉQUIVALENT

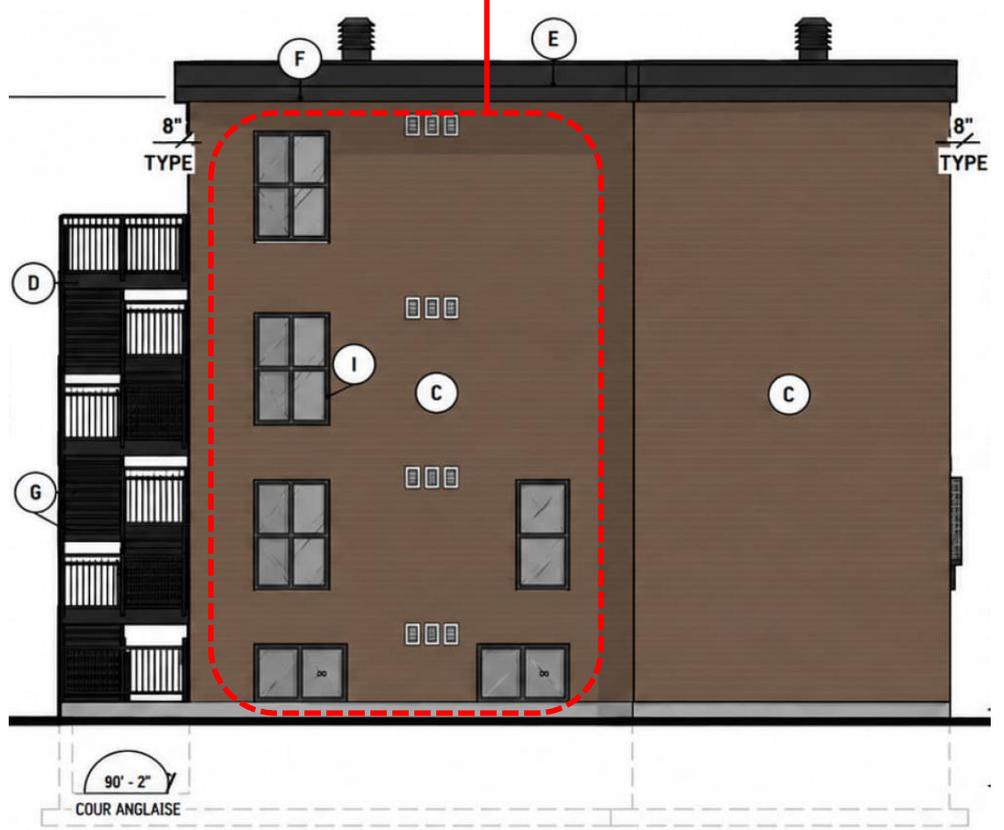
SUPERFICIE DES MATÉRIAUX EN ÉLÉVATION:

FAÇADE LATÉRALE GAUCHE :

SUPERFICIE DE LA FAÇADE AVEC OUVERTURES :	1396.4 pi.ca.
SUPERFICIE DE LA FAÇADE SANS OUVERTURES :	1 276.4 pi.ca
OUVERTURES (BAIES NON-PROTÉGÉES) :	120 pi.ca.
REVÊTEMENT LÉGER :	1276.4 pi.ca.
REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE :	0 pi.ca.
POURCENTAGE DE MAÇONNERIE (50% MIN) :	0 %

TOUTES FENÊTRES DE L'ÉLÉVATION GAUCHE SONT GIVRÉES ET ONT UN MÉCHANISME DE PROTECTION CONTRE LES INCENDIES.

Les fenêtres localisées à 1 m de la ligne de lot latérale gauche doivent être givrées, non ouvrantes et munies d'un dispositif d'obturation.

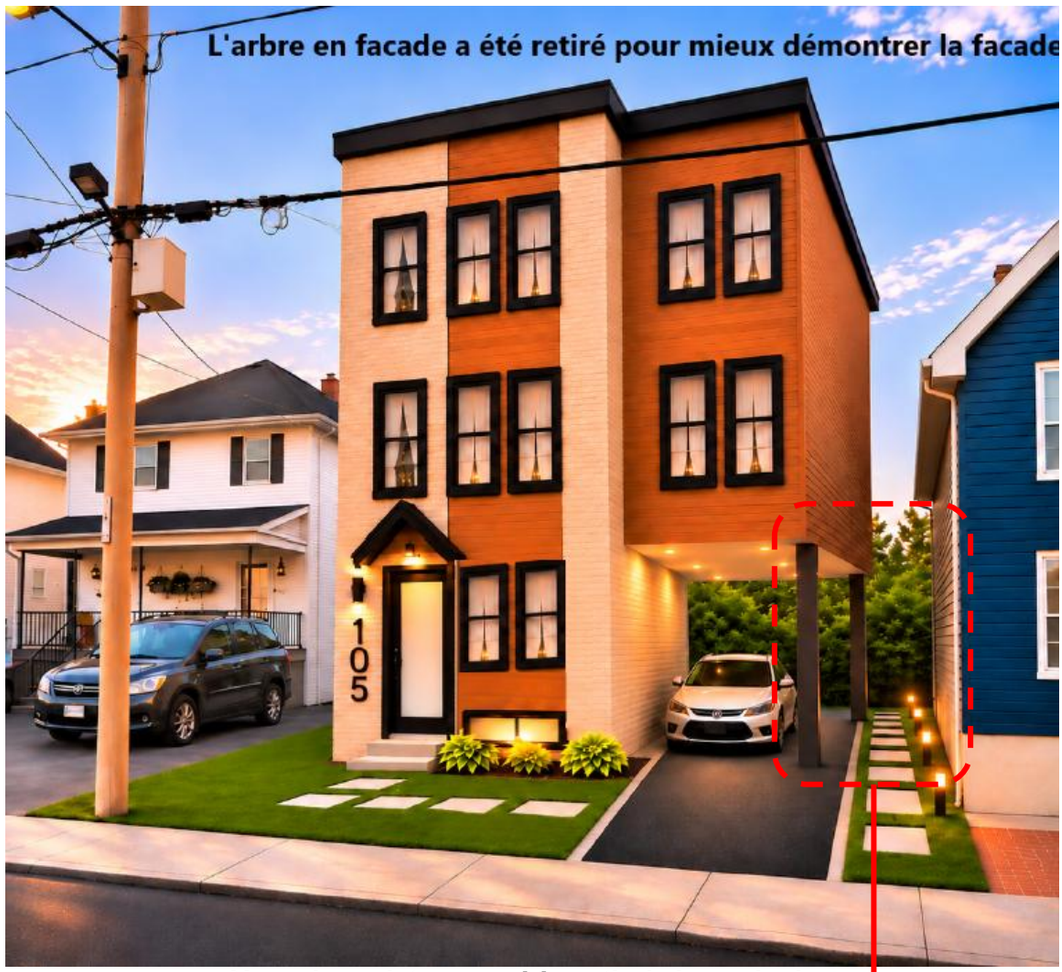


Façade latérale gauche

Plani-Studio – 9 mars 2026 – annoté par le SUDD
105, rue Leduc

Annexe 7 : Vues perspectives du projet proposé à titre indicatif seulement





Vues du projet proposé à partir de la rue Leduc

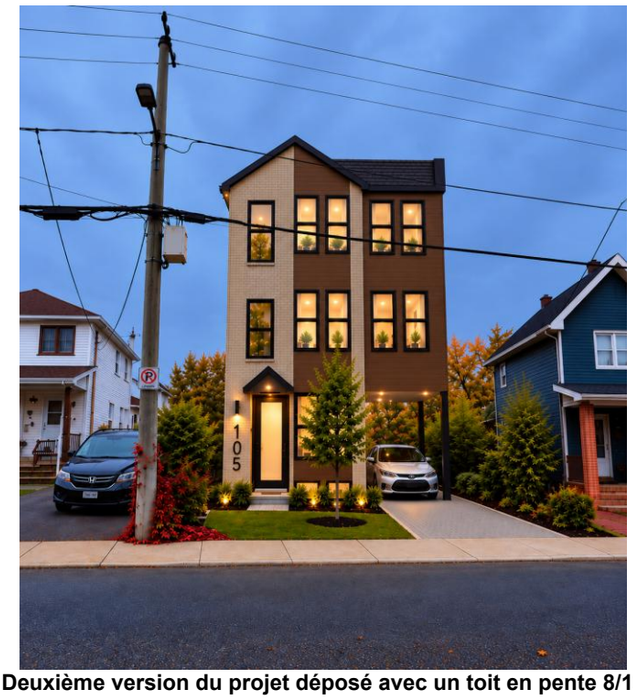
Il faut se référer au plan de projet d'implantation pour l'appréciation des distances (annexe 3). Le poteau avant est implanté à 0,74 m de la ligne latérale droite, donc plus proche du 109, rue Kent.

Plani-Studio – mars et octobre 2026
105, rue Leduc

Annexe 8 : Différentes versions du projet proposé



Première version du projet déposé avec un toit en pente 12/12



Deuxième version du projet déposé avec un toit en pente 8/12



Version finale du projet proposé soumis pour approbation du conseil municipal avec un toit plat

Plani-Studio – novembre et octobre 2026
105, rue Leduc

Annexe 9 : Critères d'évaluation du PIIA

PROJET PATRIMONIAL

SECTION 4 : OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES

Règlement relatif aux PIIA numéro 535-2025

LOTISSEMENT								
Objectif 1 : Favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques d'intérêt d'une propriété lors d'une opération cadastrale					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION SUPÉRIEURE	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
1. Les dimensions d'un terrain remembré ou morcelé tendent vers celles des lots d'origine ou anciens prédominants dans le secteur.	N/A		N/A		•	•		
2. L'opération cadastrale projetée n'affecte pas la préservation des composantes naturelles ou construites d'intérêt patrimonial qui sont présentes sur le terrain.	N/A		N/A		•	•		
3. Une opération cadastrale visant l'ouverture de rue qui vise un terrain sur lequel est implanté un bâtiment patrimonial met en valeur la façade avant du bâtiment.	N/A		N/A		•	•		
4. La création d'un nouveau lot s'effectue en respect de la trame existante dans le secteur et permet de préserver les percées visuelles d'intérêt dans la perspective de l'établissement d'une nouvelle construction.	N/A		N/A		•	•		

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 51-2

IMPLANTATION Objectif 1 : Implanter un nouveau bâtiment en cohérence avec les particularités du milieu					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION SUPÉRIEURE	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
1. L'implantation considère l'alignement des immeubles voisins ainsi que celui qui domine à l'échelle de la rue, en prévoyant un alignement similaire ou en retrait.	Critère partiellement satisfait	Bien que la marge avant projetée s'inscrive dans l'alignement des constructions adjacentes, le bâtiment projeté serait implanté à seulement 0,74 mètre du bâtiment situé au 109, rue Leduc, une maison allumette inscrite à l'inventaire des bâtiments traditionnels de la Ville de Gatineau produit en 2025. Cette proximité réduit les dégagements entre les constructions et compromet la mise en valeur de ce bâtiment d'intérêt patrimonial.	Oui	L'implantation proposée tient compte de l'alignement des immeubles voisins ainsi que de l'alignement dominant à l'échelle de la rue. Le bâtiment projeté sera implanté à une distance de 3,17 m de la rue, ce qui permet de respecter la norme d'intégration applicable entre deux bâtiments existants. Dans ce secteur, les bâtiments sont généralement implantés à proximité des limites de terrain et présentent un rapport rapproché avec la rue. L'implantation proposée s'inscrit donc naturellement dans cette trame bâtie existante, sans créer de rupture dans le paysage urbain. Elle assure une continuité avec le cadre bâti avoisinant et favorise une intégration harmonieuse du projet dans son milieu sensible. Ainsi, le projet respecte l'esprit du PIIA en maintenant un alignement cohérent avec les constructions voisines, tout en contribuant à la consolidation du tissu résidentiel existant.	•	•	•	•
2. La façade avant d'un bâtiment localisé sur un terrain d'angle est implantée en	N/A		N/A	Le terrain n'est pas en angle	•	•	•	•

cohérence avec son milieu et elle assure un dialogue avec la rue la plus significative.								
3. L'implantation d'un nouveau bâtiment entre deux autres qui présentent une forte disparité au niveau de la marge de recul avant, tend à rééquilibrer l'ensemble en s'implantant un peu au-devant du premier et un peu en retrait du second.	Critère satisfait		Oui	L'implantation du bâtiment projeté s'intègre adéquatement entre les deux bâtiments voisins, malgré la disparité observée au niveau de leur marge de recul avant. La position proposée favorise une insertion équilibrée dans la trame existante, en s'implantant de façon centrée et cohérente entre les constructions adjacentes. Cette implantation permet d'éviter une rupture marquée dans l'alignement de la rue et contribue plutôt à rééquilibrer la lecture d'ensemble du cadre bâti. Le projet agit ainsi comme un élément de transition entre les deux immeubles voisins, en assurant une continuité visuelle harmonieuse et une meilleure intégration à l'échelle de la rue. Par son positionnement réfléchi, le bâtiment projeté respecte l'intention du PIIA en favorisant une implantation sensible au contexte immédiat, adaptée aux marges existantes et compatible avec le caractère du secteur.	•	•	•	•
4. L'implantation de l'immeuble vise la préservation de la topographie naturelle et des arbres matures existants sur le terrain.	N/A		N/A	Il n'y a présentement aucun arbre sur le lot. Au contraire, nous en rajouterons 2, ce qui donnera un espace plus vert	•	•	•	•
5. L'implantation d'un bâtiment sur un terrain d'angle est marquée par une volumétrie distinctive qui encadre l'intersection.	N/A		N/A	Le terrain n'est pas en angle	•	•	•	•
6. L'implantation exploite les particularités distinctives offertes par un terrain de forme atypique.	N/A	Lot typique de la trame hulloise environ (33 pieds x 100 pieds)	N/A	Le terrain n'est pas de forme atypique, il est rectangulaire	•	•	•	•
7. L'implantation prévoit la création d'espaces libres en cours avant et permet d'y accueillir des aménagements paysagers.	Critère satisfait	Afin de bonifier la qualité visuelle du site, un aménagement paysager composé d'arbres et d'arbustes est proposé en cour avant. Cet aménagement contribuera à verdir le terrain, à améliorer l'apparence de la façade sur rue et	Oui	Malgré les contraintes liées au format restreint du terrain, l'implantation proposée permet la création d'espaces libres en cour avant et prévoit l'aménagement d'une aire d'agrément gazonnée d'environ 66 m².	•	•	•	•

		à renforcer le caractère paysager de l'emplacement.		Cet espace contribuera à améliorer la qualité visuelle du site et à offrir une présence végétale appréciable en façade. Cette intervention représente une amélioration significative par rapport à la situation actuelle, puisque le terrain vacant est présentement entièrement recouvert de pierre concassée. Cette condition existante est peu esthétique et n'apporte aucune contribution paysagère ou végétale au secteur. Le projet permettra donc de requalifier la cour avant par l'ajout d'un aménagement paysager sobre, durable et mieux intégré au milieu. La présence d'une surface gazonnée en façade favorisera une meilleure transition entre le bâtiment, la rue et le cadre bâti avoisinant, tout en renforçant l'intégration du projet dans ce milieu sensible.				

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 51-3

ARCHITECTURE Objectif 1 : Créer une architecture de qualité qui participe au maintien du caractère distinctif du milieu d'insertion ou qui en rehausse l'homogénéité, tout en contribuant à son évolution					BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION SUPÉRIEURE	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
1. Le langage architectural du bâtiment : a) exprime une réinterprétation de l'un ou l'autre des bâtiments adjacents OU; b) est, lors d'une intervention contemporaine distinctive, propre à lui-même et est le reflet de son époque de construction.	Critère non satisfait	Le concept architectural proposé reprend certaines caractéristiques des maisons à toit plat, notamment l'utilisation d'un toit plat, une composition volumétrique sobre et des ouvertures d'apparence guillotine. Toutefois, malgré ces références ponctuelles, le projet ne parvient pas à démontrer une intégration harmonieuse au cadre bâti environnant.	Oui	Le langage architectural du bâtiment proposé exprime une intervention contemporaine distinctive, tout en maintenant un dialogue avec le cadre bâti existant. Le projet conserve les proportions étroites et la lecture verticale caractéristiques des maisons de type « allumette » du quartier, sans en reproduire systématiquement les formes traditionnelles. Le choix d'un toit plat affirme clairement le caractère actuel de la construction et permet une interprétation sobre et cohérente de cette typologie. Cette approche respecte l'identité du secteur sans recourir au pastiche architectural. L'intégration repose notamment sur la volumétrie, l'implantation urbaine, les proportions, les ouvertures et les matériaux retenus. Le bâtiment s'arrime également aux constructions plus récentes du secteur, notamment celles situées aux 104 et 114, rue Leduc, qui témoignent de l'évolution du langage architectural du quartier.	•	•	•	•

2. Le projet préserve et intègre, sur le terrain, un immeuble patrimonial, qui présente plusieurs caractéristiques d'intérêt.	N/A		N/A	Il n'y a pas de bâtiment patrimoniale sur le terrain actuel	•	•	•	•
3. Le concept architectural permet de renforcer l'homogénéité d'un ensemble d'immeubles relativement identique ou constitué de variantes d'un même modèle.	Critère non satisfait	Le bâtiment proposé reprend certaines caractéristiques des maisons à toit plat, mais présente un gabarit particulièrement imposant, tant par sa hauteur que par sa largeur. Avec une élévation de trois étages et demi, sans modulation significative ni recul des étages supérieurs permettant d'atténuer sa présence visuelle, le bâtiment projette une image massive qui contraste fortement avec les constructions avoisinantes. Sa largeur de 9,07 m excède également celle des bâtiments à toit plat que l'on retrouve ponctuellement dans le secteur, accentuant davantage son caractère dominant. De plus, la volumétrie proposée s'éloigne des caractéristiques du tissu résidentiel existant et ne favorise pas une transition harmonieuse avec les propriétés adjacentes. Le choix d'une toiture plate apparaît également peu compatible avec le contexte d'insertion, considérant que les bâtiments voisins sont coiffés de toitures en pente.	Oui	Le concept architectural proposé contribue à la cohérence du cadre bâti existant en reprenant les proportions étroites, l'élancement vertical et le rythme des façades caractéristiques des maisons de type « allumette ». Le projet ne cherche toutefois pas à reproduire intégralement les bâtiments traditionnels. L'adoption d'un toit plat constitue une interprétation contemporaine volontaire, qui distingue clairement la nouvelle construction de son contexte historique sans rompre avec celui-ci. Tout en étant moins haut que si nous avions conservé un toit en pente. La continuité architecturale est assurée par la volumétrie générale, les proportions, l'implantation et le traitement des matériaux. Le bâtiment conserve également un dialogue avec les constructions plus récentes situées aux 104 et 114, rue Leduc. Ainsi, le projet contribue à l'évolution harmonieuse du milieu sensible en privilégiant une architecture actuelle, sobre et respectueuse des caractéristiques dominantes du secteur.	•	•	•	•
4. La volumétrie et le traitement de l'immeuble permettent d'exploiter la topographie particulière du terrain, notamment par des volumes en escalier.	N/A	Le terrain présente une pente légère et sensiblement plate (voir profil d'arpentage en annexe 3).	Oui	La volumétrie du bâtiment a été revue afin de mieux respecter l'échelle du cadre bâti existant. Le remplacement de la toiture à pente 12/12 par une toiture plate permet de réduire la hauteur totale d'environ 43 pieds à 31 pieds, soit une diminution d'environ 12 pieds. Cette réduction atténue sensiblement l'impact visuel du bâtiment et favorise une transition plus douce	•	•	•	•

				avec les constructions avoisinantes. Le projet conserve son implantation et tient compte de la topographie naturelle du terrain, sans modification importante des niveaux existants. Le seuil de la porte demeure établi en cohérence avec ceux des bâtiments voisins. Ainsi, la volumétrie révisée contribue à une insertion plus sobre dans le profil général de la rue et répond à l'objectif du PIIA de favoriser une implantation adaptée au terrain et au voisinage.				
5. Toute façade qui borde une rue ou un espace public fait l'objet d'un traitement architectural de qualité qui permet de la dynamiser, comme une variation de la volumétrie du bâtiment, un changement de couleur de matériaux ou des détails architecturaux ou une variation de la volumétrie du bâtiment.	Critère partiellement satisfait		Oui	Le bâtiment projeté ne présente qu'une seule façade donnant sur la rue. Celle-ci fait l'objet d'un traitement architectural soigné, visant à créer une composition dynamique et bien intégrée au cadre bâti environnant. Le porte-à-faux, la lecture verticale des volumes et les variations de matériaux permettent de rythmer la façade. Le toit plat vient compléter cette composition par un couronnement sobre et contemporain, sans reproduire artificiellement les toitures traditionnelles des maisons de type « allumette ». La façade conserve une combinaison de deux matériaux, soit la brique et le déclin d'acier imitant le bois. Leur contraste de textures et de couleurs contribue à donner profondeur et caractère au bâtiment. Cette composition permet de préserver un lien avec les proportions et le rythme architectural du secteur tout en affirmant une expression contemporaine distincte. Elle évite une façade uniforme et assure un traitement de qualité visible depuis la rue.	•	•	•	•

6. Le type de toit : a) est similaire à l'un ou l'autre des bâtiments adjacents ou représentatif du milieu OU; b) exprime lors d'une intervention contemporaine distinctive, une variation notamment dans l'inclinaison des pentes, l'orientation du toit, ou le décalage de l'axe du faîte.	Critère non satisfait	Le choix d'une toiture plate apparaît peu compatible avec le contexte d'insertion, considérant que les bâtiments voisins sont coiffés de toitures en pente.	Oui	Le projet propose une toiture plate dans le cadre d'une intervention architecturale contemporaine distinctive. Ce choix est compatible avec la diversité des toitures déjà présentes sur le segment de la rue Leduc, où l'on retrouve notamment des toitures plates ou de type faubourg aux 111, 119, 121, 130, 120, 118, 116 et 114, rue Leduc. Il ne s'agit donc pas d'une typologie étrangère au milieu. La toiture plate permet également de réduire la hauteur totale du bâtiment d'environ 43 pieds à 31 pieds, soit une diminution d'environ 12 pieds. Cette réduction améliore la relation d'échelle avec les constructions avoisinantes, tout en maintenant les proportions étroites, les ouvertures verticales et le traitement de façade qui établissent un lien avec le cadre bâti. Le projet privilégie ainsi une interprétation contemporaine du quartier plutôt qu'une imitation littérale des toitures traditionnelles de type « allumette ».	•	•	•	•
7. Un relief ou un traitement particulier du revêtement souligne le couronnement d'un toit plat, sans pour autant imiter une corniche ornementée d'une autre époque de construction.	Critère satisfait		N/A	Le bâtiment projeté comporte une toiture plate dont le couronnement sera traité de façon sobre et contemporaine. La ligne supérieure du bâtiment sera soulignée par un traitement épuré du parapet et du revêtement, de manière à assurer une finition architecturale soignée et à bien définir la silhouette du bâtiment depuis la rue. Ce traitement vise à mettre en valeur le couronnement sans reproduire une corniche	•	•	•	•

				ornementée ou imiter les détails historiques d'une autre époque. Il contribue ainsi à une expression architecturale actuelle, cohérente avec les matériaux et les proportions du projet.				
8. Les matériaux de revêtement extérieur sont durables, nobles ou traditionnels, et compatibles avec le milieu d'insertion.	N/A		Oui	Les matériaux de revêtement extérieur proposés sont à la fois durables, nobles et compatibles avec le milieu d'insertion. Le projet prévoit l'utilisation de deux principaux matériaux, soit la brique et un revêtement d'acier, qui assurent une qualité architecturale supérieure et une excellente pérennité dans le temps. La brique constitue un matériau traditionnel et reconnu pour sa durabilité, sa résistance et son intégration harmonieuse dans les milieux résidentiels établis. Elle contribue à donner au bâtiment une présence sobre, solide et intemporelle, tout en s'arrimant au caractère du cadre bâti avoisinant. Le revêtement d'acier, pour sa part, apporte une touche plus contemporaine tout en conservant un haut niveau de qualité. Il s'agit d'un matériau durable, résistant aux intempéries et nécessitant peu d'entretien. De plus, la brique et l'acier présentent des propriétés incombustibles, ce qui constitue un avantage important en matière de sécurité, de résilience et de pérennité du bâtiment. Ainsi, le choix des matériaux respecte pleinement l'objectif du PIIA, puisqu'il favorise une construction durable, de qualité, visuellement compatible avec le milieu d'insertion et adaptée aux exigences d'un secteur sensible.	•	•		

9. Le bâtiment comprend des matériaux traditionnels ou d'apparence similaire, compatibles avec le milieu d'insertion.	Critère satisfait		Oui	Le bâtiment proposé comprend des matériaux traditionnels ou d'apparence similaire, compatibles avec le milieu d'insertion. Le projet intègre également un déclin d'acier imitant le bois, ce qui permet de rappeler l'apparence chaleureuse des revêtements traditionnels tout en bénéficiant des avantages d'un matériau contemporain, durable et nécessitant peu d'entretien. Ce choix permet d'assurer une transition harmonieuse entre les bâtiments plus anciens du secteur et les constructions plus récentes. Les matériaux proposés s'arriment bien aux bâtiments situés à proximité, tant aux constructions plus âgées qu'aux bâtiments récents, notamment ceux des 104 et 114, rue Leduc. Leur apparence, leur texture et leur composition contribuent à maintenir une cohérence visuelle avec le cadre bâti existant, sans créer de rupture architecturale. Les teintes sombres retenues pour les revêtements apportent une apparence sobre, élégante et actuelle, tout en demeurant compatibles avec le caractère du secteur. Ainsi, le choix des matériaux respecte l'objectif du PIIA en favorisant une intégration de qualité, durable et harmonieuse dans le milieu d'insertion.			•	•
10. Le projet porte l'empreinte du temps présent, tout en misant sur l'intemporalité. Les traitements qui traduisent un pastiche architectural ou générique et représentatif de la tendance de l'heure sont évités, tandis	Critère satisfait		Oui	Le projet proposé porte l'empreinte du temps présent tout en misant sur une architecture sobre, durable et intemporelle.	•	•	•	•

que les gestes contemporains sont favorisés.				Le bâtiment ne cherche pas à reproduire de façon artificielle ou littérale les constructions existantes, mais plutôt à en réinterpréter certains éléments caractéristiques dans un langage architectural contemporain et cohérent. L'architecture proposée évite ainsi le pastiche architectural, de même que les traitements génériques ou trop associés à une tendance passagère. Les choix de volumétrie, de matériaux et de composition de façade ont été réfléchis afin de créer un bâtiment actuel, mais capable de bien vieillir dans le temps. L'utilisation de matériaux durables et nobles, tels que la brique et le déclin d'acier imitant le bois, contribue à cette volonté d'intemporalité. Ces matériaux offrent une expression à la fois contemporaine et compatible avec le cadre bâti existant, notamment par leur sobriété, leur qualité et leur apparence soignée. Le projet propose donc une intervention contemporaine respectueuse du milieu, qui s'inscrit dans l'évolution naturelle du secteur sans créer de rupture avec son identité. En ce sens, il répond adéquatement à l'objectif du PIIA en favorisant une architecture actuelle, durable, non pastiche et harmonieusement intégrée au milieu d'insertion.				
11. Le nombre de matériaux différents sur les façades est limité et respecte les caractéristiques du milieu.	Critère satisfait		Oui	Le nombre de matériaux de revêtement prévu sur les façades est volontairement limité afin de respecter les caractéristiques du milieu et d'assurer une composition architecturale sobre, cohérente et harmonieuse.	•	•	•	•

				Le projet retient ainsi uniquement deux matériaux principaux, soit la brique et le déclin d'acier. Cette approche permet d'éviter une surcharge visuelle et favorise une lecture claire de l'architecture du bâtiment. La combinaison de ces deux matériaux s'inscrit dans une logique à la fois durable, sobre et compatible avec le cadre bâti existant, tout en assurant une qualité architecturale appréciable. Bien que le revêtement d'acier soit décliné en deux teintes différentes, il demeure un seul et même matériau. Cette variation de couleur a été intégrée de façon réfléchie afin d'alléger la perception visuelle du bâtiment, notamment sur les élévations latérales, où des tons plus pâles seront utilisés pour atténuer l'effet de masse. Cette stratégie contribue à rendre le bâtiment plus discret et mieux intégré dans son environnement immédiat. Ainsi, le projet respecte l'objectif du PIIA en limitant le nombre de matériaux sur les façades, tout en utilisant une modulation de teintes qui améliore la qualité visuelle de l'ensemble et favorise une intégration harmonieuse au milieu d'insertion.				

12. Les matériaux utilisés : a) s'accordent aux matériaux et à la palette de couleur chromatique des bâtiments adjacents ou à leur effet dominant à l'échelle de la rue OU; b) proposent une subtile référence aux bâtiments adjacents, par leur nature ou leur assemblage.	Critère satisfait		Oui	Les matériaux utilisés proposent une subtile référence aux bâtiments adjacents, autant aux constructions plus anciennes qu'aux bâtiments plus récents du secteur. Le projet ne cherche pas à reproduire directement les immeubles voisins, mais plutôt à reprendre certains éléments de leur langage architectural par la nature des matériaux, leur assemblage et les teintes sélectionnées. La combinaison de deux types de revêtements, soit la brique et le déclin d'acier, s'inscrit en continuité avec plusieurs bâtiments du milieu qui présentent également une composition de façade composée de plus d'un matériau. Cette approche permet de créer une façade rythmée, équilibrée et compatible avec le cadre bâti existant. Les teintes retenues, notamment les nuances de beige et de brun, font également référence aux couleurs plus typiques du secteur. Elles permettent d'assurer une intégration douce et harmonieuse du bâtiment dans son environnement, tout en conférant au projet une apparence sobre, chaleureuse et durable. Ainsi, le choix des matériaux et leur assemblage respectent l'objectif du PIIA en établissant un lien subtil avec les bâtiments adjacents, sans tomber dans l'imitation directe. Le projet propose une interprétation contemporaine et cohérente des caractéristiques matérielles présentes dans le milieu d'insertion.	•	•	•	•
13. Le coloris des parements est sobre et intemporel, plutôt qu'extravagant ou représentatif de la tendance de l'heure. Les	Critère satisfait		Oui	Le coloris des parements proposés est sobre, intemporel et compatible avec le milieu d'insertion. Le projet privilégie des teintes de terre,	•	•	•	•

couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie.				principalement dans les nuances de brun et de beige, lesquelles présentent une apparence naturelle, chaleureuse et durable. Ces couleurs ont été retenues afin d'éviter les contrastes trop marqués, les teintes extravagantes ou les choix associés à des tendances passagères. Elles permettent plutôt d'assurer une intégration harmonieuse au cadre bâti existant et de favoriser une architecture qui conservera sa qualité visuelle au fil du temps. Les teintes de brun et de beige s'amalgament également bien aux matériaux proposés, soit la brique et le déclin d'acier, tout en établissant un lien cohérent avec les couleurs déjà présentes dans le secteur. Leur sobriété contribue à atténuer l'effet de masse du bâtiment et à créer une composition élégante, équilibrée et respectueuse du milieu sensible. Ainsi, le projet respecte l'objectif du PIIA en proposant une palette de couleurs sobre, intemporelle et non extravagante, favorisant une intégration durable et harmonieuse dans son environnement.				
14. Pour des murs en maçonnerie, l'utilisation d'appareillage particulier permet d'ajouter de la texture ou du dynamisme à une façade qui borde une rue.	Critère non satisfait	Les murs de maçonnerie ne présentent aucun appareillage particulier.	Oui	Pour les murs en maçonnerie, le projet prévoit un traitement architectural qui permet d'ajouter de la texture, du rythme et du dynamisme à la façade donnant sur la rue. La brique n'est pas utilisée comme un simple revêtement uniforme, mais plutôt comme un élément de composition qui participe activement à la qualité visuelle du bâtiment. La conception verticale de la façade contribue à renforcer l'élancement du bâtiment et à rappeler les proportions typiques des maisons de type	•	•	•	•

				allumette présentes dans le secteur. Cette lecture en hauteur permet d'alléger la perception de la façade et de créer une intégration plus cohérente avec le cadre bâti avoisinant. Une asymétrie réfléchie dans le traitement de la brique en façade vient également dynamiser la composition architecturale. Cette variation permet d'éviter une façade trop plane ou répétitive, tout en demeurant sobre et compatible avec le caractère du milieu. Ainsi, l'utilisation de la maçonnerie contribue à enrichir la façade qui borde la rue, en lui donnant du relief, du mouvement et une présence architecturale de qualité. Le projet respecte donc l'objectif du PIIA en proposant un traitement de brique soigné, dynamique et harmonieusement intégré au milieu d'insertion.				

15. Les ouvertures sont : a) de proportions et d'orientation similaires à celles de l'un ou l'autre des bâtiments adjacents ou dominant à l'échelle de la rue OU; b) lors d'une intervention contemporaine distinctive, de proportions qui diffèrent de celles des bâtiments adjacents, tout en s'alignant avec les grandes lignes de compositions des façades adjacentes.	Critère satisfait	Le projet reprend des ouvertures d'apparence de types guillotine.	Oui	Les ouvertures proposées présentent des proportions et une orientation similaire à celles observées sur les bâtiments adjacents et dominants à l'échelle de la rue. Le projet privilégie des fenêtres de format vertical, inspirées des fenêtres traditionnelles de type guillotine que l'on retrouve fréquemment dans le secteur. Ce choix permet d'assurer une continuité avec le langage architectural existant, particulièrement avec les bâtiments plus anciens et les maisons de type allumette qui caractérisent le milieu. Les ouvertures verticales contribuent à renforcer l'élancement de la façade et à respecter les proportions généralement observées dans le cadre bâti avoisinant. Les fenêtres proposées offrent ainsi une interprétation actuelle d'un élément architectural traditionnel, sans tomber dans l'imitation directe. Leur orientation, leur rythme et leurs proportions participent à la composition harmonieuse de la façade et favorisent une intégration cohérente du bâtiment dans son environnement. Ainsi, le projet respecte l'objectif du PIIA en proposant des ouvertures compatibles avec celles des bâtiments voisins, tant par leur format que par leur orientation et leur contribution à la qualité architecturale de l'ensemble.	•	•	•	•
16. Un traitement soigné et distinctif souligne l'entrée principale, comme un retrait ou une avancée de sa façade ou une différence de matérialité.	Critère non satisfait	L'entrée principale est uniquement surmontée d'un élément décoratif s'apparentant à une fausse marquise, lequel ne remplit aucune fonction utilitaire, notamment en matière de protection contre les intempéries. De plus, cet élément ne s'intègre pas harmonieusement à	Oui	L'entrée principale du bâtiment fait l'objet d'un traitement soigné et distinctif, afin d'être clairement identifiable depuis la rue. L'avancée qui marque l'accès et le traitement des matériaux créent une transition entre l'espace public et l'entrée. Cette composition conserve une échelle humaine et participe à l'animation de la façade, sans dépendre d'une toiture	•	•	•	•

		l'architecture du bâtiment et apparaît en décalage avec le toit plat proposé.		traditionnelle à forte pente. Elle s'inscrit dans le langage architectural contemporain du bâtiment à toit plat, tout en conservant un rapport harmonieux avec les façades du secteur, notamment celles des 104 et 114, rue Leduc.				
17. Sur toutes façades bordant une rue, l'accès d'un étage localisé en dessous du niveau du sol est de plain-pied plutôt que via une cour anglaise.	Critère satisfait	L'accès principal aux logements s'effectue par un escalier commun situé en façade avant, tandis qu'une seconde issue est prévue en façade arrière afin d'assurer une desserte complémentaire du bâtiment.	Oui	L'accès au logement situé au sous-sol est prévu à l'intérieur du bâtiment, par l'entremise des escaliers intérieurs. Cette configuration permet d'assurer un accès fonctionnel, discret et bien intégré à l'organisation générale du bâtiment. Par conséquent, aucune cour anglaise n'est requise en façade ou sur une façade bordant la rue. Le projet évite ainsi l'aménagement d'un accès extérieur excavé, lequel pourrait complexifier la lecture de la façade, créer une rupture avec le niveau du terrain naturel ou nuire à l'intégration paysagère de la cour avant. Cette solution favorise une façade plus sobre, continue et harmonieuse avec le cadre bâti avoisinant. Elle contribue également à maintenir une relation plus naturelle entre le bâtiment, le terrain et la rue.	•	•	•	•

18. Les escaliers extérieurs permettant d'accéder aux étages supérieurs sont : a) localisés dans un endroit peu visible depuis la rue (cour latérale ou arrière) OU; b) pleinement assumé et conçu comme une composante d'intérêt qui s'intègre à l'architecture.	Critère satisfait		Oui	Le projet prévoit deux ensembles d'escaliers servant notamment aux accès et aux sorties de secours. Leur localisation a été réfléchie afin de limiter leur visibilité depuis la rue et de préserver la qualité architecturale des façades visibles de l'espace public. En façade, les escaliers sont intégrés à l'intérieur du bâtiment et sont donc complètement dissimulés dans le volume architectural. Cette configuration permet d'éviter la présence d'escaliers extérieurs apparents en façade, ce qui contribue à maintenir une composition sobre, ordonnée et esthétiquement soignée. Les escaliers secondaires, quant à eux, sont localisés à l'arrière du bâtiment. Leur positionnement les rend non visibles depuis la rue, ce qui respecte l'objectif de concentrer ce type d'élément fonctionnel dans un endroit moins exposé. Cette implantation permet de répondre aux exigences d'accès et de sécurité sans nuire à l'intégration visuelle du projet dans son milieu.		•	•	•
19. La volumétrie permet de minimiser l'impact visuel d'un espace de stationnement ou de son accès, notamment par une section de bâtiment en porte-à-faux, sur pilotis, ou un passage cocher.	Critère satisfait	L'accès à l'aire de stationnement située à l'arrière du bâtiment s'effectue par une porte cochère aménagée au rez-de-chaussée.	Oui	La volumétrie du bâtiment a été conçue de manière à minimiser l'impact visuel de l'espace de stationnement ainsi que de son accès. L'aire de stationnement prévue est localisée à l'arrière du bâtiment, ce qui permet de la dissimuler depuis la rue et de réduire sa présence dans le paysage urbain. L'accès au stationnement s'effectue sous une section du bâtiment en porte-à-faux, ce qui contribue à atténuer davantage son impact visuel. Cette configuration permet de mettre l'accent sur l'architecture du bâtiment lui-même plutôt que sur la fonction véhiculaire du site,	•	•	•	•

				favorisant ainsi une lecture plus qualitative et harmonieuse de l'ensemble depuis l'espace public. En limitant la visibilité du stationnement et en intégrant son accès à même la volumétrie du bâtiment, le projet réduit l'effet dominant que pourrait autrement avoir une aire de circulation ou de stationnement en façade. Cette approche améliore la qualité visuelle du projet et contribue à une meilleure intégration au cadre bâti environnant.				
20. L'architecture intègre et traite les équipements mécaniques et les moyens utilisés pour camoufler leur présence afin de réduire leur visibilité depuis la rue.	Ne peut être évalué	Les équipements mécaniques ne sont pas illustrés sur les plans soumis.	Oui	L'architecture du bâtiment intègre une réflexion quant à la localisation des équipements mécaniques afin de réduire leur visibilité depuis la rue et de préserver la qualité visuelle des façades exposées à l'espace public. Les appareils mécaniques seront installés à l'arrière du bâtiment, dans un secteur moins visible et moins exposé depuis la voie publique. Cette localisation permet de limiter leur impact visuel et d'éviter qu'ils ne deviennent des éléments dominants dans la composition architecturale de la façade principale. Ce choix contribue à maintenir une façade avant sobre, ordonnée et de qualité, en mettant l'accent sur le traitement architectural du bâtiment plutôt que sur ses composantes techniques. Au besoin, les équipements pourront également être accompagnés de mesures de dissimulation complémentaires, telles qu'un écran visuel, un aménagement paysager ou une intégration discrète à l'enveloppe du bâtiment.	•	•	•	•

Objectif 2 : Assurer l'intégration cohérente des immeubles de gabarit plus imposant que le milieu d'insertion								
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
1. La modulation de la façade par un jeu de retraits ou d'avancées dynamise la volumétrie du bâtiment et participe à alléger son apparence vis-à-vis des bâtiments adjacents de plus faible gabarit.	Critère non satisfait	Le concept architectural proposé reprend certaines caractéristiques présentes dans le secteur, notamment l'utilisation d'un toit plat, une composition volumétrique sobre et des ouvertures d'apparence guillotine. Toutefois, malgré ces références ponctuelles, le projet ne parvient pas à démontrer une intégration harmonieuse au cadre bâti environnant. Le bâtiment proposé présente un gabarit particulièrement imposant, tant par sa hauteur que par sa largeur. Avec une élévation de trois étages et demi, sans modulation significative ni recul des étages supérieurs permettant d'atténuer sa présence visuelle, le bâtiment projette une image massive qui contraste fortement avec les constructions avoisinantes. Sa largeur de 9,07 m excède également celle des bâtiments à toit plat que l'on retrouve ponctuellement dans le secteur, accentuant davantage son caractère dominant. La volumétrie proposée s'éloigne des caractéristiques du tissu résidentiel existant et ne favorise pas une transition harmonieuse avec les propriétés adjacentes. Le choix d'une toiture plate apparaît également peu compatible avec le contexte d'insertion, considérant que les bâtiments voisins sont coiffés de toitures en pente.	Oui	Le projet propose une modulation de la façade par un jeu de retraits et d'avancées qui contribue à dynamiser la volumétrie et à en alléger la perception. Le porte-à-faux, le décroché en façade et la répartition des matériaux créent du relief et évitent un traitement uniforme. Le remplacement de la toiture à pente 12/12 par une toiture plate réduit la hauteur totale d'environ 43 pieds à 31 pieds. Cette diminution importante, combinée à la modulation de la façade, atténue l'effet de masse et favorise une intégration plus harmonieuse parmi les bâtiments de gabarits variés de la rue Leduc. Le projet conserve ainsi une composition architecturale contemporaine, équilibrée et respectueuse du cadre bâti existant.	•	•	•	•

2. Les balcons : a) se présentent sous forme de loggias plutôt qu'en projection afin de s'intégrer à la composition de la façade et à la volumétrie du bâtiment OU; b) sont en projection, mais dynamisent la composition de la façade en raison de leur forme, de leur traitement ou de leur disposition particulière.	N/A		Oui	Les balcons du projet sont localisés exclusivement à l'arrière du bâtiment. Ils ne sont donc pas visibles depuis la façade principale ni depuis la rue, ce qui permet de préserver une composition architecturale sobre, continue et bien maîtrisée du côté de l'espace public. Cette localisation contribue à limiter l'impact visuel des éléments en saillie et évite que les balcons ne viennent alourdir ou fragmenter la façade donnant sur la rue. Le traitement architectural de la façade principale demeure ainsi axé sur la volumétrie du bâtiment, les jeux de retraits et d'avancées, ainsi que sur les matériaux de revêtement choisis. Même s'ils ne se présentent pas sous forme de loggias, les balcons sont implantés dans une portion moins visible du bâtiment, ce qui respecte l'intention du critère visant à favoriser une meilleure intégration des espaces extérieurs privés à la volumétrie générale. Leur position à l'arrière permet de répondre aux besoins fonctionnels des logements tout en minimisant leur présence dans le paysage urbain. Ainsi, le projet respecte l'objectif du PIIA en prévoyant des balcons discrets, non visibles depuis la rue et intégrés de manière à ne pas nuire à la qualité architecturale de la façade principale ni à l'intégration du bâtiment dans son milieu.	•	•	•	•
3. Un élément architectural distinctif, plutôt qu'un simple avant-toit en projection,	N/A		N/A		•	•	•	•

protège les balcons des intempéries, le cas échéant.								
4. Le rez-de-chaussée d'un immeuble commercial est généreusement fenestré afin d'offrir un dialogue avec le domaine public.	N/A		N/A	Ce n'est pas commercial	•	•	•	•
5. Des entrées de plain-pied facilitent l'accessibilité universelle et éliminent la présence de rampes d'accès à l'extérieur.	Critère satisfait	L'accès principal aux logements s'effectue par un escalier commun situé en façade avant, tandis qu'une seconde issue est prévue en façade arrière afin d'assurer une desserte complémentaire du bâtiment	Oui	L'entrée principale extérieure du bâtiment est conçue de manière à limiter les obstacles physiques depuis l'espace public. Elle ne comporte pas d'escalier extérieur, ce qui permet d'offrir un accès plus simple, plus direct et mieux intégré à la façade principale. Cette approche contribue à améliorer la lisibilité de l'entrée et à éviter l'ajout d'éléments extérieurs tels que des rampes d'accès, des paliers imposants ou des escaliers apparents, lesquels pourraient alourdir la composition architecturale de la façade et nuire à son intégration visuelle. Bien que l'organisation intérieure du bâtiment prévoie des cages d'escalier pour accéder aux différents logements, le traitement de l'entrée principale demeure sobre, fonctionnel et compatible avec l'objectif d'accessibilité recherché dans la mesure permise par la configuration du projet. L'absence d'escalier extérieur permet notamment de préserver une relation plus fluide entre le bâtiment, le terrain et la rue. Ainsi, le projet répond à l'intention du PIIA en privilégiant une entrée principale de plain-pied depuis l'extérieur, en réduisant la présence d'ouvrages d'accès visibles et en assurant une intégration architecturale harmonieuse au milieu d'insertion.	•	•	•	•

6. L'entrée de garage est intégrée à l'alignement des ouvertures et utilise une couleur qui se fond avec le mur où elle se situe afin d'en limiter l'impact visuel.	N/A		N/A	Il n'y a pas de garage	•	•	•	•
7. Pour un immeuble à usage résidentiel, des entrées individuelles au rez-de chaussée permettant le dialogue avec le domaine public sont aménagées.	Critère satisfait		Oui	Le projet prévoit une entrée commune principale au rez-de-chaussée, laquelle permet d'assurer un accès clair, fonctionnel et bien identifié depuis le domaine public. Cette entrée donne accès aux circulations intérieures et aux cages d'escalier menant aux différents logements. Bien que le bâtiment ne comporte pas d'entrées individuelles directement accessibles depuis la rue pour chacun des logements, chaque unité résidentielle possède une porte privée à l'intérieur du bâtiment. Cette configuration permet de concilier la fonctionnalité d'un immeuble de quatre logements avec une organisation sobre et efficace des accès. Le choix d'une entrée commune permet également de limiter la multiplication des portes en façade, ce qui contribue à préserver une composition architecturale plus ordonnée, mieux proportionnée et compatible avec le caractère du secteur. L'entrée principale demeure toutefois clairement lisible depuis la rue et participe au dialogue avec le domaine public par son positionnement, son traitement architectural et son intégration à la façade. Ainsi, le projet répond à l'intention du PIIA en offrant un accès résidentiel bien défini au rez-de-chaussée, tout en assurant la confidentialité des logements, la qualité de la façade principale et une relation harmonieuse entre le bâtiment et la rue.	•	•	•	•

8. La répartition des couleurs ou des matériaux utilisés sur une façade visible depuis la rue permet de segmenter la volumétrie du bâtiment pour le rendre moins massif.	Critère non satisfait	Voir argumentaire du critère 1.	Oui	La répartition des couleurs et des matériaux sur la façade visible depuis la rue vise à segmenter visuellement le bâtiment et à en atténuer la perception de masse. L'asymétrie du traitement de la maçonnerie et les sections en déclin créent des plans distincts et rythment l'élévation. La nouvelle toiture plate permet en outre de réduire la hauteur totale d'environ 43 pieds à 31 pieds, ce qui diminue considérablement la présence visuelle du bâtiment par rapport à la version initiale. Le choix d'un couronnement horizontal sobre, associé aux variations de textures et de teintes, favorise une lecture claire de la façade et une meilleure intégration au milieu existant.	•	•	•	•
9. Les premiers étages respectent l'alignement et la hauteur des bâtiments adjacents, tandis que les étages supérieurs sont implantés en retrait.	Critère non satisfait	Voir argumentaire du critère 1.	Choisissez un élément.	Le projet respecte l'alignement général des bâtiments voisins et maintient une relation cohérente avec la rue. La révision de la toiture constitue une amélioration majeure : la hauteur totale passe d'environ 43 pieds à 31 pieds, soit une diminution d'environ 12 pieds. Le bâtiment projeté serait ainsi moins élevé que les immeubles existants aux 109 et 114, rue Leduc, qui comporte chacun trois étages hors sol. Le toit plat réduit l'écart de hauteur avec le voisinage et permet une silhouette plus discrète. Il s'inscrit également dans la diversité des types de toiture déjà présents sur ce segment de rue. Malgré l'absence de retrait marqué des étages supérieurs, cette réduction de hauteur, combinée au traitement de la façade, favorise une transition plus harmonieuse entre les constructions voisines et répond à l'objectif d'intégration du PIIA.	•	•	•	•
10. Un immeuble de grand gabarit est fractionné en plusieurs volumes distincts, physiquement ou visuellement afin que	Critère non satisfait	Voir argumentaire du critère 1.	Oui	Le bâtiment a été conçu afin d'éviter l'apparence d'un volume unique et massif. La façade est fractionnée visuellement par les retraits et avancées, le porte-à-faux, le décroché	•	•	•	•

ceux-ci respectent le gabarit des immeubles voisins.				architectural ainsi que la répartition différenciée de la brique et du déclin d'acier. La toiture plate contribue à une silhouette plus sobre et permet surtout de réduire la hauteur totale d'environ 43 pieds à 31 pieds. Cette réduction substantielle atténue la perception de masse et améliore l'insertion du bâtiment dans le voisinage. Le projet maintient une expression contemporaine de qualité tout en s'inscrivant dans la diversité des gabarits et des typologies architecturales de la rue Leduc.				
Objectif 8 : Privilégier un agencement de couleur qui rehausse et met en valeur le bâtiment ainsi que ses composantes d'intérêt					**BIEN PROTÉGÉ**	**PRÉSERVATION SUPÉRIEURE**	**PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE**	**MILIEU SENSIBLE**
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*				
1. La palette de couleur sélectionnée permet un agencement harmonieux des différentes composantes de l'immeuble, tout en soulignant les détails architecturaux.	Critère satisfait		Oui	La palette de couleurs proposée a été choisie afin d'assurer une composition visuelle cohérente et harmonieuse entre les différentes composantes de l'immeuble. Les teintes retenues, principalement inspirées des tons de terre, du brun et du beige, offrent une apparence sobre, chaleureuse et intemporelle. L'agencement des couleurs permet de bien distinguer les volumes, les matériaux et certains éléments architecturaux, sans créer de contraste excessif. Les variations de teintes viennent plutôt souligner subtilement les détails de la façade, notamment les décrochés, le porte-à-faux, l'entrée principale et les ouvertures. Cette approche contribue également à alléger la perception du bâtiment et à éviter une lecture trop massive ou uniforme de la façade. Les couleurs choisies s'intègrent naturellement au milieu environnant et s'arriment aux bâtiments	•	•	•	•

				voisins, tout en donnant au projet une apparence actuelle et soignée. Ainsi, le projet respecte l'objectif du PIIA en proposant une palette de couleurs équilibrée, durable et compatible avec le cadre bâti existant, tout en mettant en valeur la qualité architecturale de l'immeuble.				
2. Le coloris des parements est sobre et intemporel, plutôt qu'extravagant ou représentatif de la tendance de l'heure. Les couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie.	Critère satisfait		Oui	La palette de couleurs sélectionnée permet un agencement harmonieux des différentes composantes de l'immeuble, tout en mettant en valeur les détails architecturaux de la façade. Le projet privilégie des teintes sobres, naturelles et intemporelles, principalement dans les nuances de brun, de beige et de tons terre, afin d'assurer une intégration douce et cohérente au cadre bâti existant. Ces couleurs s'harmonisent avec les matériaux proposés, soit la brique et le déclin d'acier, et permettent de créer un contraste équilibré entre les différentes parties du bâtiment. L'utilisation de couleurs plus pâles sur certaines élévations permet aussi d'alléger la perception du bâtiment et de réduire son effet de masse, tandis que les teintes plus foncées apportent de la profondeur, du caractère et une présence architecturale soignée à la façade principale.	•	•	•	•
3. Si l'intervention vise à repeindre un parement de maçonnerie déjà peint, privilégier une couleur similaire à la couleur naturelle de la maçonnerie d'autres propriétés du milieu.	N/A		N/A		•	•	•	•

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 51-4

AMÉNAGEMENT DU TERRAIN Objectif 1 : Assurer la conservation et la mise en valeur des composantes paysagères ou naturelles qui contribuent à l'intérêt de la propriété					**BIEN PROTÉGÉ**	**PRÉSERVATION SUPÉRIEURE**	**PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE**	**MILIEU SENSIBLE**
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD				
1. Les arbres matures, qui contribuent au caractère du milieu, sont préservés et mis en valeur dans le cadre de l'intervention projetée.	N/A		N/A	Il n'y a actuellement aucun arbre, mature ou non, sur le terrain visé par le projet. Le site ne comporte donc aucun arbre existant à préserver ou à mettre en valeur dans le cadre de l'intervention projetée. Le projet prévoit toutefois une amélioration de la condition actuelle par l'ajout de deux arbres sur le terrain. Cette intervention permettra d'augmenter la présence végétale sur le site, de bonifier la qualité paysagère du projet et de contribuer positivement au caractère du milieu. L'ajout de ces arbres favorisera également une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement, en apportant de la verdure, de l'ombre et une ambiance plus paisible à l'ensemble du projet. Cette plantation contribuera à adoucir la présence du bâtiment et à améliorer	•	•	•	•

				la relation entre la construction, la rue et les espaces extérieurs. Il y a des arbres matures seulement chez le voisin arrière Ainsi, même en l'absence d'arbres existants à conserver, le projet respecte l'intention du PIIA en bonifiant le couvert végétal du terrain et en participant à l'amélioration du paysage urbain du secteur.				
2. Les nouveaux bâtiments et les aménagements ne compromettent pas la croissance et la pérennité des arbres matures existants.	N/A		N/A	Aucun arbre mature existant n'est présent sur le terrain visé par le projet. Par conséquent, l'implantation du nouveau bâtiment et les aménagements projetés ne compromettent pas la croissance, la santé ou la pérennité d'arbres existants. Le projet a plutôt pour effet d'améliorer la situation actuelle en prévoyant l'ajout de nouveaux arbres sur le terrain. Ces plantations seront intégrées aux aménagements extérieurs de manière à favoriser leur croissance à long terme et à contribuer positivement à la qualité paysagère du site.	•	•	•	•
3. Les composantes paysagères d'intérêt, telles qu'un mur, un muret ou une clôture, sont préservées.	N/A		N/A	Aucune composante paysagère d'intérêt, telle qu'un mur, un muret, une clôture ou un aménagement structurant, n'est actuellement présente sur le terrain visé par le projet. Le site est présentement vacant, plat et entièrement recouvert de roche concassée. Cette condition existante offre peu de qualité paysagère et ne comporte aucun élément distinctif à préserver dans le cadre de l'intervention projetée.	•	•	•	•

				Le projet permettra toutefois d'améliorer la situation actuelle par l'ajout d'aménagements extérieurs plus soignés et mieux intégrés au milieu. Ces interventions contribueront à rehausser la qualité visuelle du terrain, à introduire davantage de verdure et à offrir une présence paysagère plus agréable depuis la rue. Ainsi, même en l'absence de composantes paysagères existantes à conserver, le projet respecte l'intention du PIIA en remplaçant une surface minéralisée et peu esthétique par un aménagement plus harmonieux, durable et compatible avec le milieu d'insertion.				
4. Les modifications à l'apparence d'une composante paysagère existante sont évitées, sauf pour la remettre dans un état antérieur qui a déjà existé.	N/A		N/A	Aucune composante paysagère d'intérêt, telle qu'un mur, un muret, une clôture ou un aménagement structurant, n'est actuellement présente sur le terrain visé par le projet. Le site est présentement vacant, plat et entièrement recouvert de roche concassée. Cette condition existante offre peu de qualité paysagère et ne comporte aucun élément distinctif à préserver dans le cadre de l'intervention projetée.	•	•	•	•
5. L'ajout d'un équipement ou d'un bâtiment accessoire est réalisé dans le respect du paysage, de la végétation et de la topographie existante de manière à assurer son intégration au milieu.	N/A		N/A	Il n'y aura pas de bâtiment accessoire.	•	•	•	•

Objectif 2 : Réaliser des aménagements qui préservent le caractère distinctif du milieu								
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	BIEN PROTÉGÉ	PRÉSERVATION SUPÉRIEURE	PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE	MILIEU SENSIBLE
1. Les travaux de remblais ou de déblai sont à éviter, sauf si le terrain est plus bas que la rue ou les terrains voisins.	Critère satisfait	Le terrain présente une très légère pente.	Oui	L'aménagement projeté ne requiert pas de travaux de remblai ou de déblai significatifs. Le bâtiment a été conçu de manière à s'adapter à la topographie naturelle du terrain, ce qui permet de limiter les interventions sur le profil existant du site. Cette approche favorise une implantation plus respectueuse du milieu, puisqu'elle évite les modifications importantes du niveau du terrain et réduit les impacts visuels ou fonctionnels pouvant découler de remblais ou d'excavations excessives. Le projet ne prévoit donc pas de déblai important ni de rehaussement artificiel du terrain. L'implantation proposée permet plutôt de maintenir une relation cohérente entre le bâtiment, la rue et les terrains voisins.	•	•	•	•
2. Le projet ne contribue pas à accentuer la différence entre le terrain visé et celui de son voisin adjacent.	Critère satisfait		Oui	Le projet ne contribue pas à accentuer la différence de niveau entre le terrain visé et les terrains voisins adjacents. L'implantation proposée a été conçue en tenant compte de la topographie naturelle du site, de manière à maintenir une relation harmonieuse avec les propriétés avoisinantes. Comme le projet ne requiert pas de travaux de remblai ou de déblai significatifs, il permet de conserver une continuité naturelle entre le terrain, la rue et les lots voisins.	•	•	•	•

				Cette approche évite la création de pentes abruptes, de murs de soutènement imposants ou de ruptures de niveau pouvant nuire à l'intégration du bâtiment dans son milieu. Le niveau du bâtiment et des aménagements extérieurs sera donc traité de façon cohérente avec le contexte existant, afin de préserver une transition douce avec les terrains adjacents.				
3. Lorsque les caractéristiques du terrain rendent nécessaire la construction d'un mur de soutènement, celui-ci comprend des aménagements en escaliers qui s'intègrent au profil de la pente afin d'en diminuer l'impact visuel.	N/A		N/A	Nous ne devrons pas rajouter de mur de soutènement	•	•	•	•
4. La modification, la réparation ou le rehaussement d'un mur de soutènement existant est réalisé avec des matériaux similaires qui s'harmonisent à l'ensemble.	N/A		N/A	Nous ne devrons pas modifier de murs de soutènement existant	•	•	•	
5. Les clôtures, murs ou murets implantés en bordure d'une rue sont de facture ornementale et ils sont conçus à l'aide de matériaux traditionnels qui s'harmonisent aux caractéristiques du bâtiment principal.	N/A		N/A	Il n'y en aura pas	•	•	•	•
6. L'aménagement paysager des cours avant permet de rehausser la qualité paysagère du milieu en mettant en valeur la façade d'un bâtiment d'intérêt patrimonial.	N/A		Oui	L'aménagement paysager de la cour avant permettra de rehausser la qualité visuelle du site et de contribuer positivement au paysage de la rue. Le projet prévoit notamment l'aménagement d'un espace gazonné en cour avant ainsi que l'ajout d'un arbre, ce qui représente une amélioration importante par rapport à la condition actuelle du terrain, entièrement recouvert de pierre concassée.	•	•	•	

				Ces aménagements permettront d'adoucir la présence du bâtiment, de créer une transition plus agréable entre la rue et la façade principale, et de renforcer l'intégration du projet dans son environnement. La cour avant deviendra ainsi un espace plus verdoyant, plus accueillant et mieux structuré.				
7. Lorsqu'un bâtiment a un rez-de-chaussée à usage commercial ou communautaire, le traitement de sa cour avant est traité comme un prolongement de l'espace public et encourage son appropriation par les usagers et l'animation de la rue.	N/A		N/A	Il n'y aura pas d'utilisation commerciale	•	•	•	•
8. Les aménagements liés à l'entreposage des matières résiduelles sont localisés en retrait de la rue et traités de façon à être le moins visible possible.	Critère satisfait	Les bacs à matières résiduelles sont localisés en cour arrière. Ils ne seront pas visibles du domaine public.	Oui	Les aménagements liés à l'entreposage des matières résiduelles seront localisés en retrait de la rue, dans un secteur moins exposé visuellement afin de réduire leur impact sur le paysage urbain et sur la façade principale du bâtiment. Le projet prévoit que ces espaces soient intégrés de façon discrète à l'aménagement du site, de manière à ne pas devenir des éléments dominants depuis l'espace public. Leur localisation permettra de préserver une façade avant soignée, dégagée et davantage axée sur la qualité architecturale du bâtiment et les aménagements paysagers.	•	•	•	•
Objectif 3 : Réaliser des aménagements de qualité, contribuant au développement durable et concourant à l'adaptation aux changements climatiques					**BIEN PROTÉGÉ**	**PRÉSERVATION SUPÉRIEURE**	**PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE**	**MILIEU SENSIBLE**
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD				
1. Le projet maximise les aménagements paysagers végétalisés et limite les	Critère satisfait		Oui	Le projet vise à maximiser les aménagements paysagers végétalisés dans la mesure permise par les contraintes du terrain, tout en limitant les	•	•	•	•

surfaces minéralisées au minimum nécessaire.				surfaces minéralisées au minimum nécessaire pour assurer la fonctionnalité du site. Bien que le terrain soit de format restreint, l'implantation proposée permet tout de même de créer une aire d'agrément gazonnée en cour avant d'environ 18 m², en plus de prévoir l'ajout de deux arbres sur le terrain. Ces interventions contribueront à augmenter la présence végétale, à améliorer la qualité paysagère du site et à offrir une apparence plus verte et plus accueillante depuis la rue. Cette approche représente une amélioration significative par rapport à la condition actuelle du terrain, qui est vacant, plat et entièrement recouvert de roche concassée. Le projet permettra donc de remplacer une surface entièrement minéralisée et peu esthétique par un aménagement plus équilibré, intégrant des espaces végétalisés et une meilleure qualité visuelle. Les surfaces minéralisées seront limitées aux besoins essentiels, notamment pour l'accès, la circulation et le stationnement, lesquels sont localisés de manière à réduire leur impact visuel.				
2. L'aménagement intègre des arbustes ou des bosquets en cour avant pour un terrain qui ne permet pas d'y planter des arbres.	Critère satisfait	Des arbres et des arbustes sont proposés dans le cadre de l'aménagement paysager. Le nombre d'arbres prévu (2 arbres) est conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.	Oui	Le projet projeté permet l'intégration d'aménagements végétalisés en cours avant malgré ses dimensions restreintes. Le projet prévoit l'ajout de deux arbres sur le terrain, soit un à l'avant et un à l'arrière. Ces végétaux permettront d'encadrer la façade, d'adoucir la transition entre la rue et le bâtiment,	•	•	•	•

				et d'offrir une présence végétale plus généreuse à l'échelle du piéton. L'intégration d'arbres limitera l'aspect minéralisé actuellement présent sur le terrain, qui est entièrement recouvert de roche concassée. Cette intervention représentera donc une amélioration notable de la qualité visuelle du site et de son apport au paysage de la rue.				
3. La plantation de plantes couvre-sol et d'espèces végétales indigènes favorise la création de biodiversité dans les cours extérieurs non aménagés.	Critère satisfait		Oui	Le projet prévoit un aménagement paysager simple, sobre et adapté aux dimensions restreintes du terrain. Les cours extérieures seront végétalisées principalement par l'installation de tourbe ainsi que par la plantation de deux arbres, ce qui permettra d'introduire une présence végétale là où le terrain est actuellement entièrement recouvert de roche concassée. Même si le projet ne prévoit pas de plantes couvre-sol ou d'espèces végétales indigènes spécifiques à cette étape, l'ajout de surfaces gazonnées et d'arbres constitue une amélioration importante de la condition actuelle du site. Ces interventions contribueront à réduire les surfaces minéralisées, à améliorer la qualité visuelle du terrain et à favoriser un environnement extérieur plus vert et plus agréable. La plantation de deux arbres participera également à la création d'un milieu plus vivant, en apportant de l'ombre, en améliorant le confort des espaces extérieurs et en contribuant graduellement à la biodiversité urbaine. Ces	•	•	•	•

				aménagements permettront d'adoucir la présence du bâtiment et de mieux intégrer le projet dans son environnement				
4. Des trottoirs ou sentiers sont aménagés vers les entrées du bâtiment en privilégiant des matériaux perméables ou pâles.	Critère satisfait		Oui	Le projet prévoit l'aménagement d'un trottoir menant de la voie d'accès jusqu'à la porte avant du bâtiment, afin d'assurer un cheminement clair, sécuritaire et fonctionnel vers l'entrée principale. Ce trottoir sera réalisé en béton de couleur gris pâle, un matériau durable, résistant et bien adapté à un usage extérieur. Le choix d'une teinte pâle permettra de réduire l'absorption de chaleur comparativement à des matériaux plus foncés, contribuant ainsi à limiter la création d'îlots de chaleur sur le site. L'aménagement de ce cheminement permettra également de structurer la cour avant et de favoriser une relation plus lisible entre la rue, l'accès véhiculaire et l'entrée du bâtiment. Il s'intégrera sobrement aux aménagements paysagers projetés, sans créer de surface minéralisée excessive.	•	•	•	•
5. La création d'espaces de grandes superficies maximise les aires extérieures destinées aux loisirs et à la détente. Ces espaces sont implantés et aménagés de manière à réduire les impacts du bruit routier ou ferroviaire.	N/A		Oui	Le format restreint du terrain ne permet pas l'aménagement de grandes aires extérieures destinées aux loisirs et à la détente directement sur le site, d'où l'application de l'article 690 de la grille de zonage. L'implantation du bâtiment, les accès, le stationnement et les aménagements paysagers doivent être organisés de façon à assurer une utilisation fonctionnelle et équilibrée du terrain. Malgré cette contrainte, le projet prévoit tout de même des espaces extérieurs végétalisés,	•	•	•	•

				notamment une aire gazonnée en cour avant et la plantation de deux arbres. Ces aménagements contribueront à améliorer la qualité visuelle du site, à offrir une présence verte et à créer une ambiance plus agréable pour les occupants. De plus, le projet bénéficie d'un contexte favorable puisque le parc Fontaine est situé à quelques pas du terrain. Les futurs résidents auront donc accès à proximité à un espace public de détente, de loisirs et de verdure, ce qui compense l'impossibilité d'aménager une grande aire extérieure privée sur le lot. Ainsi, bien que le terrain ne permette pas la création de grands espaces extérieurs, le projet respecte l'intention du PIIA en maximisant les aménagements disponibles sur le site et en s'inscrivant dans un milieu offrant un accès immédiat à des espaces publics de qualité pour la détente et les loisirs.				
Objectif 4 : Minimiser l'impact visuel et la superficie des aménagements liés à un espace de stationnements en contribuant au développement durable					**BIEN PROTÉGÉ**	**PRÉSERVATION SUPÉRIEURE**	**PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE**	**MILIEU SENSIBLE**
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD				
1. L'emplacement et la superficie de l'espace de stationnement et son allée d'accès permettent de préserver les arbres matures présents sur le terrain.	N/A		N/A	Il n'y a aucun arbre mature sur le terrain	•	•	•	•
2. La localisation de l'espace de stationnement tend à limiter sa visibilité depuis le domaine public. L'implantation en cours arrière ou latérale est priorisée.	Critère satisfait	L'espace de stationnement est proposé en cour arrière.	Oui	La localisation de l'espace de stationnement a été prévue de manière à limiter au maximum sa visibilité depuis le domaine public. L'aire de stationnement est implantée en cour arrière, ce	•	•	•	•

				qui permet de la dissimuler de la rue et de préserver la qualité visuelle de la façade principale. Cette implantation permet de mettre l'accent sur l'architecture du bâtiment et sur les aménagements paysagers en façade, plutôt que sur les espaces dédiés aux véhicules. Elle contribue ainsi à maintenir une relation plus harmonieuse entre le bâtiment, la rue et le cadre bâti avoisinant. L'accès au stationnement est également intégré de façon discrète à la volumétrie du bâtiment, notamment par un passage sous le porte-à-faux. Cette configuration réduit l'impact visuel de l'entrée véhiculaire et évite que celle-ci ne devienne un élément dominant du projet.				
3. Les espaces de stationnements et leur accès sont localisés de manière à limiter la création de vides et de discontinuités dans le rythme d'implantation de l'encadrement bâti.	Critère satisfait	L'espace de stationnement composé de deux cases de stationnement est accessible à partir d'une porte cochère.	Oui	La localisation de l'espace de stationnement a été prévue de manière à limiter au maximum sa visibilité depuis le domaine public. L'aire de stationnement est implantée en cour arrière, ce qui permet de la dissimuler de la rue et de préserver la qualité visuelle de la façade principale. Cette implantation permet de mettre l'accent sur l'architecture du bâtiment et sur les aménagements paysagers en façade, plutôt que sur les espaces dédiés aux véhicules. Elle contribue ainsi à maintenir une relation plus harmonieuse entre le bâtiment, la rue et le cadre bâti avoisinant. L'accès au stationnement est également intégré de façon discrète à la volumétrie du bâtiment, notamment par un passage sous le porte-à-faux. Cette configuration réduit l'impact visuel de	•	•	•	•

				l'entrée véhiculaire et évite que celle-ci ne devienne un élément dominant du projet.				
4. Les espaces de stationnement qui comportent de nombreuses cases sont fragmentés en sections distinctes, localisées à plus d'endroits si requis, afin d'en limiter l'impact visuel et la superficie.	N/A		N/A	Le projet prévoit seulement trois cases de stationnement, ce qui ne constitue pas une aire de stationnement de grande superficie nécessitant une fragmentation en plusieurs sections distinctes. Le nombre limité de cases permet de réduire naturellement l'impact visuel et la superficie consacrée au stationnement sur le terrain. De plus, celles-ci sont localisées en cour arrière, ce qui limite leur visibilité depuis le domaine public et préserve la qualité visuelle de la façade principale. Cette implantation permet d'éviter qu'un espace véhiculaire domine l'aménagement du site. Le stationnement demeure discret, fonctionnel et bien intégré à l'organisation générale du projet.	•	•	•	•
5. Un aménagement permanent et de qualité, comme un muret formé par le prolongement du mur de l'immeuble, une clôture opaque ou un aménagement paysager dense, atténue l'impact visuel du stationnement.	N/A		N/A	Le stationnement projeté est localisé en cour arrière, derrière le bâtiment, ce qui permet déjà d'en réduire de façon très importante la visibilité depuis le domaine public. En raison de cette implantation, l'aire de stationnement n'est pas exposée en façade et ne constitue pas un élément dominant dans la lecture du projet depuis la rue. Aucun aménagement permanent supplémentaire, tel qu'un muret, une clôture opaque ou un écran paysager dense, n'est prévu spécifiquement pour dissimuler le stationnement, puisque le bâtiment lui-même agit comme écran visuel principal. Cette configuration permet de	•	•	•	•

				préserver la qualité architecturale de la façade avant et de mettre l'accent sur le bâtiment et les aménagements paysagers plutôt que sur les espaces véhiculaires.				
6. Les espaces de stationnement sont aménagés afin de permettre le regroupement et l'utilisation optimale des espaces verts présents sur le terrain.	N/A		N/A	Les espaces de stationnement ont été planifiés de manière à assurer une utilisation fonctionnelle et optimale du terrain, tout en préservant les espaces disponibles pour les aménagements paysagers. Le projet prévoit seulement trois cases de stationnement, regroupées en cour arrière. Cette localisation permet de concentrer les surfaces véhiculaires dans une portion moins visible du terrain, tout en libérant la cour avant pour des aménagements plus qualitatifs, notamment une aire gazonnée et une présence végétale améliorée	•	•	•	•
7. Le nombre d'accès à la rue est limité, notamment par l'aménagement d'accès communs avec les bâtiments voisins.	N/A	Un seul accès est proposé sur le terrain privé.	Oui	Le nombre d'accès à la rue est limité dans le cadre du projet. Une seule voie d'accès véhiculaire est prévue afin de desservir l'aire de stationnement située en cour arrière, ce qui permet de réduire l'emprise des surfaces de circulation en façade et de préserver une meilleure qualité visuelle depuis le domaine public. Cette organisation permet d'éviter la multiplication des entrées charretières et de limiter les interruptions dans l'aménagement de la cour avant. Elle favorise également une implantation plus sobre, plus fonctionnelle et mieux intégrée à la trame existante de la rue. Bien qu'aucun accès commun avec les bâtiments voisins ne soit prévu, l'accès projeté demeure limité au minimum nécessaire pour assurer la desserte du stationnement.	•	•	•	•

8. Lors d'un changement d'usage, les cases de stationnements excédentaires sont retirées et remplacées au profit d'un verdissement accru.	N/A		N/A	Il n'y a pas de changement d'usage. C'est un terrain vacant présentement	•	•	•	•

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 10 : Règlement sur les dérogations mineures numéro 17-2002

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	Grille de zonage – marge latérale Nord-Est	1.5m	0.74m	Dans le cadre du présent projet, une demande de dérogation mineure est déposée afin d'autoriser une marge latérale nord-ouest inférieure à celle prescrite par la grille de zonage. Alors que la marge latérale minimale exigée est de 1,5 mètre, le projet prévoit une marge réduite, rendue nécessaire par les contraintes particulières du terrain. Cette demande s'explique principalement par la configuration restreinte du lot. Le terrain possède un frontage de seulement 10,21 mètres, avec une largeur légèrement plus importante à l'arrière, mais qui demeure néanmoins inférieure à celle d'un terrain de dimensions plus conventionnelles. Cette faible largeur limite considérablement les possibilités d'implantation du bâtiment et rend difficile le respect intégral de la marge latérale prescrite, sans compromettre la fonctionnalité, l'équilibre et la viabilité du projet. Il importe également de préciser que l'empiètement visé concerne uniquement le porte-à-faux du bâtiment et non la fondation principale. La fondation est donc implantée à une distance plus favorable de la ligne latérale que l'élément en projection. La portée réelle de la dérogation est ainsi limitée, puisqu'elle ne vise pas l'ensemble de la structure du bâtiment, mais seulement une composante architecturale ponctuelle. Le projet a été élaboré de manière à optimiser l'implantation du bâtiment sur un terrain de très faible largeur, tout en maintenant une organisation cohérente des espaces, des accès, des stationnements et des aménagements extérieurs. L'objectif n'est pas de réduire indûment les marges, mais plutôt d'adapter l'implantation aux contraintes physiques du site.	Il est possible de réaliser un projet conforme à l'ensemble de la réglementation en vigueur en réduisant la programmation du bâtiment à deux logements. Un projet de quatre logements pourrait également être envisagé tout en respectant les exigences applicables en matière d'implantation. Toutefois, un tel projet nécessiterait l'octroi d'une dérogation mineure par le conseil municipal afin de l'exempter de l'obligation d'aménager les cases de stationnement requises. La grille des spécifications de zonage Ha-08-108 permet une implantation à marge latérale 0 m sous certaines conditions, et ce, en vertu de l'article 618 du R-532-2020, **mais ces conditions ne sont pas respectées par le projet proposé**. Elles se résument comme suit : 1° La marge latérale zéro ne peut donner sur une rue. 2° Une seule façade latérale du bâtiment principal peut être implantée à une marge latérale zéro. 3° Un mur implanté à une marge latérale zéro doit comprendre un « décroché » par rapport au corps principal du bâtiment. La façade avant de ce « décroché » doit présenter un recul minimal de 5 m par rapport à la façade principale du bâtiment. L'application de l'article 618 R-532-2020 exige également, et ce, en vertu de l'article 147 du même règlement que lorsque la grille des spécifications applicable autorise un bâtiment isolé à la marge latérale zéro, une servitude de non-construction d'une largeur d'au moins 1 m doit être enregistrée sur la partie du terrain adjacent mitoyenne au

				Il convient par ailleurs de souligner que la grille de zonage permet l'application de l'article 618, lequel peut autoriser, dans certaines circonstances, une marge latérale réduite jusqu'à 0 mètre. Ainsi, même si la marge proposée constitue une dérogation à l'exigence générale de 1,5 mètre, elle demeure cohérente avec l'esprit de la réglementation, puisqu'elle maintient tout de même un dégagement latéral supérieur à une implantation à marge nulle. La proposition vise donc à préserver une distance raisonnable entre le bâtiment et la limite de propriété, plutôt qu'à éliminer complètement la marge latérale. En conservant un dégagement, le projet favorise une meilleure intégration du bâtiment sur le terrain et limite les impacts potentiels sur le voisinage. Il est également important de mentionner qu'il n'est pas possible d'implanter le bâtiment avec une marge latérale de 0 mètre du côté du bâtiment situé au 101, puisque nous ne disposons pas d'une servitude de non-construction en notre faveur. **La 1e et 2e dérogations mineures, bien que présentées de façon distinctes pour fournir les bons chiffres, doivent être considérés comme une seule et unique dérogation, considérant qu'il s'agit de la même marge latérale. Nous considérons donc demander 3 dérogations mineures**	mur latéral à marge latérale zéro préalablement à l'émission du permis de construire. Cette condition ne peut être respectée du côté du 109, rue Leduc puisque le bâtiment principal est implanté à 0 m de sa ligne latérale gauche et doit être négociée auprès du propriétaire du 101 rue Leduc. Par ailleurs, une réduction de la programmation prévue à deux logements permettrait l'aménagement d'une seule case de stationnement, tout en respectant la limite d'empiètement maximal de 30 % de la façade avant prescrite pour la cour avant.
	Grille de zonage – marge latérale Nord-Ouest	1.5m	1.03m	Dans le cadre du présent projet, une dérogation mineure est demandée afin de permettre une marge latérale nord-ouest de 1,03 mètre, alors que la grille de zonage applicable exige une marge latérale minimale de 1,5 mètre. Cette demande est principalement justifiée par les contraintes physiques importantes du terrain, lequel présente un frontage restreint de seulement 10,21 mètres. Cette largeur limitée réduit considérablement les possibilités d'implantation du bâtiment et rend difficile le respect intégral de la marge latérale prescrite, tout en maintenant un projet fonctionnel, équilibré et viable. Il est important de préciser que la distance proposée de 1,03 mètre concerne uniquement le porte-à-faux du bâtiment et non la fondation principale de celui-ci. La fondation demeure	

				donc implantée à une distance plus favorable que celle du porte-à-faux. La réduction demandée ne vise pas l'ensemble de la structure du bâtiment, mais seulement un élément architectural en projection, ce qui limite considérablement la portée réelle de la dérogation. Le projet a été conçu de manière à optimiser l'implantation du bâtiment sur un terrain de très faible largeur, tout en conservant une organisation cohérente des espaces, des accès et des aménagements extérieurs. Il convient également de souligner que la grille de zonage permet l'application de l'article 618, lequel pourrait permettre une marge latérale réduite jusqu'à 0 mètre dans certaines circonstances. Ainsi, bien que la marge proposée de 1,03 mètre constitue une dérogation à l'exigence générale de 1,5 mètre, elle demeure cohérente avec l'esprit du règlement, puisqu'elle maintient tout de même un dégagement latéral appréciable et supérieur à ce que l'article 618 pourrait permettre. La proposition ne cherche donc pas à éliminer la marge latérale, mais plutôt à l'adapter raisonnablement aux contraintes particulières du terrain. En proposant une marge de 1,03 mètre plutôt qu'une marge nulle, le projet conserve un espace de dégagement entre le bâtiment et la limite de propriété, ce qui contribue à une meilleure intégration du bâtiment sur le site. Il n'est pas possible de mettre une marge latérale à 0 du côté du bâtiment 101, considérant que nous n'avons de servitude de non-construction en notre faveur. **La 1e et 2e dérogations mineures, bien que présentées de façon distinctes pour fournir les bons chiffres, doivent être considérés comme une seule et unique dérogation, considérant qu'il s'agit de la même marge latérale. Nous considérons donc demander 3 dérogations mineures**	

2	Grille de zonage – marge latérale Sud-Ouest	1.5m	0.5m	Dans le cadre du présent projet, une demande de dérogation mineure est déposée afin d'autoriser une marge latérale sud-est de 0,5 mètre, alors que la grille de zonage applicable exige une marge latérale minimale de 1,5 mètre. Cette demande est justifiée par les contraintes physiques importantes du terrain, notamment sa largeur restreinte et sa configuration particulière. Le lot présente un frontage limité de 10,21 mètres, ce qui réduit considérablement les possibilités d'implantation du bâtiment et impose une optimisation rigoureuse de l'espace disponible. La marge latérale sud-est proposée découle également d'une contrainte fonctionnelle liée à la présence d'une cage d'escalier fermée, laquelle est requise afin d'assurer un deuxième escalier de secours. Cet élément est essentiel à la sécurité des occupants et au respect des exigences applicables en matière d'évacuation. Toutefois, son implantation nécessite un espace supplémentaire et influence directement le positionnement du bâtiment sur le terrain. Il est donc important de souligner que la réduction de la marge latérale ne résulte pas d'un choix de conception visant à maximiser indûment l'emprise du bâtiment, mais plutôt d'une nécessité liée à la sécurité et à la fonctionnalité du projet. La cage d'escalier fermée constitue une composante indispensable du bâtiment, et son intégration dans un terrain aussi restreint limite fortement les possibilités de respecter intégralement la marge latérale prescrite. Le projet a été conçu de manière à optimiser l'implantation du bâtiment, tout en assurant une organisation cohérente des espaces, des accès, des stationnements et des aménagements extérieurs. Dans ce contexte, la marge proposée de 0,5 mètre représente une solution mesurée	

				permettant de maintenir la viabilité du projet, sans compromettre les exigences essentielles liées à la sécurité des occupants. Il convient également de rappeler que la grille de zonage permet l'application de l'article 618, lequel peut autoriser, dans certaines circonstances, une marge latérale réduite jusqu'à 0 mètre. Ainsi, même si la marge proposée constitue une dérogation à l'exigence générale de 1,5 mètre, elle demeure cohérente avec l'esprit de la réglementation, puisqu'un dégagement latéral est tout de même conservé. La proposition ne vise donc pas à éliminer complètement la marge latérale, mais plutôt à l'adapter aux contraintes réelles du terrain et aux impératifs de sécurité du bâtiment. En conservant une marge de 0,5 mètre, le projet maintient un dégagement entre le bâtiment et la limite de propriété, tout en permettant l'intégration d'un escalier de secours conforme aux besoins du projet. Cette dérogation est de portée limitée et s'inscrit dans une logique d'aménagement raisonnable. Elle ne modifie pas la vocation du projet, ne compromet pas la sécurité du site et ne crée pas d'impact significatif sur les propriétés voisines. Au contraire, elle permet de concilier les exigences réglementaires, les contraintes physiques du terrain et les obligations fonctionnelles liées à l'évacuation sécuritaire des occupants. Pour ces raisons, la marge latérale sud-est proposée de 0,5 mètre constitue une solution justifiée, nécessaire et adaptée au contexte particulier du projet. Elle permet la réalisation d'un bâtiment fonctionnel, sécuritaire et viable, tout en respectant l'esprit général de la réglementation municipale. **La 2e et 3e dérogations mineures, bien que présentées de façon distinctes pour fournir les bons chiffres, doivent être considérés comme une seule et unique dérogation, considérant qu'il s'agit de la même marge latérale. Nous considérons donc demander 4 dérogations mineures**	

	Grille de zonage – marge latérale Nord-Est	1.5m	1.01m	Dans le cadre du présent projet, une demande de dérogation mineure est déposée afin d'autoriser une marge latérale sud-ouest de 1,01 mètre, alors que la grille de zonage applicable exige une marge latérale minimale de 1,5 mètre. Cette demande est justifiée par les contraintes physiques importantes du terrain, notamment sa largeur limitée et sa configuration particulière. Le lot possède un frontage restreint de 10,21 mètres, ce qui réduit considérablement les possibilités d'implantation du bâtiment. Dans un tel contexte, le respect intégral de la marge latérale prescrite devient difficile sans compromettre l'équilibre général du projet, la fonctionnalité du bâtiment et l'aménagement optimal du terrain. Il est important de préciser que la marge proposée découle d'un effort d'optimisation de l'implantation du bâtiment dans un espace très restreint. L'objectif n'est pas de réduire la marge latérale de façon injustifiée, mais plutôt d'adapter le projet à la réalité physique du site, tout en conservant un dégagement latéral raisonnable entre le bâtiment et la limite de propriété. La grille de zonage permet par ailleurs l'application de l'article 618, lequel peut autoriser, dans certaines circonstances, une marge latérale réduite jusqu'à 0 mètre. Toutefois, dans le cas présent, une implantation à marge nulle du côté sud-ouest n'est pas envisageable, puisqu'il n'est pas possible d'obtenir une servitude de non-construction en faveur du projet. Ainsi, même si la marge proposée de 1,01 mètre constitue une dérogation à l'exigence générale de 1,5 mètre, elle demeure cohérente avec l'esprit de la réglementation. Plutôt que de tendre vers une marge nulle, le projet conserve un espace de dégagement appréciable, supérieur à ce que l'article 618 pourrait permettre dans certaines situations. Cette approche représente donc un compromis raisonnable entre les exigences réglementaires, les contraintes du terrain et l'impossibilité d'obtenir une servitude de non-construction. Elle permet de maintenir une implantation fonctionnelle et viable, tout en limitant les impacts sur les propriétés voisines.	

				La dérogation demandée est également de portée limitée, puisqu'elle vise uniquement une réduction partielle de la marge latérale. Elle ne compromet pas la sécurité du site, ne modifie pas la vocation du projet et ne porte pas atteinte à la jouissance des immeubles voisins. Pour ces raisons, la marge latérale sud-ouest proposée de 1,01 mètre constitue une solution équilibrée, justifiée et adaptée au contexte particulier du terrain. Elle permet la réalisation d'un projet cohérent et fonctionnel, tout en respectant l'esprit général de la réglementation municipale. **La 2e et 3e dérogations mineures, bien que présentées de façon distinctes pour fournir les bons chiffres, doivent être considérés comme une seule et unique dérogation, considérant qu'il s'agit de la même marge latérale. Nous considérons donc demander 4 dérogations mineures**	
3	Nombre minimal de cases de stationnement	3 cases	2 cases	Une dérogation mineure est demandée afin de permettre l'aménagement de deux cases de stationnement plutôt que les trois cases exigées. Ce choix résulte d'une volonté de préserver le maximum d'espace disponible pour les aires d'agrément et le verdissement du terrain, conformément aux objectifs poursuivis par l'article 690 du Règlement de zonage 532-2020. Compte tenu de la superficie et de la configuration restreintes du lot, l'aménagement d'une troisième case aurait pour effet de réduire les surfaces extérieures pouvant être consacrées aux résidents. La solution proposée représente donc un compromis réfléchi entre les besoins de stationnement des occupants et la qualité des espaces extérieurs. Le projet maintient deux cases fonctionnelles tout en privilégiant une cour arrière plus végétalisée et des aires d'agrément plus généreuses. Cette approche contribue à améliorer le cadre de vie des futurs occupants et l'intégration du projet dans son environnement urbain. La dérogation vise uniquement une réduction d'une case et ne constitue pas une demande de suppression complète du stationnement.	

4	Empiètement accès au terrain et allée d'accès sur la façade principale - Article 265	0 %	34 %	Une dérogation mineure est demandée à l'article 265 du Règlement de zonage 532-2020 afin d'autoriser l'allée d'accès projetée devant une partie de la façade principale du bâtiment multifamilial de quatre logements. Pour cette catégorie d'habitation, l'article 265 interdit tout empiètement d'une allée d'accès sur la façade principale. La proposition prévoit plutôt un passage véhiculaire sous le porte-à-faux, le long de la façade, permettant de rejoindre les deux cases de stationnement situées à l'arrière du terrain. Cette disposition s'apparente, dans son fonctionnement, à une entrée en porte cochère, bien que l'exception prévue au premier alinéa de l'article 265 ne soit pas applicable aux habitations multifamiliales. Le terrain présente une largeur de seulement 10,21 m en façade et est encadré par les immeubles existants des 101 et 109, rue Leduc. Une implantation différente de l'accès nécessiterait de réduire la superficie habitable, de modifier substantiellement le porte-à-faux ou de consacrer davantage de terrain aux déplacements automobiles. La solution proposée concentre la circulation dans un corridor défini, maintient les stationnements à l'arrière et préserve les espaces d'agrément et le verdissement, dont 66 m² d'aires d'agrément figurent au plan contre 40 m² requis. La demande est limitée à l'aménagement particulier de l'accès de ce lot et ne vise pas à écarter la règle pour les autres immeubles multifamiliaux.	

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 ?	☒	☐	[redacted]	[redacted]	Les dérogations demandées respectent les orientations du Plan d'urbanisme et du Programme particulier d'urbanisme du centre-ville.
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	☒	☐	[redacted]	[redacted]	Hormis la dérogation mineure, la demande est conforme aux dispositions des règlements applicables.
c) Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?					
Dérogation 1	☐	☐	[redacted]	[redacted]	Aucune dérogation similaire n'a été accordée dans la zone Ha-08-108.
Dérogation 2	☐	☐	[redacted]	[redacted]	Aucune dérogation similaire n'a été accordée dans la zone Ha-08-108.
Dérogation 3	☐	☐	[redacted]	[redacted]	Une dérogation mineure a été accordée au 124 rue Papineau pour réduire le nombre de cases de stationnement de 2 à 0.
Dérogation 4	☐	☐	[redacted]	[redacted]	Une dérogation mineure a été accordée aux adresses 98-100 rue Charlevoix pour permettre un empiètement de l'accès au terrain sur la façade avant du bâtiment principal.
Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD					
Justification de la demande par le requérant				**À remplir par le SUDD**	
d) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?					
Dérogation 1	☒	☐	Le refus de la dérogation relative à la marge latérale nord-ouest causerait un préjudice sérieux, puisque cette marge réduite est directement liée à la présence du porte-à-faux du bâtiment. Il est important de préciser que la dérogation ne vise pas la fondation principale du bâtiment, mais uniquement un élément architectural en projection.	En désaccord	L'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux à la personne requérante, puisqu'il est possible de se conformer à la réglementation en

			Ce porte-à-faux joue toutefois un rôle essentiel dans l'organisation globale du projet. Il permet de préserver une voie d'accès sous le bâtiment afin d'assurer l'accès aux espaces de stationnement situés à l'arrière ou sur le site. Sans cet aménagement, le projet rencontrerait d'importantes problématiques de circulation interne et d'accessibilité aux stationnements. Si le porte-à-faux devait être retiré ou réduit de façon importante pour respecter intégralement la marge latérale exigée, le projet risquerait de ne plus pouvoir offrir le nombre d'espaces de stationnement requis. Cela pourrait entraîner d'autres non-conformités réglementaires, notamment en matière de stationnement, en plus de nuire à la fonctionnalité du site. Le préjudice serait d'autant plus important que certains logements comprennent trois chambres à coucher aux étages, ce qui implique un nombre potentiel d'occupants plus élevé. Ces occupants auront vraisemblablement des besoins accrus en matière de stationnement et de mobilité. Réduire l'accès ou le nombre de cases disponibles aurait donc un impact direct sur leur qualité de vie et sur l'usage normal des logements. Le refus de cette dérogation ne ferait donc pas que corriger une marge latérale : il compromettrait l'équilibre complet du projet en créant des problématiques d'accès, de stationnement et de fonctionnalité quotidienne pour les occupants. Le refus de la dérogation relative à la marge latérale sud-ouest causerait également un préjudice sérieux, puisque le projet ne peut pas bénéficier d'une implantation à marge nulle de ce côté en raison de l'impossibilité d'obtenir une servitude de non-construction. La grille de zonage permet l'application de l'article 618, lequel pourrait, dans certaines circonstances, autoriser une marge latérale réduite jusqu'à 0 mètre. Toutefois, dans le cas présent, cette possibilité ne peut pas être pleinement utilisée puisque les conditions nécessaires, notamment l'obtention d'une servitude applicable, ne peuvent être réunies. Le projet se retrouve donc dans une situation particulière où la réglementation prévoit une certaine souplesse, mais où les contraintes juridiques et foncières empêchent son application complète. La marge proposée constitue ainsi un compromis raisonnable entre la marge minimale exigée de 1,5 mètre et la marge nulle qui pourrait autrement être envisagée. Si cette dérogation était refusée, le bâtiment devrait être déplacé ou réduit de manière importante. Or, une telle réduction aurait un effet direct sur les logements déjà conçus avec des superficies minimales. Les unités du sous-sol et du rez-de-chaussée, d'environ 458 pi² et 494 pi², ne disposent d'aucune marge de réduction significative sans perdre en fonctionnalité. Le préjudice sérieux découle donc du fait que le projet serait pénalisé malgré une volonté claire de maintenir une marge latérale raisonnable. Le refus forcerait une réduction disproportionnée du bâtiment, alors même que le terrain est déjà très étroit et que l'implantation proposée constitue une solution équilibrée.		respectant les marges latérales prescrites à la grille des spécifications de zonage Ha-08-108. Il est à préciser qu'aucune dérogation mineure similaire n'a été accordé dans la zone Ha-08-108 par le passé. Plusieurs projets sont approuvés par le conseil municipal sur des lots typiques hullois sans dérogations aux marges latérales

			Le refus de la dérogation relative à la marge latérale sud-est causerait un préjudice sérieux, car cette marge réduite est notamment attribuable à la présence d'une cage d'escalier fermée requise afin d'assurer un deuxième escalier de secours. Cette cage d'escalier n'est pas un élément accessoire ou décoratif. Elle constitue une composante essentielle du bâtiment, directement liée à la sécurité des occupants et à l'évacuation des logements. Son implantation exige un espace supplémentaire, ce qui influence nécessairement le positionnement du bâtiment sur un terrain aussi restreint. Si la dérogation était refusée, il faudrait revoir l'emplacement ou les dimensions de cette cage d'escalier, ce qui pourrait compromettre l'efficacité du parcours d'évacuation ou entraîner une reconfiguration majeure du bâtiment. Une telle modification aurait des impacts importants sur l'aménagement intérieur, sur la superficie des logements et sur la cohérence de l'ensemble du projet. Le préjudice est donc sérieux, car le refus de cette dérogation pourrait obliger le requérant à choisir entre le respect strict d'une marge latérale et l'intégration d'un élément requis pour la sécurité des occupants. Dans un projet résidentiel, la sécurité doit demeurer une priorité, et la dérogation demandée permet précisément de concilier cette exigence avec les contraintes physiques du terrain. La marge proposée permet donc d'intégrer une cage d'escalier fermée fonctionnelle et sécuritaire, tout en maintenant un projet viable. Sans cette dérogation, le projet serait fortement fragilisé sur le plan de la sécurité, de l'implantation et de l'organisation intérieure.		
Dérogation 2	☒	☐	Le refus de la dérogation relative à la marge latérale sud-ouest causerait également un préjudice sérieux, puisque le projet ne peut pas bénéficier d'une implantation à marge nulle de ce côté en raison de l'impossibilité d'obtenir une servitude de non-construction. La grille de zonage permet l'application de l'article 618, lequel pourrait, dans certaines circonstances, autoriser une marge latérale réduite jusqu'à 0 mètre. Toutefois, dans le cas présent, cette possibilité ne peut pas être pleinement utilisée puisque les conditions nécessaires, notamment l'obtention d'une servitude applicable, ne peuvent être réunies. Le projet se retrouve donc dans une situation particulière où la réglementation prévoit une certaine souplesse, mais où les contraintes juridiques et foncières empêchent son application complète. La marge proposée constitue ainsi un compromis raisonnable entre la marge minimale exigée de 1,5 mètre et la marge nulle qui pourrait autrement être envisagée. Si cette dérogation était refusée, le bâtiment devrait être déplacé ou réduit de manière importante. Or, une telle réduction aurait un effet direct sur les logements déjà conçus avec des superficies minimales. Les unités du sous-sol et du rez-de-chaussée, d'environ 458 pi² et 494 pi², ne disposent d'aucune marge de réduction significative sans perdre en fonctionnalité.	En désaccord	L'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux à la personne requérante, puisqu'il est possible de se conformer à la réglementation en respectant les marges latérales prescrites à la grille des spécifications de zonage Ha-08-108. Il est à préciser qu'aucune dérogation mineure similaire n'a été accordé dans la zone Ha-08-108 par le passé. Plusieurs projets sont approuvés par le conseil municipal sur des lots typiques hullois sans dérogations aux marges latérales.

			Le préjudice sérieux découle donc du fait que le projet serait pénalisé malgré une volonté claire de maintenir une marge latérale raisonnable. Le refus forcerait une réduction disproportionnée du bâtiment, alors même que le terrain est déjà très étroit et que l'implantation proposée constitue une solution équilibrée. Le refus de la dérogation relative à la marge latérale sud-est causerait un préjudice sérieux, car cette marge réduite est notamment attribuable à la présence d'une cage d'escalier fermée requise afin d'assurer un deuxième escalier de secours. Cette cage d'escalier n'est pas un élément accessoire ou décoratif. Elle constitue une composante essentielle du bâtiment, directement liée à la sécurité des occupants et à l'évacuation des logements. Son implantation exige un espace supplémentaire, ce qui influence nécessairement le positionnement du bâtiment sur un terrain aussi restreint. Si la dérogation était refusée, il faudrait revoir l'emplacement ou les dimensions de cette cage d'escalier, ce qui pourrait compromettre l'efficacité du parcours d'évacuation ou entraîner une reconfiguration majeure du bâtiment. Une telle modification aurait des impacts importants sur l'aménagement intérieur, sur la superficie des logements et sur la cohérence de l'ensemble du projet. Le préjudice est donc sérieux, car le refus de cette dérogation pourrait obliger le requérant à choisir entre le respect strict d'une marge latérale et l'intégration d'un élément requis pour la sécurité des occupants. Dans un projet résidentiel, la sécurité doit demeurer une priorité, et la dérogation demandée permet précisément de concilier cette exigence avec les contraintes physiques du terrain. La marge proposée permet donc d'intégrer une cage d'escalier fermée fonctionnelle et sécuritaire, tout en maintenant un projet viable. Sans cette dérogation, le projet serait fortement fragilisé sur le plan de la sécurité, de l'implantation et de l'organisation intérieure.		
Dérogation 3	☒	☐	L'application stricte de l'exigence de trois cases causerait un préjudice sérieux au requérant en imposant l'occupation d'une portion supplémentaire du terrain par une surface de stationnement, au détriment des aires d'agrément et du verdissement. Sur ce lot particulièrement restreint, chaque superficie consacrée à la circulation ou au stationnement réduit directement l'espace extérieur accessible aux occupants. Le choix de deux cases représente un compromis concret : il maintient une offre de stationnement pour les futurs résidents, tout en préservant une cour arrière plus fonctionnelle et agréable. Exiger une troisième case compromettrait l'équilibre recherché entre les besoins de mobilité et la qualité résidentielle du projet.	En désaccord	L'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux à la personne requérante, puisqu'il est possible de se conformer à la réglementation en réduisant la programmation demandée à deux logements puisque la grille des spécifications de zonage Ha-08-108 permet un minimum d'un logement et un maximum de quatre. Une seule case de stationnement est requise pour un duplex et elle pourrait être aménagée en cour avant.

Dérogation 4	☒	☐	L'application stricte de l'article 265 entraînerait un préjudice sérieux au requérant. En interdisant l'accès sous le porte-à-faux devant la façade principale, elle imposerait de revoir en profondeur l'implantation et l'organisation du bâtiment pour rejoindre les deux stationnements prévus à l'arrière. Sur un terrain d'à peine 10,21 m de largeur en façade, le déplacement de l'allée pourrait nécessiter la suppression ou la réduction de superficies habitables, une reconfiguration des logements et de leurs circulations ou une occupation accrue du terrain par des surfaces de manœuvre. Le projet comporte déjà des logements de dimensions modestes et cherche à préserver les espaces extérieurs. La solution proposée assure un accès fonctionnel aux stationnements arrière tout en conservant 66 m² d'aires d'agrément selon le plan d'implantation, comparativement aux 40 m² requis. Le préjudice découle donc de conséquences concrètes sur la fonctionnalité et la faisabilité du projet, et non d'une simple préférence esthétique.	En désaccord	L'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux à la personne requérante, car il est possible de se conformer à la réglementation en réduisant la programmation demandée à deux logements puisque la grille des spécifications de zonage Ha-08-108 permet un minimum d'un logement et un maximum de quatre. L'aménagement d'un duplex autorise un empiètement de 30 % sur la façade avant permettant ainsi un projet conforme à la règlementation en vigueur.
e) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la règlementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?					
Dérogation 1	☒	☐	Il est difficile de modifier le projet afin de rendre la marge latérale nord-ouest entièrement conforme, puisque la distance demandée concerne principalement le porte-à-faux du bâtiment et non la fondation principale. Ce porte-à-faux a été intégré à la conception afin de permettre une meilleure organisation du site, notamment en maintenant une voie d'accès fonctionnelle sous une portion du bâtiment pour rejoindre les espaces de stationnement. Dans le contexte d'un terrain aussi étroit, cette solution permet d'optimiser l'espace disponible sans sacrifier les besoins essentiels du projet. Modifier cette portion du bâtiment pour atteindre la marge prescrite de 1,5 mètre aurait pour effet de réduire ou de compromettre l'accès aux stationnements. Une telle modification pourrait entraîner d'autres problématiques de conformité, notamment quant au nombre d'espaces de stationnement requis et à l'aménagement des circuits dédiés aux futures voitures électriques. La difficulté ne provient donc pas d'un choix arbitraire du propriétaire, mais de la combinaison entre la faible largeur du terrain, les exigences fonctionnelles liées à l'accès véhiculaire et la nécessité de conserver une implantation cohérente. Dans ce contexte, le porte-à-faux constitue une réponse architecturale adaptée à une contrainte physique réelle. Il est également difficile de modifier le projet afin de rendre la marge latérale sud-ouest conforme, puisque l'une des solutions réglementaires possibles, soit l'application d'une marge réduite jusqu'à 0 mètre, ne peut être utilisée dans le présent contexte. La grille de zonage permet l'application de l'article 618, lequel pourrait permettre une marge latérale réduite à zéro dans certaines circonstances. Toutefois, pour appliquer cette solution du côté du 101, rue Leduc, il serait nécessaire d'obtenir une servitude de non-construction en faveur du projet. Or, nous ne sommes pas en mesure d'obtenir cette servitude.	En désaccord	Il est possible de réaliser un projet conforme à l'ensemble de la réglementation en vigueur en réduisant la programmation du bâtiment à deux logements. Par ailleurs, un projet de quatre logements pourrait également être envisagé tout en respectant les exigences applicables en matière d'implantation. Toutefois, un tel projet nécessiterait l'octroi d'une dérogation mineure par le conseil municipal afin de l'exempter de l'obligation d'aménager les cases de stationnement requises. La grille des spécifications de zonage Ha-08-108 permet une implantation à marge latérale 0 m, et ce, en vertu de l'article 618 du R-532-2020, sous certaines conditions qui ne sont pas respectées pour le projet proposé. Elles se résument comme suit : 1° La marge latérale zéro ne peut donner sur une rue.

			Cette contrainte est indépendante de la volonté du propriétaire. Elle découle de la situation juridique et foncière du lot voisin, et non d'une mauvaise planification du projet. Le propriétaire du terrain visé ne peut pas unilatéralement créer une servitude sur une propriété voisine. Il faut également considérer que le 101, rue Leduc empiète déjà à l'arrière de notre lot par son ouvrage de soutènement. Cette situation existante réduit davantage les possibilités d'aménagement et ajoute une contrainte artificielle à la configuration du terrain. Elle limite les options de repositionnement du bâtiment et rend plus complexe toute tentative de rendre le projet pleinement conforme. Dans ce contexte, la marge proposée représente un compromis raisonnable entre la marge minimale de 1,5 mètre et la marge nulle qui aurait pu être envisagée si une servitude avait été possible.		2° Une seule façade latérale du bâtiment principal peut être implantée à une marge latérale zéro. 3° Un mur implanté à une marge latérale zéro doit comprendre un « décroché » par rapport au corps principal du bâtiment. La façade avant de ce « décroché » doit présenter un recul minimal de 5 m par rapport à la façade principale du bâtiment. L'application de l'article 618 R-532-2020 exige également et ce en vertu de l'article 147 du même règlement que, lorsque la grille des spécifications applicable autorise un bâtiment isolé à la marge latérale zéro, une servitude de non-construction d'une largeur d'au moins 1 m doit être enregistrée sur la partie du terrain adjacent mitoyenne au mur latéral à marge latérale zéro préalablement à l'émission du permis de construire. Cette condition ne peut être respectée du côté du 109, rue Leduc puisque le bâtiment principal est implanté à 0 m de sa ligne latérale gauche.
Dérogation 1	☒	☐	La modification du projet pour rendre la marge latérale sud-est conforme est difficile en raison de la présence d'une cage d'escalier fermée, requise pour assurer un deuxième escalier de secours. Cet élément n'est pas une composante facultative du projet. Il répond à un besoin essentiel de sécurité et d'évacuation des occupants. Son implantation exige un positionnement précis et une superficie supplémentaire, ce qui influence directement l'emprise du bâtiment sur un terrain déjà très restreint. Déplacer ou réduire cette cage d'escalier afin de respecter intégralement la marge latérale de 1,5 mètre aurait des conséquences importantes sur l'organisation intérieure du bâtiment. Cela pourrait affecter la disposition des logements, les parcours d'évacuation, la circulation intérieure et la fonctionnalité générale du projet. La contrainte ne découle donc pas d'une volonté d'agrandir inutilement le bâtiment, mais plutôt de l'obligation d'intégrer une composante sécuritaire essentielle. Dans un contexte où le terrain possède un frontage limité à 10,21 mètres, il devient très difficile de respecter toutes les marges prescrites tout en maintenant un deuxième escalier de secours fermé, sécuritaire et fonctionnel. La marge proposée vise donc à concilier les exigences de sécurité des occupants avec les contraintes physiques du terrain. La dérogation relative aux distances latérales découle de la difficulté générale d'implanter un bâtiment résidentiel viable sur un terrain aussi étroit, tout en tenant compte du contexte bâti existant. Le terrain présente un frontage de seulement 10,21 mètres, ce qui est inférieur à la largeur habituelle d'un lot permettant une implantation plus conventionnelle. Cette condition préexistante limite fortement les possibilités de respecter intégralement les marges latérales sans réduire considérablement la largeur du bâtiment. Or, les logements prévus au sous-sol et au rez-de-chaussée sont déjà conçus avec des superficies minimales, soit environ 458 pi² et 494 pi². Une réduction	En désaccord	

			supplémentaire de l'implantation rendrait les logements difficilement fonctionnels et compromettrait la qualité de l'habitation. Le contexte voisin ajoute également des contraintes. Le 109, rue Leduc présente déjà une implantation à 0 mètre, ce qui démontre que le secteur comprend des conditions d'implantation serrées et atypiques. Cette réalité du cadre bâti environnant doit être prise en considération dans l'analyse de la demande. Ainsi, le projet ne s'inscrit pas dans un environnement où les marges latérales traditionnelles sont faciles à respecter. Il s'insère plutôt dans un tissu urbain existant où certains bâtiments voisins sont déjà implantés très près des lignes de propriété, voire directement à la limite. Modifier le projet pour le rendre entièrement conforme exigerait une réduction majeure de l'emprise du bâtiment, avec des répercussions directes sur la viabilité des logements, les accès, les stationnements et l'organisation générale du site. Cette difficulté découle principalement de contraintes physiques, foncières et bâties existantes, et non d'une action du propriétaire.		
Dérogation 3	☒	☐	Il est difficile de prévoir une troisième case sans réduire les espaces d'agrément en raison de la largeur limitée et de la configuration particulière du terrain, contraintes physiques préexistantes qui ne résultent pas d'une action du propriétaire. L'implantation du bâtiment, les accès et les espaces de circulation occupent déjà une part importante de la superficie disponible. L'ajout d'une case nécessiterait de consacrer davantage de terrain aux véhicules, au détriment des surfaces végétalisées et des aménagements extérieurs recherchés à l'article 690. Le maintien de deux cases constitue ainsi une adaptation mesurée aux contraintes réelles du lot. .	En désaccord	Il est possible d'aménager un stationnement conforme en réduisant la programmation demandée à deux logements puisque la grille des spécifications de zonage Ha-08-108 permet un minimum d'un logement et un maximum de quatre. Dans le cas d'un deux logis seulement une case est exigée.
Dérogation 4	☒	☐	La mise en conformité est difficile en raison de contraintes physiques préexistantes, indépendantes de la volonté du propriétaire : la faible largeur du lot (10,21 m en façade), sa géométrie particulière et la présence rapprochée des immeubles voisins aux 101 et 109, rue Leduc. Le passage prévu sous le porte-à-faux constitue une réponse à ces contraintes et permet d'atteindre les cases de stationnement situées à l'arrière sans créer une seconde emprise de circulation importante. Déplacer l'accès hors de la portion de façade principale exigerait une refonte majeure de l'implantation, alors que les marges latérales sont déjà très limitées et font l'objet de demandes distinctes. Une telle modification risquerait également de réduire les espaces d'agrément et le verdissement recherchés dans le projet. Ces difficultés proviennent principalement des caractéristiques existantes du terrain et de son environnement bâti, et non d'une modification volontaire de sa configuration par le propriétaire.	En désaccord	Il est possible de se conformer à la réglementation en réduisant la programmation demandée à deux logements puisque la grille des spécifications de zonage Ha-08-108 permet un minimum d'un logement et un maximum de quatre. L'aménagement d'un duplex autorise un empiètement de 30 % sur la façade avant permettant ainsi un projet conforme à la règlementation en vigueur.
f)	**Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?**				

Dérogation 1	☒	☐		En désaccord	L’implantation proposée est susceptible de générer des impacts négatifs sur les propriétés adjacentes. En effet, le bâtiment projeté serait situé à seulement 0,74 m du bâtiment sis au 109, rue Leduc, une maison allumette répertoriée à l’inventaire des bâtiments traditionnels de la Ville de Gatineau (2025). Cette faible distance réduit considérablement les dégagements entre les constructions, créant un effet de rapprochement excessif qui compromet la mise en valeur et la perception de ce bâtiment présentant un intérêt patrimonial. Par ailleurs, l’implantation projetée à seulement 0,5 m de la ligne latérale gauche risque également d’occasionner des nuisances pour la propriété voisine. Cette situation pourrait notamment entraîner des contraintes liées à l’accumulation et au déblaiement de la neige, tout en affectant l’utilisation et la fonctionnalité de l’aire de stationnement du voisin immédiat. Considérant l’étroitesse du dégagement proposé, les impacts sur la jouissance des propriétés adjacentes apparaissent significatifs.
Dérogation 2	☒	☐		En désaccord	
Dérogation 3	☒	☐		En accord	La réduction du nombre de cases de stationnement requises ne semble pas être de nature à porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins ni à engendrer des nuisances significatives pour les propriétés adjacentes.
Dérogation 4	☒	☐		En accord	L’empiètement de l’accès au terrain et de l’allée d’accès projetés ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins et n’est pas susceptible de générer des nuisances significatives pour les propriétés adjacentes.

g)	**Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?**	**OUI**	**NON**	**N/A**		En accord	Les travaux n'ont pas commencé
		☐	☐	☒			
	Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	☐	☐	☒			
RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD						**En désaccord**	
Avis important Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les **dérogations mineures** aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.							