PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 72 rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-11-23/161

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de cinq logements à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 72, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale 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 concept architectural proposé s'inspire de certaines caractéristiques du cadre bâti traditionnel du secteur tout en adoptant une expression architecturale contemporaine favorisant son intégration harmonieuse au milieu environnant;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-5025;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de trois dérogations mineures dont deux sont reliées étroitement à l'aménagement de cases de stationnement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet au 72, rue Kent, afin de construire une habitation multifamiliale de cinq logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan de projet d'implantation du bâtiment projeté – Exode Architecte inc. – octobre 2026 – 72, rue Kent;
- Plan d'aménagement paysager – octobre 2026. – 10 juillet 2026 – 72, rue Kent;
- Élévations du bâtiment projeté - Exode Architecte inc. – octobre 2026 – 72, rue Kent.

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.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,

Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 72 rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-11-23/162

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de cinq logements à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 72, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale 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 la demande nécessite l'octroi de trois dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de permettre la réduction du nombre de cases de stationnement requises de quatre (4) à une (1), l'empiètement de l'accès au terrain sur la façade principale du bâtiment principal ainsi que la réduction de la largeur minimale de la façade avant du terrain de 12 m à 7 m;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande favorablement la dérogation mineure visant à réduire la largeur minimale requise de la façade avant du terrain, celle-ci passant de 12 m à 10,06 m, puisque la largeur du terrain visé est limitée à 10,06 m et qu'il est, de ce fait, impossible de respecter cette exigence réglementaire;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) ne recommande pas favorablement les dérogations mineures permettant la réduction du nombre de cases de stationnement requises de quatre (4) à une (1) ainsi que l'empiètement de l'accès au terrain sur la façade principale du bâtiment principal, considérant qu'un projet conforme à la réglementation pourrait être réalisé sur ce terrain en réduisant la densité du projet à deux logements;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne portent pas atteinte à la jouissance des propriétés voisines et ne génèrent aucun impact négatif significatif sur le cadre bâti environnant, le projet étant conforme quant à son implantation proposée**;**

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures, ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et qu'ils respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet du 72, rue Kent, visant à :

- Réduire la largeur minimale requise de la façade principale de 12 m à 7 m;
- Réduire le nombre minimalement requis de cases de stationnement de quatre (4) à une (1) case;
- Permettre l'empiètement de l'accès au terrain sur la façade principale (43%).

Le tout comme illustré au document intitulé :

- Plan de projet d'implantation du bâtiment projeté et dérogations mineures demandées – Exode Architecte Inc. – octobre 2026 – 72, rue Kent – 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.

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 une habitation multifamiliale	
Adresse	72, rue Kent
Zone	Ha-08-219
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	5
Nombre d'étages	3 étages avec mezzanine
Toiture (revêtement)	Membrane polyoléfine thermoplastique
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 : 242 300 $



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'une habitation multifamiliale de cinq logements.	Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	- Réduire la largeur minimale du mur avant de 12 m à 7 m.	Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 4 à 1; - Autoriser un empiètement de l'accès au terrain en façade avant du bâtiment principal (43%).	Non recommandé

Contexte

Contexte du milieu et nature de la demande :

- Une demande visant à construire une habitation multifamiliale de cinq logements à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 72, rue Kent.

- Le terrain visé, d'une superficie de 303,5 m², est actuellement vacant. Sa configuration est atypique puisqu'il constitue le dernier lot donnant sur la rue Kent, il est accessible depuis la rue Victoria. Il présente également un important dénivelé par rapport à la propriété adjacente (74, rue Kent).

- Un mur de soutènement, actuellement affaissé et situé en limite de propriété, doit être reconstruit. Toutefois, ces travaux ne sont pas visés par la présente demande d'approbation discrétionnaire. Un certificat d'autorisation distinct sera requis à cette fin. Par ailleurs, un avis d'infraction a déjà été émis afin de régulariser cette situation.

- De plus, un mur de soutènement appartenant à la Ville de Gatineau est situé en façade du terrain sur une largeur d'environ 1,9 m. Cette contrainte limite considérablement l'accès au site et constitue un enjeu majeur pour son développement, réduisant de façon importante les possibilités d'aménagement du terrain par le requérant.

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.

- Le projet proposé est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 applicables à la zone résidentielle Ha-08-219 en ce qui concerne l'usage et la hauteur du bâtiment. La réglementation autorise un usage résidentiel comprenant un minimum de deux logements, sans nombre maximal de logements, ainsi qu'une hauteur maximale de six étages.

- 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 535-5025.

Sommaire de l'analyse réglementaire :

Plan d'implantation et d'intégration architecturale

- Le projet consiste en la construction d'un bâtiment principal de cinq logements d'une hauteur de trois étages, comprenant un sous-sol et une mezzanine. La clientèle visée est principalement composée de personnes privilégiant le transport actif ainsi que l'utilisation du transport en commun. Le logement situé au dernier étage sera occupé par le propriétaire et sa famille. La typologie des logements proposés se résume comme suit :

Désignation	Nombre	%
1 chambre	1	20 %
2 chambres + bureau	2	40 %
2 chambres	1	20 %
4 chambres	1	20 %
Nombre total de logements	**5**	**100 %**

- L'implantation du bâtiment projeté s'inscrit dans l'alignement des constructions avoisinantes. Elle prévoit également un retrait adéquat permettant l'aménagement d'un espace végétalisé en cour avant, conformément au guide d'intervention sur les bâtiments anciens de la Ville de Gatineau.

- Le concept architectural s'inspire de certaines caractéristiques propres aux variantes de maisons à toit plat présentes dans le secteur, notamment par l'intégration d'un toit plat, d'un plan de forme rectangulaire, d'un corps de bâtiment sobre ainsi que de fenêtres disposées verticalement, évoquant l'apparence de fenêtres à guillotine. Le projet adopte toutefois une approche contemporaine, particulièrement dans le traitement des angles du bâtiment, ce qui lui permet de s'intégrer harmonieusement au cadre bâti tout en affirmant son caractère architectural propre et représentatif de son époque.

- Le bâtiment projeté sera doté d'un toit plat afin de s'harmoniser avec le bâtiment adjacent. Il sera revêtu principalement de brique d'argile de teinte beige, complétée par un revêtement métallique à clin vertical de couleur bleue. Le choix de cette couleur s'inspire des éléments ornementaux du bâtiment patrimonial situé au 15, rue Victoria, à l'angle des rues Kent et Victoria, contribuant ainsi à l'intégration du projet dans son contexte architectural environnant.

- Bien qu'aucune aire d'agrément ne soit requise pour ce projet en vertu de l'article 691 du Règlement de zonage numéro 532-2020, chaque logement disposera d'un balcon ainsi que d'une terrasse privée. De plus, trois arbres seront plantés conformément aux dispositions de l'article 360 du même règlement. Un aménagement paysager qui est végétalisé et composé d'arbustes de bouquets est également proposé en cour avant afin de rehausser la qualité du cadre bâti et de contribuer à la mise en valeur de la façade du bâtiment projeté, tout en favorisant une intégration harmonieuse au milieu environnant.

- La personne requérante et les professionnels au dossier ont travaillé en étroite collaboration avec le SUUD afin de développer un projet mieux intégré à son milieu d'insertion, en respectant la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, notamment en matière d'intégration architecturale, de traitement des façades et d'insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

Dérogations mineures demandées :

- La grille des spécifications de la zone Ha-08-219 exige une largeur minimale de 12 m à la façade avant, alors que le terrain visé présente une largeur de 10,06 m. Considérant les dimensions existantes du lot, il est impossible de se conformer à cette exigence. Le SUDD estime qu'il s'agit d'un préjudice sérieux justifiant l'octroi de la dérogation mineure et recommande son approbation.

- Bien que le projet nécessite l'aménagement de quatre cases de stationnement conformément à la réglementation en vigueur, une seule case de stationnement, réalisée en pavé alvéolé, est proposée. Celle-

ci sera réservée au propriétaire occupant et à sa famille. La clientèle locative visée sera principalement composée de personnes privilégiant l'utilisation du transport en commun ainsi que les modes de déplacement actifs. Afin de soutenir cette approche, un local fermé aménagé au rez-de-chaussée permettra l'entreposage sécurisé de cinq vélos destinés aux futurs occupants.

- La réduction du nombre de cases de stationnement est également justifiée par la configuration particulière du terrain et les contraintes physiques qui le caractérisent, notamment la présence en façade d'un mur de soutènement appartenant à la Ville de Gatineau, qui limite considérablement les possibilités d'aménagement. L'aménagement projeté nécessite donc l'obtention d'une dérogation mineure visant à réduire le nombre minimal de cases de stationnement requises.

- Toutefois, considérant qu'un projet conforme à la réglementation pourrait être réalisé sur ce terrain en réduisant la densité du projet à deux logements, le SUDD estime que cette situation ne constitue pas un préjudice suffisamment sérieux pour justifier l'octroi de cette dérogation mineure. En conséquence, le SUDD ne recommande pas l'approbation de cette dérogation.

- L'aménagement de la case de stationnement proposée nécessite également une dérogation mineure puisque l'accès au terrain empiète sur la façade principale du bâtiment (43 %), contrairement aux dispositions de l'article 265 du Règlement de zonage numéro 532-2020 applicable aux habitations de quatre logements et plus. Il est toutefois à noter que cet aménagement serait conforme si le projet concernait une habitation bifamiliale. La dérogation demandée découle donc uniquement de la catégorie d'usage projetée et non de la configuration de l'accès. Considérant qu'un projet conforme pourrait être réalisé sur le terrain sans nécessiter cette dérogation, le SUDD estime qu'il ne s'agit pas d'un préjudice suffisamment sérieux pour en justifier l'octroi. En conséquence, le SUDD ne recommande pas l'approbation de cette dérogation.

- 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.

- Le Service des infrastructures et des projets a confirmé que la capacité des réseaux d'égout et d'aqueduc était apte à desservir adéquatement ce projet.

PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 72 rue Kent – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de cinq logements à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 72, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale 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 concept architectural proposé s'inspire de certaines caractéristiques du cadre bâti traditionnel du secteur tout en adoptant une expression architecturale contemporaine favorisant son intégration harmonieuse au milieu environnant;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-5025;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de trois dérogations mineures dont deux sont reliées étroitement à l'aménagement de cases de stationnement;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet au 72, rue Kent, afin de construire une habitation multifamiliale de cinq logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan de projet d'implantation du bâtiment projeté – Exode Architecte inc. – octobre 2026 – 72, rue Kent;
- Plan d'aménagement paysager – octobre 2026. – 10 juillet 2026 – 72, rue Kent;
- Élévations du bâtiment projeté - Exode Architecte inc. – octobre 2026 – 72, rue Kent.

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 une habitation multifamiliale de cinq logements – 72 rue Kent – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de cinq logements à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 72, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale 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 la demande nécessite l'octroi de trois dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de permettre la réduction du nombre de cases de stationnement requises de quatre (4) à une (1), l'empiètement de l'accès au terrain sur la façade principale du bâtiment principal ainsi que la réduction de la largeur minimale de la façade avant du terrain de 12 m à 7 m;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande favorablement la dérogation mineure visant à réduire la largeur minimale requise de la façade avant du terrain, celle-ci passant de 12 m à 10,06 m, puisque la largeur du terrain visé est limitée à 10,06 m et qu'il est, de ce fait, impossible de respecter cette exigence réglementaire;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) ne recommande pas favorablement les dérogations mineures permettant la réduction du nombre de cases de stationnement requises de quatre (4) à une (1) ainsi que l'empiètement de l'accès au terrain sur la façade principale du bâtiment principal, considérant qu'un projet conforme à la réglementation pourrait être réalisé sur ce terrain en réduisant la densité du projet à deux logements;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne portent pas atteinte à la jouissance des propriétés voisines et ne génèrent aucun impact négatif significatif sur le cadre bâti environnant, le projet étant conforme quant à son implantation proposée**;**

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures, ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et qu'ils respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet du 72, rue Kent, visant à :

- Réduire la largeur minimale requise de la façade principale de 12 m à 7 m.

Et de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet du 72, rue Kent, visant à :

- Réduire le nombre minimalement requis de cases de stationnement de quatre (4) à une case (1);
- Permettre l'empiètement de l'accès au terrain sur la façade principale (43%).

Le tout comme illustré au document intitulé :

- Plan de projet d'implantation du bâtiment projeté et dérogations mineures demandées – Exode Architecte Inc. – octobre 2026 – 72, rue Kent – 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

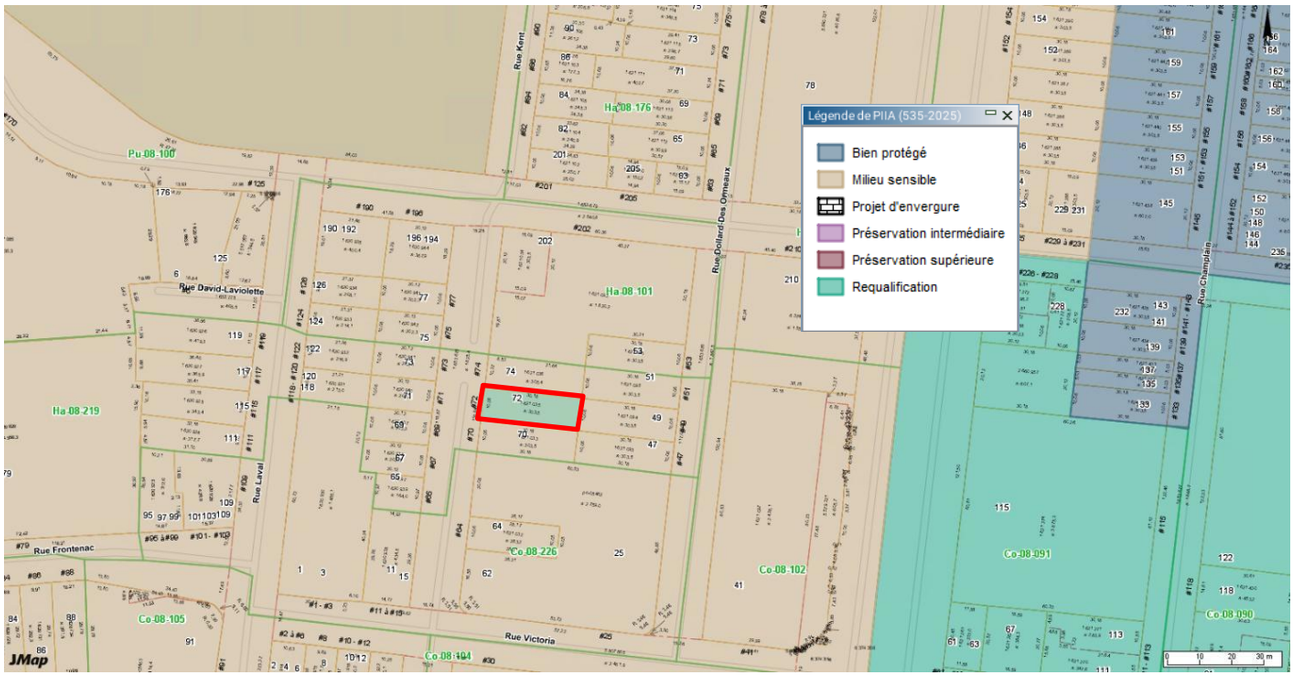
Annexe 1 : Plans de localisation, de PIIA et de zonage 7
Annexe 2 : Photos du site d'intervention et du voisinage 8
Annexe 3 : Critères d'évaluation du PIIA 9
Annexe 4 : Règlement sur les dérogations mineures numéro 17-2002 21

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

Plan de localisation



Plan de PIIA et de zonage Ha-08-219



Jmap ville de Gatineau
72, rue Kent

Annexe 2 : Photos du site d'intervention et du voisinage

Terrain visé par la demande discrétionnaire (72, rue Kent)



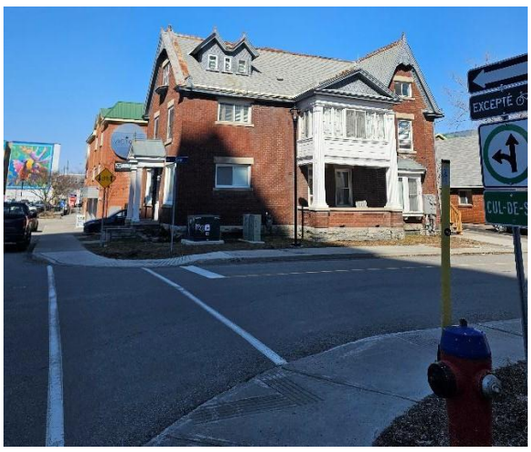
Vues du site d'intervention et des propriétés adjacentes







Vue du bâtiment patrimonial localisé au 15, rue Victoria localisé à l'intersection des rues Victoria et Kent



Photos SUDD – 8 avril 2026
72, rue Kent

Annexe 3 : Critères d'évaluation du PIIA

PROJET PATRIMONIAL

SECTION 4 : OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES

Règlement relatif aux PIIA numéro 535-2025

Tableau 51-1

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				
1. Les dimensions d'un terrain remembré ou morcelé tendent vers celles des lots d'origine ou anciens prédominants dans le secteur.	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		•	•		
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		•	•		
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		•	•		

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.

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				
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 satisfait	L'implantation projetée s'inscrit dans la continuité du cadre bâti environnant en respectant l'alignement des bâtiments adjacents. Le retrait prévu en cour avant permet l'aménagement d'un espace paysager végétalisé, contribuant à la qualité de l'environnement urbain et à l'amélioration du cadre de vie.	•	•	•	•
2. La façade avant d'un bâtiment localisé sur un terrain d'angle est implantée en cohérence avec son milieu et elle assure un dialogue avec la rue la plus significative.	N/A		•	•	•	•
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.	N/A		•	•	•	•
4. L'implantation de l'immeuble vise la préservation de la topographie naturelle et des arbres matures existants sur le terrain.	Critère satisfait	L'implantation du bâtiment projeté tient compte de la topographie naturelle du terrain de manière à s'intégrer harmonieusement au site et à préserver ses caractéristiques physiques. Cette approche favorise une insertion paysagère cohérente et respectueuse du contexte environnant. Par ailleurs, aucun arbre mature n'est présent sur le terrain visé.	•	•	•	•
5. L'implantation d'un bâtiment sur un terrain d'angle est marquée par une volumétrie distinctive qui encadre l'intersection.	N/A		•	•	•	•
6. L'implantation exploite les particularités distinctives offertes par un terrain de forme atypique.	N/A		•	•	•	•

7. L'implantation prévoit la création d'espaces libres en cours avant et permet d'y accueillir des aménagements paysagers.	Critère satisfait	L'espace libre maintenu en cour avant favorise l'intégration d'aménagements paysagers contribuant au verdissement du site et à la qualité du cadre bâti. Ces aménagements s'inspirent des principes énoncés dans le Guide d'intervention pour les bâtiments anciens, favorisant ainsi une intégration harmonieuse du projet à son contexte environnant.	•	•	•	•

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.

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 Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	**BIEN PROTÉGÉ**	**PRÉSERVATION SUPÉRIEURE**	**PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE**	**MILIEU SENSIBLE**
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 satisfait	Bien qu'elle adopte un vocabulaire architectural contemporain, la proposition témoigne d'une compréhension adéquate des principes de composition propres à la typologie des maisons à toit plat. L'approche retenue privilégie une réinterprétation des caractéristiques architecturales du milieu plutôt qu'une reproduction fidèle, ce qui permet une insertion sensible au contexte tout en exprimant une identité architecturale contemporaine de qualité.	•	•	•	•
2. Le projet préserve et intègre, sur le terrain, un immeuble patrimonial, qui présente plusieurs caractéristiques d'intérêt.	N/A		•	•	•	•
3. Le concept architectural permet de renforcer l'homogénéité d'un ensemble d'immeubles relativement identique ou constitué de variante d'un même modèle.	Critère satisfait	Le concept architectural s'inspire de certaines caractéristiques propres aux variantes de maisons à toit plat présentes dans le secteur, notamment par l'intégration d'un toit plat, d'un plan de forme rectangulaire, d'un corps de bâtiment sobre ainsi que de	•	•	•	•

		fenêtres disposées verticalement, évoquant l'apparence de fenêtres à guillotine. Le projet adopte toutefois une approche contemporaine, particulièrement dans le traitement des angles du bâtiment, ce qui lui permet de s'intégrer harmonieusement au cadre bâti tout en affirmant son caractère architectural propre et représentatif de son époque.				
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 est sensiblement plat	•	•	•	•
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 satisfait	La façade principale donnant sur la rue Kent se distingue par une composition volumétrique dynamique qui contribue à la qualité architecturale du projet. Le volume principal est articulé par une succession d'avancées et de retraits, notamment par l'intégration des balcons et des ouvertures en angles, créant un jeu d'ombres et de profondeurs qui allège la perception de la hauteur du bâtiment. Cette modulation des volumes permet de fractionner la masse bâtie et d'en renforcer l'échelle humaine. La composition est également mise en valeur par un traitement différencié du dernier niveau, revêtu d'un matériau distinct, qui accentue la lecture des différentes composantes du bâtiment tout en marquant élégamment son couronnement. L'alternance des matériaux, des textures et des plans de façade contribue à animer l'élévation et à conférer au projet une identité architecturale contemporaine. L'ensemble favorise une intégration harmonieuse au cadre bâti environnant tout en offrant une expression architecturale sobre et distinctive.	•	•	•	•

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 satisfait	Le bâtiment projeté est coiffé d'un toit plat qui s'inscrit dans la continuité de certains bâtiments présents dans le secteur. Ce choix architectural favorise une intégration harmonieuse au cadre bâti environnant tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine caractérisée par des volumes sobres, des lignes épurées et une composition soignée.	•	•	•	•
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	La composition volumétrique est mise en valeur par un traitement différencié du dernier niveau, revêtu d'un matériau distinct, qui accentue la lecture des différentes composantes du bâtiment tout en marquant élégamment son couronnement.	•	•	•	•
8. Les matériaux de revêtement extérieur sont durables, nobles ou traditionnels, et compatibles avec le milieu d'insertion.	Critère satisfait		•	•		
9. Le bâtiment comprend des matériaux traditionnels ou d'apparence similaire, compatibles avec le milieu d'insertion.	Critère satisfait	Le revêtement extérieur principal est composé de brique d'argile, un matériau durable et largement représenté dans le cadre bâti du secteur. Par sa texture, sa qualité architecturale et sa pérennité, ce choix de matériau favorise une intégration harmonieuse du bâtiment à son environnement et contribue au maintien du caractère architectural du 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 que les gestes contemporains sont favorisés.	Critère satisfait	Le projet privilégie une approche architecturale contemporaine qui s'inspire du contexte bâti sans recourir à une reproduction littérale des formes traditionnelles. La sobriété des volumes, la qualité des matériaux et la composition des façades contribuent à une intégration harmonieuse du bâtiment tout en affirmant une identité architecturale actuelle et pérenne.	•	•	•	•
11. Le nombre de matériaux différents sur les façades est limité et respecte les caractéristiques du milieu.	Critère satisfait	Le recours à un nombre restreint de matériaux de revêtement (deux matériaux) permet d'assurer une composition architecturale équilibrée et durable. Cette retenue dans le traitement des façades met en valeur les jeux volumétriques du bâtiment et renforce la qualité de son expression architecturale. En privilégiant des matériaux compatibles avec ceux observés dans le secteur, le projet contribue au maintien de la cohérence	•	•	•	•

		du cadre bâti et à son intégration harmonieuse dans l'environnement existant.				
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	Les matériaux de revêtement retenus, soit la brique et le parement d'aluminium, s'harmonisent avec ceux observés sur les bâtiments environnants tant par leur nature que par leur expression architecturale. Leur utilisation contribue à assurer une continuité visuelle avec le cadre bâti existant et favorise une intégration harmonieuse du projet dans son milieu d'insertion.	•	•	•	•
13. 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	Le projet privilégie des couleurs de revêtement sobres et intemporelles, soit une brique beige et un parement d'aluminium dans un ton de bleu. Ces teintes s'inscrivent dans une approche architecturale durable, évitant les traitements associés aux tendances éphémères et favorisant une intégration harmonieuse au contexte bâti. Leur utilisation contribue à la qualité visuelle du projet et à sa pérennité esthétique.	•	•	•	•
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	Le concept prévoit plutôt un jeu de la volumétrie afin de dynamiser la façade avant.	•	•	•	•
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	Les ouvertures du bâtiment proposé présentent des proportions verticales, plus hautes que larges, et intègrent un traitement architectural distinctif à l'angle de la façade principale.	•	•	•	•
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 satisfait	L'entrée principale bénéficie d'un traitement particulier qui lui confère une identité distinctive au sein de la composition d'ensemble. Il est légèrement en retrait.	•	•	•	•
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		•	•	•	•

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.	N/A	Les escaliers permettant d'accéder aux étages supérieurs sont situés à l'intérieur du bâtiment et en cour arrière.	•	•	•	•
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	Une case de stationnement est proposée en cour avant, mais se trouve presque entièrement intégrée sous le bâtiment principal.	•	•	•	•
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		•	•	•	•
Objectif 2 : Assurer l'intégration cohérente des immeubles de gabarit plus imposant que le milieu d'insertion			**BIEN PROTÉGÉ**	**PRÉSERVATION SUPÉRIEURE**	**PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE**	**MILIEU SENSIBLE**
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD				
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 satisfait		•	•	•	•
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.	Critère satisfait	Des balcons sont proposés sur la façade avant ainsi que sur le côté sud du bâtiment afin de bénéficier d'un meilleur ensoleillement et de s'éloigner du projet adjacent. Ces aménagements permettent également d'offrir aux occupants une aire d'agrément privée.	•	•	•	•
3. Un élément architectural distinctif, plutôt qu'un simple avant-toit en projection, protège les balcons des intempéries, le cas échéant.	Critère satisfait		•	•	•	•
4. Le rez-de-chaussée d'un immeuble commercial est généreusement fenestré afin d'offrir un dialogue avec le domaine public.	N/A		•	•	•	•

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 aux logements s'effectue par une entrée aménagée en façade avant, directement accessible depuis la rue.	•	•	•	•
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		•	•	•	•
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	L'accès aux logements s'effectue par une entrée aménagée en façade avant, directement accessible depuis 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 satisfait	Un changement de volumétrie et de matérialité est proposé du deuxième étage à la mezzanine afin d'assurer une meilleure intégration au cadre bâti adjacent.	•	•	•	•
9. Les premiers étages respectent l'alignement et la hauteur des bâtiments adjacents, tandis que les étages supérieurs sont implantés en retrait.	Critère satisfait	Un changement de volumétrie est proposé du deuxième étage à la mezzanine afin d'assurer une meilleure intégration au cadre bâti adjacent.	•	•	•	•
10. Un immeuble de grand gabarit est fractionné en plusieurs volumes distincts, physiquement ou visuellement afin que ceux-ci respectent le gabarit des immeubles voisins.	Critère satisfait	Voir commentaire précédent.	•	•	•	•
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				
1. La palette de couleur sélectionnée permet un agencement harmonieux des différentes composantes de l'immeuble, tout en soulignant les détails architecturaux.	Critère satisfait	La palette de couleurs retenue pour le projet, composée de tons beige et bleu, crée un agencement harmonieux qui met en valeur le bâtiment et ses composantes architecturales. Cette combinaison contribue à renforcer l'identité visuelle du projet tout en lui conférant une image contemporaine, sobre et distinctive.	•	•	•	•
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	Les couleurs beige et bleu choisies pour les parements présentent un caractère sobre et intemporel qui contribue à la pérennité esthétique du bâtiment. Bien qu'elles s'inscrivent dans	•	•	•	•

		une expression architecturale contemporaine, elles demeurent suffisamment neutres et durables pour assurer une intégration harmonieuse et durable au cadre bâti environnant.				
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		•	•	•	•

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.

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						
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	**BIEN PROTÉGÉ**	**PRÉSERVATION SUPÉRIEURE**	**PRÉSERVATION INTERMÉDIAIRE**	**MILIEU SENSIBLE**
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	Aucun arbre mature n'est présent sur le terrain.	•	•	•	•
2. Les nouveaux bâtiments et les aménagements ne compromettent pas la croissance et la pérennité des arbres matures existants.	N/A	Aucun arbre mature n'est présent sur le terrain.	•	•	•	•
3. Les composantes paysagères d'intérêt, telles qu'un mur, un muret ou une clôture, sont préservées.	N/A		•	•	•	•
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		•	•	•	•
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	Aucun ajout d'équipement ou de bâtiment accessoire n'est prévu.	•	•	•	•
Objectif 2 : Réaliser des aménagements qui préservent le caractère distinctif du milieu			BIE N	PRÉ SER	PRÉ SER	MILI EU

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD				
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	Un mur de soutènement est prévu entre les deux propriétés du 70 et 72 rue Kent.	•	•	•	•
2. Le projet ne contribue pas à accentuer la différence entre le terrain visé et celui de son voisin adjacent.	Critère satisfait		•	•	•	•
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.	Critère satisfait		•	•	•	•
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		•	•	•	•
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		•	•	•	•
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		•	•	•	•
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		•	•	•	•
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 visibles possible.	Critère satisfait	Les aménagements liés à l'entreposage des matières résiduelles sont situés dans la cour arrière du bâtiment et ne sont pas visibles du domaine public.	•	•	•	•
Objectif 3 : Réaliser des aménagements de qualité, contribuant au développement durable et concourant à l'adaptation aux changements climatiques			BIEN PROTÉG	PRÉSER VATION	PRÉSER VATION	MILIEU SENSIBL

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD				
1. Le projet maximise les aménagements paysagers végétalisés et limite les surfaces minéralisées au minimum nécessaire.	Critère satisfait	Le projet propose des surfaces paysagées composées de plantations en cour avant ainsi qu'un aménagement gazonné sur l'ensemble de la cour arrière. La case de stationnement proposée sera aménagée sur du pavé perméable.	•	•	•	•
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		•	•	•	•
3. La plantation de plantes couvre-sol et d'espèces végétales indigènes favorise la création de biodiversité dans les cours extérieurs non aménagés.	N/A	Les cours extérieures sont aménagées.	•	•	•	•
4. Des trottoirs ou sentiers sont aménagés vers les entrées du bâtiment en privilégiant des matériaux perméables ou pâles.	Critère satisfait	Le projet prévoit l'aménagement de sentiers piétonniers en pavé alvéolé, un matériau perméable qui favorise une intégration harmonieuse au site tout en contribuant à une gestion durable des eaux de ruissellement.	•	•	•	•
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.	Critère non satisfait	Bien que le règlement de zonage n'exige pas l'aménagement d'aires d'agrément privées pour ce projet, celui-ci prévoit l'intégration de balcons privés pour chacun des logements. De plus, le site bénéficie de la proximité du parc Fontaine, accessible à environ 70 mètres à pied, offrant ainsi un accès rapide à un espace récréatif de qualité.	•	•	•	•
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				
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	Aucun arbre mature n'est présent 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 partiellement satisfait	Une case de stationnement est proposée en cour avant, mais se trouve presque entièrement intégrée sous le bâtiment principal.	•	•	•	•
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 partiellement satisfait	Une case de stationnement est proposée en cour avant, mais elle est presque entièrement située sous le bâtiment principal. La faible largeur du terrain et la présence d'un mur de soutènement en façade limitent considérablement les possibilités d'aménager un espace de stationnement distinct, tout en maintenant la continuité de l'implantation des bâtiments sur la rue.	•	•	•	•
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	1 seule case est proposée.	•	•	•	•
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		•	•	•	•
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		•	•	•	•
7. Le nombre d'accès à la rue est limité, notamment par l'aménagement d'accès communs avec les bâtiments voisins.	N/A		•	•	•	•
8. Lors d'un changement d'usage, les cases de stationnements excédentaires sont retirées et remplacées au profit d'un verdissement accru.	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.

Annexe 4 : Règlement sur les dérogations mineures numéro 17-2002

Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures			
Disposition	**Prescrite**	**Proposée**	**Explication**
Grille Ha-08-219 : Largeur minimale du mur avant	12 m	7,04 m	La grille des spécifications de la zone Ha-08-219 exige une largeur minimale de 12 m à la façade avant, alors que le terrain visé présente une largeur de 10,06 m. Considérant les dimensions existantes du lot, il est impossible de se conformer à cette exigence. Le SUDD estime qu'il s'agit d'un préjudice sérieux justifiant l'octroi de la dérogation mineure et recommande son approbation.
Nombre minimal de cases de stationnements requises Article 667 lettre B	4 cases	1 case	La grille des spécifications de zonage Ha-08-219 autorise la construction d'habitations comprenant un minimum de deux logements Puisqu'une habitation bifamiliale ne nécessite qu'une seule case de stationnement, le projet serait conforme à la réglementation en vigueur avec l'aménagement proposé et ne nécessiterait pas cette dérogation mineure, bien qu'en apparence le résultat serait similaire. L'aménagement de la case de stationnement proposée nécessite également une dérogation mineure puisque l'accès au terrain empiète sur la façade principale du bâtiment, contrairement aux dispositions de l'article 265 du Règlement de zonage numéro 532-2020 applicable aux habitations de quatre logements et plus. Il est toutefois à noter que cet aménagement serait conforme si le projet concernait une habitation bifamiliale. La dérogation demandée découle donc uniquement de la catégorie d'usage projetée et non de la configuration de l'accès. Considérant qu'un projet conforme pourrait être réalisé sur le terrain sans nécessiter cette dérogation, le SUDD estime qu'il ne s'agit pas d'un préjudice suffisamment sérieux pour en justifier l'octroi.
Empiètement de l'accès au terrain sur la façade principale (Article 265)	0%	43%	

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures			
Article 8 - Critères d'évaluation	**OUI**	**NON**	**Explications complémentaires**
a) Est-ce que les dérogations demandées respectent les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	☒	☐	Les dérogations mineures respectent les orientations du Plan d'urbanisme.
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	☒	☐	À l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à l'ensemble des autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement.
c) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ? DM1	☒	☐	L'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, puisqu'il est impossible de réaliser un projet conforme sur un terrain dont la largeur n'est que de 10 m.
Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ? DM2 et DM3	☐	☒	L'application du règlement ne cause pas un préjudice sérieux à la personne , puisqu'il est possible de se conformer en réduisant la programmation demandée à deux logements (le minimum requis à la grille des spécifications de zonage Ha-08-219).
d) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?	☒	☐	La largeur restreinte du terrain ne permet pas l'aménagement d'un bâtiment dont la façade principale atteint la largeur minimale de 12 m exigée par la réglementation.
Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?	☐	☒	Malgré les contraintes liées à la faible largeur du terrain et à la présence d'un mur de soutènement municipal empiétant en cour avant, une réduction de la densité du projet permettrait de le rendre conforme à la réglementation, sans nécessiter les deux dérogations mineures demandées.
e) Est-ce que la demande de dérogation mineure concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?	☒	☐	La demande de dérogation mineure n'a pas pour effet de soustraire de façon généralisée la zone Ha-08-219 à l'application de la réglementation, puisqu'aucune dérogation mineure similaire n'a été accordée dans la zone visée.
f) Est-ce que les dérogations mineures respectent la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?	☒	☐	La réduction du nombre de cases de stationnement requises ainsi que l'empiètement de l'accès au terrain sur la façade principale n'auront pas pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins.
	OUI	**NON**	**N/A**
g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?	☐	☐	☒	Les travaux de construction n'ont pas commencé.
Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	☐	☐	☒	

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.