

**Patrimoine – Construire un bâtiment de six étages en deux phases – 60, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2019-06-17 / 137**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été déposée visant la construction d'un bâtiment à usage commercial de six étages d'une superficie totale d'environ 9900 m<sup>2</sup> sur la propriété du 90, rue de l'Hôtel-de-Ville, qui sera fusionnée avec celle du 60, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** les terrains vacants visés par la demande, faisant partie des zones commerciales C-08-117 et C-08-118, sont occupés par un espace de stationnement commercial en surface au cœur du centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux doivent être autorisés en vertu du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et qu'un usage conditionnel ainsi que des dérogations mineures doivent être également octroyés afin de réaliser ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est proposé sous forme d'un concept de construction par phase dont la première phase sera constituée de la construction du stationnement souterrain et d'un bâtiment de trois étages, dont la superficie est conforme à la superficie maximale de 3000 m<sup>2</sup> d'usage de bureaux, et dont la deuxième phase sera constituée de l'ajout de trois étages à l'entrée en vigueur de la modification du PPU centre-ville et des modifications par concordance de la réglementation de zonage;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet dans son entièreté, une modification du PPU centre-ville a été approuvée par le conseil municipal afin de changer l'affectation du sol de type « commerce d'ambiance » qui limite à 3000 m<sup>2</sup> la superficie maximale pour un usage faisant partie de la catégorie « C1 – services personnels et professionnels »;

**CONSIDÉRANT QUE** des améliorations du concept initial ont été apportées suite aux suggestions du SUDD et du CCU, afin d'implanter le bâtiment, de moduler sa volumétrie et d'augmenter les éléments de rappel dans son style architectural de façon à obtenir une meilleure intégration du projet à son environnement immédiat notamment vis-à-vis les petits bâtiments existants dans le périmètre du site du patrimoine Kent-Aubry-Wright;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet satisfait la majorité des critères applicables du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil :

- D'abroger la résolution CM-2008-743, qui autorisait des travaux pour la construction d'un immeuble de bureaux de 16 étages aux 207, promenade du Portage, 60, rue Laval et 90 à 106, rue de l'Hôtel-de-Ville, et accordait un usage conditionnel et des dérogations mineures pour la réalisation du projet;
- D'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright numéro 2195, des travaux visant à construire un bâtiment commercial de trois étages (phase 1), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :
  - Phase 1 – bâtiment de 3 étages – Plan d'implantation du bâtiment proposé – Hubert Carpentier – Arpenteur-géomètre – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
  - Phase 1 – bâtiment de trois étages – Plan d'aménagement paysager proposé – EXP – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
  - Phase 1 – bâtiment de trois étages – Élévations Nord et Sud proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
  - Phase 1 – bâtiment de trois étages – Élévations Ouest et Est proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
  - Phase 1 – bâtiment de trois étages – Vues en perspective du projet – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
  - Phase 1 – bâtiment de trois étages – Modèles de matériaux proposés – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;

et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises à la réalisation du projet;
- L'acceptation par le conseil municipal de l'usage conditionnel relatif à la continuité commerciale sur la rue de l'Hôtel-de-Ville;
- D'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright numéro 2195, l'ajout de trois étages ayant pour effet de créer un bâtiment commercial de six étages (phase 2), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :
  - Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Plan d'implantation du bâtiment proposé – Hubert Carpentier – Arpenteur-géomètre – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
  - Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Plan d'aménagement paysager proposé – EXP – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
  - Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Élévations Nord et Sud proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
  - Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Élévations Ouest et Est proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
  - Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Vues en perspective du projet – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
  - Phase 2 – bâtiment de six étages – Modèles de matériaux proposés – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;

et ce, conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur de la modification du PPU centre-ville et de la modification au règlement de zonage numéro 502-2005 visant la zone C-08-117.

## **RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 272<sup>e</sup> séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 17 juin 2019

---

**Usage conditionnel – Exempter de la continuité commerciale sur la rue de l'Hôtel-de-Ville – 60, rue Laval et 90, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2019-06-17 / 138**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été déposée visant la construction d'un bâtiment à usage commercial de 6 étages d'une superficie totale d'environ 9 900 m<sup>2</sup> sur la propriété du 90, rue de l'Hôtel-de-Ville qui sera fusionnée avec celle du 60, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** les terrains vacants visés par la demande, faisant partie de la zone commerciale C-08-117, sont occupés par un espace stationnement commercial en surface au cœur du centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux doivent être autorisés en vertu du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et qu'un usage conditionnel ainsi que des dérogations mineures doivent être également octroyés afin de réaliser ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** les plans déposés prévoient des locaux au rez-de-chaussée pour des usages qui assureront la continuité commerciale sur la rue Laval à l'exception du local donnant sur la rue de l'Hôtel-de-Ville qui, en raison de la dénivellation du terrain sur cette rue et le rapprochement de la façade du domaine public, ne pourra s'ouvrir sur la rue;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement du local visé par la demande est conforme aux critères d'évaluation de l'usage conditionnel contenus à l'article 36.9 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 60, rue Laval et au 90, rue de l'Hôtel-de-Ville afin d'aménager un local pour usage de bureau sur la façade donnant sur la rue de l'Hôtel-de-Ville, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- « Plan du rez-de-chaussée – 7 juin 2019 – 60, rue Laval ».

**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 272<sup>e</sup> séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 17 juin 2019

---

**Dérogations mineures – Construire un bâtiment de six étages en deux phases dont la première de trois étages – 60, rue Laval et 90, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2019-06-17 / 139**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été déposée visant la construction d'un bâtiment à usage commercial de 6 étages d'une superficie totale d'environ 9900 m<sup>2</sup> sur la propriété du 90, rue de l'Hôtel-de-Ville, qui sera fusionnée avec celle du 60, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** les terrains vacants visés par la demande, faisant partie des zones commerciales C-08-117 et C-08-118, sont occupés par un espace stationnement commercial en surface au cœur du centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux doivent être autorisés en vertu du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et qu'un usage conditionnel ainsi que des dérogations mineures doivent être également octroyés afin de réaliser ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures sont requises afin de réduire la marge arrière minimale et le nombre minimal d'arbres sur le terrain et afin d'augmenter la largeur de l'accès au terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** les superficies minimales de planchers requis pour répondre aux besoins de l'administration fédérale constituent un élément majeur qui empêche d'obtenir un projet conforme au Règlement de zonage;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf celles pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 60, rue Laval et au 90, rue de l'Hôtel-de-Ville afin de :

- Réduire la marge arrière de 3 m à 1,2 m;
- Réduire le nombre minimal d'arbres requis sur le terrain de 14 à 10;
- Augmenter la largeur de l'accès au terrain de 10 m à 12,5 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :


- « Identification des dérogations mineures demandées – 7 juin 2019 – 60, rue Laval » et ce dans le but de construire un bâtiment commercial de six étages, en deux phases, dont la première est de trois étages.

**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

| Construire un bâtiment commercial de six étages         |   |  |
|---|---|--|
| Adresse   | 2 lots :<br>60, rue Laval<br>90, rue de l'Hôtel-de-Ville  |  |
| Secteur   | Hull  |  |
| District  | Hull-Wright   |  |
| Conseiller/Conseillère                                  | Cédric Tessier  |  |
| Année de construction                                   | Terrain vacant  |  |
| Superficie  | 2240 m <sup>2</sup>   |  |
| Structure de bâtiment                                   | N/A   |  |
| Toiture (revêtement)                                    | N/A   |  |
| Revêtement(s) extérieur(s)                              | N/A   |  |
| Valeur patrimoniale                                     | N/A   |  |
| État de vétusté   | N/A   |  |
| Évaluation municipale                                   | 1 646 900 \$ (terrain)  |  |
| Règlement concerné                                      | Effets de la demande  | Recommandation SUDD  |
| Site du patrimoine Kent-Aubry-Wright n° 2195            | - Construire un bâtiment de six étages en deux phases dont la première vise la construction des trois premiers étages.                  | Recommandé   |
| Dérogations mineures au Règlement de zonage n° 502-2005 | - Réduire la marge arrière et le nombre minimum d'arbres requis sur le terrain, et augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain. | Recommandé   |
| Usages conditionnels n° 506-2005                        | - Soustraire de l'obligation de la continuité commerciale pour un local donnant sur la rue de l'Hôtel-de-Ville.                         | Recommandé   |

| Contexte   |
|--|
| <p>Une demande a été déposée visant la construction d'un bâtiment à usage commercial sur un terrain situé à l'intersection des rues Laval et de l'Hôtel-de-Ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Six étages de bureaux et commerces d'une superficie totale d'environ 9900 m<sup>2</sup>;</li> <li>Rez-de-chaussée incluant des commerces de détail ou de restauration donnant sur la rue Laval;</li> <li>Trois niveaux de stationnement en structure totalisant environ 178 cases.</li> </ul> <p>Le projet s'inscrit dans le cadre d'un appel d'offres de Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) visant la location de bureaux pour les employés fédéraux à Gatineau. Le projet sera réalisé sur un terrain qui sera fusionné sous l'adresse du 60, rue Laval, et regroupant également la propriété du 90, rue de l'Hôtel-de-Ville.</p> <p>En 2008, un projet visant la construction d'un immeuble de bureaux de 16 étages était approuvé par le conseil municipal (CM-2008-743) pour les terrains situés au 207, promenade du Portage, 60, rue Laval, et 90 à 106, rue de l'Hôtel-de-Ville. En vertu de la même résolution, le conseil accordait un usage conditionnel afin de soustraire le projet de l'obligation de continuité commerciale sur la rue de l'Hôtel-de-Ville et accordait des dérogations mineures visant la réalisation du projet. Il est proposé d'abroger cette résolution, puisque le projet actuel est différent et n'est pas situé sur la même assise cadastrale.</p> <p>Le terrain vacant visé par la demande, occupé actuellement par un stationnement commercial en surface, se trouve dans les zones commerciales C-08-117 et C-08-118, au cœur du centre-ville. Le bâtiment projeté est entièrement situé dans la zone C-08-117. Une disposition particulière prévue à l'article 507.1, applicable à la zone C-08-117, limite dans un même bâtiment la superficie de plancher occupée par les usages de type « C1 services personnels et professionnels – 6711 — administration publique fédérale » à un maximum de 3 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Or, selon les obligations contractuelles du constructeur, le bâtiment doit être d'une superficie totale minimale supérieure à 3000 m<sup>2</sup>. Une demande de modification au Plan d'urbanisme et de changement de zonage a donc été déposée afin de permettre la réalisation de ce projet. La demande a été acheminée au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) le 27 mai dernier et adoptée au conseil municipal du 11 juin 2019.</p> <p>Lors de la réunion du 27 mai, les membres du CCU ont émis des commentaires quant à l'implantation préliminaire illustrée sur les plans annexés au rapport d'analyse. Ces commentaires ont été transmis au</p> |

requérant et à ses consultants dans le but d'apporter des modifications au projet visant une intégration plus harmonieuse du projet au mode d'implantation et au style architectural des bâtiments de plus petit gabarit sur la rue Laval. Avant le 27 mai, le SUDD avait déjà demandé des améliorations du concept en lien avec les critères du Règlement du site du patrimoine Kent-Aubry-Wright, et en regard des objectifs du PPU centre-ville pour ce secteur :

- Consolider le pôle ludique de la promenade du Portage, des rues Kent-Aubry et de la rue Laval en y favorisant le regroupement et le développement d'activités de divertissement et de commerces spécialisés.
- Assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions à la trame urbaine historique existante.

Les suggestions du SUDD au promoteur ont concerné des modifications du concept visant :

- Un traitement architectural de qualité de l'interface de la rue Laval;
- Une ouverture et une animation de la façade donnant sur la rue Kent;
- De plus importantes modulations/articulations de la volumétrie afin de la rendre moins massive;
- Un traitement plus marqué des entrées au bâtiment;
- Un recul du bâtiment du rez-de-chaussée sur la rue Laval afin de planifier l'aménagement de terrasses et des aménagements encadrant le domaine public;
- La mise en valeur du bâtiment à partir de la place Aubry.

Une version corrigée a été déposée après les commentaires des membres du CCU, mais certaines demandes n'ont pas été prises en considération par le promoteur, parce que selon lui, la superficie de plancher minimale par étage, exigée par SPAC, ne pouvait pas être respectée. De même, le projet présenté ne prévoit pas d'accès sur la rue Kent comme demandé dans le but de développer une perméabilité du bâtiment sur cette rue où des aménagements de la Ville sont prévus dans les prochains mois. Les ajustements sont surtout du côté de la rue Laval où un recul est opéré au rez-de-chaussée et où le basilaire de trois étages sera traité avec un revêtement de maçonnerie et de la fenestration verticale comme le requièrent les critères du site du patrimoine.

Eu égard à la dénivellation de la pente naturelle du terrain, le concept développé ne peut assurer, selon le promoteur, la continuité commerciale sur la rue de l'Hôtel-de-Ville, puisque le local qui donne sur cette façade sera surélevé par rapport au niveau de la rue. Il dépose donc une demande d'usage conditionnel afin de déroger à l'obligation de continuité commerciale exigée sur la rue de l'Hôtel-de-Ville.

L'administration fédérale compte emménager dans les nouveaux locaux en février 2021. Pour ce faire, la livraison de la construction doit se faire au plus tard au mois de juillet 2020. Avec un échéancier de réalisation de 12 mois, la construction du bâtiment constitue un défi de taille dans le contexte où la mise en vigueur de la modification du Plan d'urbanisme pourrait prendre jusqu'à cinq mois (soit au plus tard début octobre 2019). Donc, si la construction devait attendre l'entrée en vigueur de la modification du PPU centre-ville, le bâtiment ne pourrait pas être livré comme prévu.

Pour être en mesure de respecter l'échéancier de livraison, le projet est scindé en deux phases. Une première phase consiste en la construction des stationnements souterrains et d'une construction de trois étages, conforme à la superficie maximale de 3000 m<sup>2</sup> des usages C1 et dont les travaux peuvent être entamés dès l'été 2019 (si le projet proposé est approuvé par le conseil en juillet 2019). Une deuxième phase est prévue pour agrandir ce bâtiment avec trois étages supplémentaires, conditionnellement à l'entrée en vigueur de la modification au PPU centre-ville. À l'entrée en vigueur de cette modification, un deuxième permis d'agrandissement pourra être délivré afin d'autoriser la construction des trois étages additionnels.

Le promoteur prend ainsi le risque d'entamer la construction d'un bâtiment de trois étages sans garantie qu'il pourra poursuivre par l'ajout, en phase 2, de trois autres étages.

Enfin, le projet nécessite des dérogations mineures pour la marge arrière, afin de rapprocher le bâtiment de la rue Kent et satisfaire la superficie minimale de plancher exigée par le contrat entre le promoteur et l'administration fédérale. Pour ce même motif, le nombre d'arbres minimal requis sur le terrain privé sera réduit et il sera demandé au promoteur de signer une entente avec le Service des travaux publics de la Ville afin de réaliser la plantation des arbres proposés sur le domaine public de la rue Laval et d'assurer leur entretien, comme dans d'autres projets au centre-ville.

## **Patrimoine – Construire un bâtiment de six étages en deux phases – 60, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été déposée visant la construction d'un bâtiment à usage commercial de six étages d'une superficie totale d'environ 9900 m<sup>2</sup> sur la propriété du 90, rue de l'Hôtel-de-Ville, qui sera fusionnée avec celle du 60, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** les terrains vacants visés par la demande, faisant partie des zones commerciales C-08-117 et C-08-118, sont occupés par un espace de stationnement commercial en surface au cœur du centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux doivent être autorisés en vertu du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et qu'un usage conditionnel ainsi que des dérogations mineures doivent être également octroyés afin de réaliser ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est proposé sous forme d'un concept de construction par phase dont la première phase sera constituée de la construction du stationnement souterrain et d'un bâtiment de trois étages, dont la superficie est conforme à la superficie maximale de 3000 m<sup>2</sup> d'usage de bureaux, et dont la deuxième phase sera constituée de l'ajout de trois étages à l'entrée en vigueur de la modification du PPU centre-ville et des modifications par concordance de la réglementation de zonage;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet dans son entièreté, une modification du PPU centre-ville a été approuvée par le conseil municipal afin de changer l'affectation du sol de type « commerce d'ambiance » qui limite à 3000 m<sup>2</sup> la superficie maximale pour un usage faisant partie de la catégorie « C1 – services personnels et professionnels »;

**CONSIDÉRANT QUE** des améliorations du concept initial ont été apportées suite aux suggestions du SUDD et du CCU, afin d'implanter le bâtiment, de moduler sa volumétrie et d'augmenter les éléments de rappel dans son style architectural de façon à obtenir une meilleure intégration du projet à son environnement immédiat notamment vis-à-vis les petits bâtiments existants dans le périmètre du site du patrimoine Kent-Aubry-Wright;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet satisfait la majorité des critères applicables du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'abroger la résolution CM-2008-743, qui autorisait des travaux pour la construction d'un immeuble de bureaux de 16 étages aux 207, promenade du Portage, 60, rue Laval et 90 à 106, rue de l'Hôtel-de-Ville, et accordait un usage conditionnel et des dérogations mineures pour la réalisation du projet;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver des travaux en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright numéro 2195 visant à construire un bâtiment commercial de trois étages (phase 1), comme illustré aux plans :

- Phase 1 – bâtiment de 3 étages – Plan d'implantation du bâtiment proposé – Hubert Carpentier – Arpenteur-géomètre – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
- Phase 1 – bâtiment de trois étages – Plan d'aménagement paysager proposé – EXP – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
- Phase 1 – bâtiment de trois étages – Élévations Nord et Sud proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
- Phase 1 – bâtiment de trois étages – Élévations Ouest et Est proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
- Phase 1 – bâtiment de trois étages – Vues en perspective du projet – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
- Phase 1 – bâtiment de trois étages – Modèles de matériaux proposés – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval.

Conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises à la réalisation du projet;
- L'acceptation par le conseil municipal de l'usage conditionnel relatif à la continuité commerciale sur la rue de l'Hôtel-de-Ville.

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver l'ajout de trois étages, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright numéro 2195, ayant pour effet de créer un bâtiment commercial de six étages (phase 2), comme illustré aux plans :

- Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Plan d'implantation du bâtiment proposé – Hubert Carpentier – Arpenteur-géomètre – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
- Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Plan d'aménagement paysager proposé – EXP – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
- Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Élévations Nord et Sud proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
- Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Élévations Ouest et Est proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
- Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Vues en perspective du projet – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
- Phase 2 – bâtiment de six étages – Modèles de matériaux proposés – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;

Conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur de la modification du PPU centre-ville et de la modification au règlement de zonage numéro 502-2005 visant la zone C-08-117.

**Dérogations mineures – Construire un bâtiment de six étages en deux phases dont la première de trois étages – 60, rue Laval et 90, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été déposée visant la construction d'un bâtiment à usage commercial de 6 étages d'une superficie totale d'environ 9900 m<sup>2</sup> sur la propriété du 90, rue de l'Hôtel-de-Ville, qui sera fusionnée avec celle du 60, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** les terrains vacants visés par la demande, faisant partie des zones commerciales C-08-117 et C-08-118, sont occupés par un espace stationnement commercial en surface au cœur du centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux doivent être autorisés en vertu du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et qu'un usage conditionnel ainsi que des dérogations mineures doivent être également octroyés afin de réaliser ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures sont requises afin de réduire la marge arrière minimale et le nombre minimal d'arbres sur le terrain et afin d'augmenter la largeur de l'accès au terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** les superficies minimales de planchers requis pour répondre aux besoins de l'administration fédérale constituent un élément majeur qui empêche d'obtenir un projet conforme au Règlement de zonage;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf celles pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées :

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 60, rue Laval et au 90, rue de l'Hôtel-de-Ville afin de :

- Réduire la marge arrière de 3 m à 1,2 m;
- Réduire le nombre minimal d'arbres requis sur le terrain de 14 à 10;
- Augmenter la largeur de l'accès au terrain de 10 m à 12,5 m;

Comme illustré au plan intitulé « Identification des dérogations mineures demandées – 7 juin 2019 – 60, rue Laval » et ce dans le but de construire un bâtiment commercial de six étages, en deux phases, dont la première est de trois étages.

**Usage conditionnel – Exempter de la continuité commerciale sur la rue de l'Hôtel-de-Ville – 60, rue Laval et 90, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été déposée visant la construction d'un bâtiment à usage commercial de 6 étages d'une superficie totale d'environ 9 900 m<sup>2</sup> sur la propriété du 90, rue de l'Hôtel-de-Ville qui sera fusionnée avec celle du 60, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** les terrains vacants visés par la demande, faisant partie de la zone commerciale C-08-117, sont occupés par un espace stationnement commercial en surface au cœur du centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux doivent être autorisés en vertu du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et qu'un usage conditionnel ainsi que des dérogations mineures doivent être également octroyés afin de réaliser ce projet;

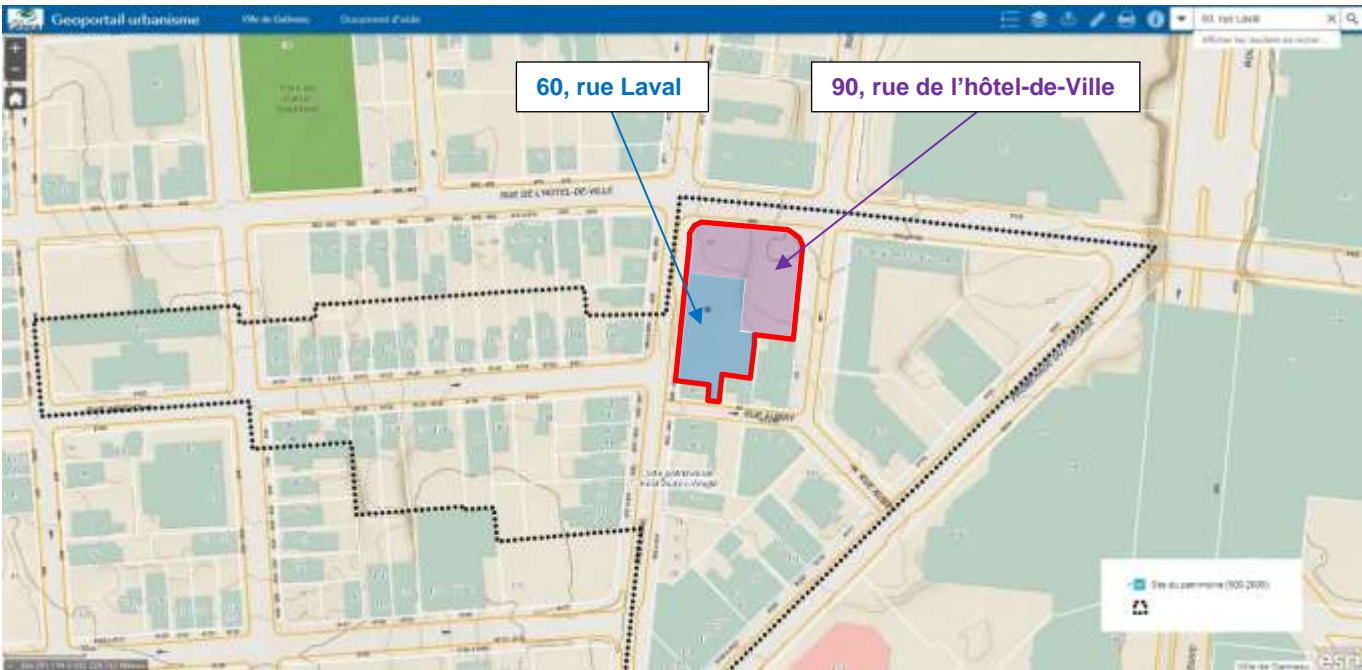
**CONSIDÉRANT QUE** les plans déposés prévoient des locaux au rez-de-chaussée pour des usages qui assureront la continuité commerciale sur la rue Laval à l'exception du local donnant sur la rue de l'Hôtel-de-Ville qui, en raison de la dénivellation du terrain sur cette rue et le rapprochement de la façade du domaine public, ne pourra s'ouvrir sur la rue;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement du local visé par la demande est conforme aux critères d'évaluation de l'usage conditionnel contenus à l'article 36.9 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

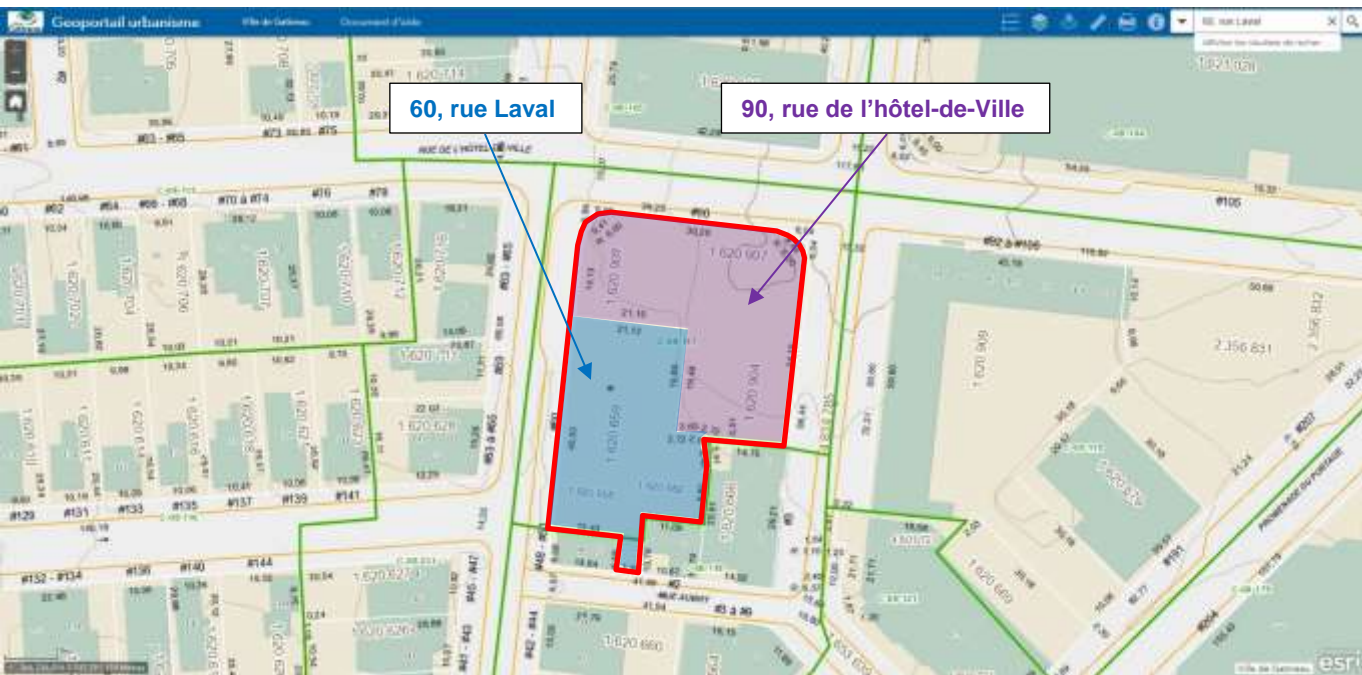
**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 60, rue Laval et au 90, rue de l'Hôtel-de-Ville afin d'aménager un local pour usage de bureau sur la façade donnant sur la rue de l'Hôtel-de-Ville, comme illustré au plan intitulé « plan du rez-de-chaussée – 7 juin 2019 – 60, rue Laval ».



Plan de localisation



Plan du site du patrimoine – Kent-Aubry-Wright



Plan de zonage – C-08-117 et C-08-118

Plans de localisation, du site du patrimoine et de zonage  
60, rue Laval

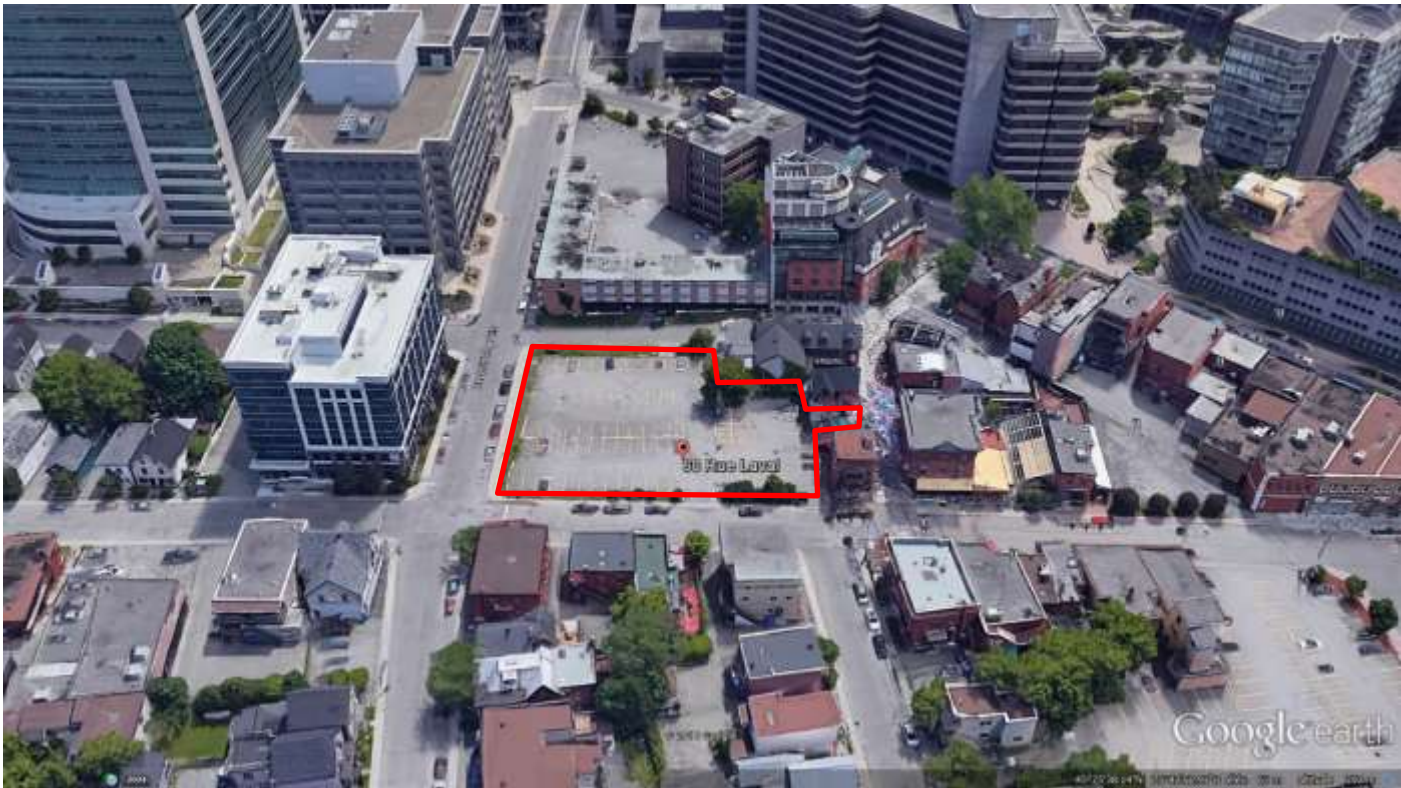
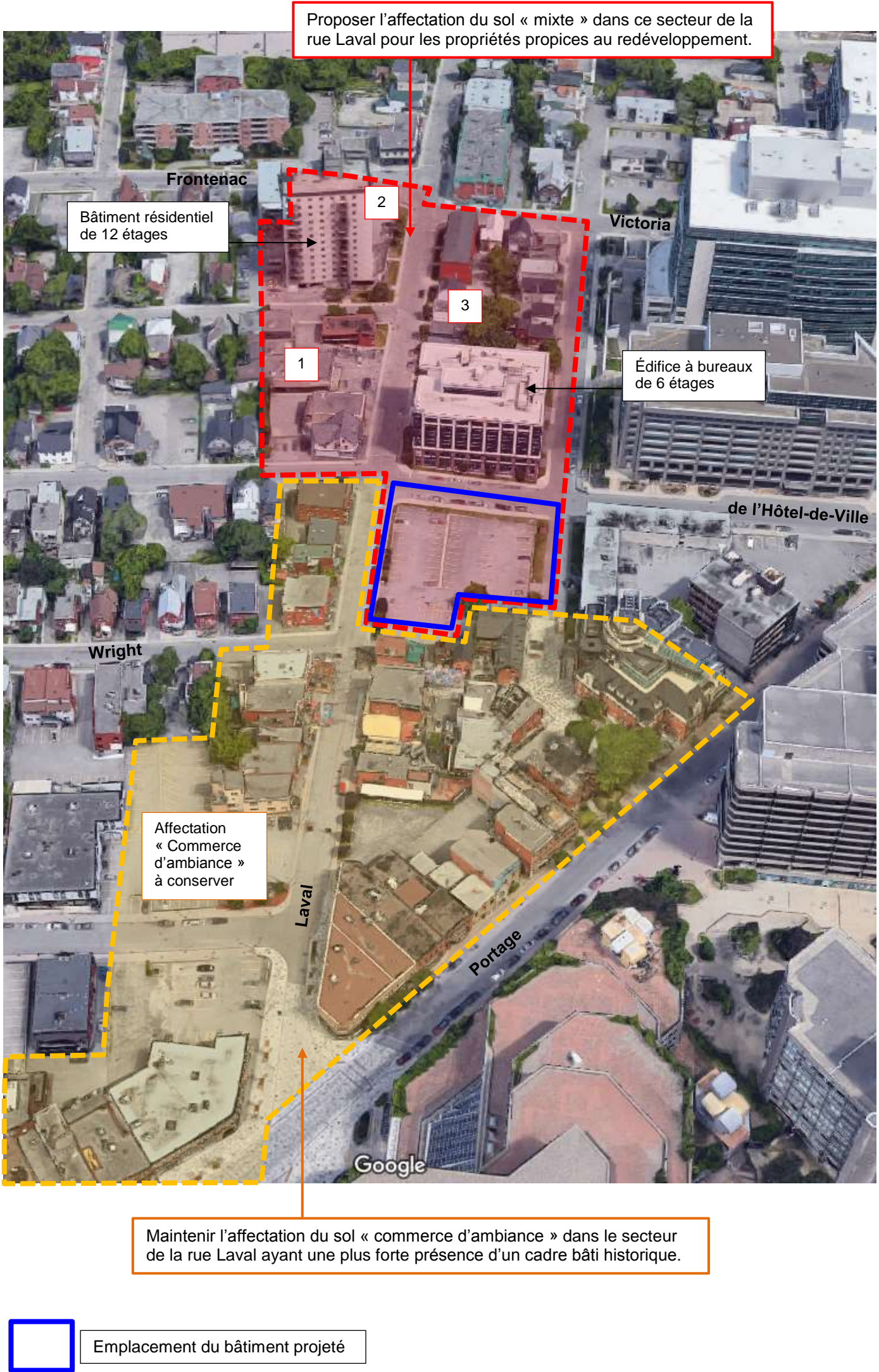


Photo aérienne du site



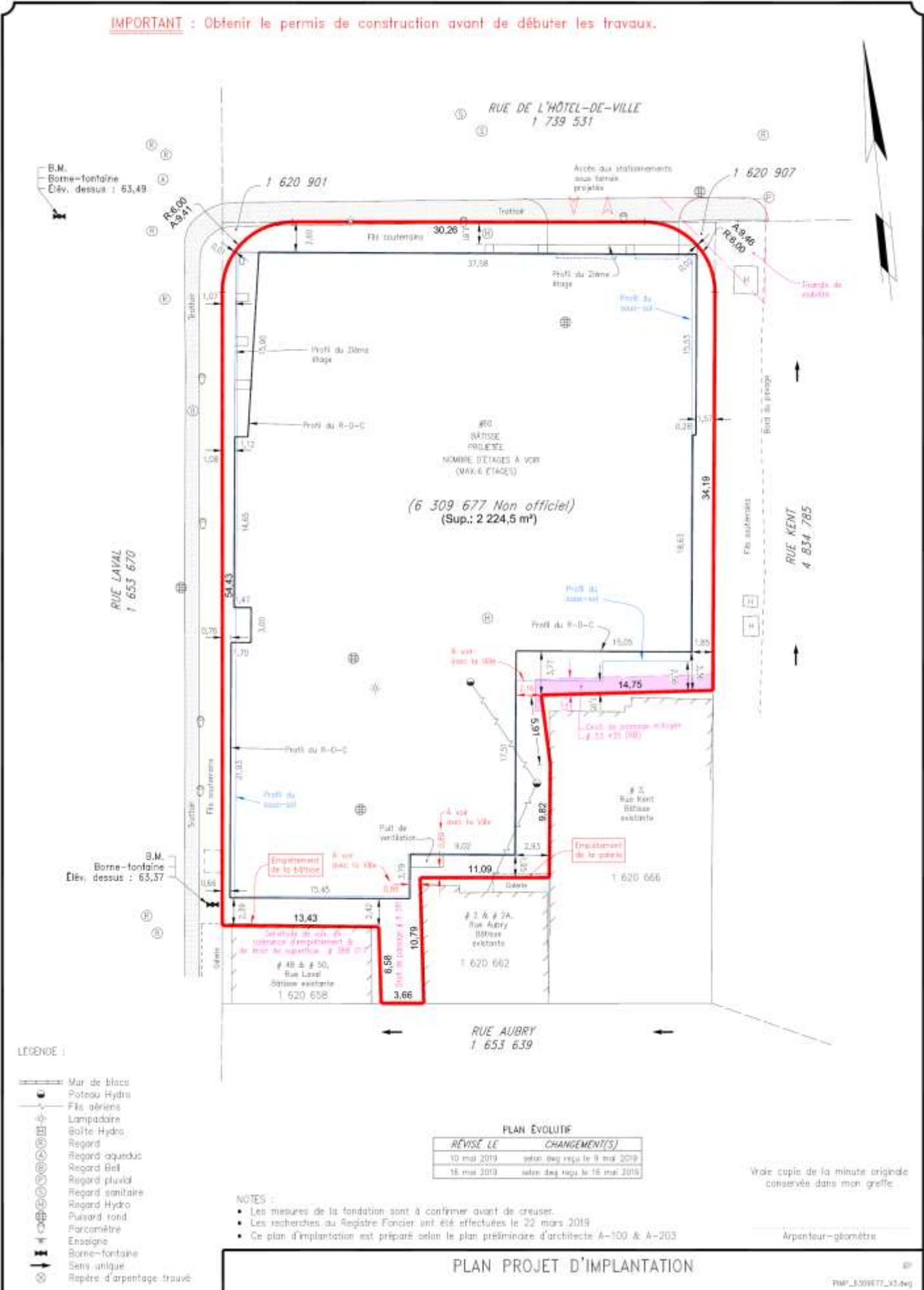
Photo du site

**Photos du site  
60, rue Laval**

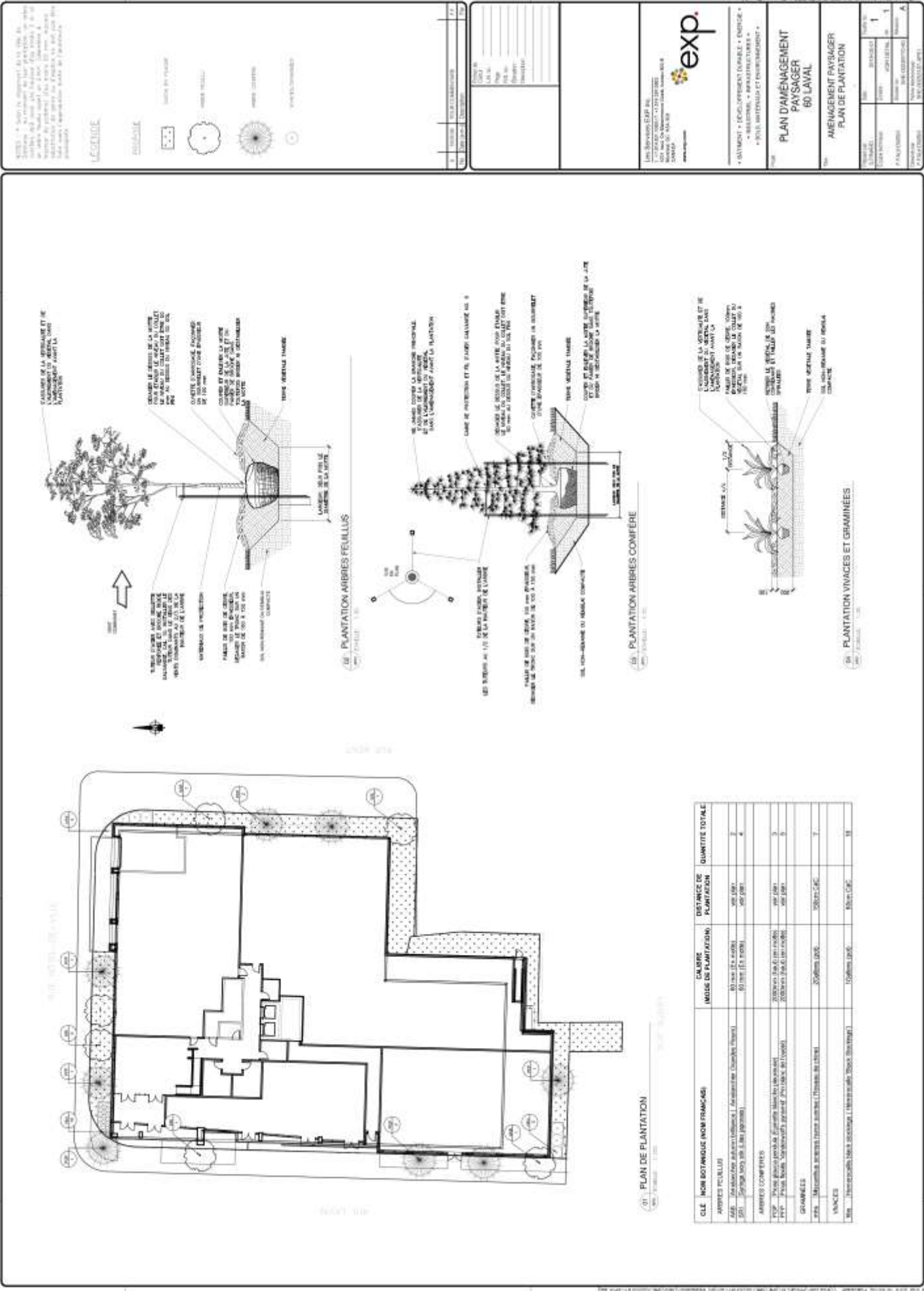




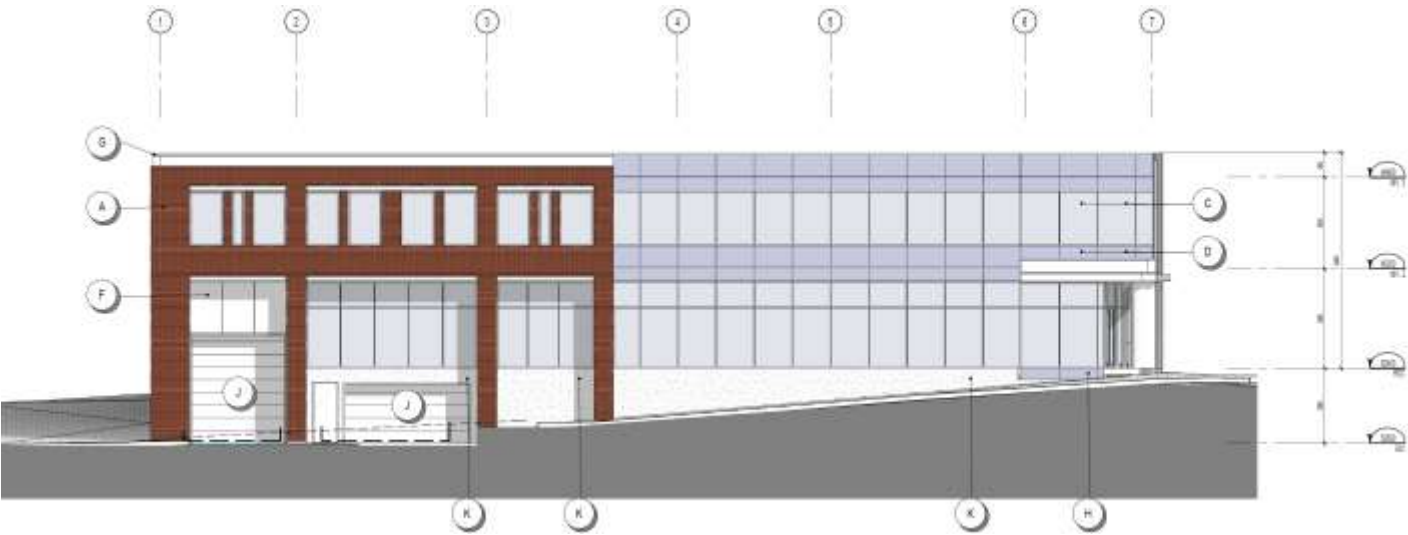
**Paysages urbains de la rue Laval**  
**Propriétés propices au redéveloppement – affectation « mixte » proposée**  
**60, rue Laval**



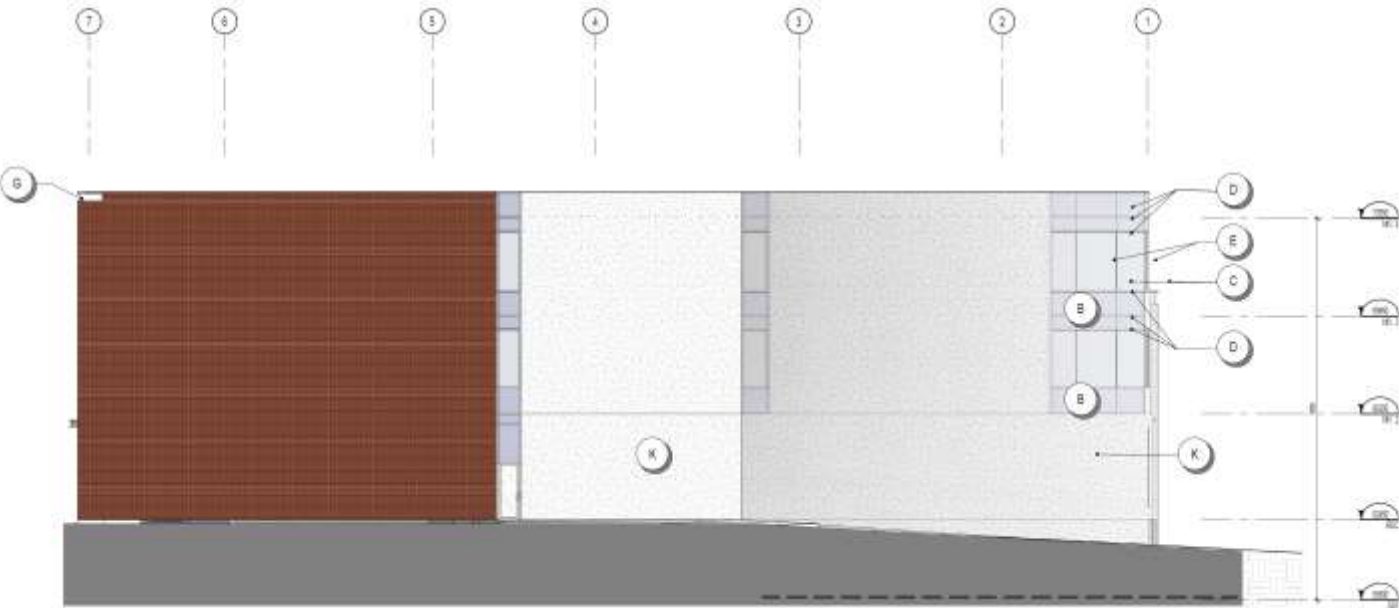
Phase 1 – bâtiment de trois étages – Plan d’implantation du bâtiment proposé  
Hubert-Carpentier – Arpenteur-géomètre – 6 mai 2019  
60, rue Laval



Phase 1 – bâtiment de trois étages – Plan d’aménagement paysager proposé  
EXP – 6 mai2019  
60, rue Laval



Élévation Nord – rue de l’Hôtel-de-Ville

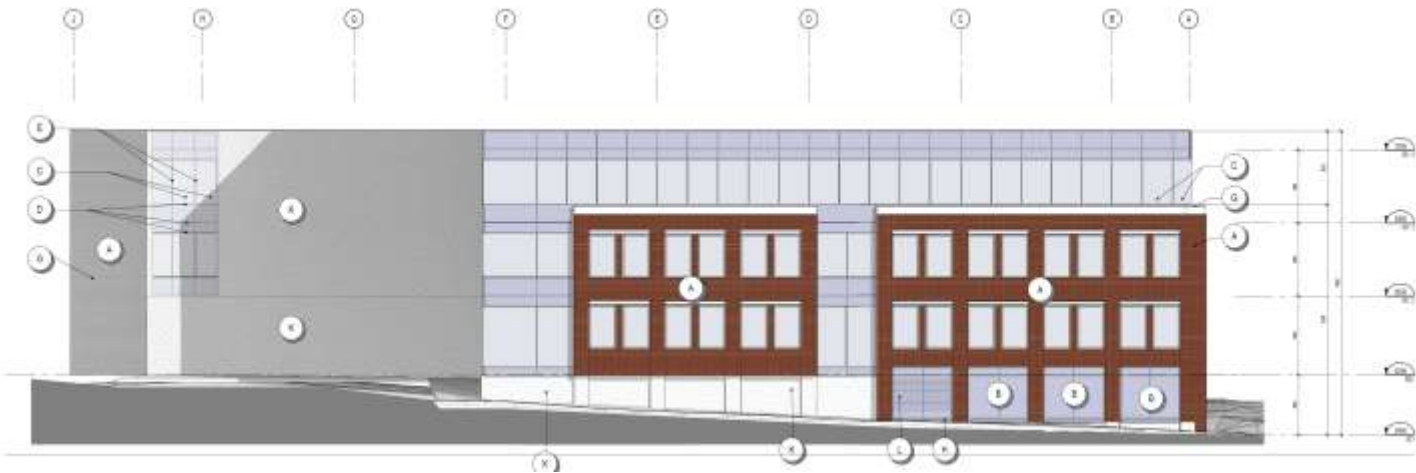


Élévation Sud – rue Aubry

Phase 1 – bâtiment de trois étages – Élévations Nord et Sud proposées  
Neuf architectes – 7 juin 2019  
60, rue Laval



Élévation Ouest – rue Laval











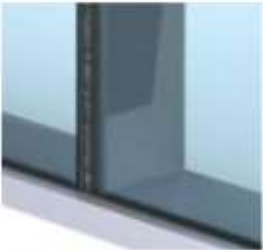



Élévation Est – rue Kent

Phase 1 – bâtiment de trois étages – Élévations Ouest et Est proposées  
Neuf architectes – 7 juin 2019  
60, rue Laval

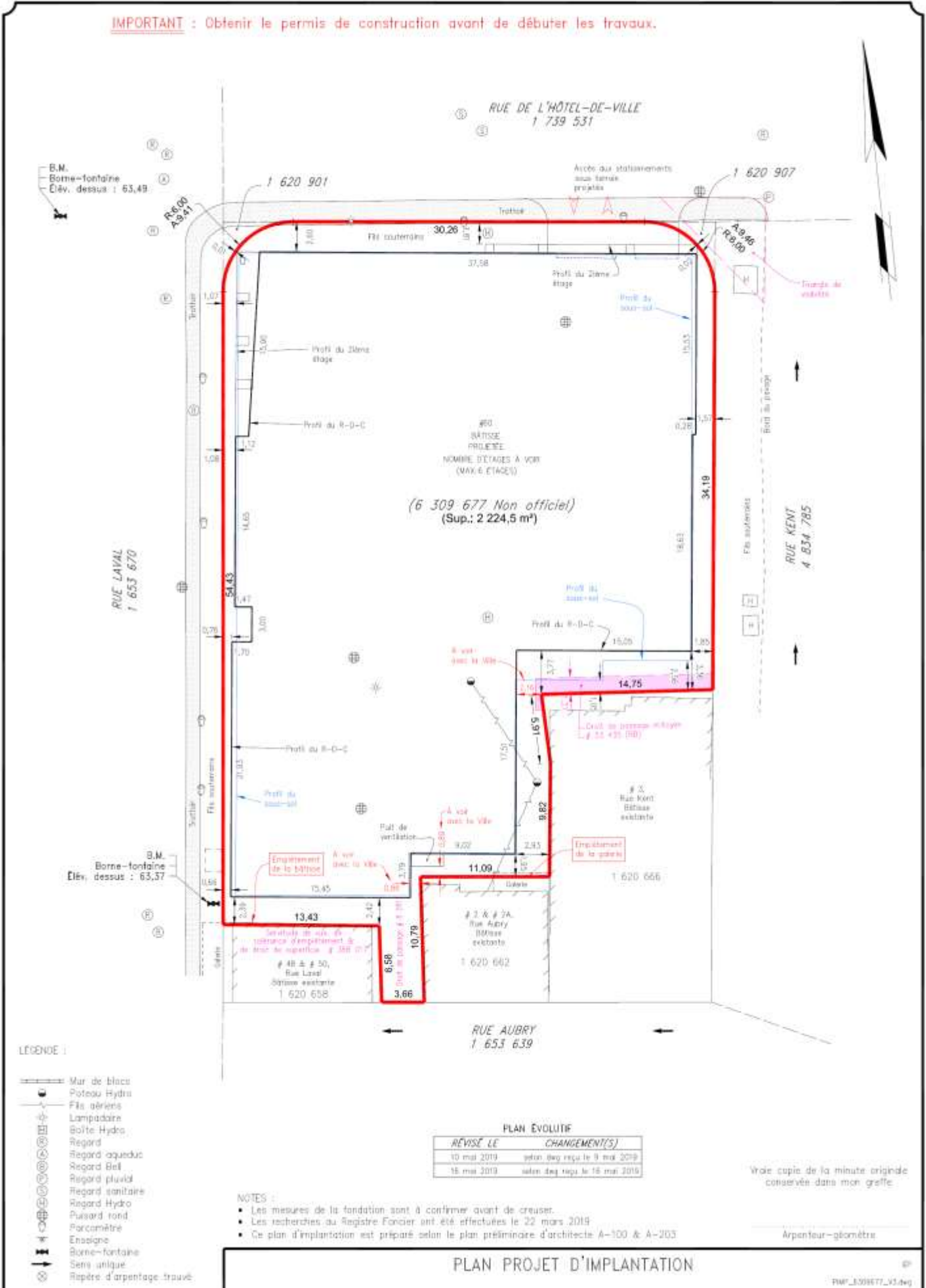


**Phase 1 – bâtiment de trois étages – Vues en perspective du projet**  
**Neuf architectes – 7 juin 2019**  
**60, rue Laval**

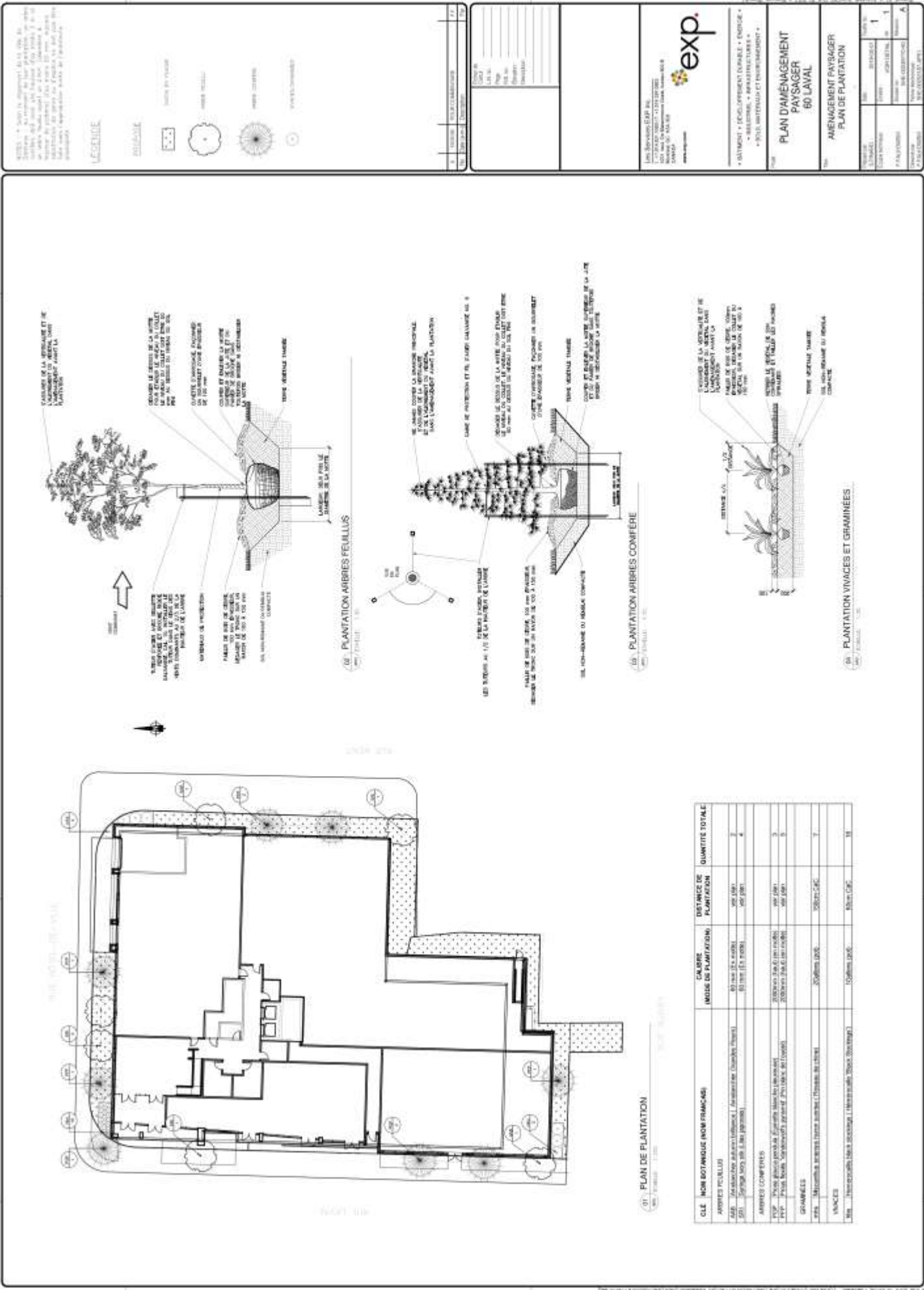
Annexe 10

| ÉCHANTILLON / IMAGE   | TYPE IDENTIFIÉ AUX ÉLEVATION  | MATÉRIAU                      | MODÈLE  | COULEUR                                    |  |
|---|---|-------------------------------|---|--|--|
|    |    | Maçonnerie<br>Brampton brique | Contemporain                                    | Venitian                                   |  |
|   |    | Panneau tympan<br>en verre    | opaque<br>céramique<br>fritté                   | charcoal                                   |  |
|  |  | Verre                         | Clair   | Clair                                      |  |
|  |  | Meneau<br>aluminium           | Caps<br>horizontaux                             | Aluminium<br>anodisé clair                 |  |
|  |  | Meneau<br>aluminium           | Sans cap<br>verticaux<br><br>OU<br><br>Avec Cap | Silicone noir<br><br><br>Aluminium<br>noir |  |
|  |  | Panneau<br>aluminium 3mm      | Type Alutech                                    | Aluminium<br>anodisé clair                 |  |

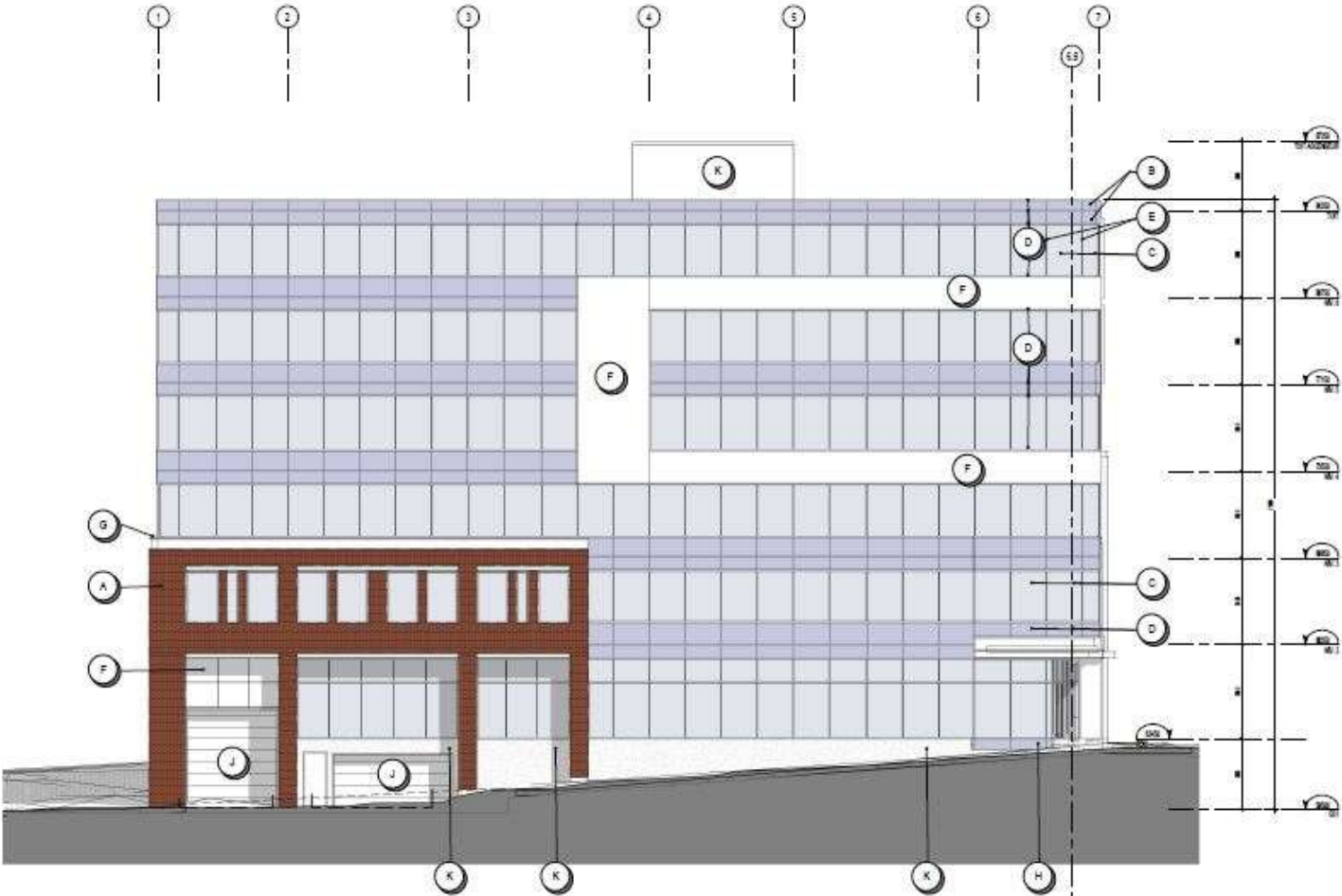
Phase 1 – bâtiment de trois étages – Modèles de matériaux proposés  
Neuf architectes – 7 juin 2019  
60, rue Laval



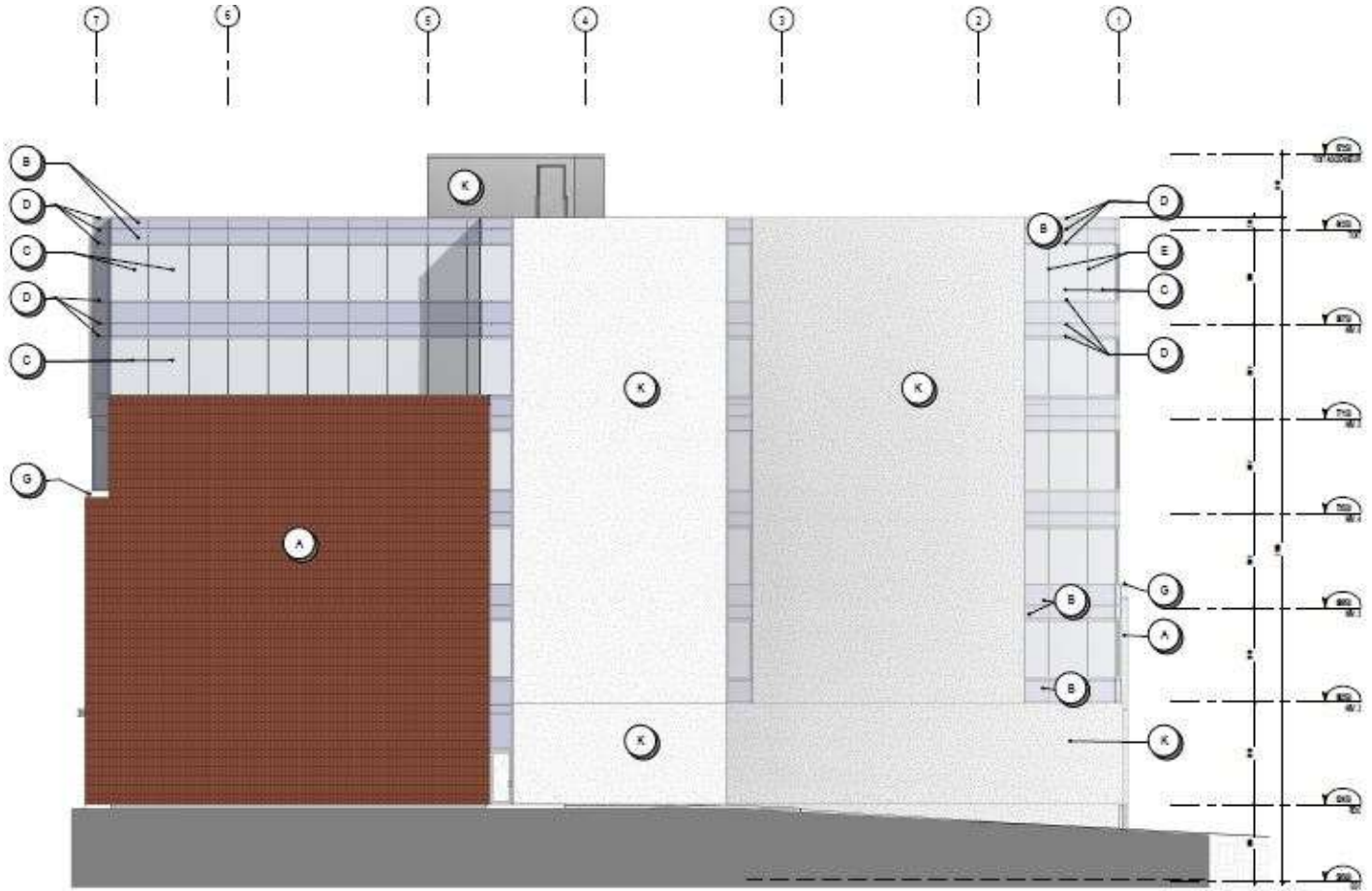
Phase 2 – Bâtiment de six étages – Plan d’implantation du bâtiment proposé  
Hubert Carpentier – Arpenteur-géomètre – 6 mai 2019  
60, rue Laval



Phase 2 – Bâtiment de 6 étages – Plan d'aménagement paysager proposé  
EXP – 6 mai 2019  
60, rue Laval

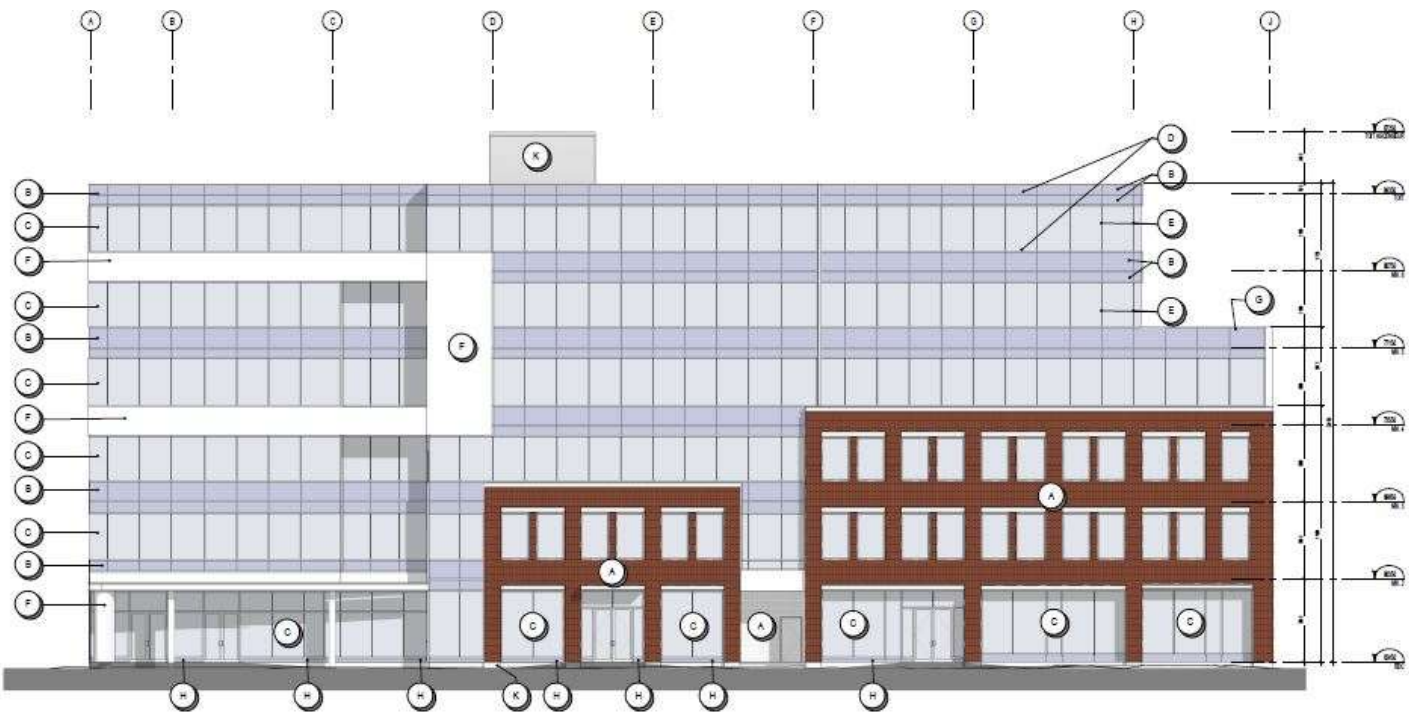


Élévation Nord – rue de l'Hôtel-de-Ville

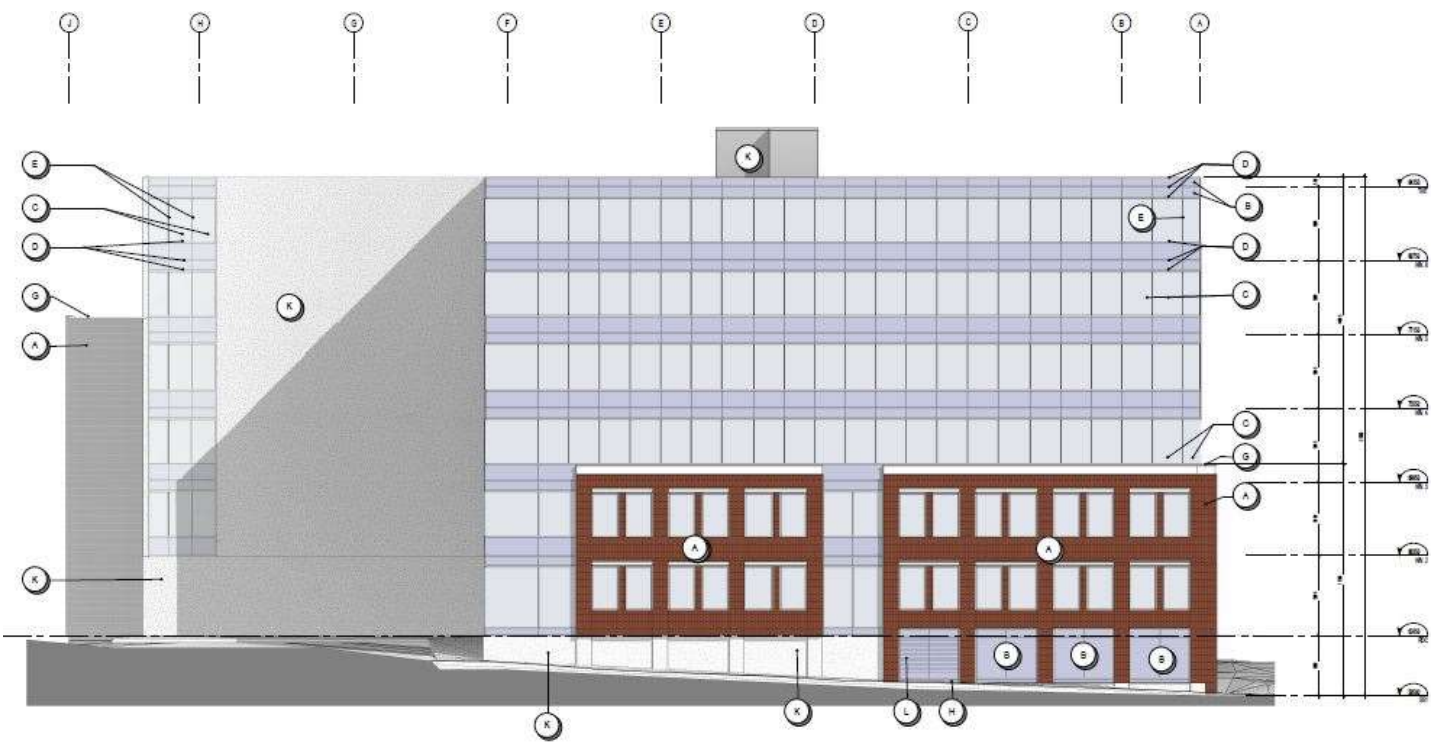


Élévation Sud – rue Aubry

Phase 2 – Bâtiment de six étages – Élévations Nord et Sud proposées  
Neuf architectes – 7 juin 2019  
60, rue Laval



Élévation ouest – rue Laval

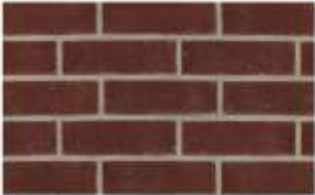







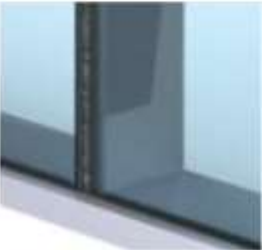





Élévation Est – rue Kent

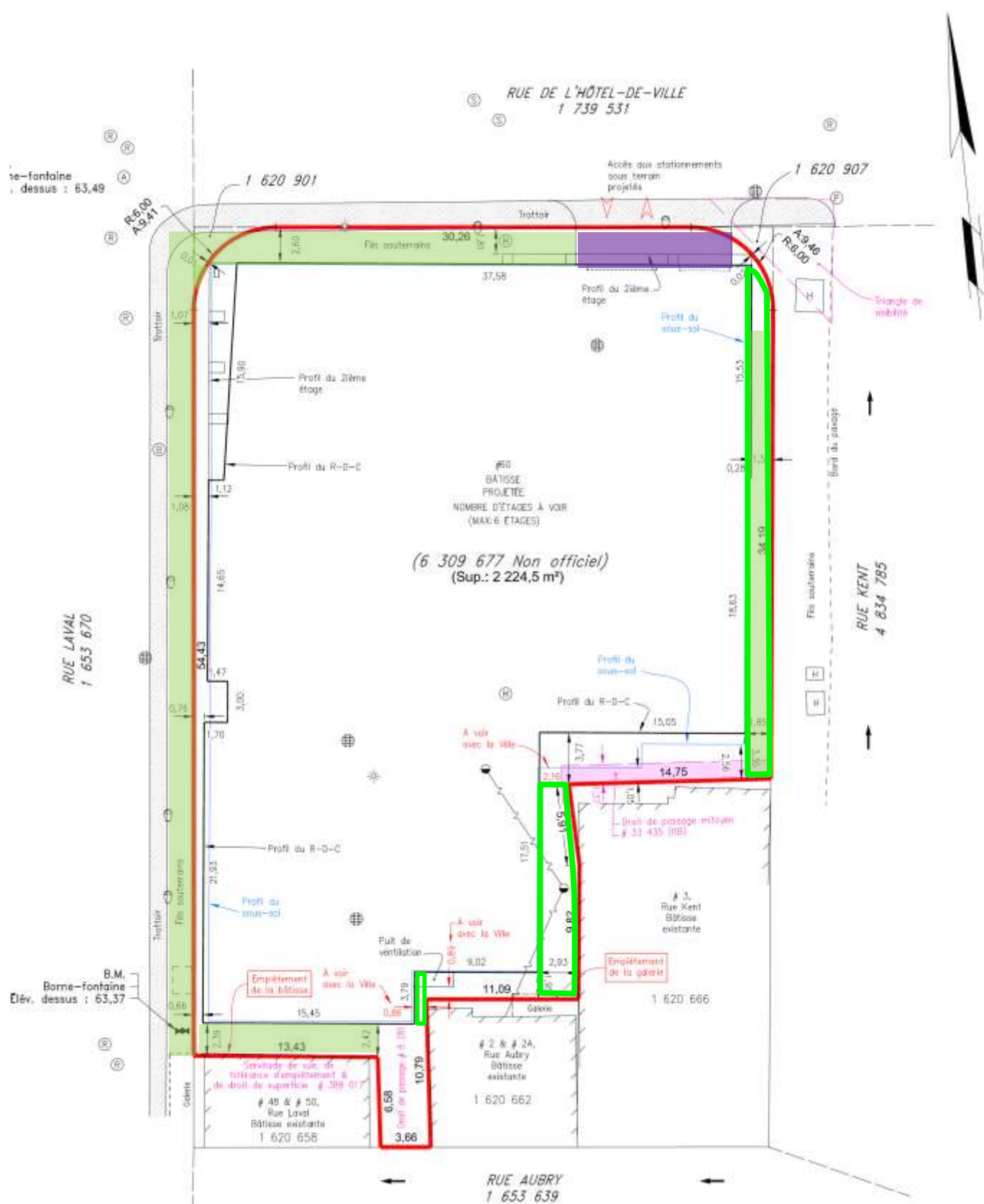
Phase 2 – Bâtiment de six étages – Élévations Ouest et Est proposées  
Neuf architectes – 7 juin 2019  
60, rue Laval



**Phase 2 – Bâtiment de six étages – Vues en perspective du projet**  
**Neuf architectes – 7 juin 2019**  
**60, rue Laval**

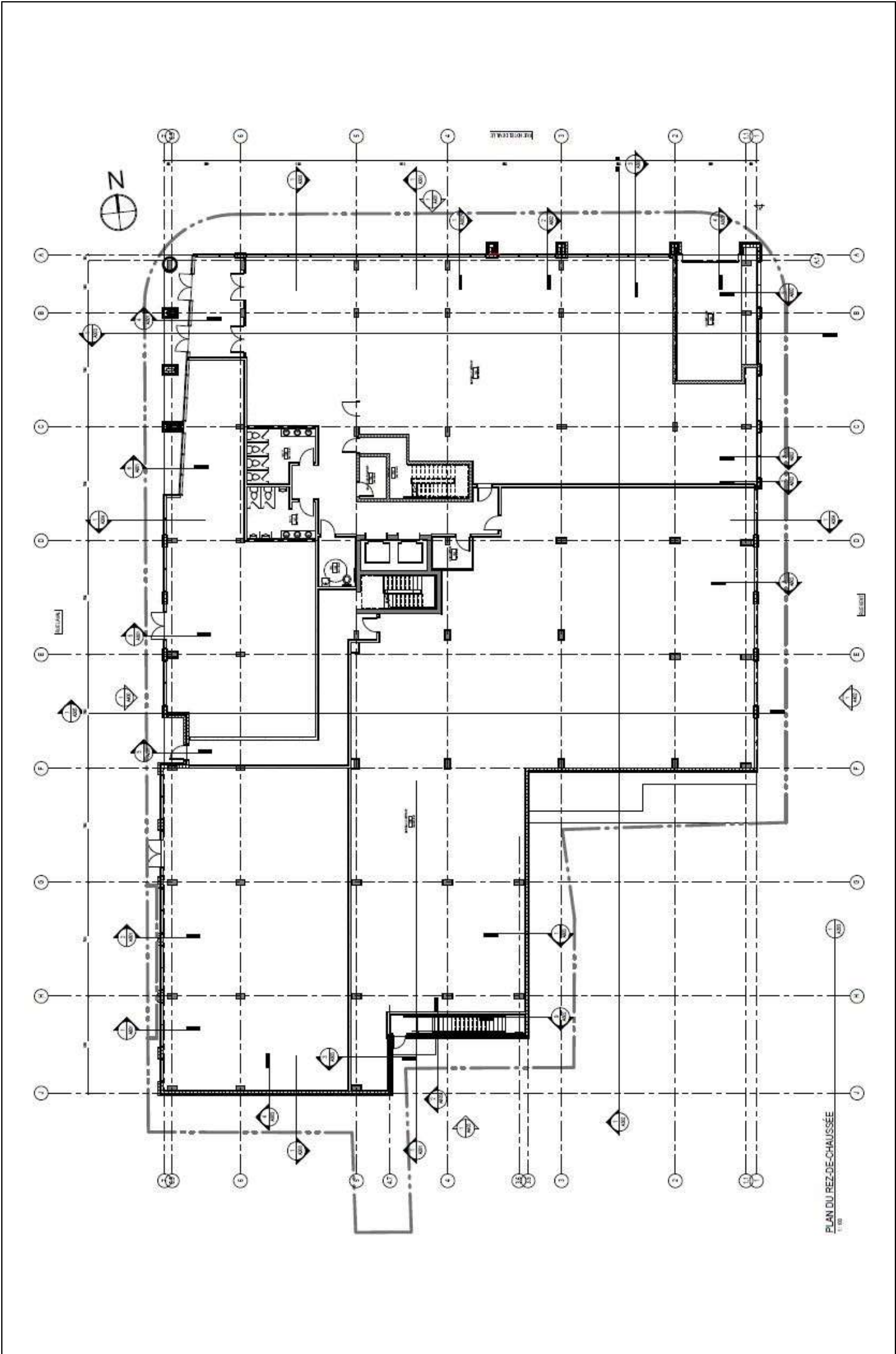
| ÉCHANTILLON / IMAGE   | TYPE IDENTIFIÉ AUX ÉLEVATION  | MATÉRIAU                      | MODÈLE  | COULEUR                                    |  |
|---|---|-------------------------------|---|--|--|
|    |    | Maçonnerie<br>Brampton brique | Contemporain                                    | Venitian                                   |  |
|   |    | Panneau tympan<br>en verre    | opaque<br>céramique<br>fritté                   | charcoal                                   |  |
|  |  | Verre                         | Clair   | Clair                                      |  |
|  |  | Meneau<br>aluminium           | Caps<br>horizontaux                             | Aluminium<br>anodisé clair                 |  |
|  |  | Meneau<br>aluminium           | Sans cap<br>verticaux<br><br>OU<br><br>Avec Cap | Silicone noir<br><br><br>Aluminium<br>noir |  |
|  |  | Panneau<br>aluminium 3mm      | Type Alutech                                    | Aluminium<br>anodisé clair                 |  |

## Annexe 17



|  |  |
|--|--|
|  | Marge arrière (grille des spécifications de la zone C-08-117) :<br>Réduire la marge arrière de 3 m à 1,2 m   |
|  | Nombre minimal d'arbres requis sur le terrain (article 259)<br>Réduire le nombre minimal d'arbres requis de 14 à 10                                |
|  | Largeur maximale d'un accès au terrain occupé par un usage commercial (article 210)<br>Augmenter la largeur de l'accès au terrain de 10 m à 12,5 m |
|  |  |

**Identification des dérogations mineures demandées**  
**29 mai 2019**  
**60, rue Laval**



Plan du rez-de-chaussée du bâtiment proposé  
Neuf architectes – 7 juin 2019  
60, rue Laval

| RÈGLEMENT NUMÉRO 2195 – RÈGLEMENT CONSTITUANT LE SITE DU PATRIMOINE KENT-AUBRY-WRIGHT  |  |                                     |                                     |                                     |
|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Critères   |  | OUI                                 | NON                                 | N/A                                 |
| Façades  | a) Les matériaux extérieurs sont en briques ou en pierre?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|  | b) La façade présente des éléments décoratifs?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|  | c) La maçonnerie existante est de couleur originale?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|  | d) Le bâtiment, s'il est à toit plat, présente une frise sur la façade principale?               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Ouvertures   | a) Les ouvertures présentent une symétrie de la fenestration?                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|  | b) Les ouvertures présentent des contours accentués?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|  | c) Les ouvertures présentent une boiserie architecturale?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|  | d) Les ouvertures présentent de la fenestration et des portes commerciales intégrées?            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Toiture  | a) La toiture présente une pente à deux versants ou plus, ou plate?                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|  | b) Les parements sont en bardeaux d'asphalte, cuivre ou tuiles d'ardoise (Kent-Aubry)?           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | c) Les corniches sont accentuées?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|  | d) Les installations mécaniques sont dissimulées?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Éléments complémentaires   | a) Les galeries, garde-corps et escaliers sont compatibles aux caractéristiques du bâtiment?     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | b) L'affichage est uniformisé?   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Aménagement extérieur  | a) Les courts avants des bâtiments à usages commerciaux ont des aménagements?                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Équivalences   | a) Les matériaux, formes et procédés permettent de maintenir une cohérence générale du bâtiment? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Explications complémentaires :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le projet propose un bâtiment à toit plat comportant un revêtement de mur en maçonnerie de briques rouges inspiré de celui des bâtiments voisins significatif du site du patrimoine Kent-Aubry-Wright.</li><li>- Les façades du projet comportent des éléments décoratifs sous forme de couronnements de corniches, de porte-à-faux et de panneaux d'aluminium permettant de souligner les accents et les caractéristiques identitaires du bâtiment proposé.</li><li>- En raison du style architectural moderne proposé pour ce projet, aucune frise ni aucune boiserie architecturale n'ont été prévues sur les façades du bâtiment.</li><li>- Le projet propose une fenestration abondante de type commercial sous forme de mur-rideau et de</li></ul> |  |                                     |                                     |                                     |

|   |
|---|
| fenêtres verticales alignées et symétriques.  |
| <div><div>-</div><div>Le projet propose l'aménagement de devantures commerciales transparentes au rez-de-chaussée du bâtiment sous forme de baies vitrées afin de permettre une connexion visuelle directe entre l'intérieur des commerces et la rue Laval.</div></div>   |
| <div><div>-</div><div>En raison de l'implantation du bâtiment proche des lignes de lot, aucun aménagement n'est prévu sur la devanture des commerces du rez-de-chaussée. Cependant, il est prévu qu'une entente avec le Service des travaux publics de la Ville devra être conclue pour permettre au promoteur de planter des arbres sur le domaine public de la rue Laval et d'en assurer l'entretien.</div></div> |
| <div><div>-</div><div>Les revêtements extérieurs proposés en maçonnerie et en parements métalliques sont des matériaux de qualité qui offrent un cachet contemporain et moderne au bâtiment. Leurs couleurs sont bien agencées et contribuent à la qualité urbaine de l'ensemble.</div></div>   |
| <div><div>Avis important</div><div>Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement 2194 relatif au site patrimonial Hanson-Taylor-Wright. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.</div></div>  |

| Règlement de zonage numéro 502-2005 - Dérogations mineures                          |           |          |  |
|---|-----------|----------|--|
| Disposition   | Prescrite | Proposée | Explication  |
| Marge arrière<br>(grille des spécifications de la zone C-08-117)                    | 3 m       | 1,2 m    | Le projet nécessite des dérogations mineures pour la marge arrière afin de rapprocher le bâtiment de la rue Kent et satisfaire la superficie minimale de plancher exigée par le contrat entre le promoteur et l'administration fédérale.   |
| Nombre minimal d'arbres requis sur le terrain (article 259)                         | 14        | 10       | Afin de satisfaire la superficie minimale de plancher exigée par le contrat entre le promoteur et l'administration fédérale, le nombre d'arbres minimal requis sur le terrain privé devra être réduit. Il sera demandé au promoteur de signer une entente avec le Service des travaux publics de la Ville, visant la plantation des arbres proposés sur le domaine public de la rue Laval et le promoteur s'engagera à assurer leur entretien. |
| Largeur maximale d'un accès au terrain occupé par un usage commercial (article 210) | 10 m      | 12,5 m   | L'augmentation de la largeur de l'accès au terrain est justifiée par le jumelage sur la même façade de deux portes de garage, une pour le stationnement souterrain et l'autre pour le quai de livraison intérieure.  |

| Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures   |                                     |                          |   |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---|
| Article 8 - Critères d'évaluation   | OUI                                 | NON                      | Explications complémentaires  |
| a) Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   |
| b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   |
| c) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | L'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant, puisque son projet n'est pas réalisable sans les dérogations mineures demandées pour respecter les exigences relatives à la superficie minimale de plancher par étage exigée par l'administration fédérale. |
| d) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Il est difficile de modifier le projet tout en respectant les superficies de plancher minimales exigées par l'administration fédérale.  |
| e) Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone ?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Une dérogation mineure visant à réduire le nombre minimum d'arbres sur le site a déjà été accordée pour la propriété du 60, rue Laval, en 2008 dans le cadre d'un projet qui n'a pas été réalisé (CM-2008-743).   |
| f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Les dérogations mineures relatives à la largeur de l'accès et à la réduction du nombre d'arbres visent des normes   |

|   |                          |                          |   |  |
|---|--------------------------|--------------------------|---|--|
| des immeubles voisins ?   |                          |                          | d'aménagement sur le site et n'ont pas d'impact sur les propriétés adjacentes. La ligne arrière est adjacente à la rue Kent ou à des bâtiments commerciaux et la réduction de la marge aura peu d'impact sur les propriétés visées. |  |
| g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?<br><br>Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?  | OUI                      | NON                      | N/A   | Les travaux n'ont pas encore été amorcés |
|   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/>   |  |
| <u>Avis important</u><br>Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les <b>dérogations mineures</b> aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle. |                          |                          |   |  |

Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

| Continuité commerciale au rez-de-chaussée  |                                     |                                     |                          |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Article 36.9 - Critères d'évaluation   | OUI                                 | NON                                 | N/A                      |
| 1. L'usage anime le rez-de-chaussée et créer un achalandage?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| 2. L'usage présente une vitrine importante et dynamique par rapport à la rue?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| 3. L'usage participe à la continuité commerciale de la rue au rez-de-chaussée?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| 4. L'usage crée une synergie avec les établissements voisins?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Explications complémentaires</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une disposition particulière prévue à l'article 507.1, est applicable à la zone C-08-117 où se situe le bâtiment projeté. Cette disposition limite dans un même bâtiment la superficie de plancher occupée par les usages de type « C1 services personnels et professionnels – 6711 - administration publique fédérale » à un maximum de 3000 m<sup>2</sup>. Or, le projet, selon les obligations contractuelles du constructeur envers l'administration fédérale, le bâtiment doit être d'une superficie totale minimale supérieure à 3000 m<sup>2</sup>. Une modification au Plan d'urbanisme et à la réglementation de zonage a été approuvée le conseil municipal le 11 juin 2019.</li><li>- Le projet propose l'aménagement de devantures commerciales transparentes abondantes au rez-de-chaussée du bâtiment, sous forme de baies vitrées, afin de permettre une connexion visuelle directe entre l'intérieur des commerces et la rue et de contribuer à l'achalandage et à la dynamique de la rue Laval.</li><li>- Le projet proposé prévoit des locaux au rez-de-chaussée pour des usages qui assureront la continuité commerciale sur la rue Laval, à l'exception du local donnant sur la rue de l'Hôtel-de-Ville qui, en raison de la dénivellation du terrain sur cette rue et du rapprochement de la façade du domaine public, ne pourra s'ouvrir sur la rue.</li><li>- Le projet prévoit des superficies commerciales en bordure de la rue Laval pouvant participer au maintien d'une offre commerciale associée à une rue d'ambiance.</li></ul> |                                     |                                     |                          |
| <b>Avis important</b> <p>Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux <b>usages conditionnels</b> numéro 506-2005 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.</p>  |                                     |                                     |                          |