

**PIIA – Construire une habitation multifamiliale isolée de six étages – 80-90, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2026-05-19/80**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements a été formulée au 80-90, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition complète des huit bâtiments existants ainsi qu'une démolition partielle du bâtiment localisé au 35-37, rue Kent et que le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé les démolitions visées lors de la séance du 19 août 2025;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain transversal à la suite de l'opération cadastrale portera l'adresse du 80-90, rue Laval, puisque la façade principale du projet prévoit son entrée principale à partir de la rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025 et que, bien que la propriété soit située dans un secteur de milieu sensible, celle-ci est évaluée conformément aux dispositions du chapitre 5 (projet d'insertion) dudit règlement;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé respecte la majorité des critères relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 (chapitre 5) applicables au projet d'insertion;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, la construction d'une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan projet d'implantation – Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – révisé le 4 mai 2026 – 80-90, rue Laval;
- Plan d'aménagement paysager proposer – Cardo Urbanisme – 8 mai 2026 – 80-90, rue Laval;
- Élévations proposées – Pluriel Architecture – 1er mai 2026 – 80-90, rue Laval;
- Échantillons de matériaux proposés – Pluriel Architecture – 1er mai 2026 – 80-90, rue Laval.

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

**Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale isolée de six étages – 80-90, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2026-05-19/81**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements a été formulée au 80-90, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition complète des huit bâtiments existants ainsi qu'une démolition partielle du bâtiment localisé au 35-37, rue Kent et que le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé les démolitions visées lors de la séance du 19 août 2025;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain transversal à la suite de l'opération cadastrale portera l'adresse du 80-90, rue Laval, puisque la façade principale du projet prévoit son entrée principale à partir de la rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025 et que, bien que la propriété soit située dans un secteur de milieu sensible, celle-ci est évaluée conformément aux dispositions du chapitre 5 (projet d'insertion) dudit règlement;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** trois des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernent l'implantation du bâtiment patrimonial situé au 35-37, rue Kent, laquelle constitue une situation existante;

**CONSIDÉRANT QUE** les deux autres dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 532-2020 visent à assurer un meilleur encadrement du projet par rapport au domaine public et à permettre la satisfaction de la majorité des critères et objectifs du PIIA applicables au projet, et qu'elles doivent, à ce titre, être accordées par le conseil municipal afin d'en permettre la réalisation;

**CONSIDÉRANT QUE** l'octroi des dérogations mineures ne causera pas préjudice aux propriétaires des propriétés avoisinantes;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les normes applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la construction d'une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements, visant à :

- Réduire la marge arrière de 5 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);
- Réduire la distance minimalement requise entre une galerie et une ligne de terrain de 1 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);
- Réduire la distance minimalement requise entre une marquise, un avant-toit et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);
- Réduire la distance minimalement requise entre un escalier menant au rez-de-chaussée et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimalement requise entre une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite et une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Comme illustré au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées - Plan projet d'implantation – Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – révisé le 4 mai 2026 – Annoté par le SUDD – 80-90, rue Laval – annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;
- L'approbation ultérieure par le conseil municipal d'un protocole d'entente relative aux travaux municipaux.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

Construire une habitation multifamiliale de six étages		
Adresse	80-90, rue Laval (NO)	
Zone	Co-08-105	
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	99 logements proposés	
Nombre d'étages	6	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère de couleur blanche	
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques et panneaux de métal	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale (terrain seulement)	2 254 900\$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 PIIA - Projet d'insertion (chapitre 5)	- Construire une habitation multifamiliale isolée de six étages et comportant 99 logements	Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	<p><u>Dérogations résultantes du maintien partiel du bâtiment patrimonial du 35-37, rue Kent et du remembrement proposé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la marge arrière minimalement requise de 5 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);</li> <li>- Réduire la distance minimale requise entre une galerie, un perron et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;</li> <li>- Réduire la distance minimale requise entre une marquise, un avant toit et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m.</li> </ul> <p><u>Dérogations générées par l'implantation proposée et la topographie en pente du terrain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la distance minimale requise entre un escalier menant au rez-de-chaussée et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;</li> <li>- Réduire la distance minimale requise entre une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite et une ligne de terrain de 1 m à 0 m.</li> </ul>	Recommandé

Contexte			
<b>Contexte du milieu et nature de la demande :</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une demande visant à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale isolée de six étages comportant 99 logements a été formulée pour la propriété située au 80-90, rue Laval (adresse non officielle).</li> <li>• Le projet vise à remembrer les neuf terrains appartenant au développeur (80-82, 84, 86, 88 et 90, rue Laval ainsi que les adresses 35, 43, 45 et 47 rue Kent). Le lot formera un terrain transversal donnant sur les rues Laval et Kent d'une superficie totale de 2136,30 m<sup>2</sup>. Un permis de lotissement sera requis à cet effet.</li> </ul>			
Adresse	Lot	Superficie	Évaluation (terrain)
80-82, rue Laval	1 620 902	215,90 m <sup>2</sup>	226 700 \$
84, rue Laval	1 620 910	215,30 m <sup>2</sup>	226 100 \$
86, rue Laval	1 620 911	214,80 m <sup>2</sup>	225 500 \$
88, rue Laval	1 620 912	214,20 m <sup>2</sup>	224 900 \$
90, rue Laval	1 620 913	208,00 m <sup>2</sup>	224 300 \$
35-37, rue Kent	1 620 906	215,90 m <sup>2</sup>	226 700 \$
43, rue Kent	1 620 917	430,00 m <sup>2</sup>	451 500 \$
45, rue Kent	1 620 919	214,20 m <sup>2</sup>	224 900 \$
47, rue Kent	1 620 920	208,00 m <sup>2</sup>	224 300 \$
Total du nouveau terrain			
80-90, rue Laval (NO)		2136,30 m <sup>2</sup>	2 254 900 \$

- La mise en œuvre du projet nécessite également la démolition complète de huit bâtiments, ainsi que la démolition partielle de l'immeuble situé au 35-37, rue Kent, lequel sera intégré au projet proposé. Le comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé ces démolitions lors de la séance tenue le 19 août 2025.
- Le projet vise la construction d'un bâtiment fractionné en deux ailes de six étages, chacune reliée par un vestibule d'entrée d'un étage au rez-de-chaussée donnant accès à une cour intérieure privée et faisant office d'une aire d'agrément commune aux usagers de la propriété. Une partie du bâtiment patrimonial localisé au 35-37, rue Kent sera intégré dans la réalisation de ce projet.
- Le projet propose 99 logements et deux niveaux de stationnement souterrain pour un total de 95 cases accessibles à partir de la rue Kent. La répartition des logements proposés se résume comme suit :

Désignation	Nombre	%
Studio	45	45 %
1 chambre	35	35 %
2 chambres	19	20 %
<b>Nombre total de logements</b>	<b>99</b>	<b>100 %</b>

### **Contexte réglementaire et procédural :**

- Le projet est situé dans le secteur du Cœur du centre-ville et précisément dans le quartier du carré Vaudreuil du Programme particulier d'urbanisme du centre-ville (PPU) et respecte les orientations et objectifs du PPU du secteur :
  - Favoriser la construction de nouveaux logements et préserver le caractère résidentiel du secteur du Carré-Vaudreuil par une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au bâti existant;
  - Insister sur la qualité architecturale des projets et sur la mise en place d'aménagements paysagers sur rue.
- Le projet proposé à cet emplacement est conforme aux dispositions relatives aux usages principaux, ainsi qu'à la hauteur maximale autorisée pour un usage résidentiel applicable dans la zone commerciale Co-08-105 du Règlement de zonage numéro 532-2020.
- Le projet de construction d'une habitation multifamiliale est assujéti à une autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025 et doit satisfaire en majeure partie aux objectifs et critères applicables au projet d'insertion (chapitre 5) dont le but est d'assurer une intégration harmonieuse du projet au sein d'un milieu existant, et ce, en suivant ces intentions d'aménagement :
  - Valoriser les composantes naturelles et patrimoniales du terrain;
  - Concevoir des projets à échelle humaine;
  - S'assurer que les projets répondent aux besoins de différents types de ménages;
  - Miser sur la qualité et l'innovation architecturale ainsi que sur la performance énergétique;
  - Contribuer à l'adaptation aux changements climatiques.
- Le projet nécessite également l'octroi, par le conseil municipal, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020.

### **Sommaire de l'analyse réglementaire :**

#### **Plan d'implantation et d'intégration architecturale**

- L'implantation du bâtiment, de configuration en « H », sur ce lot transversal situé entre la rue Laval et la rue Kent s'organise autour d'une cour intérieure privée qui constitue une aire d'agrément commune pour les usagers de la propriété. Le projet se compose de deux ailes de six étages, chacune reliée par un vestibule d'entrée d'un étage au niveau du rez-de-chaussée accessible à partir de la rue Laval. Cette disposition permet d'optimiser l'ensoleillement et l'apport en lumière naturelle des unités d'habitation proposées.
- La volumétrie proposée vise une intégration harmonieuse au cadre bâti existant, notamment par la conservation d'une partie de la façade du bâtiment patrimonial localisé au 35-37, rue Kent ainsi que par l'introduction d'un basilaire assurant une transition à échelle humaine avec le domaine public. Elle est modulée pour assurer une gradation des hauteurs, favorisant un bon ensoleillement des espaces publics et privés.
- Bien que le retrait des premiers étages soit peu prononcé, le projet prévoit une modulation volumétrique de deux à trois niveaux, mise en valeur par un traitement de matérialité distinct en brique. Cette approche s'inspire des typologies d'habitations à toit plat présentes dans le secteur (type Faubourg), dont celles situées au 35 -37, rue Kent et contribue à renforcer l'encadrement bâti, ainsi que la relation avec le milieu piétonnier.

- L'architecture proposée est contemporaine, le concept propose des saillies permettant ainsi de créer une diversité et une variation volumétriques dans l'architecture du bâtiment. L'ensemble des façades seront composées d'un revêtement en briques (basilaire) ainsi que d'un revêtement de panneaux métalliques de deux tons pour le corps du bâtiment principal.
- Le projet se distingue par une hiérarchisation des accès au bâtiment. L'implantation de plusieurs entrées contribue à renforcer l'animation du front bâti et favorise une intégration cohérente à l'échelle de la rue. Deux niveaux distincts d'entrée et d'accès au bâtiment sont ainsi proposés, permettant une lecture claire des circulations et des usages associés :
  - 1) Les entrées résidentielles des logements situés au rez-de-chaussée sont aménagées à partir des rues Laval et Kent. En raison de la topographie en pente du terrain, ces accès sont desservis par des escaliers, permettant une adaptation adéquate du bâti aux caractéristiques naturelles du site;
  - 2) Une entrée principale est aménagée à partir de la cour intérieure et assure la desserte des deux ailes du bâtiment. Cet accès établit un lien direct entre la rue Laval et le bâtiment principal, tout en mettant en valeur l'espace public central et en organisant de manière claire les cheminements piétons à l'échelle du site.
- L'ensemble des cases de stationnement sera aménagé dans un stationnement souterrain réparti sur deux niveaux. Celui-ci comptera un total de 95 cases, dont deux pour personnes à mobilité réduite et cinq réservées pour la recharge de véhicules électriques. Il sera accessible à partir de la rue Kent.
- Conformément à une demande du Service de l'eau et des matières résiduelles de la Ville de Gatineau, un espace extérieur sera temporairement réservé au dépôt des conteneurs, et ce, uniquement lors des journées de collecte. Après le passage des camions, les conteneurs seront retirés par le concierge et entreposés dans un local technique prévu à cet effet.
- Le projet prévoit l'aménagement de 123 unités de stationnement pour vélos, réparties entre le rez-de-chaussée (proche de l'entrée principale) et les deux niveaux de stationnement souterrain. Ce nombre respecte le minimum exigé à l'article 299 du Règlement de zonage numéro 532-2020 (minimum de 31 unités).
- Bien que le projet ne soit pas tenu d'aménager des aires d'agrément privées conformément à l'article 691 du Règlement de zonage numéro 532-2020, la majorité des logements proposés bénéficieront néanmoins d'une aire d'agrément privée sous forme de balcon. Par ailleurs, une aire d'agrément commune accessible à l'ensemble des occupants sera aménagée dans la cour intérieure au rez-de-chaussée. La superficie totale des aires d'agrément prévues pour le projet est de 570 m<sup>2</sup>. Il convient également de souligner que le site du projet est situé à moins de cinq minutes de marche du parc Fontaine, du parc du Carré-Vaudreuil et de la place Laval, dont pourront bénéficier les futurs locataires.
- La réalisation du projet entraînera l'abattage de 11 arbres présents sur le terrain remembré. Cette intervention est conforme aux dispositions de l'article 363.2 du Règlement de zonage numéro 532-2020. À cet effet, un certificat d'autorisation pour l'abattage d'arbres devra être obtenu, conformément à l'article 62 du Règlement d'administration numéro 501-2005 advenant l'approbation de ce projet par le conseil municipal (annexe 3).
- Plusieurs arbres et arbustes de diverses essences seront plantés le long des rues Laval et Kent ainsi que dans la cour intérieure. Les aménagements paysagers proposés sont conformes aux dispositions de l'article 360 du Règlement de zonage numéro 532-2020. De plus, des plantations sont prévues dans l'emprise publique et ont reçu l'approbation du Service de la transition écologique de la Ville de Gatineau (annexe 4).
- La grande majorité des objectifs et des critères étant satisfaits, le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande favorablement l'approbation du projet en vertu du PIIA.

#### Déroptions mineures (annexe 10) :

- La réalisation de ce projet nécessitera l'octroi par le conseil municipal, des dérogations suivantes :
  - Dérogations résultantes du maintien partiel du bâtiment patrimonial du 35-37, rue Kent et du remembrement proposé :
    - ✓ Réduire la marge arrière de 5 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);
    - ✓ Réduire la distance minimalement requise entre une galerie et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
    - ✓ Réduire la distance minimalement requise entre une marquise et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m.

Pour ces trois dérogations, il est impossible de se conformer à la réglementation en vigueur, puisqu'elles découlent du maintien d'une partie de la façade principale du bâtiment patrimonial localisé au 35 -37, rue Kent, ainsi que de l'opération cadastrale requise pour la réalisation du projet. Le remembrement des terrains entraîne une perte des droits acquis.

- Les dérogations sont justifiées par l'implantation proposée ainsi que par la topographie en pente du terrain, et visent à :
  - ✓ Réduire la distance minimalement requise entre un escalier menant au rez-de-chaussée et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
  - ✓ Réduire la distance minimalement requise entre une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite et une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Bien qu'un projet conforme à ces dispositions soit théoriquement possible, le SUDD estime que leur application pourrait constituer un préjudice sérieux pour la personne requérante. En effet, le respect de la réglementation au zonage en vigueur pourrait avoir un impact majeur sur l'atteinte des critères et objectifs du Règlement sur les PIIA numéro 535-2025, lesquels visent d'assurer une intégration harmonieuse du projet au sein de son milieu d'insertion, notamment par l'aménagement d'accès aux logements du rez-de-chaussée à partir du domaine public. Un recul du bâtiment afin de se conformer à ces exigences aurait également pour effet d'altérer l'encadrement du domaine public et l'alignement recherché avec les propriétés voisines, en plus d'entraîner des impacts majeurs sur l'aménagement du stationnement souterrain projeté.

- Le SUDD recommande favorablement l'octroi de ces dérogations mineures par le conseil.
- Le Service de la mobilité a requis la réalisation d'une étude de mobilité sommaire dans le cadre du traitement de la présente demande. Divers ajustements ont été apportés au projet au cours de l'analyse de cette demande discrétionnaire, notamment le retrait de l'accès au stationnement initialement prévu à partir de la rue Laval et le maintien d'un seul accès au stationnement souterrain à partir de la rue Kent. Par ailleurs, l'offre de stationnement pour vélos a été bonifiée de façon significative afin d'atteindre un ratio d'une unité par logement. Ces modifications ont été accueillies favorablement par le Service de la mobilité de la Ville de Gatineau.
- Concernant la capacité des réseaux, aucune contrainte n'a été identifiée pour le projet de redéveloppement proposé. Les lots ne sont pas situés dans un secteur touché par des problématiques de surverse et les pressions ainsi que les débits du réseau d'aqueduc sont jugés adéquats. Le promoteur devra toutefois prévoir la désaffectation de l'ensemble des branchements existants et assurer la remise en état des lieux. La réalisation du projet nécessitera l'approbation ultérieure par le conseil municipal, d'un protocole d'entente pour la réalisation des travaux municipaux.

**PIIA – Construire une habitation multifamiliale isolée de six étages – 80-90, rue Laval – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements a été formulée au 80-90, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition complète des huit bâtiments existants ainsi qu'une démolition partielle du bâtiment localisé au 35-37, rue Kent et que le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé les démolitions visées lors de la séance du 19 août 2025;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain transversal à la suite de l'opération cadastrale portera l'adresse du 80-90, rue Laval, puisque la façade principale du projet prévoit son entrée principale à partir de la rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025 et que, bien que la propriété soit située dans un secteur de milieu sensible, celle-ci est évaluée conformément aux dispositions du chapitre 5 (projet d'insertion) dudit règlement;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé respecte la majorité des critères relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 (chapitre 5) applicables au projet d'insertion;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, la construction d'une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements, comme illustrée aux plans intitulés :

- Plan projet d'implantation – Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – révisé le 4 mai 2026 – 80-90, rue Laval;
- Plan d'aménagement paysager proposer – Cardo Urbanisme – 8 mai 2026 – 80-90, rue Laval;
- Élévations proposées – Pluriel Architecture – 1er mai 2026 – 80-90, rue Laval;
- Échantillons de matériaux proposés – Pluriel Architecture – 1er mai 2026 – 80-90, rue Laval.

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

**Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale isolée de six étages – 80-90, rue Laval – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements a été formulée au 80-90, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition complète des huit bâtiments existants ainsi qu'une démolition partielle du bâtiment localisé au 35-37, rue Kent et que le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé les démolitions visées lors de la séance du 19 août 2025;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain transversal à la suite de l'opération cadastrale portera l'adresse du 80-90, rue Laval, puisque la façade principale du projet prévoit son entrée principale à partir de la rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 535-2025 et que, bien que la propriété soit située dans un secteur de milieu sensible, celle-ci est évaluée conformément aux dispositions du chapitre 5 (projet d'insertion) dudit règlement;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** trois des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernent l'implantation du bâtiment patrimonial situé au 35-37, rue Kent, laquelle constitue une situation existante;

**CONSIDÉRANT QUE** les deux autres dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 532-2020 visent à assurer un meilleur encadrement du projet par rapport au domaine public et à permettre la satisfaction de la majorité des critères et objectifs du PIIA applicables au projet, et qu'elles doivent, à ce titre, être accordées par le conseil municipal afin d'en permettre la réalisation;

**CONSIDÉRANT QUE** l'octroi des dérogations mineures ne causera pas préjudice aux propriétaires des propriétés avoisinantes;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les normes applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la construction d'une habitation multifamiliale de six étages comprenant 99 logements, visant à :

- Réduire la marge arrière de 5 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);
- Réduire la distance minimalement requise entre une galerie et une ligne de terrain de 1 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);
- Réduire la distance minimalement requise entre une marquise, un avant-toit et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);
- Réduire la distance minimalement requise entre un escalier menant au rez-de-chaussée et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimalement requise entre une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite et une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Comme illustré au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées - Plan projet d'implantation – Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – révisé le 4 mai 2026 – Annoté par le SUDD – 80-90, rue Laval – annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

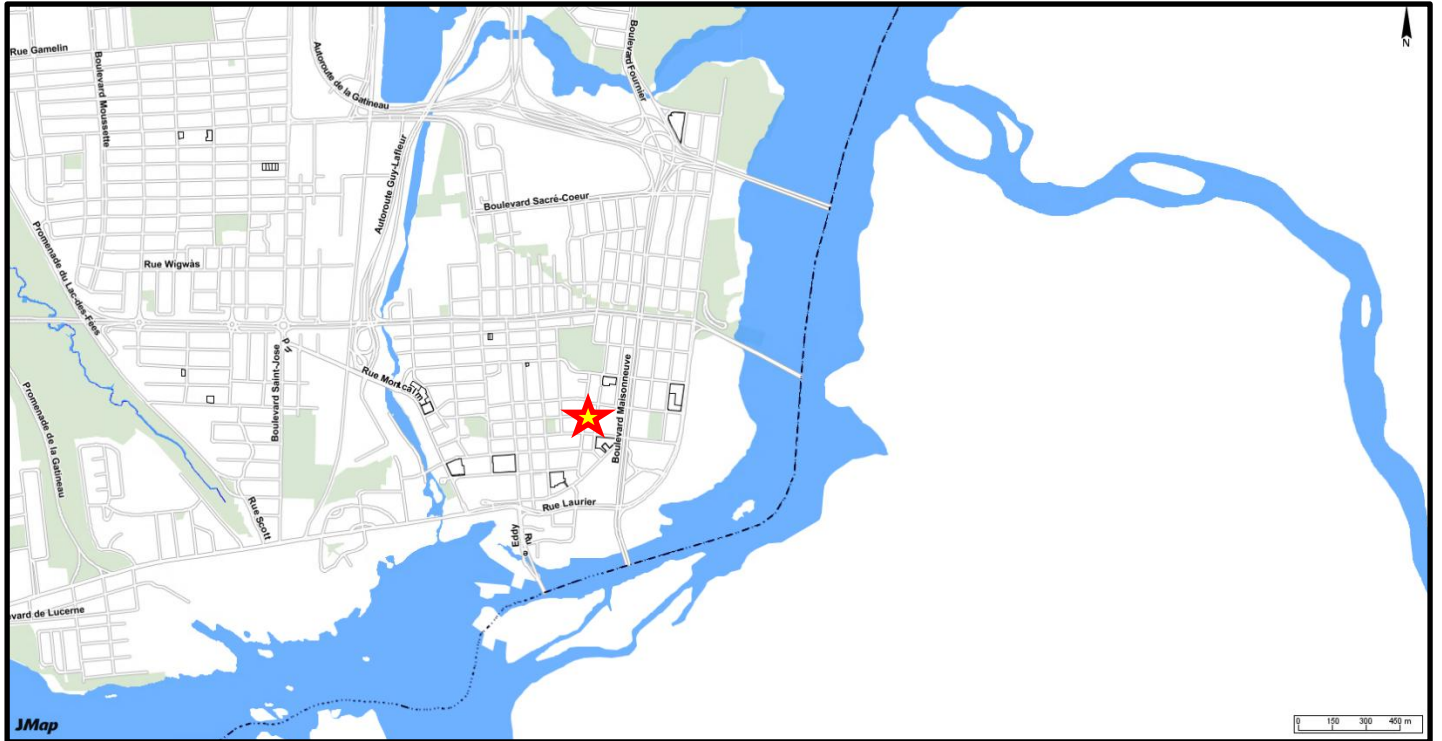
- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;
- L'approbation ultérieure par le conseil municipal d'un protocole d'entente relative aux travaux municipaux.

## Table des annexes

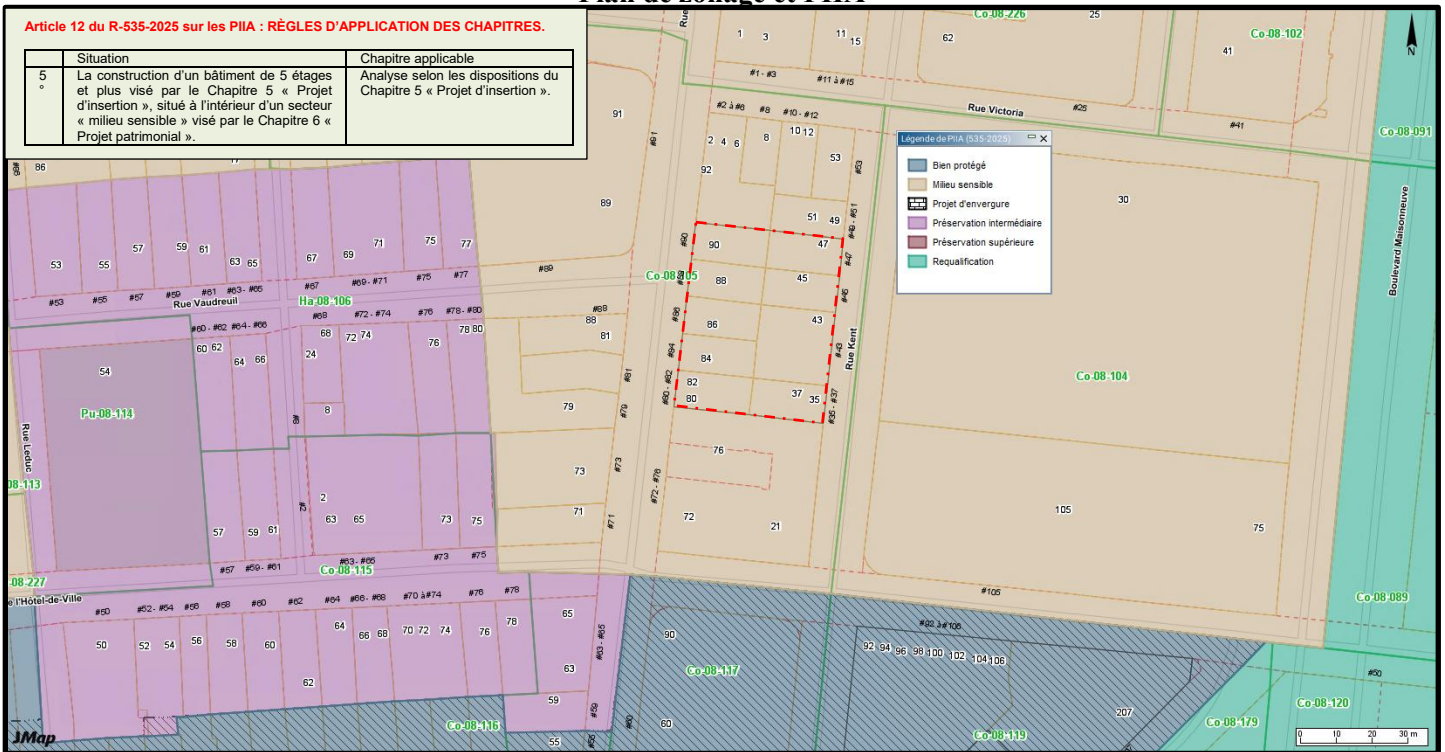
Annexe 1 : Localisation du projet .....	8
Annexe 2 : Vue aérienne et photos du site d'intervention.....	9
Annexe 3 : Plan de projet d'implantation proposé .....	10
Annexe 4 : Plan de paysagement et de plantation proposée .....	11
Annexe 5 : Élévations proposées.....	12
Annexe 5 (suite) : Élévations proposées.....	13
Annexe 6 : Coupes sur le projet proposé .....	14
Annexe 7: Matériaux proposés .....	15
Annexe 8: perspectives proposées .....	16
Annexe 8 (suite): perspectives proposées .....	17
Annexe 9 : Étude d'ensoleillement.....	18
Annexe 10: Dérogations mineures demandées .....	19
Annexe 11 : Objectifs et critères relatifs au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 .....	20
Annexe 12 : Dérogations mineures demandées (règlement numéro 17-2002).....	38

# Annexe 1 : Localisation du projet

## Plan de localisation



## Plan de zonage et PIIA



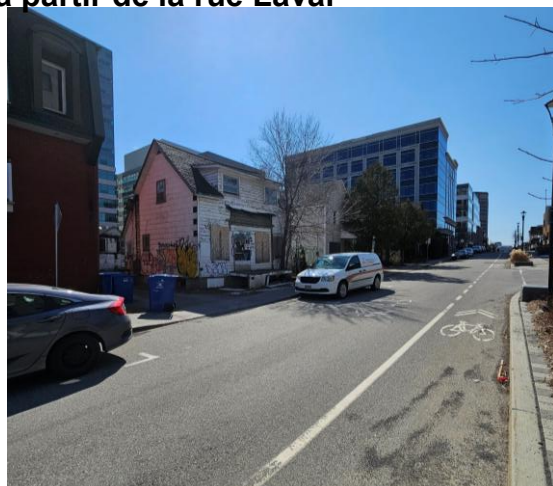
Source Jmap Ville de Gatineau  
80-90, rue Laval

**Annexe 2 : Vue aérienne et photos du site d'intervention**

**Vue aérienne du site d'intervention**



**Vue du site d'intervention à partir de la rue Laval**

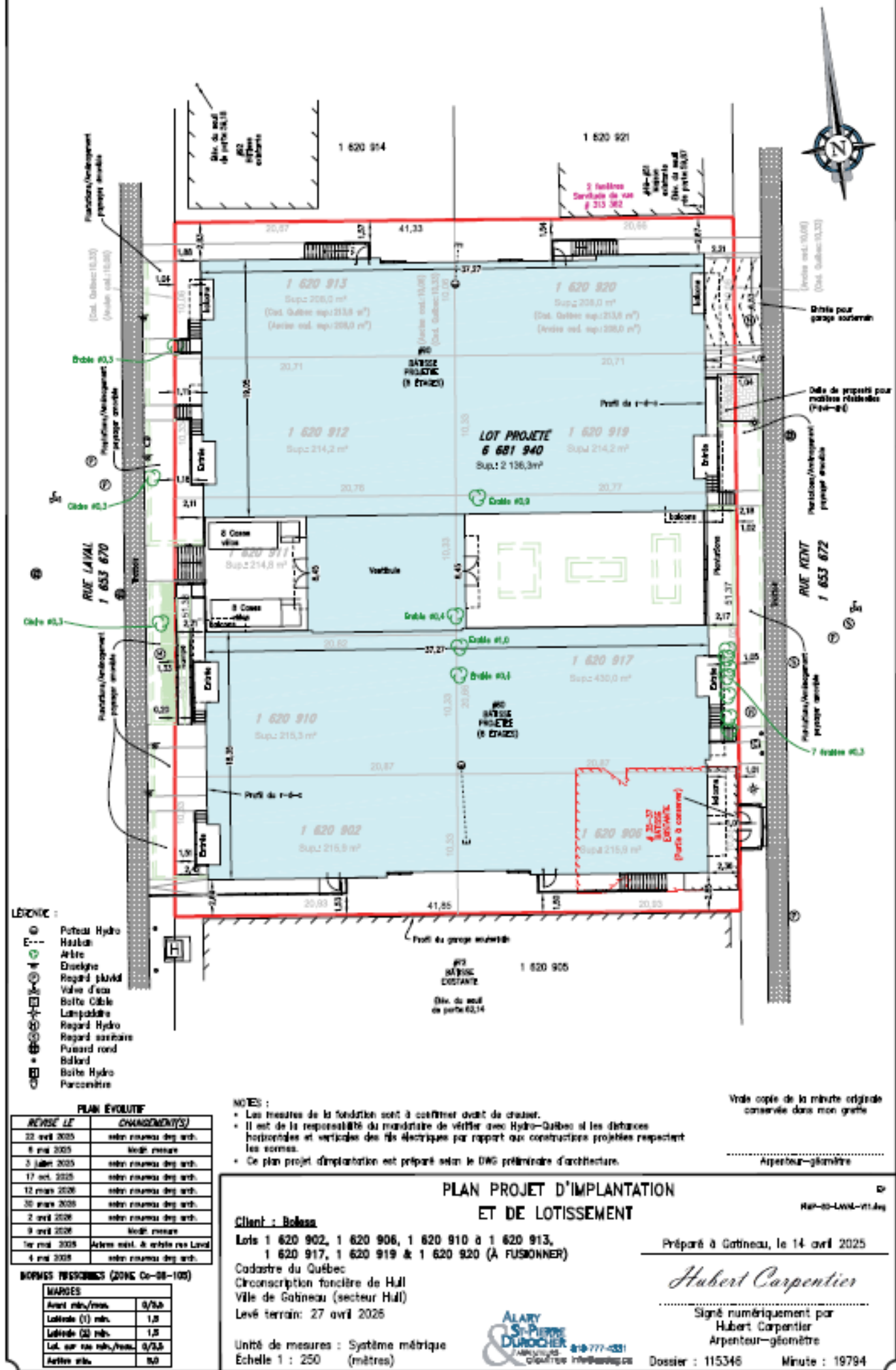


**Vue du site d'intervention à partir de la rue Kent**



Annexe 3 : Plan de projet d'implantation proposé

**IMPORTANT : Obtenir le permis de construction avant de débiter les travaux.**



- LÉGENDE :**
- ⊙ Potenti Hydro
  - ⊖ Hauteur
  - ⊕ Aire
  - ⊗ Drainage
  - ⊘ Regard pluvial
  - ⊙ Valve d'eau
  - ⊙ Boîte Câble
  - ⊙ Laitpâte
  - ⊙ Regard Hydro
  - ⊙ Regard sanitaire
  - ⊙ Poussoir rond
  - ⊙ Balcon
  - ⊙ Boîte Hydro
  - ⊙ Parcelle

**PLAN ÉVOLUTIF**

REVISE LE	CHANGEMENT(S)
22 avril 2025	selon révisions des arch.
8 mai 2025	Modif. message
3 juin 2025	selon révisions des arch.
17 oct. 2025	selon révisions des arch.
12 mars 2026	selon révisions des arch.
30 mars 2026	selon révisions des arch.
2 avril 2026	selon révisions des arch.
9 avril 2026	Modif. message
1er mai 2026	Ajouté motif de clôture rue Laval
4 mai 2026	selon révisions des arch.

**NORMES PROVISIONNES (ZONE Co-08-100)**

MARGES	
Avant mûr./mes.	0/5,0
Latérale (1) mûr.	1,0
Latérale (2) mûr.	1,5
Lat. sur rue mûr./mes.	0/5,0
Arrière mûr.	5,0

- NOTES :**
- Les mesures de la fondation sont à confirmer avant de creuser.
  - Il est de la responsabilité du mandataire de vérifier avec Hydro-Québec si les distances horizontales et verticales des fils électriques par rapport aux constructions respectent les normes.
  - Ce plan projet d'implantation est préparé selon le DWG préliminaire d'architecture.

Vrais copies de la minute originale conservée dans mon greffe

Arpenteur-géomètre

**PLAN PROJET D'IMPLANTATION ET DE LOTISSEMENT**

REP-03-LWL-01.149

**Cliant : Boless**  
 Lots 1 620 902, 1 620 906, 1 620 910 à 1 620 913,  
 1 620 917, 1 620 919 & 1 620 920 (À FUSIONNER)  
 Cadastre du Québec  
 Circonscription foncière de Hull  
 Ville de Gatineau (secteur Hull)  
 Levé terrain: 27 avril 2025

Préparé à Gatineau, le 14 avril 2025

*Hubert Carpentier*

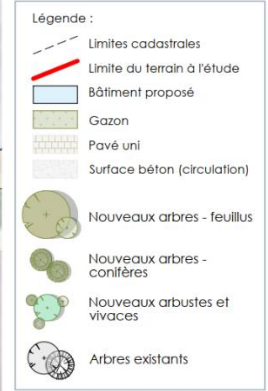
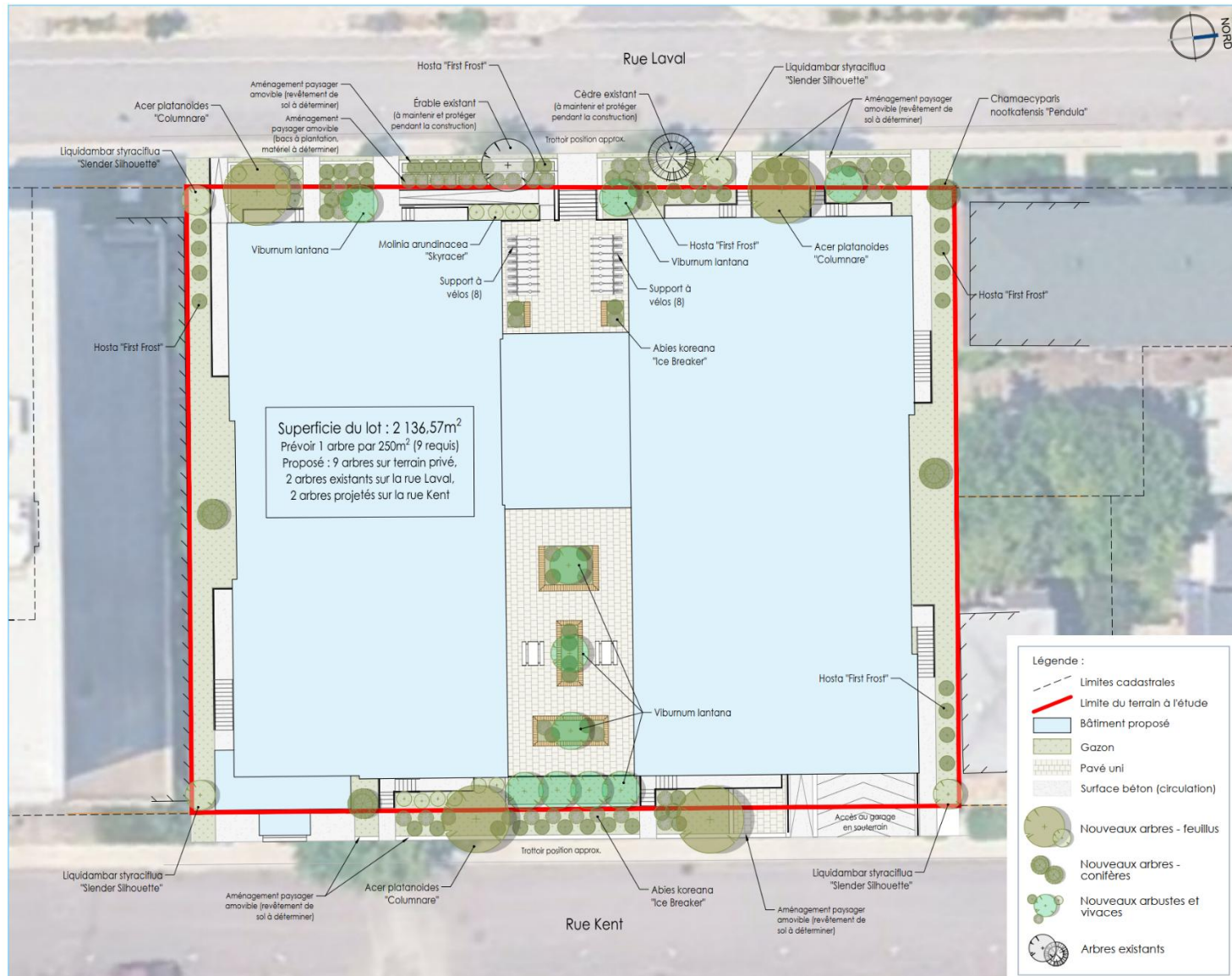
Signé numériquement par  
 Hubert Carpentier  
 Arpenteur-géomètre

Unité de mesures : Système métrique  
 Échelle 1 : 250 (mètres)



Dossier : 115346 Minute : 19794

# Annexe 4 : Plan de paysagement et de plantation proposée



## PALETTE VÉGÉTALE

N° de projet	P25042
Adresse	80-90 rue Laval, Gatineau
Date	2026/05/07
Plan référence	260508_P25042_PS_R7.pdf



## PROGRAMMATION

ARBRES   FEUILLUS	<input type="checkbox"/>		Acer rubrum Redpointe
	<input checked="" type="checkbox"/>		Acer platanoides Columnare
ARBRES   CONIFERE	<input checked="" type="checkbox"/>		Chamaecyparis nootkatensis Pendula
	<input type="checkbox"/>		Metasequoia glyptostroboides
ARBRES   FEUILLUS	<input type="checkbox"/>		Celtis occidentalis
	<input checked="" type="checkbox"/>		Liquidambar styraciflua Slender Silhouette
VIVACES ET ARBUSTES	<input checked="" type="checkbox"/>		Molinia arundinacea Skyracer
	<input checked="" type="checkbox"/>		Hosta First Frost
	<input checked="" type="checkbox"/>		Abies koreana Ice Breaker
	<input checked="" type="checkbox"/>		Viburnum lantana

## TABLEAU DE CONFORMITÉ - GATINEAU (532-2020)

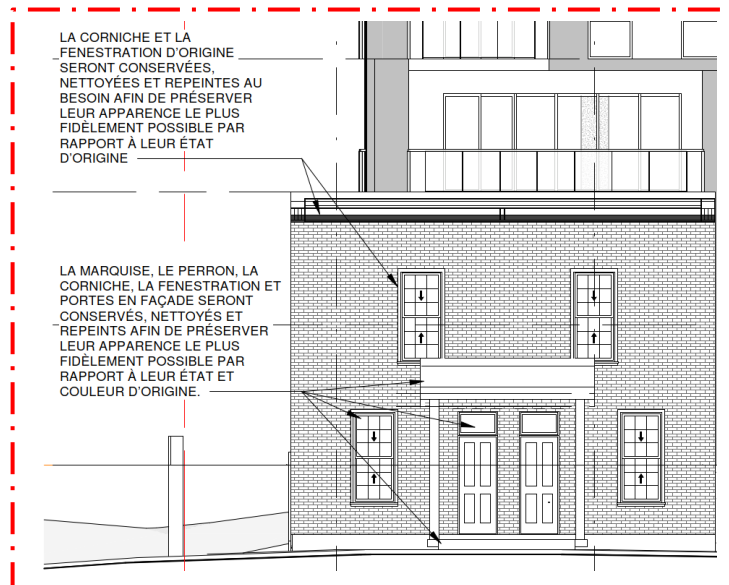
CHAPITRE 10 DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT HORS RUE			
ARTICLE	DESCRIPTION	NORMES	PROPOSÉ
288	Aménagement d'un espace de stationnement de 10 cases ou plus	1 <sup>o</sup> L'espace de stationnement doit être pourvu d'un système d'éclairage. 2 <sup>o</sup> 20% des cases doivent être recouvertes de l'un des matériaux suivants (H): a) Pavé perméable; b) Pavé alvéolaire; c) Recouvrement végétal.	N/A N/A
CHAPITRE 13 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PLANTATION ET À L'ABATTAGE D'ARBRES			
360	1 <sup>o</sup> Un arbre feuillu doit avoir un diamètre d'au moins 6 cm mesuré à 15 cm du sol 2 <sup>o</sup> Un conifère doit avoir une hauteur d'au moins 2 m mesurée depuis le sol à la cime	1 <sup>o</sup> a) 1 arbre/250m <sup>2</sup> de superficie de terrain, 15 étant le nombre maximal d'arbres exigés par terrain; b) 1 arbre /15 mètres linéaires de largeur de terrain situé en cour avant; - Au moins 1 arbre situé en cour arrière	- Les feuillus auront un diamètre d'au moins 6 cm à 15 cm du sol ; - Les conifères auront une hauteur d'au moins 2 m depuis le sol à la cime - 9 feuillus et 4 conifères  - 9 arbres sont proposés sur le terrain et 4 arbres proposés sur le domaine public (9 arbres requis) - 6 arbres en cour avant et 5 en cour arrière sur rue

Cardo urbanisme – révisé le 8 mai 2026  
80-90, rue Laval

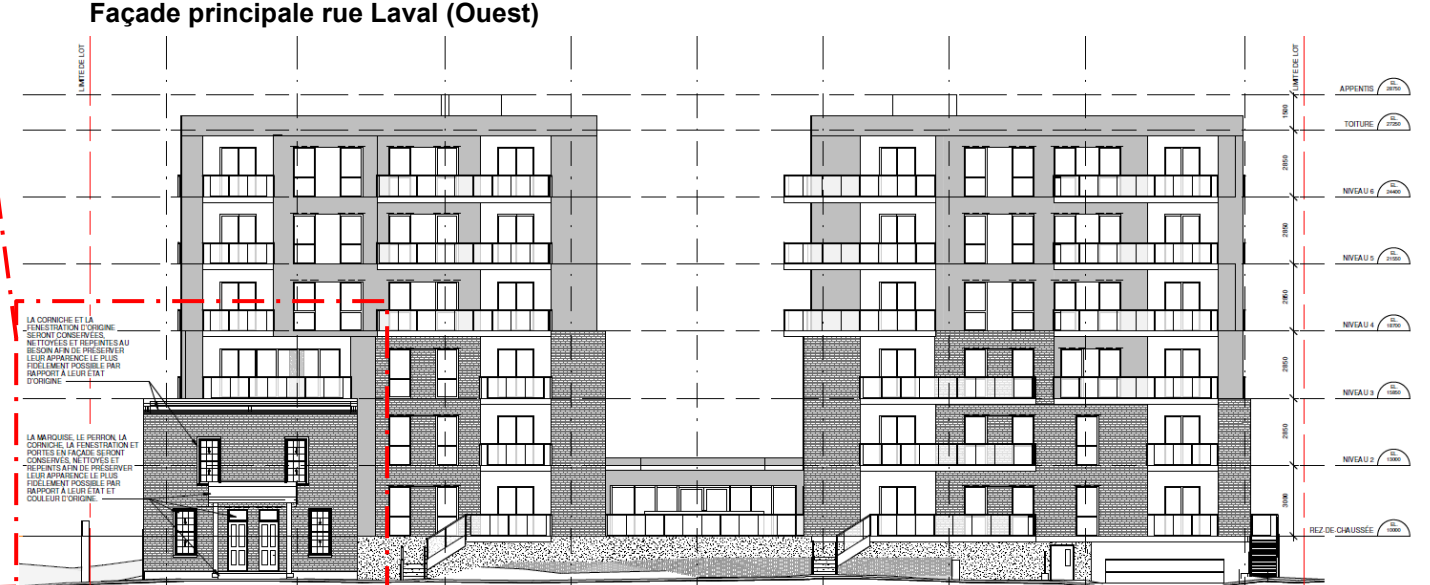
## Annexe 5 : Élévations proposées



Façade principale rue Laval (Ouest)



Zone agrandie



Façade arrière rue Kent (Est)

**Annexe 5 (suite) : Élévations proposées**



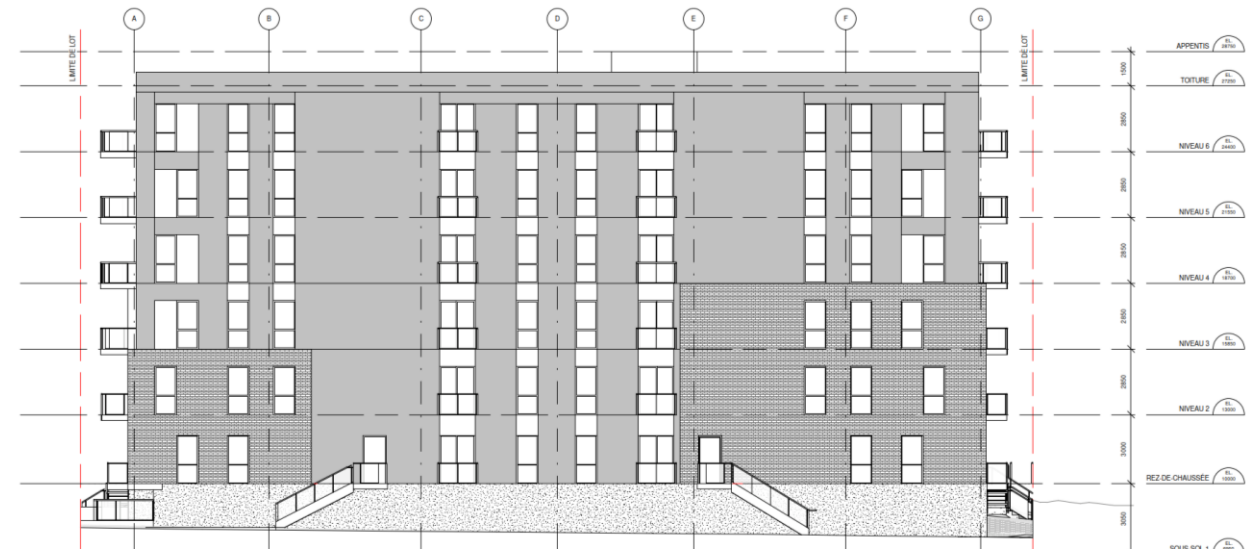
**Façade cour intérieure (Sud)**



**Façade cour intérieure (Nord)**

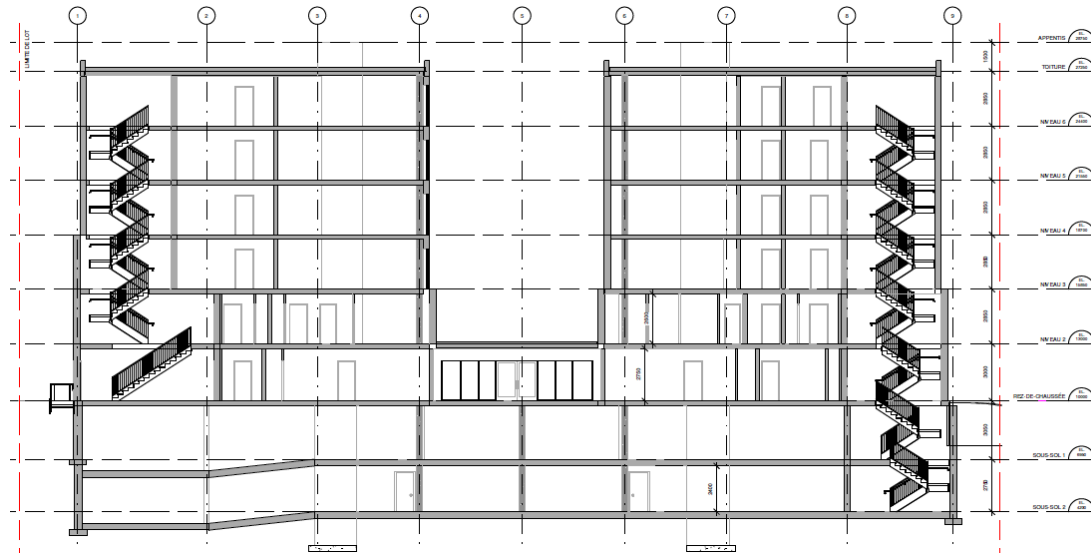


**Façade latérale droite (Sud)**

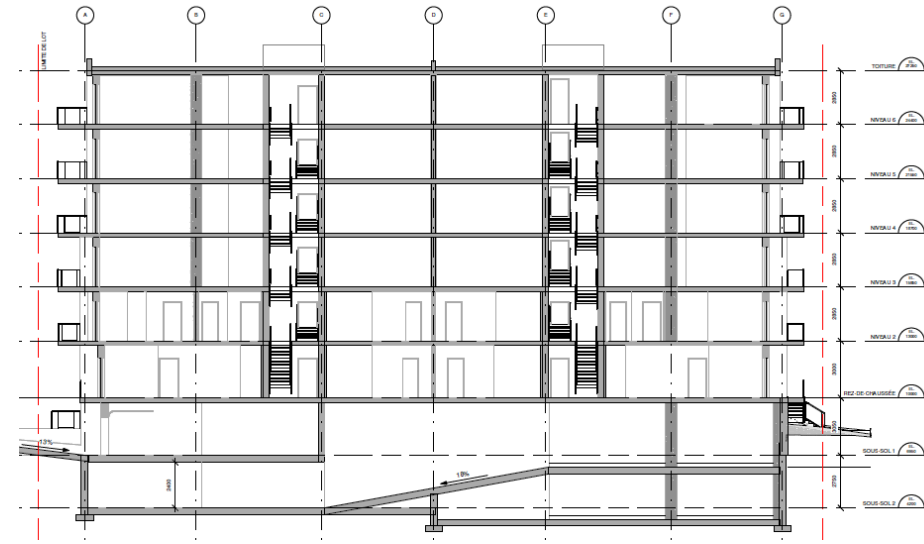


**Façade latérale gauche (Nord)**

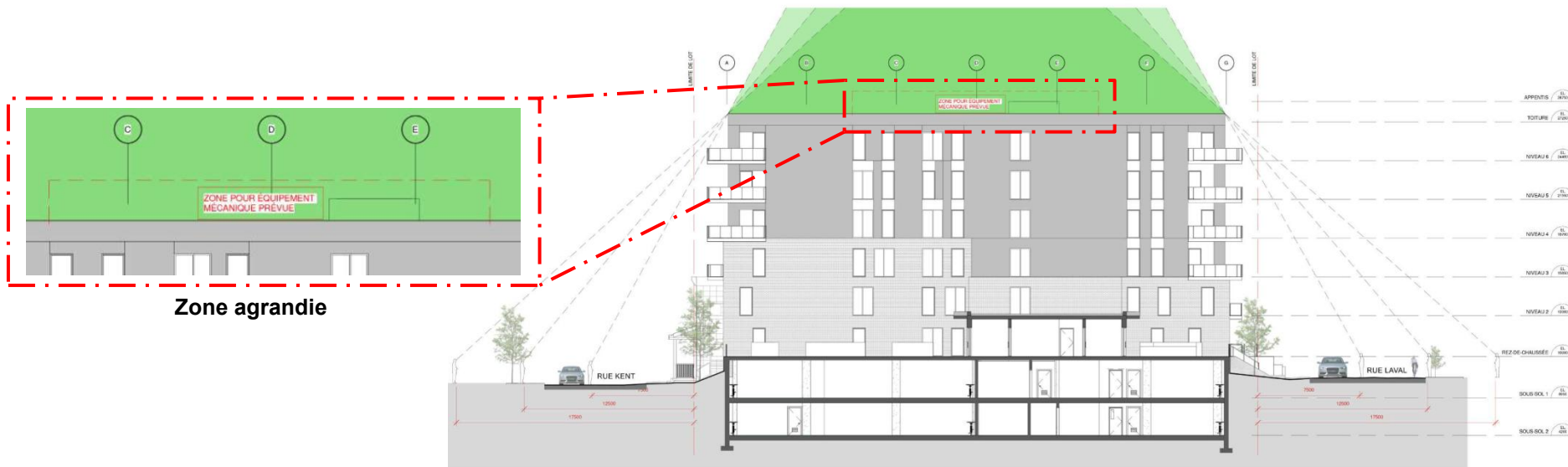
## Annexe 6 : Coupes sur le projet proposé



Coupe Longitudinale



Coupe transversale

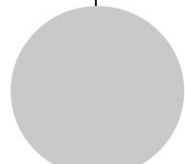


Impact visual des équipements mecanique sur le toit

# Annexe 7: Matériaux proposés



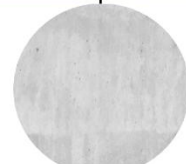
GARDE-CORPS (ESCALIERS)  
ACIER PEINT EN NOIR\*



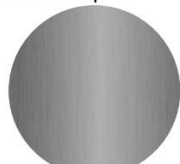
REVÊTEMENT D'ACIER  
REGENT GREY 56082 \*  
VICWEST AD SERIES \*



REVÊTEMENT EN BRIQUE  
COULEUR NERO SMOOTH \*  
BELDEN BRICK \*

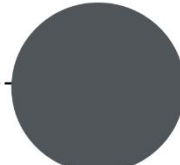


CRÉPIS DE CIMENT



GARDE-CORPS (RAMPE STATIONNEMENT)  
ACIER PEINT EN GRIS\*

\*OU ÉQUIVALENT



REVÊTEMENT D'ACIER  
COULEUR DEEP GREY 55174 \*  
VICWEST AD SERIES \*



REVÊTEMENT EN BRIQUE  
COULEUR RUM RAISIN VELOUR \*  
BELDEN BRICK \*



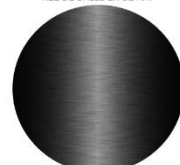
FENÊTRES / PORTES PATIO  
ALUMINIUM HYBRIDES COULEUR NOIR\*



REVÊTEMENT D'ACIER  
COULEUR DEEP GREY 55174 \*  
VICWEST AD SERIES \*



NEZ DE DALLE EN BÉTON



GARDE-CORPS (BALCONS)  
ACIER PEINT EN NOIR\*



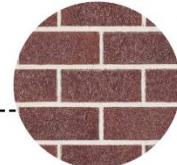
## MATÉRIAUX FAÇADES LATÉRALES



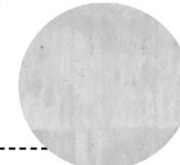
REVÊTEMENT D'ACIER  
COULEUR DEEP GREY 55174 \*  
VICWEST AD SERIES \*



REVÊTEMENT D'ACIER  
RT-SENT GREY 56082 \*  
VICWEST AD SERIES \*



REVÊTEMENT EN BRIQUE  
COULEUR RUM RAISIN VELOUR \*  
BELDEN BRICK \*



CRÉPIS DE CIMENT

\*OU ÉQUIVALENT

1!

**Annexe 8: perspectives proposées**



**Vue du projet à partie de la rue Laval**



**Vue du projet à partir de la rue Kent**

**Annexe 8 (suite): perspectives proposées**



**Vue du projet à partir de la rue Kent**



**perspective sur l'entrée principale ( Rue Laval)**



**Vue perspective su la cour intérieure**

Annexe 9 : Étude d'ensoleillement

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT



SOLSTICE D'ÉTÉ

8H00



12H00



16H00



SOLSTICE D'HIVER

8H00



12H00



16H00



EQUINOXE

8H00

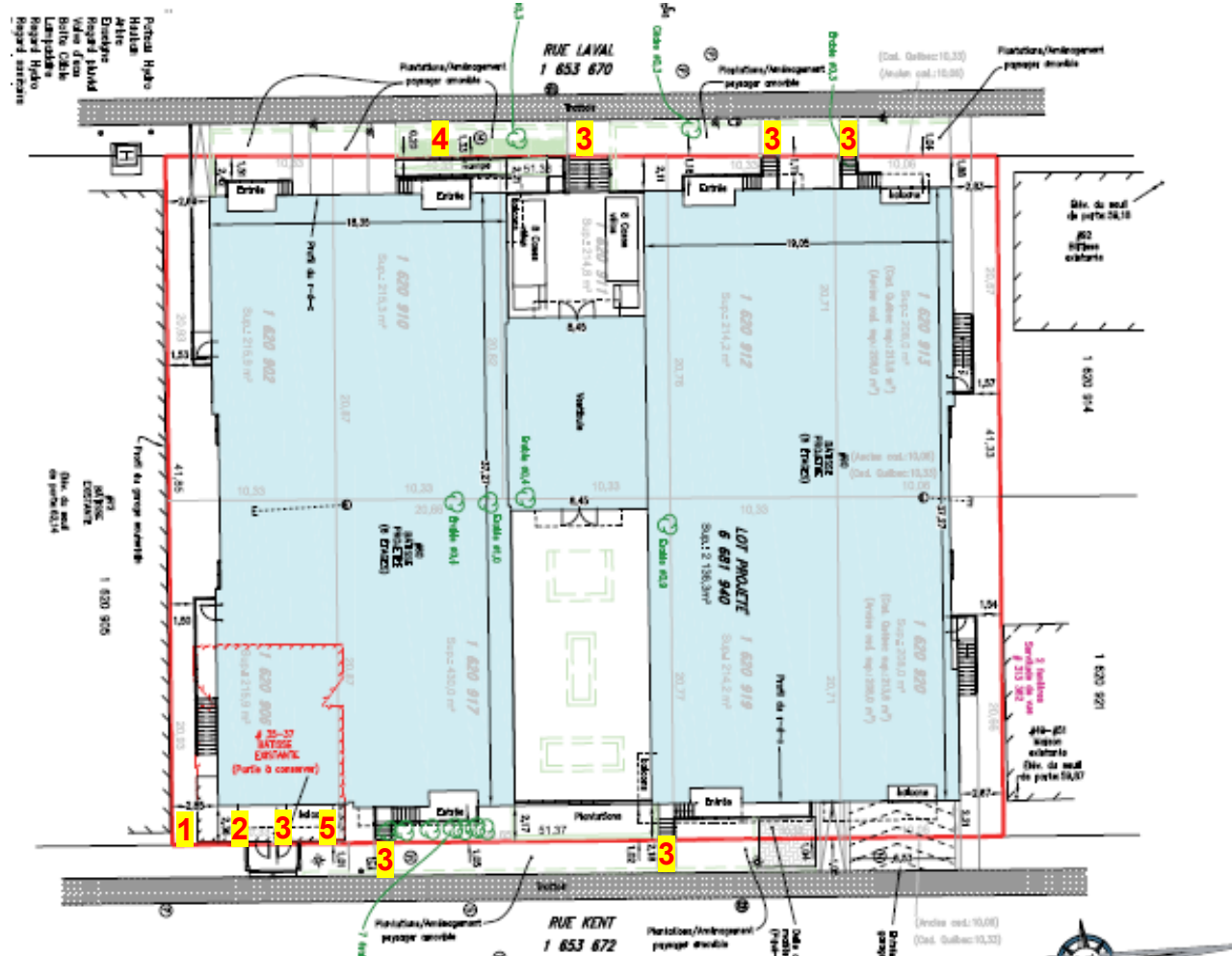


12H00



16H00

## Annexe 10: Dérogations mineures demandées



Articles	Dispositions
1 Grille (Co-08-105)	Réduire la marge arrière minimalement requise de 5 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent)
2 183.12	Réduire la distance minimale requise entre une galerie, un perron et une ligne de terrain de 1 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);
3 183.16	Réduire la distance minimale requise entre un escalier menant au rez-de-chaussée et une ligne de terrain de 1 m à 0 m
4 183.17	Réduire la distance minimale requise entre une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite et une ligne de terrain de 1 m à 0
5 183.20	Réduire la distance minimale requise entre une marquise, un avant-toit et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m (bâtiment existant du 35-37, rue Kent);

**Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – révisé le 4 mai 2026 – annoté par le SUD**  
**80-90, rue Laval**

**Annexe 11 : Objectifs et critères relatifs au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025**

**PROJET D'INSERTION**

Règlement relatif aux PIIA numéro 535-2025

Tableau 42-1

<b>IMPLANTATION</b>				
<b>Objectif 1 : Implanter un nouveau bâtiment principal ou un agrandissement de manière à minimiser son impact sur le milieu et à rehausser la qualité du paysage urbain à l'échelle de la rue</b>				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. L'implantation du bâtiment assure l'encadrement de la rue et d'une intersection.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval est implanté en respect de l'alignement des propriétés déjà construites, avec un alignement cohérent avec le cadre bâti existant en bordure de rue et prévoit aussi une multitude d'entrées aux logements du premier niveau directement sur rue, créant ainsi un encadrement adéquat et stimulant la vie de quartier sur rue.
2. L'implantation considère l'alignement des bâtiments voisins ainsi que celui qui domine à l'échelle de la rue, en prévoyant un alignement similaire.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval prévoit un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, avec des matériaux et une ligne de toit arrimée avec le cadre bâti existant à la fois sur les façades de la rue Laval ainsi que de la rue Kent.
3. L'implantation du bâtiment limite la création de vides et de discontinuités dans la trame urbaine.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval offre une architecture s'ouvrant directement sur deux façades/rues importantes, soit les rues Laval et Kent. Une placette d'accueil centrale ouverte sur la rue Laval est configurée avec aires d'agrément, de repos et bacs de plantation. La combinaison de cette configuration avec un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, avec des matériaux et une ligne de toit arrimée avec le cadre bâti existant assure une continuité dans la trame urbaine.
4. L'implantation du bâtiment contribue à mettre en valeur une perspective ou une percée visuelle adjacente au terrain.	Critère satisfait		Oui	Une placette d'accueil centrale ouverte sur la rue Laval est configurée avec aires d'agrément, de repos et bacs de plantation. Cette placette offre non-seulement une percée visuelle entre les deux bâtiments, mais offre aussi une connectivité au niveau des déplacements piétons et vie de quartier.
5. La façade principale d'un bâtiment localisé sur un terrain d'angle est orientée en cohérence avec son milieu	N/A	Ce n'est pas un terrain d'angle, mais un terrain transversal.	Oui	Le 80-90 Laval offre une architecture s'ouvrant directement sur deux façades/rues importantes, soit les rues Laval et Kent. Une placette

d'insertion en assurant un dialogue avec la rue la plus significative.				d'accueil centrale ouverte sur la rue Laval est configurée avec aires d'agrément, de repos et bacs de plantation. La combinaison de cette configuration avec un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, avec des matériaux et une ligne de toit arrimée avec le cadre bâti existant assure une continuité dans la trame urbaine.
Objectif 2 : Implanter un bâtiment principal de manière à optimiser le potentiel d'utilisation du terrain				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. L'implantation et l'orientation du bâtiment maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel du bâtiment, particulièrement dans les logements et dans les aires extérieures communes.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval offre une architecture s'ouvrant directement sur deux façades/rues importantes, soit les rues Laval et Kent avec une placette d'accueil centrale ouverte sur la rue Laval configurée avec aires d'agrément, de repos et bacs de plantation. Cette configuration permet l'éclairage naturel des deux bâtiments sur 4 façades ainsi que sur les aires communes de la placette centrale.
2. L'implantation des bâtiments évite la création d'espaces résiduels inexploitable et peu accessibles sur le terrain.	Critère satisfait		Oui	L'implantation du 80-90 Laval maximise l'espace utilisable sur le terrain, est respect des marges de recul prescrites.
3. Le positionnement du bâtiment sur le terrain préserve le cœur d'îlot par la présence d'une cour arrière.	N/A	Le terrain proposé par le remembrement des lots est un terrain transversal donnant sur deux rues (Rues Laval et Kent)	Oui	Le 80-90 Laval offre une architecture s'ouvrant directement sur deux façades/rues importantes, soit les rues Laval et Kent avec une placette d'accueil centrale ouverte sur la rue Laval qui est configurée avec aires d'agrément, de repos et bacs de plantation. Cette configuration permet une préservation d'une partie du cœur de l'îlot et propose une cour intérieure commune entre les deux bâtiments ainsi que des aires communes de la placette centrale.
4. L'aménagement du terrain est conçu dans la perspective d'une mutualisation des espaces de stationnement et des allées d'accès.	Critère satisfait		Oui	La construction du 80-90 Laval comportant deux bâtiments sera faite sur une structure souterraine commune pour faire place aux espaces de stationnement intérieurs. Cette structure permet une mutualisation des espaces de stationnement hors-rue ainsi que des allées d'accès et offre une circulation optimisée pour les résidents, non-seulement pour les voitures, mais pour les vélos qui seront également rangés à l'intérieur sur supports à vélos.
5. L'organisation spatiale de plusieurs bâtiments localisés sur un même îlot permet l'aménagement de cours intérieures communes.	N/A	Il y a un seul bâtiment sur le terrain. Il est composé de deux ailes reliées par un vestibule central au rez-de-chaussée accessible à partir d'une cour intérieure.	Oui	Le 80-90 Laval offre une architecture s'ouvrant directement sur deux façades/rues importantes, soit les rues Laval et Kent avec une placette d'accueil centrale ouverte sur la rue Laval qui est configurée avec aires d'agrément, de repos et bacs de plantation. Cette configuration permet une préservation d'une partie de l'espace du cœur de l'îlot et propose une cour intérieure commune aménagée sur

				la nouvelle structure entre les deux bâtiments ainsi que des aires communes de cette placette centrale.
6. Le nombre d'entrées charretières qui donnent sur un corridor de transport actif, une piste cyclable ou multifonctionnelle, actuelle ou projetée, est minimisé.	Critère satisfait	À l'origine, le projet prévoyait deux allées d'accès, dont l'une était aménagée sur la rue Laval. À la suite des commentaires formulés par le SUDD et le Service de la mobilité, cet accès a été supprimé afin de prévenir tout conflit d'usage et d'écarter les enjeux de sécurité liés à la présence de la piste cyclable existante sur la rue Laval.	Oui	La structure de stationnement intérieure sera desservie par une entrée charretière sur la rue Kent. Cette configuration permettra de distribuer le volume de circulation automobile sur une rue à double sens, diminuant ainsi le risque de congestion en période de pointe. Cette structure et configuration offre une circulation optimisée pour les résidents, non-seulement pour les voitures, mais pour les vélos qui seront également rangés à l'intérieur sur supports à vélos. Les entrées n'entravent aucune piste cyclable ou corridor de transport actif.

### Objectif 3 : Protéger les composantes naturelles du terrain

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. La localisation des bâtiments, des espaces de stationnement et des infrastructures de drainage des eaux de ruissellement minimise l'atteinte aux caractéristiques naturelles d'intérêt présentes sur le terrain.	N/A	Aucune caractéristique naturelle présentant un intérêt particulier n'est recensée sur le terrain.	Oui	La construction du 80-90 Laval comportant deux bâtiments sera faite sur une structure souterraine commune pour faire place aux stationnements hors-rue et une circulation optimisée pour les résidents. Les eaux de précipitations seront captées en partie par les toitures avec drainage conventionnel ainsi que par la végétation et fosses de plantation sur sol naturel prévues au périmètre de l'immeuble, utilisant les superficies combinées privé/public si désiré.
2. L'implantation et la modulation du bâtiment préservent la topographie naturelle du terrain en s'adaptant au terrain et non l'inverse.	Critère satisfait		Oui	La structure souterraine du 80-90 Laval requiert une excavation complète pour la superficie d'implantation, en raison de la nature même des travaux. Les niveaux du terrain au périmètre de l'immeuble demeureront selon la topographie naturelle.
3. L'abattage d'arbres, même s'ils ne sont pas identifiés d'intérêt, est limité.	Critère non satisfait	La réalisation du projet entraînera l'abattage de l'ensemble des arbres présents sur le site. Cette intervention est conforme aux dispositions de l'article 363.2 du Règlement de zonage numéro 532-2020. À cet effet, un certificat d'autorisation pour l'abattage d'arbres devra être obtenu, conformément à l'article 62 du Règlement d'administration	Oui	Aucun arbre d'intérêt se retrouve sur le terrain. Les petits arbres sur place seront retirés à l'excavation. Une plantation d'arbres à grand déploiement est prévue au périmètre de l'immeuble utilisant des fosses de plantation sur les superficies combinées privé/public si désiré.

		numéro 501-2005 advenant l'approbation de ce projet par le conseil municipal.		
4. L'implantation du bâtiment respecte la vision et les orientations prévues au Plan de foresterie urbaine de la Ville de Gatineau, notamment en visant l'augmentation de l'indice de canopée.	Critère satisfait	Plusieurs arbres et arbustes de diverses essences seront plantés le long des rues Laval et Kent, ainsi que dans la cour intérieure. Les aménagements paysagers proposés sont conformes aux dispositions de l'article 360 du Règlement de zonage numéro 532-2020. De plus, des plantations sont prévues dans l'emprise publique et ont reçu l'approbation du Service de la transition écologique de la Ville de Gatineau.	Oui	Avec sa plantation d'arbres à grand déploiement prévue au périmètre de l'immeuble, l'indice de canopée au niveau du trottoir sera indéniablement amélioré car aucun arbre fournissant de l'ombrage aux piétons ne s'y trouve actuellement.
5. Les fonctions écologiques des milieux d'intérêt sont conservées par l'aménagement de zones tampons.	N/A	Il n'y a pas de milieux écologiques d'intérêt sur le site d'intervention.	Oui	La plantation d'arbres à grand déploiement ainsi qu'une variété d'arbustes et plantes adaptées au milieu est prévue au périmètre de l'immeuble utilisant des fosses de plantation sur les superficies combinées privé/public si désiré. Ces surfaces agiront de zones tampon entre l'implantation de l'immeuble et son milieu.

**Objectif 4 : Favoriser la mise en valeur d'un bâtiment patrimonial lors de l'ajout d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement sur le même terrain ou un terrain contigu**

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. L'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement sur le même terrain qu'un bâtiment d'intérêt patrimonial permet de créer un ensemble cohérent, en s'assurant que le bâtiment d'intérêt patrimonial demeure la pièce maîtresse.	Critère satisfait		Oui	La façade ainsi qu'une partie des murs latéraux du 35-37 Kent (actif existant jugé patrimonial par la municipalité) seront conservés et intégrés au nouvel immeuble. Le nouvel immeuble au 80-90 Laval prévoit un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, avec des matériaux et une ligne de toit arrimée avec le cadre bâti existant, ainsi que des entrées aux logements du premier niveau qui seront directement sur rue. L'architecture proposée viendra bonifier de façon cohérente la valeur de l'actif existant jugé patrimonial par la municipalité qui sera partiellement conservé, soit le 35-37 Kent.

2. L'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement sur le même terrain qu'un bâtiment d'intérêt patrimonial est réalisée dans le même alignement ou en retrait de celui-ci.	Critère satisfait		Oui	L'implantation du nouveau bâtiment (Sud) est en retrait par rapport au 35-37 Kent (actif existant jugé patrimonial par la municipalité), lequel sera donc mis en valeur par sa position actuelle, plus rapprochée de la rue et clairement prédominante.
3. L'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement localisé au-devant d'un bâtiment d'intérêt patrimonial permet la préservation de percées visuelles d'intérêt vers ce dernier.	N/A		N/A	N/A
4. L'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement sur un terrain contigu à celui d'un bâtiment patrimonial comprend un retrait afin de ne pas nuire à sa mise en valeur.	Critère satisfait		Oui	L'implantation du nouveau bâtiment (Sud) est en retrait par rapport au 35-37 Kent (actif existant jugé patrimonial par la municipalité), lequel sera donc mis en valeur par sa position actuelle, plus rapprochée de la rue et clairement prédominante.
<b>Avis important</b>				
Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux <b>plans d'implantation et d'intégration architecturale</b> numéro 535-2025 de la Ville de Gatineau. Ils sont publiés à titre informatif et ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.				
*Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires de la partie requérante n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).				

Tableau 42-2

<b>ARCHITECTURE</b>				
<b>Objectif 1 : Intégrer graduellement tout bâtiment au sein de son milieu d'insertion</b>				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. Un bâtiment d'intérêt patrimonial présent sur le terrain est intégré au concept volumétrique du bâtiment.	Critère satisfait		Oui	La façade ainsi qu'une partie des murs latéraux du 35-37 Kent (actif existant jugé patrimonial par la municipalité) seront conservés et intégrés au nouvel immeuble. Le nouvel immeuble prévoit un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, avec des matériaux et une ligne de toit arrimée avec le cadre bâti existant, ainsi que des entrées aux logements du premier niveau qui seront directement sur rue. L'architecture proposée viendra bonifier de façon cohérente la valeur de l'actif existant jugé patrimonial par la municipalité qui sera partiellement conservé, soit le 35-37 Kent.

<p>2. Les caractéristiques volumétriques du bâtiment s’inspirent du cadre bâti environnant afin de préserver le paysage de rue.</p>	<p>Critère satisfait</p>		<p>Oui</p>	<p>Le 80-90 Laval prévoit un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, avec des matériaux et une ligne de toit arrimée avec le cadre bâti existant, ainsi que des entrées aux logements du premier niveau qui seront directement sur rue. L’architecture proposée viendra bonifier de façon cohérente la valeur de l’actif existant jugé patrimonial par la municipalité qui sera partiellement conservé, soit le 35-37 Kent. Les niveaux supérieurs au basilaire seront constitués en bonne partie par des matériaux nobles, mais plus légers (Verre, panneaux métalliques) visant à dissoudre ces niveaux en hauteur, accentuant la mise en valeur du basilaire.</p>
<p>3. En bordure d’une rue, les premiers étages respectent la hauteur des bâtiments adjacents ou sont d’une hauteur égale à la largeur de l’emprise de la rue, tandis que les étages supérieurs sont implantés en retrait.</p>	<p>Critère partiellement satisfait</p>	<p>Bien que le retrait des premiers étages soit peu prononcé, une modulation volumétrique de deux à trois niveaux, exprimée par un traitement de matérialité en brique et s’inspirant des typologies des habitations à toit plat présentes dans le secteur d’intervention dont le 35-37, rue Kent, permet de créer un encadrement bâti à échelle humaine et de renforcer la relation avec le domaine piéton.</p>	<p>Oui</p>	<p>Le 80-90 Laval est implanté en respect des marges de recul prescrites, avec un alignement cohérent avec le cadre bâti existant en bordure de rue et prévoit aussi une multitude d’entrées au logement du premier niveau directement sur rue, créant ainsi un encadrement adéquat et stimulant la vie de quartier sur rue. Les niveaux supérieurs au basilaire proposent plusieurs mouvements architecturaux intéressants, avec retraits prononcés, balcons en alcôve et changements de matériaux de finition afin de préserver la mise en valeur du basilaire et l’architecture d’époque de maisons de type Faubourg.</p>
<p>4. La volumétrie et le traitement du bâtiment permettent d’exploiter la topographie particulière du terrain, notamment par des volumes en escalier.</p>	<p>N/A</p>	<p>Bien qu’il y ait une légère pente du terrain du côté de la rue, la topographie du terrain reste relativement plane.</p>	<p>Oui</p>	<p>L’implantation du 80-90 Laval s’adapte à une topographie qui présente un dénivelé important entre le coin Sud-Ouest le plus haut (Laval/Hôtel-de-Ville) et le coin Nord-Est le plus bas (Kent/Victoria). La configuration du basilaire qui s’adapte au niveau des rues, les accès à la placette centrale, les entrées directement sur rue avec escaliers sur mesure pour chaque logement du premier niveau, les escaliers et rampe d’accès pour l’entrée principale sur Laval, les platebandes, bacs de plantation et entrées charretières sont tous des éléments architecturaux/structuraux adaptés à cette topographie, évitant les murs aveugles et stimulant la vie de quartier sur rue.</p>
<p>5. Le bâtiment est fractionné en plusieurs volumes distincts, physiquement ou visuellement afin d’alléger son apparence.</p>	<p>Critère satisfait</p>		<p>Oui</p>	<p>Le 80-90 Laval offre une architecture avec deux bâtiments de 6 étages respectant la hauteur prescrite au zonage, plutôt qu’un seul gros bâtiment, qui aurait imposé une architecture beaucoup plus monolithique pour le même nombre de logements. Ces deux</p>

				bâtiments s'ouvrent directement sur deux façades/rues importantes, soit les rues Laval et Kent avec une placette centrale, configurée avec aires d'agrément, de repos et bacs de plantation. Cette configuration permet l'éclairage naturel des deux bâtiments sur 4 façades ainsi que sur les aires communes de la placette centrale.
6. Des subdivisions verticales sur les premiers niveaux permettent de souligner le rythme parcellaire régulier et étroit tels les lots d'origine du milieu d'insertion.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval prévoit un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, avec des matériaux et une ligne de toit arrimée avec le cadre bâti existant à la fois sur les façades de la rue Laval ainsi que de la rue Kent. Des subdivisions verticales sont mises de l'avant avec des choix de matériaux distincts ainsi que des variations architecturales qui s'arriment avec le lotissement d'origine.
7. Les balcons 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 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		Oui	Le 80-90 Laval présente une combinaison attirante et stratégique de balcons pour plusieurs logements. Certains balcons sont configurés en demi-projection, d'autres en alcôve/loggias afin de provoquer des mouvements intéressants en architecture et d'offrir une extension aux logements qui sera véritablement utilisée par les résidents, devenant un espace de vie à l'abri des vents et/ou intempéries, mais offrant aussi de l'ensoleillement intéressant lors des journées plus propices aux bains de soleil.
8. Un élément architectural distinctif, plutôt qu'un simple avant-toit en projection, protège les balcons des intempéries.	Critère satisfait		Oui	Afin de diminuer l'effet d'écrasement des étages supérieurs en relation avec la stratégie du basilaire, la poursuite de la dalle de toit est alignée avec les axes de périmètre des bâtiments au lieu d'une poursuite en projection. Cette poursuite de la dalle offre néanmoins une protection partielle aux balcons contre les averses/intempéries.
9. Le couronnement comporte un parapet de hauteur suffisante pour dissimuler les équipements mécaniques et de ventilation.	Critère satisfait		Oui	L'installation des équipements mécaniques du 80-90 Laval est prévue en position centrale de la toiture de sorte qu'ils ne seront pas visibles de la rue ou depuis le domaine public.
10. Une construction hors toit observe un retrait et un gabarit qui minimisent son impact visuel depuis le domaine public.	Critère satisfait		Oui	Aucune construction hors toit n'est prévue.
11. Le bâtiment propose un basilaire, d'une hauteur similaire à celle des bâtiments avoisinants ou égale à la largeur de l'emprise de rue qu'il borde.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval prévoit un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, avec des matériaux et une ligne de toit arrimée avec le cadre bâti existant à la fois sur les façades de la rue Laval ainsi que de la rue Kent.

12. Le bâtiment considère les caractéristiques volumétriques de tout bâtiment d'intérêt patrimonial d'un terrain adjacent dans la conception d'un basilaire.	Critère satisfait		Oui	La façade ainsi qu'une partie des murs latéraux du 35-37 Kent (actif existant jugé patrimonial par la municipalité) seront conservés et intégrés au nouvel immeuble. Le nouvel immeuble prévoit un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, avec des matériaux et une ligne de toit arrimée avec le cadre bâti existant, dont le 49-51 rue Kent, ainsi que des entrées aux logements du premier niveau qui seront directement sur rue. L'architecture proposée viendra bonifier de façon cohérente la valeur de l'actif existant jugé patrimonial qui sera partiellement conservé, soit le 35-37 Kent.
13. Les perspectives visuelles à l'échelle de la ville, du voisinage ou du quartier sont mises en valeur en favorisant une volumétrie effilée, en hauteur, qui se distingue de son environnement.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval offre une architecture avec deux bâtiments de 6 étages respectant la hauteur prescrite au zonage, plutôt qu'un seul gros bâtiment, qui aurait imposé une architecture beaucoup plus monolithique pour le même nombre de logements.
14. Le bâtiment est agrémenté d'un couronnement distinctif qui contribue à l'affirmation de son caractère et de son identité.	N/A	Ce critère est beaucoup plus applicable à des bâtiments de plus grande hauteur.	Non	Le 80-90 Laval prévoit un revêtement de couleur pâle pour les étages supérieurs, afin de permettre à ceux-ci de se dissimuler dans le ciel et de diminuer l'effet d'écrasement des étages supérieurs en relation avec la stratégie du basilaire, de couleur plus foncée. Un couronnement plus foncé viendrait annuler cet effet désiré pour les étages supérieurs.
<b>Objectif 2 : Créer une architecture de qualité</b>				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
<b>Traitement architectural</b>				
1. Le bâtiment porte l'empreinte du temps présent, tout en misant sur l'intemporalité. Les traitements qui traduisent un pastiche architectural sont évités, tandis que les gestes contemporains sont considérés.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval propose une architecture qui s'inscrit dans une démarche sobre, mais assumée, évitant les références artificielles au passé. L'architecture du basilaire propose un rappel aux maisons de type Faubourg, en demeurant toutefois clairement contemporaine. Chaque geste architectural privilégie d'ailleurs une expression contemporaine, réfléchie et durable, où la simplicité des volumes et la clarté des lignes structurent l'ensemble. L'utilisation de matériaux nobles et pérennes contribue à inscrire le bâtiment dans la continuité du tissu urbain, tout en lui conférant une identité propre, actuelle et ouverte sur l'avenir.
2. Le bâtiment est conçu selon une approche en unité, qui adhère à l'image du milieu, tout en proposant une épuration du langage architectural afin de s'y agencer, ou une	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval est conçu selon une approche favorisant une insertion harmonieuse dans son milieu. Il adhère à l'image environnante avec un choix de matériaux cohérents tout en

<p>approche en contraste qui marque, par sa singularité, en proposant un nouveau langage architectural qui contribue à la variation du milieu d'insertion.</p>				<p>proposant une épuration du langage architectural pour les niveaux supérieurs, de manière à s'y agencer naturellement et à renforcer la cohérence du nouveau avec le cadre bâti actuel.</p> <p>L'attention particulière portée aux proportions, aux matériaux et aux détails contribue à créer une architecture sobre, équilibrée et respectueuse de son contexte.</p> <p>En complément, une approche en contraste peut également être constatée. Celle-ci se distingue par la singularité du concept architectural, affirmant un nouveau langage qui dialogue avec son environnement tout en s'en démarquant. Cette lecture renouvelée du site introduit une variation enrichissante, apportant diversité et vitalité au milieu d'insertion dans le quadrilatère Hôtel-de-ville / Laval / Victoria / Kent.</p>
<p>3. Les façades visibles du domaine public atténuent la monotonie des grandes surfaces murales.</p>	<p>Critère satisfait</p>		<p>Oui</p>	<p>L'immeuble du 80-90 Laval présente des façades visibles du domaine public qui se distinguent par un traitement architectural soigné. La monotonie des grandes surfaces murales est volontairement atténuée grâce à une composition riche en matériaux nobles, tels que la maçonnerie et le verre, lesquels apportent à la fois durabilité, élégance et transparence. Ces matériaux sont mis en valeur par des mouvements architecturaux pertinents, créant du relief et une dynamique visuelle qui animent l'ensemble. L'effet recherché est celui d'un véritable habillement de la rue, évoquant une succession harmonieuse de maisons de type faubourg, conférant au projet une échelle humaine et une intégration soignée dans le tissu urbain environnant.</p>
<p>4. Les murs aveugles sur le domaine public sont évités. Le concept architectural évite les murs aveugles sur le domaine public.</p>	<p>Critère satisfait</p>		<p>Oui</p>	<p>La configuration du basilaire du 80-90 Laval s'adapte au niveau des rues et offre une variété architecturale avec ses accès à la placette centrale, les entrées directement sur rue avec escaliers sur mesure pour chaque logement du premier niveau, les escaliers et rampe d'accès pour l'entrée principale sur Laval, les platebandes, bacs de plantation et entrées charretières. Ces éléments architecturaux/structuraux sont adaptés aux dénivelés des rues, évitant les murs aveugles et stimulant la vie de quartier sur rue.</p>
<p>5. L'architecture d'un bâtiment qui contient un espace commercial comprend un espace qui permet d'accueillir une enseigne murale.</p>	<p>N/A</p>		<p>N/A</p>	
<p>6. Un relief ou un traitement particulier du revêtement souligne le couronnement d'un toit plat.</p>	<p>Critère satisfait</p>		<p>Oui</p>	<p>Le 80-90 Laval prévoit un revêtement de couleur pâle pour les étages supérieurs, afin de permettre à ceux-ci de se dissimuler</p>

				dans le ciel et de diminuer l'effet d'écrasement des étages supérieurs en relation avec la stratégie du basilaire, de couleur plus foncée.
<b>Parement</b>				
7. L'architecture privilégie l'utilisation de matériaux nobles ou durables, compatibles avec le milieu d'insertion.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval présente une architecture qui met de l'avant l'utilisation de matériaux nobles et durables. Les matériaux sont choisis pour leurs qualités de résistance et de pérennité, et pour assurer une performance adéquate à long terme. Leur choix est également guidé par leur compatibilité avec le milieu d'insertion, permettant une intégration harmonieuse au contexte bâti environnant tout en répondant aux exigences de durabilité et de cohérence architecturale. Le choix du type et couleur de la maçonnerie est un exemple de cohérence avec le cadre bâti de la rue Laval, place Kent/Aubry ainsi que des maisons d'intérêt sur les rues Kent et Victoria.
8. Les changements de matériaux correspondent à une transition volumétrique ou à un détail architectural structurant de manière à limiter le nombre de matériaux différents sur les façades.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval propose une architecture où les changements de matériaux sont utilisés de façon ciblée, en correspondance avec une transition volumétrique désirée entre les maisons de type faubourg ou un détail architectural vertical structurant vers les étages supérieurs. Cette approche permet de mettre en valeur l'organisation du bâti au basilaire et de clarifier la lecture des façades, tout en assurant une cohérence d'ensemble. Le nombre de matériaux différents est volontairement limité, favorisant une composition simple, maîtrisée et durable, en harmonie avec le milieu d'insertion et le cadre bâti de la rue Laval, place Kent/Aubry ainsi que des maisons d'intérêt sur les rues Kent et Victoria.
9. Le coloris des parements est sobre et intemporel, plutôt qu'extravagant ou représentatif de la tendance actuelle. Les couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval présente une approche architecturale cohérente, où les changements de matériaux sont utilisés de manière ciblée pour souligner les transitions volumétriques et les détails structurants, tel que les balcons en alcôve et la mise en valeur du 35-37 Kent. Les parements sont choisis dans des couleurs sobres et intemporelles, privilégiant la neutralité et la durabilité esthétique plutôt que des choix extravagants ou liés aux tendances éphémères. Le nombre de matériaux différents est intentionnellement limité afin d'assurer une lecture claire et harmonieuse des façades, tout en garantissant une intégration respectueuse et durable dans le milieu environnant.

10. L'utilisation d'appareillage particulier permet d'ajouter de la texture ou du dynamisme à une façade qui borde une rue, pour des murs en maçonnerie.	Critère partiellement satisfait	De la maçonnerie de tons de couleurs est proposée permettant ainsi de dynamiser les deux façades donnant sur rue.	Non	La maçonnerie au 80-90 Laval sera intentionnellement installée avec sobriété, sans trop de gestes artificiels d'appareillage afin de permettre d'offrir une continuité avec le cadre bâti existant et de limiter le mimétisme. De plus, la façade de la rue Kent doit mettre en valeur le 35-37 Kent, plutôt que de créer des distractions architecturales vers les façades contemporaines.
<b>Ouverture</b>				
11. L'entrée principale est localisée sur la façade principale afin d'établir un dialogue avec le domaine public.	Critère satisfait			Les deux bâtiments au 80-90 Laval partagent une entrée principale, accessible par un accès à un grand vestibule commun, avec rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite, situé sur la façade donnant sur la rue Laval et s'ouvrant sur une petite placette d'accueil centrale, également ouverte avec des marches. Cette implantation permet d'établir un dialogue direct avec le domaine public, en favorisant l'animation et la vitalité de la rue. L'orientation des accès renforce le caractère piétonnier de l'environnement, contribue à la continuité du front bâti et soutient la qualité des parcours urbains. L'ensemble du 80-90 Laval participe ainsi à une meilleure intégration du projet dans son milieu tout en affirmant une présence claire et accueillante sur la rue pour les résidents ainsi que les visiteurs.
12. L'entrée principale est protégée des intempéries par un élément architectural en saillie ou l'étage supérieur.	Critère satisfait		Oui	L'entrée principale du 80-90 Laval est protégée par un grand vestibule central et commun. Cette entrée sera de plus munie d'un petit toit en saillie/projection offrant une protection supplémentaire des intempéries.
13. Le bâtiment à usage résidentiel comprend la multiplication des entrées individuelles au rez-de-chaussée afin de renforcer le dialogue avec le domaine public.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval s'articule autour d'un basilaire qui reprend l'échelle et le langage architectural des maisons de type faubourg, contribuant à une intégration sensible au tissu urbain. Les logements situés au premier niveau bénéficient d'entrées individuelles directement accessibles depuis les rues Laval et Kent, renforçant ainsi le dialogue avec le domaine public et créant un rythme animé le long du trottoir, ce qui renforce le sentiment de proximité entre les résidents et leur quartier. Cette approche favorise une relation vivante avec le domaine public, tout en offrant aux résidents une expérience d'habitation à échelle humaine, marquée par la convivialité et l'ouverture sur les rues Laval et Kent.
14. Des entrées de plain-pied sont prévues afin de faciliter l'accessibilité universelle et d'éliminer la présence de rampes d'accès à l'extérieur.	Critère non satisfait	La topographie du terrain ne permet pas l'aménagement d'entrées de plain-pied. Toutefois,	Oui	Chaque bâtiment au 80-90 Laval est pourvu d'une entrée principale accessible par un accès commun de plain-pied. Une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite, situé sur la

		l'entrée principale, située sur la cour intérieure et accessible depuis la rue Laval, sera conçue de manière à être accessible aux personnes à mobilité réduite grâce à l'aménagement d'une rampe. Une plantation végétale est également proposée afin d'atténuer l'impact visuel de cette rampe.		façade donnant sur la rue Laval, doit obligatoirement être construite pour lier la placette d'accueil à la rue Laval, compte tenu du dénivelé de la rue. Cette rampe d'accès sera de pente douce, conforme à la réglementation.
15. Le rez-de-chaussée d'une façade qui borde une rue est généreusement fenestré afin d'offrir un dialogue avec le domaine public.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval se distingue par une fenestration généreuse qui s'exprime autant au niveau du basilaire que dans chacun des logements. Les grandes ouvertures et les portes patio, présentes dans la majorité des unités, favorisent une relation fluide entre l'intérieur et l'extérieur. Elles créent une façade vivante et lumineuse, où la transparence renforce le dialogue avec le domaine public et contribue à l'animation des rues Laval et Kent. Ce choix architectural valorise à la fois le confort des occupants et l'interaction avec la vie sur rue et l'expérience piétonne.
<b>Accès à un espace de stationnement</b>				
16. L'accès et l'entrée d'un garage sont positionnés du côté de la façade la moins visible du domaine public.	Critère satisfait		Oui	La structure de stationnement intérieure sera desservie par une entrée charretière sur la rue Kent, façade la moins visible du domaine public. Cette configuration permettra de distribuer le volume de circulation automobile sur une rue à double sens, diminuant ainsi le risque de congestion en période de pointe.
17. L'accès à un stationnement intérieur est intégré clairement, mais sobrement à l'architecture du bâtiment : porte de garage en retrait de la façade accessible par un passage cocher, rampe d'accès à l'intérieur du volume du bâtiment, entrée marquée par un ou des éléments architecturaux, changement de couleurs ou de matériaux, etc.	Critère satisfait		Oui	Cette structure et configuration de l'accès au stationnement intérieur offre une circulation optimisée pour les résidents, non-seulement pour les voitures, mais pour les vélos qui seront également rangés à l'intérieur sur supports à vélos. Les entrées n'entravent aucune piste cyclable ou corridor de transport actif. Les portes donnant accès au garage (Piétons/autos) seront offertes avec une architecture en alcôve offrant plusieurs avantages dont un design plus discret, en retrait du trottoir, un abri des intempéries avec rampe chauffante pour les usagers et le fait que les voitures n'entraveront pas le trottoir et la voie de circulation lors des arrêts pour entrées et sorties. La porte piétonne donnant accès au garage est colocalisée en alcôve aussi, offrant un endroit sécuritaire et à

				l'abri des intempéries pour les piétons et cyclistes habitant les immeubles, lors des entrées et sorties.
<b>Équipements mécaniques</b>				
18. Les équipements mécaniques, et les moyens utilisés pour camoufler leur présence sont intégrés à l'architecture et traités afin de réduire leur visibilité depuis la rue.	Critère satisfait		Oui	L'installation des équipements mécaniques du 80-90 Laval est prévue en position centrale de la toiture de sorte qu'ils ne seront pas visibles de la rue ou depuis le domaine public.
<b>Avis important</b>				
Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux <b>plans d'implantation et d'intégration architecturale</b> numéro 535-2025 de la Ville de Gatineau. Ils sont publiés à titre informatif et ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.				
*Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires de la partie requérante n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).				

Tableau 42-3

<b>AMÉNAGEMENT DE TERRAIN</b>				
<b>Objectif 1 : Aménager des espaces extérieurs adaptés aux besoins et au confort des utilisateurs</b>				
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. Les espaces libres sur le terrain sont agrémentés d'aménagements paysagers nombreux et de qualité.	Critère satisfait		Oui	La plantation d'arbres à grand déploiement ainsi qu'une variété d'arbustes et plantes adaptées au milieu est prévue au périmètre de l'immeuble utilisant des fosses de plantation sur les superficies combinées privé/public si désiré. Ces surfaces agiront de zones tampon entre l'implantation de l'immeuble et son milieu. La placette d'accueil centrale ouverte sur la rue Laval est configurée avec aires d'agrément, de repos et bacs de plantation, le tout se poursuivant dans les aires d'agrément accessibles à tous les résidents de l'immeuble entre les deux bâtiments.
2. La conception de l'aménagement paysager tient compte des éléments naturels environnants, en priorisant le maintien et la consolidation des corridors de biodiversité.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval étant localisé au cœur d'un quadrilatère urbain, le site à son état actuel ne présente pas de corridor de biodiversité. Les lots actuels sont en grande partie minéralisés et n'offrent pas de végétation de qualité au quartier. La construction du nouvel immeuble vise à venir revitaliser les rues Kent et Laval sur les façades avec la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi qu'une variété d'arbustes et plantes adaptées au milieu est prévue au périmètre de l'immeuble utilisant des fosses de plantation sur les superficies combinées privé/public si désiré. Ces surfaces agiront de zones tampon entre l'implantation de l'immeuble et son

				milieu et viendront créer de véritables zones d'ombrage, de détente et d'agrément pour les résidents et visiteurs.
3. Une intensification du verdissement et des revêtements de sol de couleur pâle contribue à créer des îlots de fraîcheur.	Critère satisfait		Oui	Une plantation d'arbres à grand déploiement est prévue au périmètre de l'immeuble utilisant des fosses de plantation sur les superficies combinées privé/public si désiré, ainsi qu'une variété d'arbustes et plantes adaptées au milieu pour contribuer à la création d'îlots de fraîcheur.
4. Des arbres sont plantés au pourtour de l'espace de stationnement, des allées d'accès, de même que le long des façades est, sud-est, sud-ouest et ouest d'un bâtiment pour ombrager son toit.	Critère satisfait		Oui	Une plantation d'arbres à grand déploiement est prévue au périmètre de l'immeuble utilisant des fosses de plantation sur les superficies combinées privé/public si désiré, ainsi qu'une variété d'arbustes et plantes adaptées au milieu pour contribuer à la création d'îlots de fraîcheur.
5. Des essences d'arbres diversifiées et d'espèces végétales indigènes sont plantées en tenant compte de celles déjà présentes sur le terrain et ceux adjacents.	Critère satisfait		Oui	Les arbres qui seront plantés seront choisis par les professionnels spécialiste en la matière, en fonction de leur capacité d'adaptation et survie en milieu urbain afin de contribuer au verdissement et à une véritable revitalisation ainsi à long terme du quadrilatère et de ce secteur du centre-ville.
6. Les revêtements perméables, en opposition aux revêtements imperméables, sont appliqués dans les aires d'agrément, les espaces libres et l'espace de stationnement.	Critère satisfait		Oui	Lorsque possible, les aires de plantation au périmètre de l'immeuble seront aménagées avec des structures et matériaux perméables, installés sur le sol noble/naturel.
7. Des ouvrages de biorétention sont intégrés à l'aménagement du terrain, notamment dans le cadre de la conception des espaces de stationnement.	N/A	Stationnement souterrain proposé.	Oui	Les fosses de plantation installées sur le sol noble/naturel pour les arbres à plus grand déploiement ainsi que les bacs de plantation pour les arbustes et plantes sont intégrés à l'aménagement paysager, ce qui contribuera favorablement à la biorétention.
8. La superficie des aires d'agrément maximise leur utilisation et permet la pratique d'activités extérieures en considérant l'intimité et le confort de la population.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval offre une architecture s'ouvrant directement sur deux façades/rues importantes, soit les rues Laval et Kent. La placette d'accueil centrale est ouverte sur la rue Laval et communique ensuite avec des aires d'agrément, de repos et bacs de plantation. Cette configuration permet une préservation d'une partie de l'espace du cœur de l'îlot et propose une cour intérieure commune aménagée sur la nouvelle structure entre les deux bâtiments ainsi que des aires communes de cette placette centrale. La pratique d'activités extérieures y sera encouragée, non seulement par les résidents de l'immeuble, mais ainsi que par les visiteurs.
9. Des trottoirs ou sentiers piétons sont aménagés entre les entrées du bâtiment, les espaces extérieurs communs, les aires d'agrément et l'espace de stationnement.	Critère satisfait		Oui	Des aires de circulation bien adaptées sont prévues à divers niveaux au 80-90 Laval. Les logements du Rez-de-chaussée auront des accès avec des trottoirs directement en façade, sur chacune

				des rues Laval et Kent. Ensuite, la placette d'accueil centrale sera aménagée avec des aires de circulation et point d'accès commun pour l'entrée principale de l'immeuble. Aussi, les résidents auront accès aux logements ainsi qu'à des aires de rangement pour vélos ou autres équipements de transport actif à travers la porte individuelle adjacente à l'entrée charretière, pour entrer au garage et avoir accès aux ascenseurs et /ou cages d'escalier intérieures.
10. Les dalles au-dessus des garages souterrains sont adaptées à l'aménagement de caissons structuraux qui permettent la plantation d'arbres.	Critère non satisfait	La dalle située au-dessus du garage souterrain ne permet pas l'aménagement d'arbres. Toutefois, des caissons intégrant de la végétation sont proposés afin d'agrémenter la cour intérieure.	Non	la dalle du RDC (au-dessus des garages souterrains) n'aura pas de caissons <b>structuraux</b> pour la plantation de végétaux. Plutôt, de gros caissons seront installés en surface pour y planter arbustes et plantes. Ceci nous permet de pouvoir les déplacer (avec équipements) plus facilement au besoin en cas de réparations ou d'une configuration différente désirée par les résidents au fil des années.
11. La toiture d'un bâtiment est utilisée à des fins d'agrément, notamment à des fins de terrasse ou de toit vert.	Critère non satisfait	La toiture du bâtiment n'est pas destinée à des fins d'agrément. Bien que le projet ne soit pas tenu de prévoir des aires d'agrément conformément à l'article 691 du Règlement de zonage no 532-2020, la majorité des logements proposés disposeront néanmoins d'une aire d'agrément privée sous forme de balcon. Par ailleurs, une aire d'agrément commune, accessible à l'ensemble des occupants, sera aménagée dans la cour intérieure au rez-de-chaussée.	N/A	

**Objectif 2 : Réaliser des aménagements extérieurs permettant de rehausser la qualité paysagère et contribuant à l'animation et à la convivialité du domaine public**

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. L'aménagement d'une cour avant ou une cour latérale sur rue est conçu afin d'y maximiser les surfaces végétalisées et la plantation d'arbres et de végétaux.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval offre une architecture s'ouvrant directement sur deux façades/rues importantes, soit les rues Laval et Kent avec une placette d'accueil centrale ouverte et configurée avec aires

				d'agrément, de repos et bacs de plantation. Cette configuration permet une préservation d'une partie de l'espace du cœur de l'îlot et propose une cour intérieure commune aménagée sur la nouvelle structure entre les deux bâtiments ainsi que des aires communes de cette placette centrale. La pratique d'activités extérieures y sera encouragée, non seulement par les résidents de l'immeuble, mais aussi que par les visiteurs.
2. L'aménagement paysager permet de mettre en valeur le bâtiment et ses entrées.	Critère satisfait		Oui	Le 80-90 Laval bénéficie d'un aménagement paysager soigneusement conçu, à la fois pour la façade de la rue Laval que celle de la rue Kent, qui met en valeur l'architecture du bâtiment ainsi que ses entrées. Le traitement des abords, avec bacs et fosses de plantation crée une transition harmonieuse entre le domaine public et l'espace privé, tout en offrant un cadre accueillant et esthétique à échelle humaine. Les aménagements végétaux et structuraux renforcent la visibilité et la qualité des accès aux logements du RDC directement sur rue, soulignant leur importance et favorisant une intégration élégante de l'ensemble dans son environnement urbain.
3. Des trottoirs piétons permettent de relier à la rue les différentes entrées du bâtiment.	Critère satisfait		Oui	Des aires de circulation bien adaptées sont prévues à divers niveaux au 80-90 Laval. Les logements du Rez-de-chaussée auront des accès avec des trottoirs directement en façade, sur chacune des rues Laval et Kent. Ensuite, la placette centrale sera aménagée avec des aires de circulation et point d'accès commun pour les entrées principales de l'immeuble. Aussi, les résidents auront accès aux logements ainsi qu'à des aires de rangement pour vélos ou autres équipements de transport actif à travers la porte individuelle adjacente à l'entrée charretière, pour entrer au garage et avoir accès aux ascenseurs et /ou cages d'escalier intérieures.
4. La cour avant du bâtiment dont le rez-de-chaussée est à usage commercial ou communautaire est traitée comme le prolongement de l'espace public afin d'encourager l'appropriation de la cour par les usagers et l'animation de la rue.	N/A		N/A	
5. Lorsque qu'un bâtiment a un rez-de-chaussée à usage résidentiel, le traitement de sa cour avant offre une intimité aux personnes résidentes, sans toutefois rompre le dialogue avec la rue.	Critère satisfait		Oui	Les logements du Rez-de-chaussée auront des accès avec des trottoirs directement en façade, sur chacune des rues Laval et Kent. De plus, chaque bâtiment au 80-90 Laval est pourvu d'une entrée principale accessible par un accès commun, avec rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite, situé sur la façade donnant sur

				la rue Laval. La placette d'accueil publique centrale est également ouverte avec des marches s'ouvrant ainsi sur la rue Laval et le domaine public. Cette implantation permet d'établir un dialogue direct avec le domaine public, en favorisant l'animation et la vitalité de la rue. L'orientation des accès renforce le caractère piétonnier de l'environnement, contribue à la continuité du front bâti et soutient la qualité des parcours urbains. L'ensemble du 80-90 Laval participe ainsi à une meilleure intégration du projet dans son milieu tout en affirmant une présence claire et accueillante sur la rue pour les résidents ainsi que les visiteurs.
6. Une clôture, un muret ou un mur de soutènement aménagé en bordure du domaine public est conçu comme un élément ornemental, plutôt que simplement utilitaire.	Critère satisfait		Oui	L'immeuble du 80-90 Laval se distingue par la qualité de ses aménagements extérieurs favorisant l'accès à la placette centrale. Tout le long du basilaire, en façade sur les rues Laval et Kent, se déploie une composition paysagère intégrant harmonieusement bacs de plantation, murets, escaliers et rampes. Ces dispositifs, implantés en bordure immédiate du domaine public, ne sont pas traités comme de simples éléments utilitaires : ils sont conçus avec soin comme des composantes ornementales qui enrichissent le dialogue entre l'architecture et l'espace urbain. Par leur présence, ils créent un parcours à échelle humaine, tout en animant la base de l'immeuble et en valorisant l'expérience piétonne.

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

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	Partie requérante	Explications complémentaires de la partie requérante*
1. Les espaces minéralisés sont réduits en nombre et en superficie.	Critère satisfait		Oui	L'immeuble propose une structure de stationnement intérieure et ce, pour 100% des espaces de stationnement.
2. L'emplacement d'un espace de stationnement et de son accès, de même que leurs dimensions, préserve les arbres matures présents sur le terrain.	N/A		N/A	
3. Le stationnement est implanté en cour arrière ou latérale de façon à limiter sa visibilité depuis le domaine public.	N/A		N/A	
4. Les espaces de stationnement et leur accès sont localisés de manière à limiter la création de vides et de discontinuités dans le rythme d'implantation de l'encadrement bâti.	Critère satisfait		Oui	La construction du 80-90 Laval sera faite sur une structure souterraine commune pour faire place aux espaces de stationnement intérieurs. Cette structure permet une mutualisation des espaces de stationnement hors-rue ainsi que des allées d'accès et offre une circulation optimisée pour les résidents, non-seulement pour les voitures, mais pour les vélos qui seront également rangés à l'intérieur sur supports à vélos.

5. Des accès communs entre les bâtiments voisins sont planifiés afin de limiter le nombre d'entrées charretières.	N/A		N/A	
6. Des voies de circulation piétonnières et l'aménagement paysager fractionnent l'espace de stationnement en plusieurs aires de tailles réduites visant l'accessibilité et la perméabilité des lieux.	N/A		N/A	
7. Un aménagement permanent et de qualité, comme un muret formé par le prolongement du mur du bâtiment, une clôture opaque ou un aménagement paysager dense, atténue l'impact visuel de l'espace de stationnement.	N/A		Non	L'immeuble propose une structure de stationnement intérieure et ce, pour 100% des espaces de stationnement.
8. Les stationnements pour vélos sont facilement accessibles et n'entrent pas en conflit avec les autres modes de déplacement.	Critère satisfait		Oui	Des supports à vélo sont prévus à l'intérieure de la structure de stationnement, en sécurité et à l'abri des intempéries. Les résidents pourront accéder aux supports à vélo à travers la porte d'homme dédiée, évitant ainsi de croiser des automobilistes durant les déplacements.
9. Les fonctionnalités de service sont prévues en retrait ou font l'objet d'un traitement paysager qui réduit leur visibilité depuis le domaine public.	Critère satisfait		Oui	L'immeuble propose une structure de stationnement intérieure et ce, pour 100% des espaces de stationnement.
10. Le projet minimise le nombre d'entrées charretières qui donnent sur un corridor de transport actif, une piste cyclable ou multifonctionnelle, actuelle ou projetée.	Critère satisfait		Oui	La structure de stationnement intérieure sera desservie par une entrée charretière sur la rue Laval ainsi qu'une entrée charretière sur la rue Kent. Cette configuration permettra de distribuer le volume de circulation automobile sur deux axes, diminuant ainsi le risque de congestion en période de pointe. Cette structure et configuration offre une circulation optimisée pour les résidents, non-seulement pour les voitures mais pour les vélos qui seront également rangés à l'intérieur sur supports à vélos. Les entrées n'entravent aucune piste cyclable ou corridor de transport actif.

**Avis important**

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

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

Annexe 12 : Dérogations mineures demandées (règlement numéro 17-2002)

Règlement de zonage numéro 502-2005 - Dérogations mineures					
Éléments identifiés par le requérant					À remplir le SUDD
N°	Disposition	Prescrite	Proposée	Explication du requérant	
1	<b>Grille des spécifications de la zone C-08-105</b> – Marge arrière minimale	5 m	0 à 2,18m	<p>L'assemblage de lots pour le nouvel immeuble au 80 Laval constitue une configuration de terrain transversal qui s'étend entre les deux rues parallèles Laval et Kent, ayant donc façade sur ces deux voies publiques et traversant cette partie de l'îlot urbain d'un côté à l'autre.</p> <p>La façade du bâtiment existant au 35-37 Kent et une partie des murs latéraux seront conservés et intégrés au nouvel immeuble au 80-90 Laval, en vertu de l'intérêt patrimonial qui lui fut attribué. La façade d'origine/actuelle du 35-37 Kent est implantée avec une marge avant près de zéro, soit 0,18m. Le requérant propose de conserver l'implantation d'origine du 35-37 Kent dans son intégration.</p> <p>Les deux façades du nouvel immeuble seront aménagées avec une typologie de maison de ville de type Faubourg et des logements au premier niveau ayant des accès/entrées directement sur les deux rues (Laval/Kent).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le respect de la réglementation en vigueur ne peut être assuré sans envisager la démolition complète du bâtiment patrimonial situé au 35-37 de la rue Kent (dérogations 1, 2 et 5)</li> <li>- Pour les dérogations 3 et 4, l'application stricte de la réglementation de zonage en vigueur serait susceptible de compromettre de façon significative l'atteinte des critères et objectifs du Règlement sur les PIIA no 535-2025, lesquels visent notamment une intégration harmonieuse du projet à son milieu, en particulier par la création d'accès aux logements du rez-de-chaussée à partir du domaine public. Un recul du bâtiment afin de se conformer à ces exigences du côté des rues Laval et Kent aurait également pour effet d'altérer l'encadrement du domaine public et l'alignement recherché avec les propriétés voisines, en plus d'entraîner des impacts majeurs sur</li> </ul>
2	<b>Règlement 532-2020 - Art 183.12</b> – Distance d'une ligne de terrain pour un perron, balcon, galerie, terrasse ou chambre froide faisant corps avec le bâtiment principal.	1 m	0 m	<p>La façade du bâtiment existant au 35-37 Kent et une partie des murs latéraux seront conservés et intégrés au nouvel immeuble au 80-90 Laval, en vertu de l'intérêt patrimonial qui lui fut attribué;</p> <p>Le perron d'origine/actuel du 35-37 Kent est implanté avec une marge de zéro. Le requérant propose de conserver l'implantation d'origine du 35-37 Kent dans son intégration.</p>	

					l'aménagement du stationnement souterrain projeté.
3	<b>Règlement 532-2020 - Art 183.16</b> – Distance minimale d'un escalier extérieur donnant sur le rez-de-chaussée par rapport à une ligne de terrain.	1 m	0 m	L'escalier de la placette d'entrée principale est implanté à la limite de lot sur la façade de la rue Laval.	
4	<b>Règlement 532-2020 - Art 183.17</b> – Distance minimale d'une rampe d'accès extérieure ouverte ou ascenseur extérieur pour personne handicapée par rapport à une ligne de terrain.	1 m	0 m	La rampe pour personnes handicapées de la placette d'entrée principale est implantée à la limite de lot sur la façade de la rue Laval.	
5	<b>Règlement 532-2020 - Art 183.20</b> – Distance minimale d'une marquise par rapport à une ligne de terrain.	0,5 m	0 m	a) La façade du bâtiment existant au 35-37 Kent et une partie des murs latéraux seront conservés et intégrés au nouvel immeuble au 80-90 Laval, en vertu de l'intérêt patrimonial qui lui fut attribué; b) La marquise d'origine/actuelle du 35-37 Kent est implantée avec une marge de zéro. Le requérant conserve l'implantation d'origine du 35-37 Kent dans son intégration.	

**Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures**

**Section 1 – À remplir par le SUDD**

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires	Accord/désaccord du SUDD	Explication complémentaire du SUDD
a) <b>Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Les dérogations mineures demandées respectent les orientations du Plan d'urbanisme.
b) <b>Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			À l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement en vigueur
c) <b>Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?</b>					
Dérogation 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			La demande de dérogation mineure n'a pas pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans la zone commerciale Co-08-105, puisque aucune dérogation similaire n'a été accordée dans la zone.
Dérogation 2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

**Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD**

**Justification de la demande par le requérant**

**À remplir par le SUDD**

**d) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?**

<p><b>Dérogation 1 : Grille des spécifications de la zone C-08-105 – Marge arrière minimale</b></p>	<p align="center"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p align="center"><input type="checkbox"/></p>	<p>En ce qui concerne la marge arrière pour le nouvel immeuble, le requérant propose que les deux façades soient considérées comme des façades avant, pour l'interprétation des marges, en vertu des considérations suivantes :</p> <p>a) Les dispositions normatives applicables aux marges peuvent s'appliquer facilement à un terrain intérieur comparativement à un terrain transversal comme la situation se présente au 80-90 rue Laval.</p> <p>b) Comme le nouvel immeuble propose une configuration de terrain transversal qui s'étend entre les deux rues parallèles Laval et Kent, ayant donc façade sur ces deux voies publiques et traversant cette partie de l'îlot urbain d'un côté à l'autre, il serait justifiable que les deux façades soient considérées comme des façades avant, pour l'interprétation des marges.</p> <p>c) Les deux façades du nouvel immeuble au 80-90 Laval seront clairement visibles du domaine public, seront aménagées avec une typologie de maison de ville de type Faubourg et des logements au premier niveau ayant des accès/entrées directement sur les deux rues (Laval/Kent), avec une implantation du bâtiment qui assure l'encadrement de la rue et qui considère aussi l'alignement des bâtiments voisins</p>	<p>En accord</p>	<p>L'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, car il est impossible de se conformer à la réglementation en vigueur, puisqu'elle découle du maintien d'une partie de la façade principale du bâtiment patrimonial localisé au 35-37, rue Kent, ainsi que de l'opération cadastrale requise pour la réalisation du projet. Le remembrement des terrains entraîne une perte des droits acquis.</p>
---	---	--	--	------------------	--

		<p>ainsi que celui qui domine à l'échelle de la rue, en prévoyant un alignement similaire.</p> <p>d) Cette configuration offrant des façades sur deux rues, avec un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, agrémentée de matériaux et lignes de toit arrimées avec le cadre bâti existant assure une continuité dans la trame urbaine.</p> <p>e) L'architecture des deux façades est encadrée par un PIIA.</p> <p><b>En ce qui concerne la marge arrière pour l'immeuble existant au 35-37 Kent qui sera partiellement conservé, le requérant propose que son analyse soit ajustée en vertu des considérations suivantes :</b></p> <p>f) La marge applicable concerne en réalité la façade avant du 35-37 Kent et non sa cour arrière;</p> <p>g) L'application de la marge arrière comme prescrit à la grille de zonage cause un préjudice important en modifiant l'implantation d'origine du 35-37 Kent et en réduisant considérablement et inutilement la surface constructible du terrain pour le reste de la façade Kent. Ceci viendrait à l'encontre de l'intention de conserver l'intérêt patrimonial de la façade du 35-37 Kent et son implantation d'origine.</p>		
--	--	---	--	--

<p><b>Dérogation 2 : Règlement 532-2020 - Art 183.12</b> – Distance d’une ligne de terrain pour un perron, balcon, galerie, terrasse ou chambre froide faisant corps avec le bâtiment principal.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>a) La façade du bâtiment existant au 35-37 Kent et une partie des murs latéraux seront conservés et intégrés au nouvel immeuble au 80 Laval, en vertu de l’intérêt patrimonial qui lui fut attribué;</p> <p>b) Le perron d’origine/actuel du 35-37 Kent est implanté avec une marge de zéro. Le requérant propose de conserver l’implantation d’origine du 35-37 Kent dans son intégration;</p> <p>c) L’application de cet article du règlement viendrait à l’encontre de l’intention de conserver l’intérêt patrimonial de la façade du 35-37 Kent et son implantation d’origine.</p>	<p>En accord</p>	
--	-------------------------------------	--------------------------	---	------------------	--

**Dérogation 3 : Règlement 532-2020 - Art 183.16** – Distance minimale d'un escalier extérieur donnant sur le rez-de-chaussée par rapport à une ligne de terrain.

- a) L'architecture des deux façades est encadrée par un PIIA auquel nous devons nous conformer. L'escalier de la placette d'entrée principale est implanté à la limite de lot pour un accès invitant, une meilleure visibilité et un meilleur marquage de l'entrée principale ainsi qu'un plus bel encadrement de la rue avec un alignement arrimé avec le cadre bâti existant, dont le 72 Laval et le 2-6 rue Victoria et ainsi établir un dialogue avec le domaine public. Une implantation plus retirée viendrait annuler ces efforts d'intégration.
- b) En raison du PIIA, des entrées directement aux logements sont recommandées pour les logements du RDC. Avec sa configuration offrant des façades sur deux rues, un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, agrémentée de matériaux et lignes de toit arrimées avec le cadre bâti existant, les escaliers de ces logements donnant accès directement sur rue viendront animer les deux rues et assureront une meilleure continuité dans la trame urbaine. Les escaliers de 4 logements au rez-de-chaussée avec accès directement sur rue sont ainsi implantés à la limite de lot en respect de ces critères
- c) En raison du dénivelé/topographie du terrain et des rues, la hauteur du RDC par rapport à la rue est variable. Des escaliers en une seule volée ne sont pas physiquement possibles sans empiètement sur le domaine public, sans modifications majeures à la

En accord

Bien qu'un projet conforme à ces dispositions soit théoriquement envisageable, le SUDD estime que leur application pourrait constituer un préjudice sérieux pour la personne requérante. En effet, le respect de la réglementation au zonage en vigueur pourrait avoir un impact majeur sur l'atteinte des critères et objectifs du Règlement sur les PIIA numéro 535-2025, lesquels visent l'intégration du projet à son milieu d'insertion, notamment par l'aménagement d'accès aux logements du rez-de-chaussée à partir du domaine public. Un recul du bâtiment afin de se conformer à ces dispositions entraînerait également des répercussions sur l'encadrement du domaine public, de même qu'un impact majeur sur l'aménagement du stationnement souterrain proposé.

			<p>structure et architecture des bâtiments. Pour cette raison, des escaliers en deux volées, jusqu'à la limite de lot sont proposées où nécessaire pour les logements du RDC.</p>		
<p><b>Dérogation 4 : Règlement 532-2020 - Art 183.17</b> – Distance minimale d'une rampe d'accès extérieure ouverte ou ascenseur extérieur pour personne handicapée par rapport à une ligne de terrain.</p>			<p>a) L'architecture des deux façades est encadrée par un PIIA auquel nous devons nous conformer. Tout comme l'escalier adjacent, la rampe pour personnes handicapées de la placette d'entrée principale est configurée à la limite de lot pour assurer un accès simplifié pour les usagers handicapés, avec le moins de distance et d'obstacles à franchir pour accéder à l'immeuble;</p> <p>b) En adéquation avec les critères du PIIA, la rampe implantée à la limite de lot contribue à offrir un accès invitant, une meilleure visibilité et un meilleur marquage de l'entrée principale ainsi</p>	<p>En accord</p>	

			qu'un plus bel encadrement de la rue avec un alignement arrimé avec le cadre bâti existant et ainsi établir un dialogue avec le domaine public.		
<b>Dérogation 5 : Règlement 532-2020 - Art 183.20</b> – Distance minimale d'une marquise par rapport à une ligne de terrain.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>a) La façade du bâtiment existant au 35-37 Kent et une partie des murs latéraux seront conservés et intégrés au nouvel immeuble au 80-90 Laval, en vertu de l'intérêt patrimonial qui lui fut attribué;</p> <p>b) La marquise d'origine/actuelle du 35-37 Kent est implantée avec une marge de zéro. Le requérant désire conserver l'implantation d'origine du 35-37 Kent dans son intégration.</p> <p>c) L'application de cet article du règlement viendrait à l'encontre de l'intention de conserver l'intérêt patrimonial de la façade du 35-37 Kent.</p>	En accord	L'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, car il est impossible de se conformer à la réglementation en vigueur, puisqu'elle découle du maintien d'une partie de la façade principale du bâtiment patrimonial localisé au 35-37, rue Kent, ainsi que de l'opération cadastrale requise pour la réalisation du projet. Le remembrement des terrains entraîne une perte des droits acquis.
<b>e) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?</b>					
<b>Dérogation 1 : Grille des spécifications de la zone C-08-105</b> – Marge arrière minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le recul du mur « arrière » des bâtiments sur la rue Kent afin de respecter la marge arrière minimale aurait pour effet de :</p> <p>a) Réduire inutilement la surface de plancher des deux bâtiments dédiés aux logements;</p> <p>b) Revoir la configuration complète des dispositions des pièces habitables des logements;</p> <p>c) Revoir la trame structurale de l'immeuble;</p> <p>d) Affecter négativement l'alignement de la trame urbaine et de la configuration du basilaire qui propose une</p>	En accord	Il est impossible de modifier le projet à moins de démolir complètement le bâtiment patrimonial du 35-37 rue Kent.

			architecture de maison de type faubourg, avec des matériaux et une ligne de toit arrimée avec le cadre bâti existant; e) Nuire au dialogue des bâtiments avec le domaine public.		
<b>Dérogation 2 : Règlement 532-2020 - Art 183.12</b> – Distance d’une ligne de terrain pour un perron, balcon, galerie, terrasse ou chambre froide faisant corps avec le bâtiment principal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L’application de cet article du règlement viendrait à l’encontre de l’intention de conserver l’intérêt patrimonial de la façade du 35-37 Kent et son implantation d’origine qui est une situation qui ne résulte pas d’une action du propriétaire.	En accord	Il est impossible de modifier le projet à moins de démolir complètement le bâtiment patrimonial du 35-37 rue Kent.
<b>Dérogation 3 : Règlement 532-2020 - Art 183.16</b> – Distance minimale d’un escalier extérieur donnant sur le rez-de-chaussée par rapport à une ligne de terrain.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En raison du dénivelé/topographie du terrain et des rues, la hauteur du RDC par rapport à la rue est variable. Des escaliers en une seule volée ne sont pas physiquement possibles sans empiètement sur le domaine public, sans modifications majeures à la structure et architecture des bâtiments.  Pour cette raison, des escaliers en deux volées jusqu’à la limite de lot sont proposés et nécessaires pour les logements du RDC.	En accord	La topographie du terrain en pente ainsi que le respect de la réglementation au zonage en vigueur pourraient avoir un impact majeur sur l’atteinte des critères et objectifs du Règlement sur les PIIA numéro 535-2025, lesquels visent l’intégration du projet à son milieu d’insertion, notamment par l’aménagement d’accès aux logements du rez-de-chaussée à partir du domaine public. Un recul du bâtiment afin de se conformer à ces dispositions entraînerait également des répercussions sur l’encadrement du domaine public (alignement avec les bâtiments adjacents), de même qu’un impact majeur sur l’aménagement du stationnement souterrain proposé.
<b>Dérogation 4 : Règlement 532-2020 - Art 183.17</b> – Distance minimale d’une rampe d’accès extérieure ouverte ou ascenseur extérieur pour personne handicapée par rapport à une ligne de terrain.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L’application de cet article du règlement viendrait à l’encontre de l’intention d’assurer un accès simplifié pour les usagers handicapés, avec le moins de distance et d’obstacles à franchir pour accéder à l’immeuble;  Le recul de la rampe exigerait des modifications importantes à la structure, venant nuire à la circulation intérieure et diminuer la superficie de la placette d’accueil.	En accord	

<b>Dérogation 5 : Règlement 532-2020 - Art 183.20</b> – Distance minimale d'une marquise par rapport à une ligne de terrain.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'application de cet article du règlement viendrait à l'encontre de l'intention de conserver l'intérêt patrimonial de la façade du 35-37 Kent et son implantation d'origine qui est une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire.	En accord	Il est impossible de modifier le projet à moins de démolir complètement le bâtiment patrimonial du 35-37 rue Kent.
<b>f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?</b>					
<b>Dérogation 1 : Grille des spécifications de la zone C-08-105</b> – Marge arrière minimale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La dérogation à cette disposition réglementaire n'a pas pour effet de rapprocher l'implantation du bâtiment proposé des lignes des terrains privés voisins.</p> <p>La combinaison d'une configuration avec un basilaire proposant une architecture de maison de type faubourg, avec des matériaux et une ligne de toit arrimée avec le cadre bâti existant assure une continuité dans la trame urbaine.</p> <p>Le recul de cette façade affecterait négativement cet alignement de la trame urbaine et nuirait au dialogue des bâtiments avec le domaine public.</p>	En accord	<p>L'octroi des dérogations mineures ne causera pas préjudice aux propriétaires des propriétés avoisinantes, puisque l'implantation proposée (marges) ainsi que la hauteur du bâtiment principal sont conformes aux dispositions de la grille des spécifications de zonage commerciale Co-08-105, à l'exception de la portion du bâtiment patrimonial, laquelle constitue une situation existante.</p> <p>Il est également à préciser que la grille des spécifications de zonage Co-08-105 permet l'implantation du bâtiment principal à une marge de 0 m d'une ligne de rue.</p>
<b>Dérogation 2 : Règlement 532-2020 - Art 183.12</b> – Distance d'une ligne de terrain pour un perron, balcon, galerie, terrasse ou chambre froide faisant corps avec le bâtiment principal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La dérogation à cette disposition réglementaire n'a pas pour effet de rapprocher l'implantation du bâtiment proposé des lignes des terrains privés voisins.	En accord	
<b>Dérogation 3 : Règlement 532-2020 - Art 183.16</b> – Distance minimale d'un escalier extérieur donnant sur le rez-de-chaussée par rapport à une ligne de terrain.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La dérogation à cette disposition réglementaire n'a pas pour effet de rapprocher l'implantation du bâtiment proposé des lignes des terrains privés voisins.	En accord	

<p><b>Dérogation 4 : Règlement 532-2020 - Art 183.17</b> – Distance minimale d'une rampe d'accès extérieure ouverte ou ascenseur extérieur pour personne handicapée par rapport à une ligne de terrain.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La dérogation à cette disposition réglementaire n'a pas pour effet de rapprocher l'implantation du bâtiment proposé des lignes des terrains privés voisins.</p>	<p>En accord</p>	
<p><b>Dérogation 5 : Règlement 532-2020 - Art 183.20</b> – Distance minimale d'une marquise par rapport à une ligne de terrain.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La dérogation à cette disposition réglementaire n'a pas pour effet de rapprocher l'implantation du bâtiment proposé des lignes des terrains privés voisins.</p>	<p>En accord</p>	
<p>g) <b>Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?</b></p> <p><b>Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?</b></p>	<p><b>OUI</b></p>	<p><b>NON</b></p>	<p><b>N/A</b></p>	<p>En accord</p>	<p>Les travaux n'ont pas commencés à ce jour. Leur mise en œuvre est conditionnelle à l'approbation du projet par le conseil municipal ainsi qu'à la délivrance du permis de construire requis pour sa réalisation.</p>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<p><b>RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD</b></p>				<p>En accord</p>	
<p><u>Avis important</u>  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.</p>					