



RAPPORT D'ANALYSE REGLEMENTAIRE ET DE FAISABILITE, PILOTE QUEBEC

25, rue Laurier Gatineau (secteur Hull), Quebec

Zone Co-08-088, Reglement de zonage 532-2020 (Annexe A), modification R-532-33-2023

TERRAIN

8 988 m²

HAUTEUR

6 a 15 niveaux

POTENTIEL THEORIQUE

113 402 m² de plancher

DONNEES DU

23/08/2026

Pilote realise avec la methode PLUcide : la regle citee, jamais devinee.

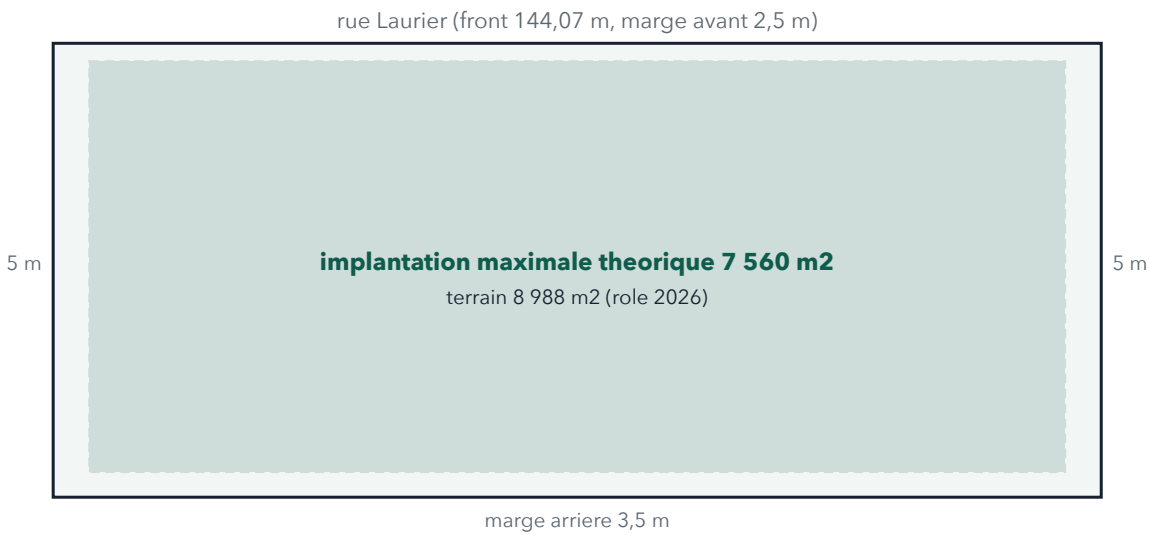
1. SYNTHÈSE

Le terrain de **8 988 m2** (front de 144,07 m sur la rue Laurier) est situe en zone commerciale **Co-08-088** du secteur Hull. La grille des specifications autorise des batiments de **6 a 15 niveaux**, en structure isolee, jumee ou contigue, sans coefficient d'emprise ni rapport plancher/terrain prescrits : la volumetrie est bornee par les marges et la hauteur. Le potentiel theorique atteint **113 402 m2 de plancher** (section 5). Le site porte un batiment public de 8 niveaux (1980), usage CUBF 6000 (services publics), coherent avec la categorie P2 de la grille.

2. LE TERRAIN, RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE 2026

CARACTERISTIQUE	VALEUR	SOURCE
Superficie du terrain	8 988 m2	role 2026 Gatineau (MAMH), champ RL0302A
Mesure frontale	144,07 m	role 2026 Gatineau (MAMH), RL0301A
Batiment existant	8 niveaux, construit en 1980	role 2026 Gatineau (MAMH), RL0306A, RL0307A
Usage au role (CUBF)	6000, services publics	role 2026 Gatineau (MAMH), RL0105A
Valeur au role, terrain / totale	46 326 200 \$ / 53 024 700 \$	role 2026 Gatineau (MAMH), RL0404A, RL0405A

3. PLAN DE LA PARCELLE ET DES MARGES



Terrain au role 2026, marges minimales de la grille Co-08-088 (modele rectangulaire indicatif).

4. NORMES PRESCRITES, GRILLE OFFICIELLE CO-08-088

NORME	PRESCRIPTION	SOURCE CLIQUABLE
Hauteur des constructions	6 a 15 niveaux (min./max.)	grille Co-08-088, ligne 23
Marge avant	2,5 m min. / 5 m max.	grille Co-08-088, ligne 17
Marges laterales 1 et 2	5 m min. chacune	grille Co-08-088, lignes 18 et 19
Marge laterale sur rue	2,5 m min. / 5 m max.	grille Co-08-088, ligne 20
Marge arriere	3,5 m min.	grille Co-08-088, ligne 21
Superficie de plancher	400 m2 min.	grille Co-08-088, ligne 25
Largeur du mur avant	12 m min.	grille Co-08-088, ligne 26
Rapports bati/terrain et C.O.S.	non prescrits	grille Co-08-088, lignes 28 a 30

5. COUPE DES HAUTEURS

HAUTEURS MAXIMALES (SCHÉMA RÉGLEMENTAIRE, PAS UNE COUPE DU PROJET)



Hauteur maximale de la grille (15 niveaux, hypothese 3 m par niveau) et volume existant.

6. FAISABILITE INDICATIVE CHIFFREE

Potentiel theorique 113 402 m2 de plancher, soit 7 560 m2 d'implantation multiplies par 15 niveaux

ETAPE DU CALCUL	VALEUR	BASE
Terrain, front x profondeur moyenne	144,07 x 62.4 m = 8 988 m2	role 2026
Largeur utile, 2 marges laterales de 5 m	134.1 m	grille lignes 18 et 19
Profondeur utile, 2,5 m avant et 3,5 m arriere	56.4 m	grille lignes 17 et 21
Implantation maximale theorique	7 560 m2	calcul explicite
Plancher maximal theorique, x 15 niveaux	113 402 m2	grille ligne 23
Plancher minimal impose	400 m2	grille ligne 25

Modele rectangulaire indicatif, marges minimales appliquees uniformement, hors PIIA, servitudes, exigences de stationnement (article 667) et contraintes de conception. Signal de potentiel, pas un droit a construire.

7. USAGES PERMIS

Categories permises : **CFI, CMI, P2** (structures isolee, jumelee, contigue), [grille, colonnes usages](#).

Usages specifiquement vises (note 1 de la grille) : codes 4211, 4219, 4611, 5531 a 5533, 5539, 6353, 6411, 6412, 6415, 6416, 6418, 6419, nomenclature au [Reglement 532-2020](#).

8. DISPOSITIONS PARTICULIERES, RENVOIS D'ARTICLES

Superficie commerciale : [article 614](#). Entreposage exterieur : [article 643](#). Stationnement, exigence de type B : [article 667](#). Affichage particulier : [article 733](#). Notes de grille : a.674, a.683, a.684, a.714, a.734.

9. CONTEXTE REGLEMENTAIRE QUEBECOIS

La regle opposable est municipale : reglement de zonage et grille des specifications par zone, sous le schema d'aménagement et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Un PIIA peut ajouter une approbation discretionnaire sur plans ; Gatineau ne publie pas cette couche en donnees ouvertes, la verification se fait aupres de la municipalite.

10. SOURCES OFFICIELLES

[Grille des specifications Co-08-088, PDF officiel](#)

[Zonage, donnees ouvertes de la Ville de Gatineau](#)

[Reglement de zonage 532-2020](#)

[Role d'evaluation fonciere 2026, MAMH](#)

[Infolot, cadastre du Quebec \(MERN\)](#)

11. LEXIQUE FRANCO-QUEBECOIS

QUEBEC	EQUIVALENT FRANCE
Grille des specifications	Reglement de zone du PLU
Marges	Reculs et prospects
Espace bati/terrain	Emprise au sol (CES)
C.O.S.	Ancien COS francais
PIIA	Approbation discretionnaire
Role d'evaluation	Base des valeurs foncieres

12. METHODE ET RESERVE

Chaque valeur est lue dans un document officiel et reliee a sa source cliquable. Version des donnees : 23/08/2026.

Reserve : en l'absence de plateforme provinciale de veille, la version en vigueur des reglements doit etre confirmee aupres de la municipalite avant toute decision. L'appel a l'inspecteur reste la norme professionnelle.