

PIIA – Construire un projet résidentiel intégré – 761, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

R-CCU-2026-05-19/82

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 761, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de trois bâtiments de deux étages et comportant un total de 20 logements desservis par un espace de stationnement situé en cour latérale;

CONSIDÉRANT QUE l'intégration du projet dans son milieu est acceptable par son implantation longeant la rue Notre-Dame, par son allée d'accès en courbe obstruant la vue vers l'espace de stationnement et par la dense végétation proposée autour du stationnement et des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'octroi, par le conseil, de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à la réduction du nombre minimal de cases de stationnement, la largeur minimale d'un terrain destiné à un projet résidentiel intégré et la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est assujéti à l'approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'un projet résidentiel intégré situé au 761, rue Notre-Dame, comme illustré dans l'analyse du projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 17 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Plan d'aménagement paysager – Silva Construction – 14 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Élévations – Unités de 8 logements – Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Élévations – Unités de 4 logements – Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Matériaux de revêtement extérieur – Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026 – Annoté par le SUDD – 761, rue Notre-Dame.

Il est convenu que la réalisation de ce projet nécessite l'octroi de dérogations mineures par le conseil.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré – 761, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

R-CCU-2026-05-19/83

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 761, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de trois bâtiments de deux étages et comportant un total de 20 logements desservis par un espace de stationnement situé en cour latérale;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé requiert l'octroi de trois dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 soit, à la réduction du nombre minimal de cases de stationnement, la largeur minimale d'un terrain destiné à un projet résidentiel intégré, et la distance entre une allée d'accès et le mur d'un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction est assujéti à l'approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions du règlement de zonage en vigueur est respecté, à l'exception de celles visées par cette demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la construction d'un projet résidentiel intégré situé au 761, rue Notre-Dame, et visant à réduire :

- Le nombre minimal de cases de stationnement de 30 à 24 cases;
- La largeur minimale d'un terrain pour un projet résidentiel intégré de 40 m à 33,68 m;
- La distance minimale entre l'allée d'accès et le mur d'un bâtiment principal de 3 m à 1,5 m.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 17 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame.


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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

| Construire un projet résidentiel intégré | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse | 761, rue Notre-Dame |  |
| Zone | Ha-04-024 | |
| Secteur | Gatineau | |
| District | Lac-Beauchamp (16) | |
| Conseiller/Conseillère | Timmy Juras | |
| Année de construction | 1920 | |
| Classe d'usage | Habitation (h) | |
| Structure de bâtiment | Isolée | |
| Nombre de logements | 2 existants, 20 proposés | |
| Nombre d'étages | 2 existants, 2 proposés | |
| Toiture (revêtement) | Bardeau d'asphalte | |
| Revêtement(s) extérieur(s) | Bois, briques, vinyle | |
| Liste patrimoine bâti | Oui | |
| Valeur patrimoniale | Faible-moyen | |
| État de vétusté | Moyen | |
| Évaluation municipale | 450 500 \$ | |
| Règlements concernés | Effets de la demande | Recommandation SUDD |
| Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 Projets résidentiels intégrés et projets mixtes intégrés | - Autoriser un projet résidentiel intégré comportant trois habitations multifamiliales et un total de 20 logements. | Recommandé |
| Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 | - Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 30 à 24; - Réduire la largeur minimale d'un terrain pour un projet résidentiel intégré de 40 m à 33,68 m; - Réduire la distance minimale entre une allée d'accès et le mur d'un bâtiment principale de 3 m à 1,5 m. | Recommandé |

| Contexte | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Une demande visant la construction d'un projet résidentiel intégré de 20 logements a été formulée pour la propriété située au 761, rue Notre-Dame. • Le projet proposé implique la démolition d'un bâtiment existant qui a été approuvée lors de la séance du CDD du 29 avril 2025. | | | |
| Détail du projet proposé : | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Construction d'un projet résidentiel intégré de trois bâtiments, dont deux d'apparence à structure jumelée et un à structure isolée, comportant un total de 20 logements. • Les bâtiments projetés sont tous de deux étages, avec sous-sol, desservis par un espace de stationnement de 24 cases situé en cour arrière et latérale. • La typologie des logements est répartie comme suit : | | | |
| | Logement d'une chambre | Logement de deux chambres | Nombre de logements |
| Bâtiment 1 | 4 | 4 | 8 |
| Bâtiment 2 | 4 | 4 | 8 |
| Bâtiment 3 | 2 | 2 | 4 |
| Total : | 10 (50 %) | 10 (50 %) | 20 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Le projet résidentiel intégré nécessite une autorisation discrétionnaire en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisqu'il respecte les mesures de transition inscrites au nouveau Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025. • Après dépôt d'une première version avec un espace de stationnement en cour avant, le SUDD a demandé au promoteur de revoir son projet afin de présenter deux bâtiments en bordure de la rue Notre-Dame et un espace de stationnement à l'arrière de ces deux bâtiments. | | | |

Intégration architecturale :

- L'implantation des bâtiments longeant la ligne de rue respecte la marge avant minimale inscrite à la grille des spécifications de la zone visée, mais devance l'alignement du cadre bâti de ce secteur de la rue Notre-Dame. Les propriétés voisines sont susceptibles d'être redéveloppées également dans le futur et un rapprochement des bâtiments de la rue est souhaité.
- L'architecture des bâtiments du projet reprend certaines des composantes caractéristiques du secteur, dont les toits à quatre pentes, des sections du revêtement extérieur en déclin de couleurs pâles. Cependant, l'architecture se distingue du milieu d'insertion en proposant un concept contemporain avec des sections du revêtement en panneaux métalliques et des couleurs d'accent vers le gris foncé.

Aménagement extérieur :

- Le projet prévoit la plantation de 18 arbres en remplacement des 18 arbres abattus plus 6 nouveaux arbres sur le terrain ainsi que des groupes d'arbustes indigènes près des accès aux logements.
- L'espace de stationnement prévoit des sections avec un revêtement de sol perméable et un trottoir le long reliant les accès aux différents bâtiments.

Recommandation du SUDD

- Le projet implique l'accord de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, concernant le nombre minimal de cases de stationnement, la largeur minimale du terrain pour un projet résidentiel intégré, ainsi que la distance minimale entre une allée d'accès et le mur d'un bâtiment principal.
- Ces dérogations ne causent pas de préjudice au droit de jouissance des propriétés aux propriétaires voisins, car ces réductions n'affectent pas les propriétés privées adjacentes.
- Le SUDD recommande le projet parce que son intégration dans le milieu est cohérente avec les critères applicables du Règlement PIIA.
- Le SUDD recommande aussi les dérogations mineures puisqu'elles permettent d'atteindre les objectifs du PIIA et du Plan d'urbanisme en favorisant la densification douce des secteurs d'affectation résidentielle bien desservis.

PIIA – Construire un projet résidentiel intégré – 761, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp (16) – Timmy Jutras

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 761, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de trois bâtiments de deux étages et comportant un total de 20 logements desservis par un espace de stationnement situé en cour latérale;

CONSIDÉRANT QUE l'intégration du projet dans son milieu est acceptable par son implantation longeant la rue Notre-Dame, par son allée d'accès en courbe obstruant la vue vers l'espace de stationnement et par la dense végétation proposée autour du stationnement et des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'octroi, par le conseil, de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à la réduction du nombre minimal de cases de stationnement, la largeur minimale d'un terrain destiné à un projet résidentiel intégré et la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est assujéti à l'approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

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 505-2005, la construction d'un projet résidentiel intégré situé au 761, rue Notre-Dame, comme illustré dans l'analyse du projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 17 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Plan d'aménagement paysager – Silva Construction – 14 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Élévations – Unités de 8 logements – Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Élévations – Unités de 4 logements – Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame;
- Matériaux de revêtement extérieur – Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026 – Annoté par le SUDD – 761, rue Notre-Dame.

Il est convenu que la réalisation de ce projet nécessite l'octroi de dérogations mineures par le conseil.

Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré – 761, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp (16) – Timmy Jutras

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 761, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de trois bâtiments de deux étages et comportant un total de 20 logements desservis par un espace de stationnement situé en cour latérale;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé requiert l'octroi de trois dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 soit, à la réduction du nombre minimal de cases de stationnement, la largeur minimale d'un terrain destiné à un projet résidentiel intégré, et la distance entre une allée d'accès et le mur d'un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction est assujéti à l'approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions du règlement de zonage en vigueur est respecté, à l'exception de celles visées par cette demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage;

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'un projet résidentiel intégré situé au 761, rue Notre-Dame, et visant à réduire :

- Le nombre minimal de cases de stationnement de 30 à 24 cases;
- La largeur minimale d'un terrain pour un projet résidentiel intégré de 40 m à 33,68 m;
- La distance minimale entre l'allée d'accès et le mur d'un bâtiment principal de 3 m à 1,5 m.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 17 avril 2026 – 761, rue Notre-Dame.

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

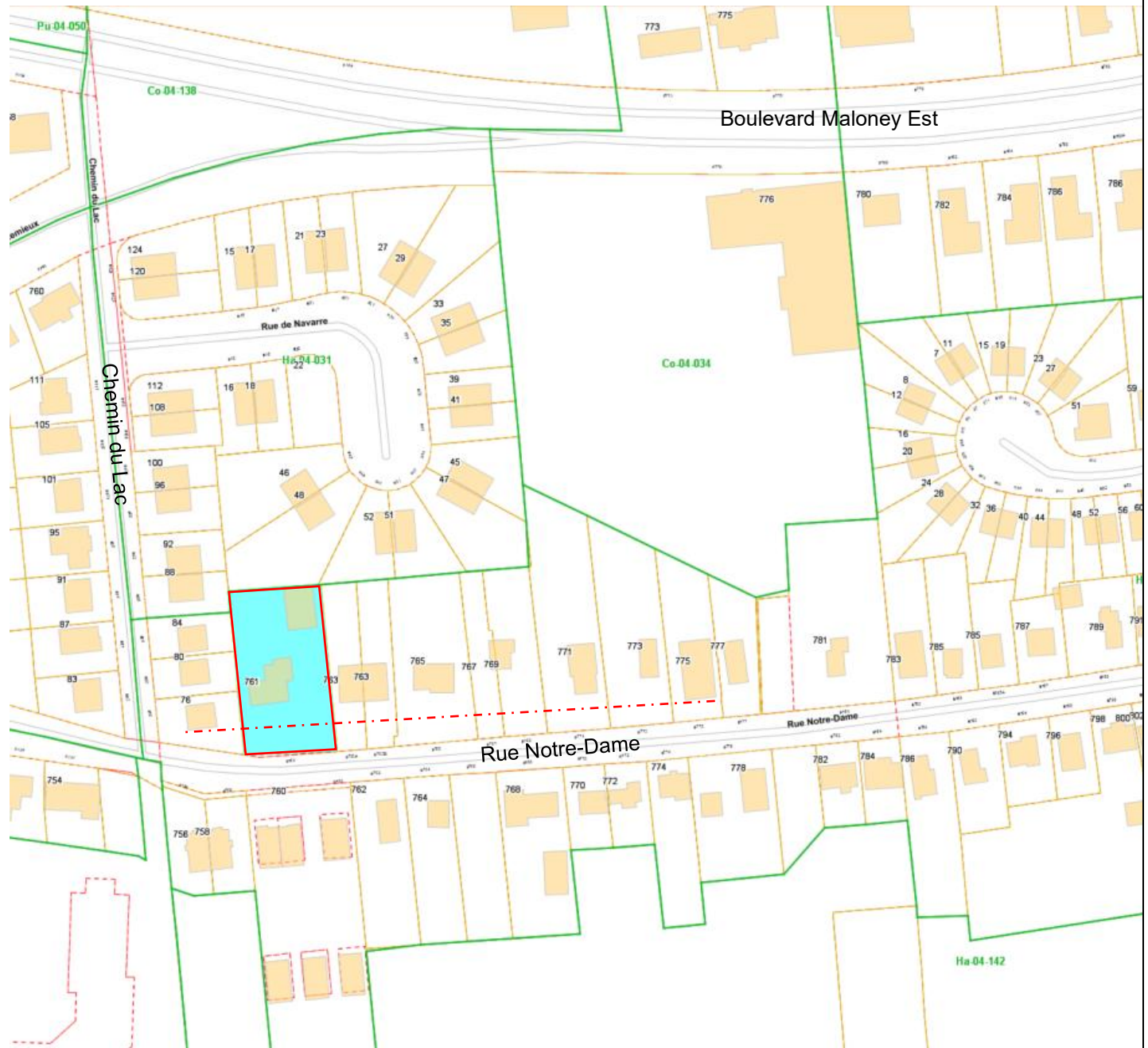
Table des annexes

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Annexe 1 : Plan de localisation et zonage | 6 |
| Annexe 2 : Photo aérienne et photos de la propriété visée par le projet | 7 |
| Annexe 3 : Plan extrait du certificat de localisation | 8 |
| Annexe 4 : Plan projet d'implantation..... | 9 |
| Annexe 5 : Plan d'implantation de l'architecte | 10 |
| Annexe 6 : Plan d'aménagement paysager | 11 |
| Annexe 7 : Élévations - Unités de 8 logements -..... | 12 |
| Annexe 8 : Élévations - Unité de 4 logements | 13 |
| Annexe 9 : Matériaux de revêtement extérieur | 14 |
| Annexe 10 : Perspectives et voisinage du site d'intervention | 15 |
| Annexe 11 : Dérogations mineures demandées | 16 |
| Annexe 12 : Analyse réglementaire – PIIA – Projet résidentiel intégré..... | 17 |
| Annexe 13 : Analyse réglementaire – Dérogations mineures..... | 22 |

Annexe 1 : Plan de localisation et zonage



Plan de localisation



Zonage – Ha-04-024

SUDD – 22 septembre 2025
761, rue Notre-Dame

Annexe 2 : Photo aérienne et photos de la propriété visée par le projet



Photo aérienne

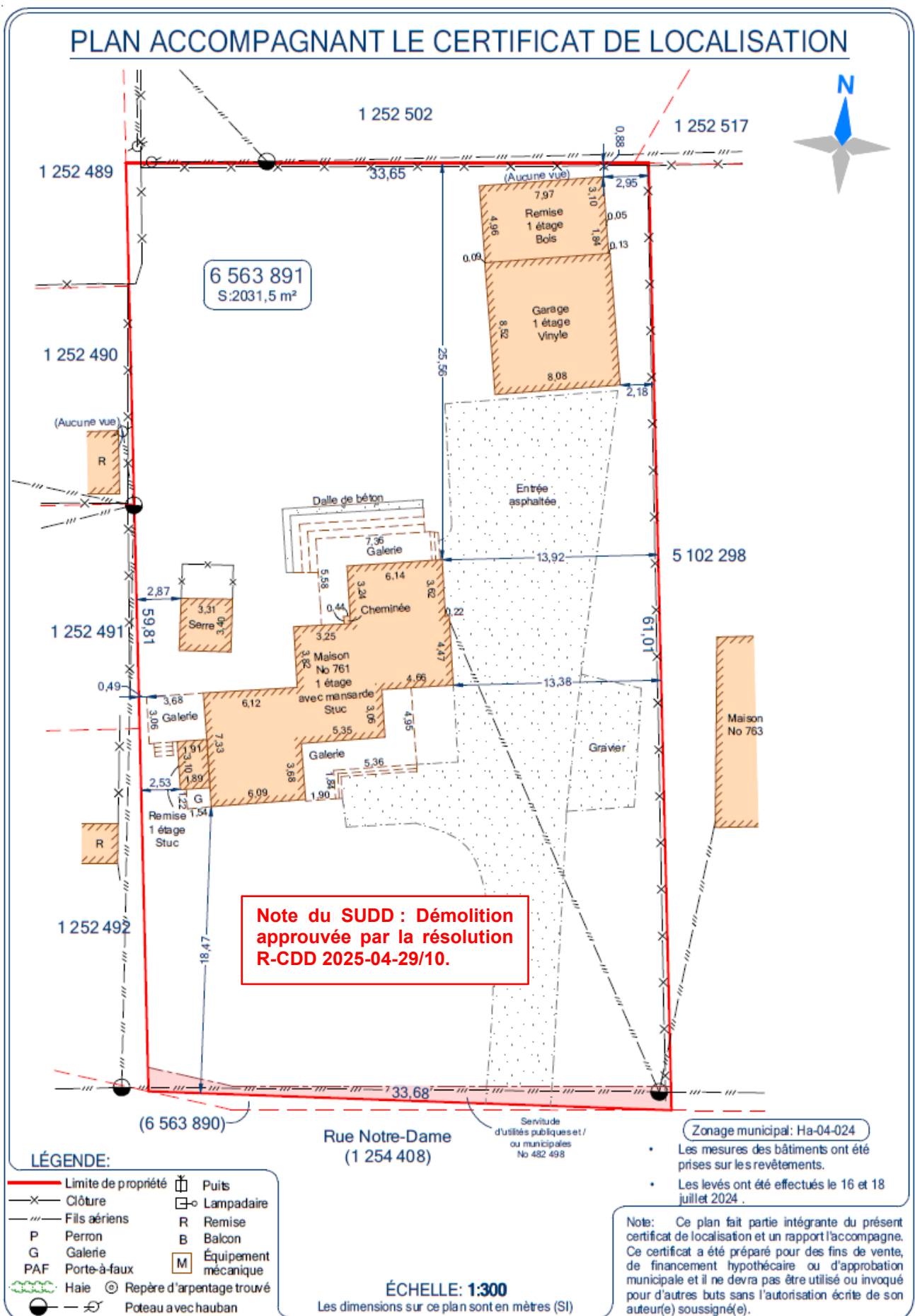
**Note du SUDD : Démolition
approuvée par la résolution
R-CDD 2025-04-29/10.**



Photos de la propriété

**Google Earth et Google Maps – mai 2023
761, rue Notre-Dame**

Annexe 3 : Plan extrait du certificat de localisation



CADASTRE DU QUÉBEC
 Circonscription foncière: **Hull**
 Lot(s): **6 563 891**
 Municipalité: **Ville de Gatineau (Secteur Gatineau)**
 Préparé à Gatineau, le **8 août 2024**

Signé numériquement par:

Charles Bérubé
 Arpenteur-géomètre
 428 rue Notre-Dame, Gatineau (Québec), J8P 1L8
 Tél: (819) 643-4901, Courriel: nadeau.fournier@arpentage.ca

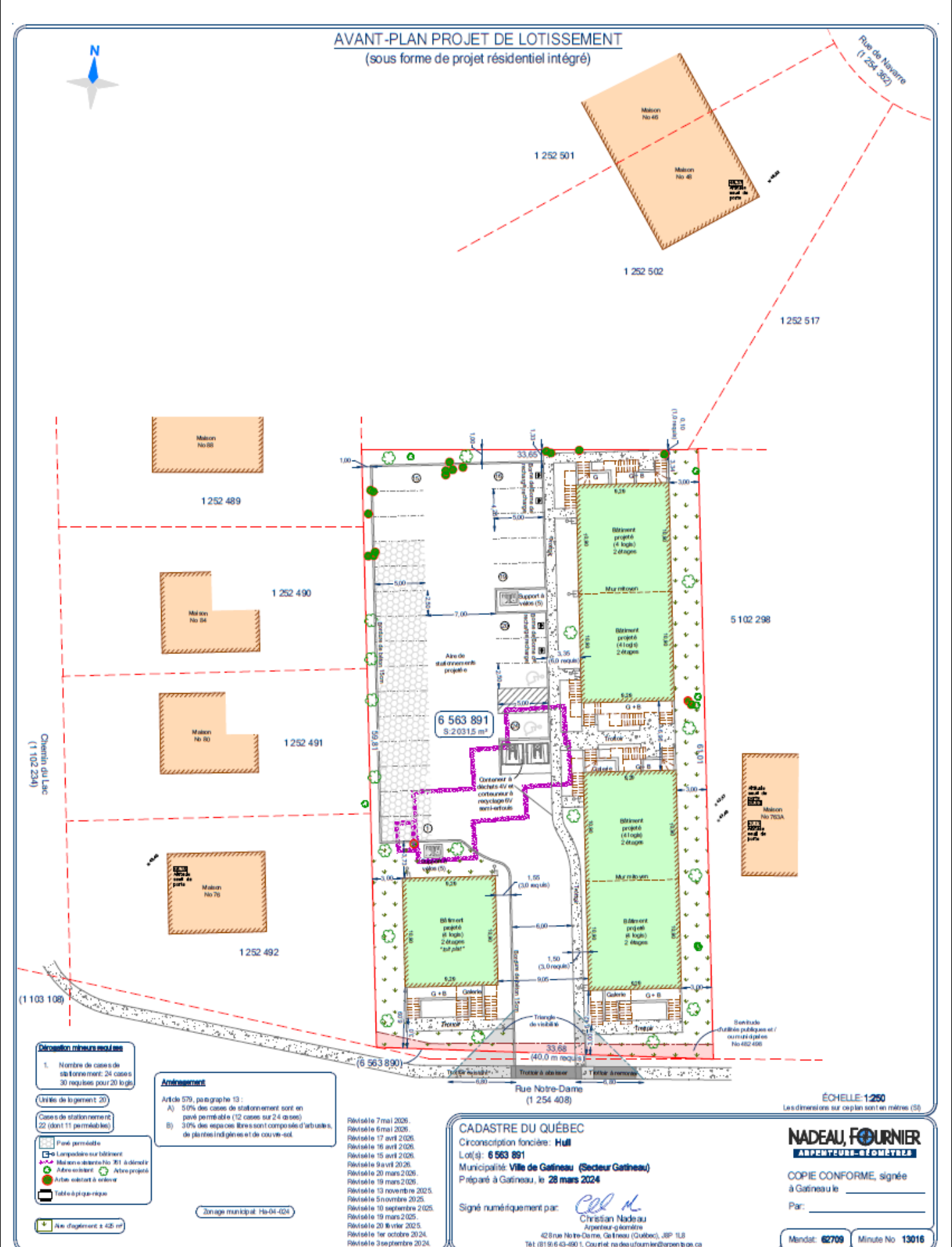
NADEAU, FOURNIER
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

COPIE CONFORME, signée
 à Gatineau le _____
 Par: _____

Mandat: **63297** Minute No **337**

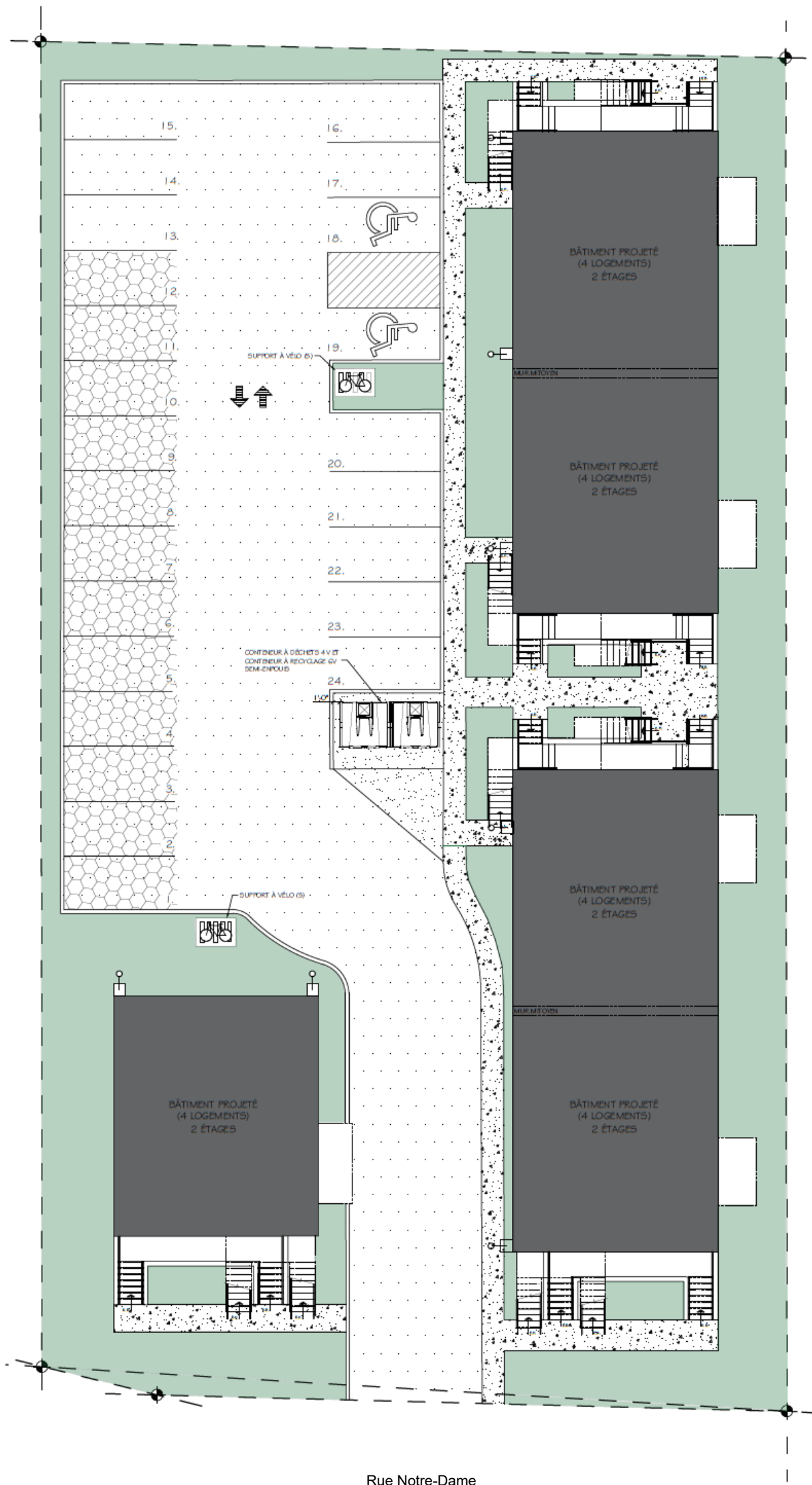
Charles Bérubé, arpenteur-géomètre – 8 août 2024
761, rue Notre-Dame

Annexe 4 : Plan projet d'implantation



Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 7 mai 2026
761, rue Notre-Dame

Annexe 5 : Plan d'implantation de l'architecte



Rue Notre-Dame

Doucet Turcotte, architectes inc. – 14 avril 2026
761, rue Notre-Dame

Annexe 6 : Plan d'aménagement paysager



Annexe 7 : Élévations - Unités de 8 logements



Élévation avant



Élévation arrière



Élévation latérale gauche



Élévation latérale droite

| | |
|---|--------------------------------------------------------------------------|
| ① | BRIQUE MELVILLE COULEUR GRIS ALPIN (47.2%) |
| ② | PAREMENT DE FIBROCIMENT HORIZONTAL JAMES HARDIE COULEUR NOCTURNE (16.1%) |
| ③ | PANNEAUX DE FIBROCIMENT JAMES HARDIE COULEUR BLANC (5.5%) |
| ④ | BARDEAUX DE TOITURE |
| ⑤ | PANNEAUX DE FIBROCIMENT JAMES HARDIE COULEUR NOCTURNE (9.8%) |

Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026
761, rue Notre-Dame

Annexe 8 : Élévations - Unité de 4 logements



Élévation avant



Élévation arrière



Élévation latérale droite



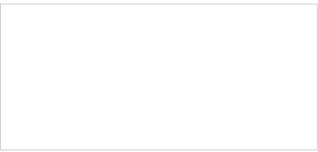
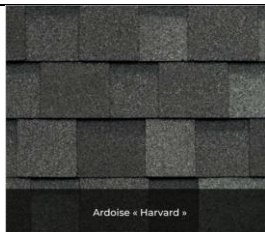



Élévation latérale gauche

**Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026
761, rue Notre-Dame**

Annexe 9 : Matériaux de revêtement extérieur



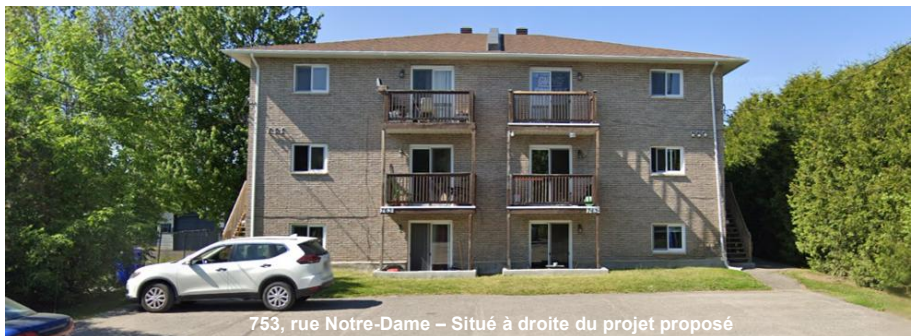
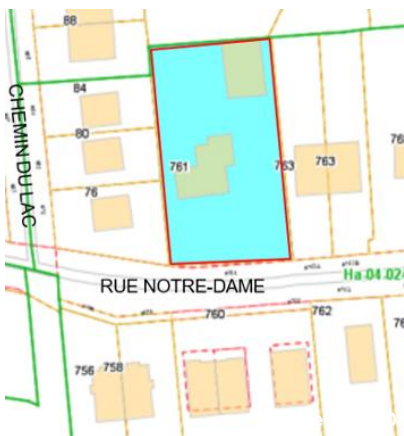
| | Matériau | Fabriquant | Couleur | Échantillon |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Brique (sections dominantes sur les quatre élévations) | Melville ou similaire | Gris alpin |  |
| 2 | Déclins de fibrociment (sections des murs à l'étage) | James-Hardie ou similaire | Nocturne |  |
| 3 | Panneaux de fibrociment (sections des murs et entre les fenestres) | James-Hardie ou similaire | Blanc |  |
| 4 | Bardeaux d'asphalte (toitures en pente) | Dakota ou similaire | Ardoise |  |
| 5 | Panneaux de fibrociment (éléments en saillie et sections verticales des murs) | James-Hardie ou similaire | Nocturne |  |

- ① BRIQUE MELVILLE COULEUR GRIS ALPIN (47.2%)
- ② PÂREMENT DE FIBROCIMENT HORIZONTAL JAMES HARDIE COULEUR NOCTURNE (16.1%)
- ③ PANNEAUX DE FIBROCIMENT JAMES HARDIE COULEUR BLANC (5.5%)
- ④ BARDEAUX DE TOITURE
- ⑤ PANNEAUX DE FIBROCIMENT JAMES HARDIE COULEUR NOCTURNE (9.5%)

Annexe 10 : Perspectives et voisinage du site d'intervention



84, 80 et 76, chemin du Lac – Situés à gauche du projet proposé



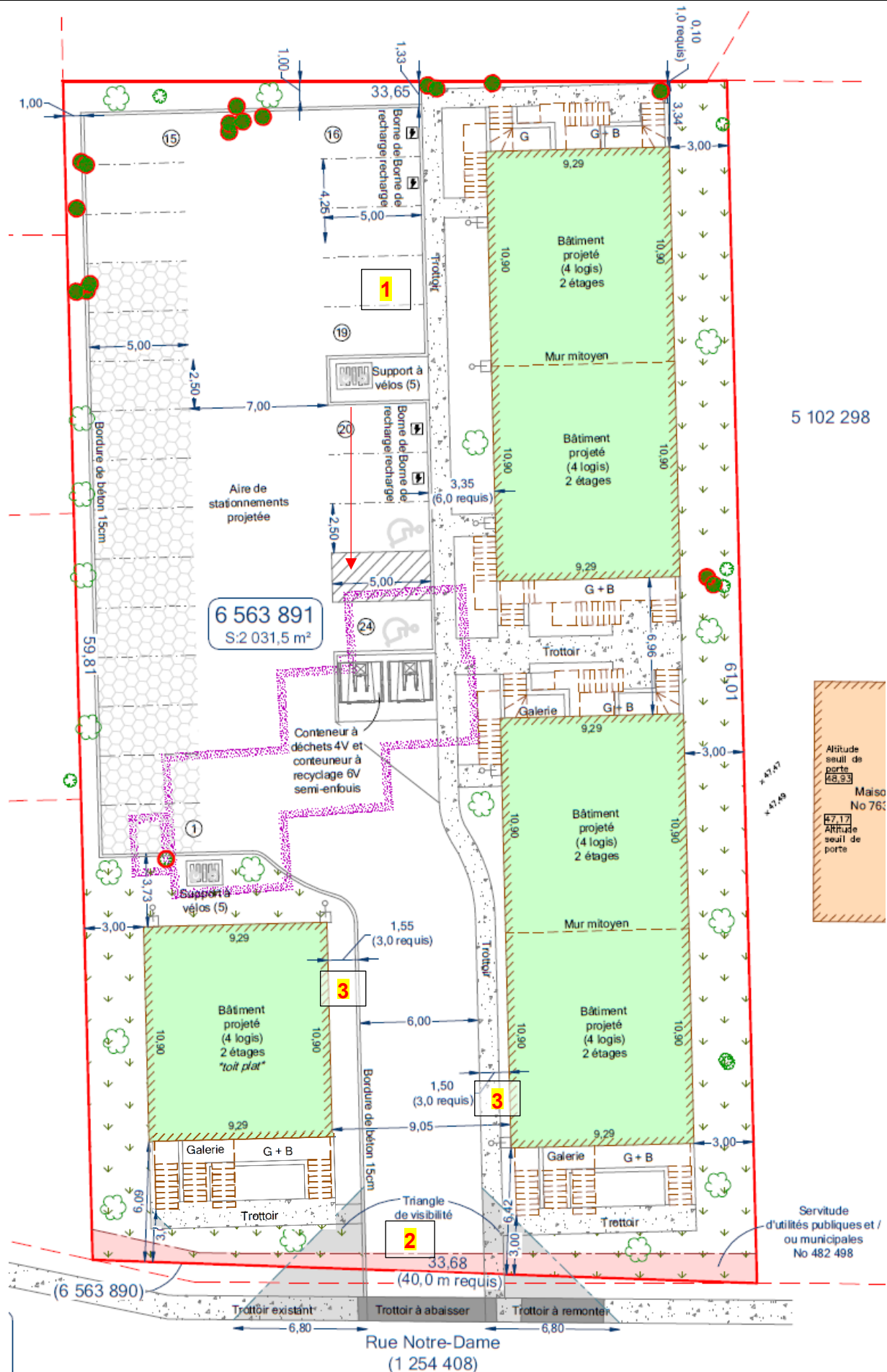
753, rue Notre-Dame – Situé à droite du projet proposé



760-762, rue Notre-Dame – Situés en face du projet proposé

Doucet Turcotte Architectes Inc. – 14 avril 2026 et Google Street View – mai 2023
761, rue Notre-Dame

Annexe 11 : Dérogations mineures demandées



| Dérogations mineures demandées au R. 532-2020 | | | |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| N | Disposition | Requis | Proposé |
| 1 | Réduire le nombre minimum de cases de stationnement - Art. 298 | 30 cases | 24 cases |
| 2 | Réduire la largeur minimum d'un terrain pour un projet résidentiel intégré - Art. 579, paragraphe 1° | 40 m | 33,68 m |
| 3 | Reduire la distance minimale entre une allée d'accès et le mur d'un bâtiment principal - Art. 579, paragraphe 9° | 3 m | 1,5 m |

Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 7 mai 2026
761, rue Notre-Dame

OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX PROJETS RÉSIDENTIELS INTÉGRÉS ET PROJETS MIXTES INTÉGRÉS

Tableau 30.4A

| Implantation et intégration urbaine | | | | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | Harmoniser l'implantation des bâtiments avec le milieu d'insertion et contribuer à l'amélioration de la qualité du domaine public | a) L'alignement des bâtiments sur un même tronçon de rue, de place publique ou d'un parc s'effectue en continuité avec le cadre bâti? | Oui | <ul style="list-style-type: none"> L'alignement du bâtiment situé le plus près de la rue Notre-Dame assure une linéarité avec les implantations des bâtiments voisins. L'implantation du bâtiment près de la rue vise un rapprochement vers la rue afin d'améliorer l'interface entre la cour avant et la rue. Toujours pour le bâtiment le plus près de la rue, un traitement de façade principale est prévu et directement visible de la rue. | En accord |
| | | b) L'implantation des bâtiments permet un rapprochement à la rue pour créer une interface avec le domaine public et les terrains adjacents? | Oui | | En accord |
| | | c) L'orientation des bâtiments permet aux entrées principales de faire face à la rue? | Oui | | En accord |
| 2° | Créer des espaces libres de qualité par l'implantation des bâtiments | a) L'implantation des bâtiments permet l'aménagement intégré d'une aire d'agrément d'une superficie significative sur le site destiné aux activités extérieures en toute saison et connecté au réseau actif (piétonnier et cyclable)? | Oui | <ul style="list-style-type: none"> Les aires d'agrément sont prévues dans les cours latérales et arrière avec une surface aménageable pour l'insertion de mobiliers (bancs, poubelles et trottoirs.) L'espace de stationnement est composé de 24 cases sans fractionnement. Cependant, 10 cases seront revêtues d'une surface minérale, soit plus de 50% de la surface qui normalement serait minéralisée. Un réseau de trottoirs est prévu avec une connexion vers le trottoir de la rue Notre-Dame. Aucun équipement public, scolaire ou communautaire n'est prévu. | En accord |
| | | b) Le concept d'implantation des bâtiments prévoit le fractionnement des aires de stationnement, la réduction des surfaces minéralisées, la présence abondante de végétaux et la connexion aux liens actifs (piétons et cyclables)? | Oui | | En accord |
| | | c) Dans le cas où sont prévus au projet des équipements communautaires ou scolaires, le concept d'implantation prévoit la mise en commun des espaces de stationnement hors rue? | N/A | | N/A |
| 3° | Harmoniser les gabarits des nouveaux bâtiments en s'inspirant du milieu d'insertion | a) Le gabarit des nouveaux bâtiments respecte ceux les plus représentatifs du milieu d'insertion? | Oui | <ul style="list-style-type: none"> Le gabarit des bâtiments projetés sera de 2 étages en harmonie avec les dimensions des bâtiments multifamiliaux dans le secteur d'insertion. | En accord |
| 4° | Tirer profit des éléments naturels sur le terrain dans le choix de l'orientation | a) Le concept architectural proposé assure une transition par des retraits et des articulations? | Oui | <ul style="list-style-type: none"> Le traitement architectural vise des bâtiments de formes carrées ou rectangulaires selon la typologie d'une structure isolée ou jumelée. Les articulations sur les bâtiments seront assurées par les galeries, les balcons avec des toitures. | En accord |
| | | b) L'implantation des bâtiments s'adapte à la topographie du terrain et préserve ses | Oui | | En accord |

| | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| et l'implantation des bâtiments | caractéristiques écologiques significatives, dont les arbres matures et les cours d'eau? | | | |
| Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable) | | | | |
| 1-a : Le bâtiment donnant sur la rue Notre-Dame respecte la marge minimale avant de 6 m tandis que les cinq bâtiments à droite (763 à 773, rue Notre-Dame) sont à une distance variant de 13 m à 22 m de la ligne avant. Une marge d'insertion de 17,5 m impliquerait une réduction importante du nombre de logements et du potentiel d'occupation du terrain. Le secteur est en redeveloppement et il est souhaitable que les nouveaux bâtiments soient implantés plus près de la rue. | | | | |
| 1-b : L'interface avec le domaine public est optimisé avec deux bâtiments longeant la rue Notre-Dame et un seul bâtiment au fond donnera sur un espace de stationnement. | | | | |
| <u>Avis important</u> Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle. * Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). | | | | |

Tableau 30.4 B

| Intégration architecturale | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | Contribuer à bonifier le paysage du milieu d'insertion | a) L'architecture des bâtiments principaux considère les caractéristiques architecturales du milieu d'insertion à retenir et à mettre en valeur? | Oui | <ul style="list-style-type: none"> Les jeux des types de matériaux de revêtement extérieur sont similaires à ceux existant sur des bâtiments multifamiliaux avec la brique et le parement horizontal de vinyle et aux couleurs « terre ». Le style contemporain proposé va contribuer à améliorer le milieu bâti du secteur. | En accord |
| | | b) Le style architectural des bâtiments peut se distinguer du milieu d'insertion s'il contribue à bonifier le milieu d'insertion? | Oui | | En désaccord |
| 2° | Rechercher l'intégration des caractéristiques architecturales des bâtiments au milieu d'insertion | a) La forme du toit et ses pentes s'harmonisent aux bâtiments du milieu d'insertion? | Oui | <ul style="list-style-type: none"> Les bâtiments seront 1/3 avec une pente avec 4 versants et similaire aux formes des toits des bâtiments existants dans le secteur. Les 1/3 seront en toit plat pour assurer la conformité à la norme obligeant des toits plats. Le traitement des volumes, des ouvertures sur les façades des bâtiments et les couleurs dans le ton de « terre » est privilégié, et ce, dans le but de respecter une intégration aux styles existants dans le secteur. Malgré que les bâtiments ne soient pas conçus pour les personnes à mobilité réduite, en raison des accès aux logements par des escaliers, les aménagements extérieurs des sentiers et des trottoirs permettront une mobilité avec des appareils adaptés aux gens se déplaçant avec un équipement tel un fauteuil roulant, un quadriporteur, etc. Chacune des façades est traitée avec un souci d'intégration et aux caractéristiques architecturales présentes dans le milieu d'insertion. | En accord |
| | | b) Le style architectural recherche l'intégration des volumes, des ouvertures, des couleurs et des types de matériaux de revêtement au milieu d'insertion? | Oui | | En désaccord |
| | | c) Le style architectural des bâtiments facilite la mobilité des personnes ayant une incapacité physique tout en assurant une intégration dans le milieu d'insertion? | Non | | En désaccord |
| | | d) Les façades d'un bâtiment sont traitées avec le souci d'une intégration architecturale? | Oui | | En désaccord |

| | | | | | |
|----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3° | Minimiser l'impact visuel des équipements accessoires | a) Les équipements accessoires sont dissimulés? | Oui | <ul style="list-style-type: none"> Des unités murales sont prévues pour chacun des logements. La localisation sera prévue sur des murs n'ayant pas façade à la rue Notre-Dame. La desserte par les RTU est prévue en aérosouterrain. Les réseaux sur le terrain privé seront en souterrain et le raccordement électrique sera aux installations aériennes existantes en bordure de la rue. | En accord |
| | | b) Les réseaux d'utilités publiques et leurs accessoires sont dissimulés autant que possible? | Oui | | En accord |

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs partiellement satisfaits (recommandation favorable)

1-a – L'architecture des bâtiment proposés reprends certaines caractéristiques des bâtiments environnants en proposant des accès donnant directement sur rue, une pente de toit semblable à la pente dominante et un gabarit de deux étages;

1-b – Le style architectural profite du mur mitoyen des bâtiments jumelés pour créer des saillies et animer les elevations en présentant un style plus contemporain. C'est plutôt l'exubérance de matériaux-couleurs-textures qui anime les façades des bâtiments et qui, en contrepartie, réduit leur intégration dans le milieu d'insertion, plus sobre. La réduction de la variété de matériaux, en éliminant les deux sortes de panneaux de fibrociment par exemple, comblerait cette déficience d'intégration sans nuire aux qualités du projet proposé.

2-b – La forme de toit et les pentes des bâtiments 2 et 3 sont similaires à la forme et pentes dominantes dans le secteur. Le toit plat du bâtiment 1 est proposé afin de rendre le projet intégrée conforme à l'article 579, paragraphe 6 qui exige 33% de bâtiments couverts par un toit plat.

2-c : Il faudrait prévoir des baissières permettant aux personnes à mobilité réduite d'accéder plus facilement aux trottoirs privés. Même si le projet ne prévoit pas de fournir des logements adaptés aux personnes en fauteuil roulant, ces facilités sont requises pour faciliter l'accès aux usagers mobiles qui peuvent perdre temporairement leur mobilité, ou qui ont à transporter des personnes sur une poussette, etc.

2-d : Le nombre de matériaux et la palette de couleurs choisie pour les matériaux de revêtement extérieur diverge de la palette de couleurs des bâtiments du milieu d'insertion. Le projet propose des matériaux et couleurs combinés qui résultent en 5 textures-couleurs différentes, soit : 1 - brique gris alpin; 2 – déclin en fibrociment nocturne; 3 - panneau en fibrociment blanc; 4 – panneau en fibrociment nocturne; 5 – bardeaux de toit ardoise. Quoique bien agencé dans le projet, cette exubérance est atypique dans le milieu d'insertion qui est plutôt caractérisé par deux sortes de matériaux-couleur de revêtement mural extérieur dont la couleur d'accent est la même pour les ouvertures, les garde-corps et les éléments en saillie (avant-toits, balcons, garde-corps, fascia, etc).

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 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

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

Tableau 30.4 C
Aménagement des terrains

| | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1° | Créer des aménagements extérieurs qui s'harmonisent avec le cadre bâti et favorisent une interface de qualité avec entre le domaine public et privé | a) L'aménagement paysager propose un concept d'ensemble incluant la plantation d'arbres d'essences variées, divers végétaux et l'éclairage des différents espaces extérieurs? | Oui | <ul style="list-style-type: none"> Un aménagement paysager est prévu en maximisant à maximiser un couvert végétal sur la majorité de la surface du terrain. Chacun des espaces libres sera aménagé d'arbres, d'arbustes, de végétaux et de couvre-sols. Un système de conteneurs semi-enfouis est prévu à l'extrémité du stationnement afin de faciliter la gestion de la cueillette des matières résiduelles, de recyclages et des matières organiques. La qualité visuelle du système proposé est couramment utilisée dans les espaces publics et a peu d'impact dans le paysage. | En accord |
| | | b) La localisation et l'aménagement des dépôts à matières résiduelles permettent de limiter les impacts négatifs liés à leur visibilité sur le site et depuis la voie publique? | Oui | | En accord |

| | | | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2° | Mitiger les impacts indésirables liés à l'aménagement et à la circulation véhiculaire dans les aires de stationnement | a) Les allées d'accès à un espace de stationnement sont minimisées? | Oui | <ul style="list-style-type: none"> Un seul accès au terrain est prévu. Le terrain intérieur ne permet pas d'accéder au terrain autrement que par la rue principale qu'est la rue Notre-Dame. La plantation d'arbres est prévue dans la cour avant afin de bonifier le paysagement de la cour séparant le stationnement et la rue. <p>1 - Nous avons étudié différentes options d'implantation, mais en raison de la largeur du terrain, nous avons dû positionner les bâtiments sur la longueur. Nous avons toutefois prévu une façade de qualité sur le devant, qui sera uniformément reproduite sur les immeubles de 8 et 4 logements, afin d'assurer une bonne intégration visuelle avec la rue.</p> <p>2 Nous avons également analysé la possibilité de placer le stationnement à l'arrière. Cependant, il était impossible de prévoir un accès suffisamment large pour desservir l'ensemble du projet. Les stationnements sont donc maintenus à l'avant. Par ailleurs, nous avons pris connaissance de la fiche de recevabilité et allons fournir rapidement les documents manquants ainsi que procéder aux ajustements demandés.</p> | En accord |
| | | b) L'accès par les rues transversales est privilégié pour les projets résidentiels intégrés? | Non | | N/A |
| | | c) Les impacts visuels dus à la présence d'espaces de stationnement adjacents au domaine public sont minimisés? | N/A | | En accord |
| | | | | | |
| | | d) La présence d'îlots de verdure permet la viabilité et la croissance de plantations d'arbres, dont la couronne est imposante, et de végétaux? | Oui | <ul style="list-style-type: none"> Les espaces libres à aménager sont d'une dimension suffisante pour assurer une pérennité et la croissance des arbres et des arbustes. | En accord |
| 3° | Créer des aménagements extérieurs pour un milieu de vie fonctionnel, agréable, attrayant et sécuritaire pour les usagers : piétons, cyclistes, services municipaux, interventions d'urgence, etc. | a) Des liens piétonniers et cyclables sécuritaires et libres de conflits avec la circulation véhiculaire sont assurés? | Oui | <ul style="list-style-type: none"> Les aménagements des liens de mobilité actifs sont à l'extérieur de l'espace de stationnement et lorsque possible des îlots de verdure et de plantation sont prévus. La visibilité des sentiers et trottoirs est assurée par un éclairage extérieur posé sur les bâtiments. L'aspect sécurité des usages est assuré par la proximité de l'implantation des trottoirs avec les bâtiments. Le réseau interne au site mène vers le trottoir de la rue Notre-Dame. Un arrêt d'autobus de la ligne 75 de la STO est à moins de 100 m du terrain. Le terrain est bordé par des propriétés privées construites. La connectivité autrement que vers la rue Notre-Dame est impossible. Le terrain n'est pas contigu à une propriété publique ou de services du type parc, école ou garderie. L'aménagement de trottoir avec une connexion avec le trottoir existant de la rue Notre-Dame est assuré. | En accord |
| | | b) Les aménagements favorisent une visibilité continue des usagers les plus à risque : piétons, enfants, cyclistes, personnes à mobilité réduite, etc.? | Oui | | En accord |
| | | c) Les liens piétonniers et cyclables se connectent au réseau du domaine public, assurent des liens directs aux milieux adjacents et sont accessibles à tous, en toute saison? | Oui | | En accord |
| | | d) Les liens piétonniers et cyclables se connectent aux lieux publics d'intérêt, aux réseaux de transport en commun ou actif existants et projetés? | Oui | | En accord |
| | | e) Les allées de circulation qui finissent en cul-de-sac et en « tête de pipe » sont évitées pour assurer une connectivité avec les milieux adjacents? | Non | | En accord |

| | | | | | |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| | | f) La sécurité des liens actifs est assurée autour des écoles, des parcs, des garderies et des arrêts de transport en commun? | N/A | | N/A |
| | | g) Les aménagements extérieurs facilitent le déplacement quotidien des personnes à mobilité réduite? | Oui | | En désaccord |
| 4° | Prévoir un concept d'aménagement paysager qui tient compte de principes de développement durable | a) Les aménagements paysagers réduisent les effets d'îlots de chaleur et favorisent la gestion des eaux de pluie | Oui | <ul style="list-style-type: none"> La gestion des eaux de ruissellement est prévue au plan directeur de desserte et de raccordement aux infrastructures municipales. La plantation d'arbres est maximisée en fonction des espaces libres à aménager. À l'ultime, les arbres à grand déploiement assureront une canopée suffisamment grande pour réduire l'effet d'îlot de chaleur. Les espaces libres à aménager sont d'une dimension suffisante pour assurer la survie des arbres, des arbustes et des autres végétaux. La gestion des eaux de surface est assurée par le plan directeur de drainage du site. Les essences des arbres à planter sont reconnues pour des espèces offrant une grande canopée avec un feuillage caduc. | En accord |
| | | b) La plantation d'arbres crée une canopée imposante et procure des surfaces ombragées sur les aires de stationnement, les allées d'accès et les aires d'agrément? | Oui | | En accord |
| | | c) Les bandes et les îlots d'aménagements paysagers sont de dimensions assurant la viabilité et la croissance des végétaux? | Oui | | En accord |
| | | d) L'aménagement des espaces de stationnement favorise l'installation de dispositifs de récupération et la percolation des eaux de pluie? | Oui | | En accord |
| | | e) Les arbres et végétaux à feuillage caduc sont majoritaires dans les aménagements paysagers? | Oui | | En accord |

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)

1-b : Le site de dépôt des matières résiduels est bien visible de la rue. Toutefois, vu que les conteneurs seront semi-enfouis, ils seront plus discrets.

2-c : Le projet a été modifié et l'espace de stationnement est maintenant située en cour arrière.

3-g : Le projet ne prévoit ni de logements adaptés ni d'aménagement particulier pour faciliter les mouvements des personnes à mobilité réduite mais, il prévoit tout de même deux places de stationnement adaptées. Ces cases pourraient être déplacées plus près de la concentration d'accès entre les bâtiments 2 et 3. Une baissière sur le trottoir est à prévoir devant de débarcadère.

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 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

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

Annexe 13 : Analyse réglementaire – Dérogations mineures

| Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures | | | | | |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Éléments identifiés par le requérant | | | | | À remplir le SUDD |
| N° | Disposition | Prescrite | Proposée | Explication du requérant | |
| 1 | Reduire le nombre minimum de cases de stationnement - Art. 298 | 30 cases | 24 cases | <ul style="list-style-type: none"> - Le ratio proposé est de moins d'une case par logement (0,95) afin de favoriser les modes de déplacement alternatifs comme l'autopartage, la mobilité en transport en commun et les modes actifs (à pied et en vélo). - La desserte en transport en commun est bien présente dans le secteur. | <p>Le projet propose un ratio de case par logement selon les tendances actuelles visant à promouvoir les déplacements alternatifs à l'automobile.</p> <p>Au moins 10 places de stationnement extérieur pour les vélos sont prévues sur le plan.</p> |
| 2 | Réduire la largeur minimum d'un terrain pour un projet résidentiel intégré - Art. 579, paragraphe 1 | 40 m | 33,68 m | <ul style="list-style-type: none"> - La largeur du terrain est similaire au terrain de l'autre côté de la rue Notre-Dame et comprenant un projet résidentiel intégré. - La dimension minimale de terrain permet d'optimiser l'occupation du terrain tout en assurant un respect des normes d'aménagement d'un terrain. | <p>La superficie assez importante du terrain compense pour la diminution de sa largeur minimale à la rue pour recevoir un projet intégré.</p> <p>La largeur du terrain permet tout de même que deux bâtiments du projet puissent faire face à la rue Notre-Dame.</p> |
| 3 | Reduire la distance minimale entre une allée d'accès et le mur d'un bâtiment – Art 579, paragraphe 9. | 3 m | 1,5 m | <ul style="list-style-type: none"> - La distance proposée vise à améliorer l'encadrement bâti le long de la rue Notre-Dame plutôt que d'y aménager un espace de stationnement. Cependant cette modification a été orchestré en accord avec le SUDD tout en sachant qu'une non-conformité était créée comparativement au concept original qui proposait une implantation 100% conforme dans la cours arrière. | <p>Le projet propose la réduction de cette distance afin de permettre l'accès à un espace de stationnement en cours arrière desservi par une allée d'accès à double sens conforme suffisamment large pour les camions de service (pompiers et gestion des matières résiduelles).</p> |

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 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Critère a) du règlement : Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | Les dérogations demandées respectent l'orientation du Plan d'urbanisme qui vise la densification douce des secteurs d'affectation résidentielle bien desservis. |
| Critère b) du règlement : Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | La demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement. |
| Critère e) du règlement : Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ? | | | | | |
| Dérogation 1 – Nombre de cases minimal | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | Aucune dérogation à ces dispositions n'a été trouvée pour les propriétés situées dans la zone résidentielle Ha-04-024. |
| Dérogation 2 – Largeur minimale du terrain | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | |
| Dérogation 3 – Distance de l'allée d'accès | <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 | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Critère c) du règlement : Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ? | | | | | |
| Dérogation 1 – Nombre de cases minimal | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le ratio minimum requis est l'équivalent de 1,5 case par logement sans aucune mesure normative particulière applicable. Cette exigence oblige de prévoir de plus grands espaces sur un terrain avec un revêtement minéral plutôt que végétal. | En accord | L'application du règlement qui oblige l'aménagement de 30 cases de stationnement. Par contre, le projet a été modifié à la demande du SUDD afin de présenter deux bâtiments en bordure de la rue Notre-Dame et prévoir l'aménagement de l'espace de stationnement à l'arrière de ceux-ci. La nouvelle version prévoit plus de case de stationnement que la version précédente. |
| Dérogation 2 – Largeur minimale du terrain | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La largeur du terrain, elle est fixe et difficilement modifiable pour l'augmenter. La largeur à 33,68 m au lieu de 40 m a très peu d'impact sur la qualité des implantations et des aménagements paysagers dont les normes sont respectées. | En accord | Le projet a été modifié à la demande du SUDD afin de présenter deux bâtiments en bordure de la rue Notre-Dame et prévoir l'aménagement de l'espace de stationnement à l'arrière de ceux-ci. Cette modification à pour objectif de respecter |

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | les critères d'évaluation du règlement de PIIA afin d'assurer l'encadrement de la rue. |
| Dérogation 3 – Distance de l'allée d'accès . | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | En accord | Le projet a été modifié à la demande du SUDD afin de présenter deux bâtiments en bordure de la rue Notre-Dame et prévoir l'aménagement de l'espace de stationnement à l'arrière de ceux-ci. Cette modification a pour objectif de respecter les critères d'évaluation du règlement de PIIA afin d'assurer l'encadrement de la rue. |
| Critère d) du règlement : 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 ? | | | | | |
| Dérogation 1 – Nombre de cases minimal | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Il est possible d'atteindre le nombre de cases de stationnement en réduisant les espaces verts, plantés d'arbres et de végétaux. Obliger l'atteinte du nombre de 30 cases de stationnement aura comme impact de générer d'autres non-conformités dans les aménagements extérieurs prévus. Cela pourrait aussi mener à l'élimination de logements au bénéfice d'aménagement des cases de stationnement. Un refus de cette dérogation mineure obligerait à revoir intégralement le concept architectural proposé et ne pas offrir des logements à prix abordables. | En désaccord | Il serait possible de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation. Par contre, le projet a été modifié à la demande du SUDD afin de présenter deux bâtiments en bordure de la rue Notre-Dame et prévoir l'aménagement de l'espace de stationnement à l'arrière de ceux-ci. La nouvelle version prévoit plus de case de stationnement que la version précédente. |
| Dérogation 2 – Largeur minimale du terrain | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Puisque la dimension du terrain ne peut être modifiée. | En accord | La largeur du terrain est une contrainte existante qui ne résultant pas d'une action du propriétaire. |
| Dérogation 3 – Distance de l'allée d'accès | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet original évitait cette dérogation. L'implantation dans la cour avait visé à respecter un critère de PIIA en s'assurant d'une implantation qui assure un encadrement bâti le long de la rue Notre-Dame. Refuser cette dérogation aura pour conséquence de revoir le concept d'implantation et amener l'aménagement d'un stationnement à proximité de la rue avec un faible aménagement paysager. | En désaccord | Il serait possible de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation. Par contre, le projet a été modifié à la demande du SUDD afin de présenter deux bâtiments en bordure de la rue Notre-Dame et prévoir l'aménagement de l'espace de stationnement à l'arrière de ceux-ci. La largeur de l'allée d'accès est réduite à son maximum pour permettre la circulation des camions à matière résiduelle et les véhicules d'urgence |
| Critère f) du règlement : Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ? | | | | | |
| Dérogation 1 – Nombre de cases minimal | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le nombre de cases n'interfère aucunement sur les droits de jouissance d'une propriété voisine. | En accord | Le non-respect de ces dispositions ne cause aucun préjudice au droit de jouissance des |

| | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dérogation 2 – Largeur minimale du terrain | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Cette mesure réglementaire n'a aucune incidence sur la jouissance des droits de propriété des propriétaires des terrains voisins puisque les marges minimales d'implantation des bâtiments sont conformes. | | En accord | propriétaires des immeubles voisins, car la réduction du nombre de cases de stationnement, la réduction de la largeur minimale du terrain et la réduction de la distance entre l'allée d'accès et le mur de deux bâtiments principaux n'affecte pas les propriétés adjacentes. |
| Dérogation 3 – Distance de l'allée d'accès | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | En accord | |
| Critère g) du règlement : Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ? | OUI | NON | N/A | N/A | N/A | Les travaux n'ont pas commencé. |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | N/A | | |
| RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD | | | | | Accord | |
| <u>Avis important</u> Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle. | | | | | | |