

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

PIIA – Construire un bâtiment multifamilial comportant 91 logements – 807, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2019-06-17 / 151

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architectural, visant la construction d'un bâtiment multifamilial isolé comportant 91 logements, a été déposée pour la propriété située au 807, boulevard du Carrefour;

CONSIDÉRANT QUE le PIIA en vigueur a été approuvé en 2012 et révisé en 2013, pour un projet d'ouverture d'une nouvelle rue incluant la phase 2 (2A et 2 B) du projet Square Urbania rue de la Cité-Jardin;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau projet de construction propose des modifications à l'architecture du bâtiment initialement projeté, à son implantation et à l'aménagement du terrain visé;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatif aux PIIA de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement est conforme aux dispositions applicables du règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour la disposition faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

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, une modification à la phase 2B du projet Square Urbania rue de la Cité-Jardin, pour la propriété du 807, boulevard du Carrefour, afin de construire un bâtiment multifamilial isolé comportant 91 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation modifié proposé – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – Juin 2019 – 807, boulevard du Carrefour;
- Plan d'implantation modifié et proposé, avec description détaillée de l'aménagement de terrain – Groupe GMR Construction inc. – Juin 2019 - 807, boulevard du Carrefour;
- Élévations et matériaux du nouveau bâtiment proposé – Groupe GMR Construction inc. – Juin 2019 - 807, boulevard du Carrefour.

Il est entendu que la modification à la phase 2B du projet Square Urbania rue de la Cité-Jardin, pour la propriété du 807, boulevard du Carrefour, est sujette à l'approbation de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

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

Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial comportant 91 logements – 807, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2019-06-17 / 152

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire d'un nouveau bâtiment multifamilial isolé comportant 91 logements a été déposée pour la propriété du 807, boulevard du Carrefour;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 807, boulevard du Carrefour, afin de réduire la distance minimale entre un bâtiment principal et un espace de stationnement hors rue extérieur de 3 m à 1,5 m, conditionnellement à l'approbation de la modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale touchant cette propriété.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Construire une habitation multifamiliale comportant 91 logements	
Adresse	807, boulevard du Carrefour
Secteur	Gatineau
District	Versant
Conseiller/Conseillère	Daniel Champagne
Année de construction	N/A
Classe d'usage	Habitation (h)
Structure de bâtiment	Isolée
Nombre de logements	91 logements
Nombre d'étages	6
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques et fibrociment
Liste patrimoine bâti	Non
Valeur patrimoniale	N/A
État de vétusté	N/A
Évaluation municipale	743 300\$ (terrain seulement)

Règlements concernés	Effets de la demande	Recommendation SUDD
<i>Plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005</i> <i>Ouverture d'une nouvelle rue</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Modifier le nombre de logements, l'implantation, l'architecture et l'aménagement du terrain d'une habitation multifamiliale projetée. 	Recommandé
<i>Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire la distance minimale entre un bâtiment principal et un espace de stationnement hors rue extérieur de 3 m à 1,5 m. 	Recommandé



Contexte

- Le propriétaire du terrain situé au 807, boulevard du Carrefour, a déposé une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), pour l'ouverture d'une rue, adopté en 2012 et révisé en 2013 (CM-2012-846 et CM-2013-660 — Phase 2 [2A et 2 B] du projet Square Urbania rue de la Cité-Jardin [annexe 10 et 11];
- Le terrain visé est localisé dans la zone H-05-237. Il est actuellement vacant et constitue un espace de terrain non aménagé et non exploité;
- La demande de modification déposée vise à construire une habitation multifamiliale de 91 logements comptant six étages et s'insérant dans une trame construite résidentielle, dans le Centre d'activités du secteur Gatineau, où se côtoient plusieurs typologies d'habitations multifamiliales de plus de 20 logements. Le projet est conforme à la réglementation, sauf pour la dérogation mineure demandée;
- Le nouveau bâtiment résidentiel présentera des formes, une volumétrie et des matériaux de revêtement extérieur représentatifs de son milieu d'insertion;
- Le nouveau bâtiment résidentiel projeté, qui vise à offrir des logements abordables, sera réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec, pour lequel la Ville de Gatineau agit comme mandataire, conformément aux exigences du programme;
- Un stationnement intérieur souterrain est prévu afin de diminuer la superficie du stationnement hors rue extérieur;
- 26 nouveaux arbres seront plantés sur le terrain visé, dont huit dans la cour avant;
- Les principales variantes entre le PIIA en vigueur et la modification proposée sont les suivantes :
 - Augmentation du nombre de logements de 60 à 91;
 - Architecture du bâtiment principal modifiée, incluant le design de l'édifice et les matériaux de revêtement extérieur;
 - Emprise au sol du bâtiment modifié, incluant une marge avant et des marges latérales sur rue légèrement augmentées;
 - Configuration de l'espace de stationnement hors rue extérieur modifiée, incluant l'accès au stationnement intérieur souterrain;
- Une non-conformité a été identifiée lors de l'analyse du projet et la dérogation mineure suivante est demandée par le requérant :
 - Réduire la distance minimale entre un bâtiment principal et un espace de stationnement hors rue extérieur de 3 m à 1,5 m.

PIIA – 807, boulevard du Carrefour – Construire un bâtiment multifamilial comportant 91 logements – District électoral du Versant – Daniel Champagne

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA), visant la construction d'un bâtiment multifamilial isolé comportant 91 logements, a été déposée pour la propriété située au 807, boulevard du Carrefour ;

CONSIDÉRANT QUE le PIIA en vigueur a été approuvé en 2012 et révisé en 2013, pour un projet d'ouverture d'une nouvelle rue incluant la phase 2 (2A et 2 B) du projet Square Urbania rue de la Cité-Jardin;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau projet de construction propose des modifications à l'architecture du bâtiment initialement projeté, à son implantation et à l'aménagement du terrain visé;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatif aux PIIA de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement est conforme aux dispositions applicables du règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour la disposition faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

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, une modification à la phase 2B du projet Square Urbania rue de la Cité-Jardin, pour la propriété du 807, boulevard du Carrefour, afin de construire un bâtiment multifamilial isolé comportant 91 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation modifié proposé – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – juin 2019 – 807, boulevard du Carrefour ;
- Plan d'implantation modifié et proposé, avec description détaillée de l'aménagement de terrain – Groupe GMR Construction inc. – juin 2019 - 807, boulevard du Carrefour ;
- Élévations et matériaux du nouveau bâtiment proposé – Groupe GMR Construction Inc. – juin 2019 - 807, boulevard du Carrefour.

Il est entendu que la modification à la phase 2B du projet Square Urbania rue de la Cité-Jardin, pour la propriété du 807, boulevard du Carrefour, est sujette à l'approbation de la dérogation mineure demandée.

Dérogation mineure – 807, boulevard du Carrefour – Réduire la distance minimale entre un bâtiment principal et un espace de stationnement hors rue extérieur – District électoral du Versant – Daniel Champagne

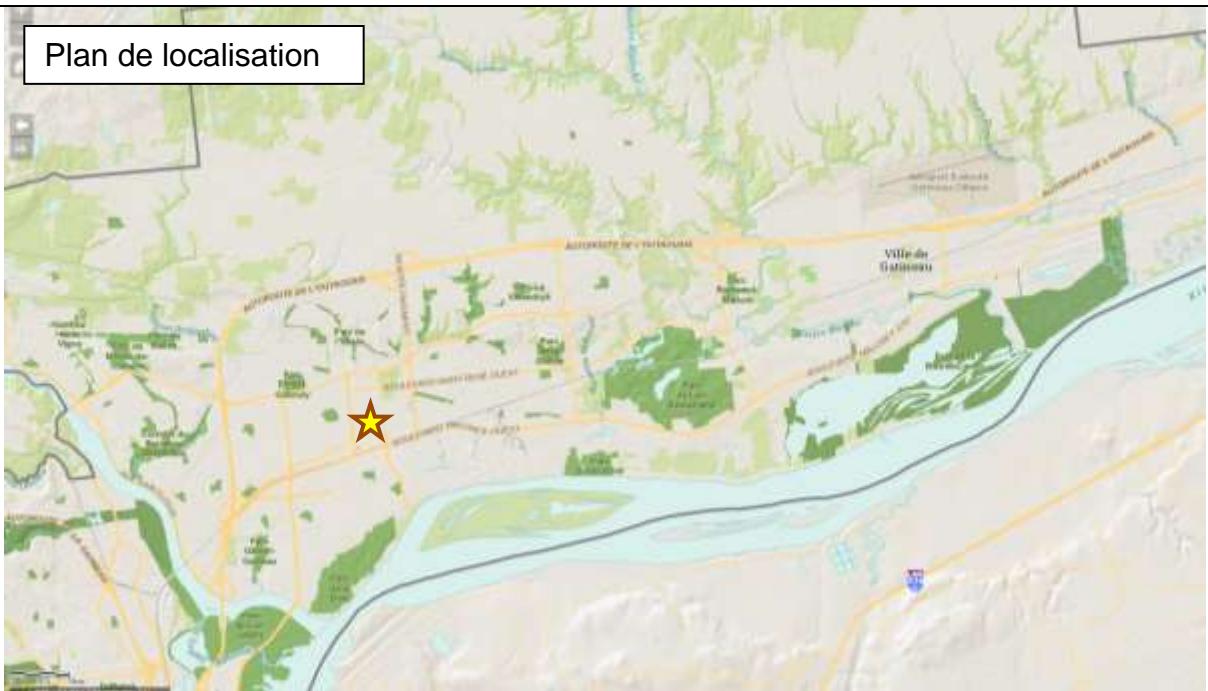
CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire d'un nouveau bâtiment multifamilial isolé comportant 91 logements a été déposée pour la propriété du 807, boulevard du Carrefour;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement en vigueur;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 807, boulevard du Carrefour, afin de réduire la distance minimale entre un bâtiment principal et un espace de stationnement hors rue extérieur de 3 m à 1,5 m, conditionnellement à l'approbation de la modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale touchant cette propriété.

Annexe 1

Plan de localisation



Extrait du plan de zonage
Zone : H-05-037



Plans de localisation, de zonage et photo aérienne du site
Services et projets immobiliers (SPI) de Gatineau
807, boulevard du Carrefour

Annexe 2



Terrain visé

Vues aériennes de la propriété visée (807, boulevard du Carrefour)



Terrain visé

Boulevard de Carrefour

Google

Photos de la propriété visée et du quartier environnant

807, boulevard du Carrefour

Annexe 2 (suite)



Vue aérienne de la propriété visée et vue des différentes typologies d'habitations situées à proximité



Photos de la propriété visée et du quartier environnant

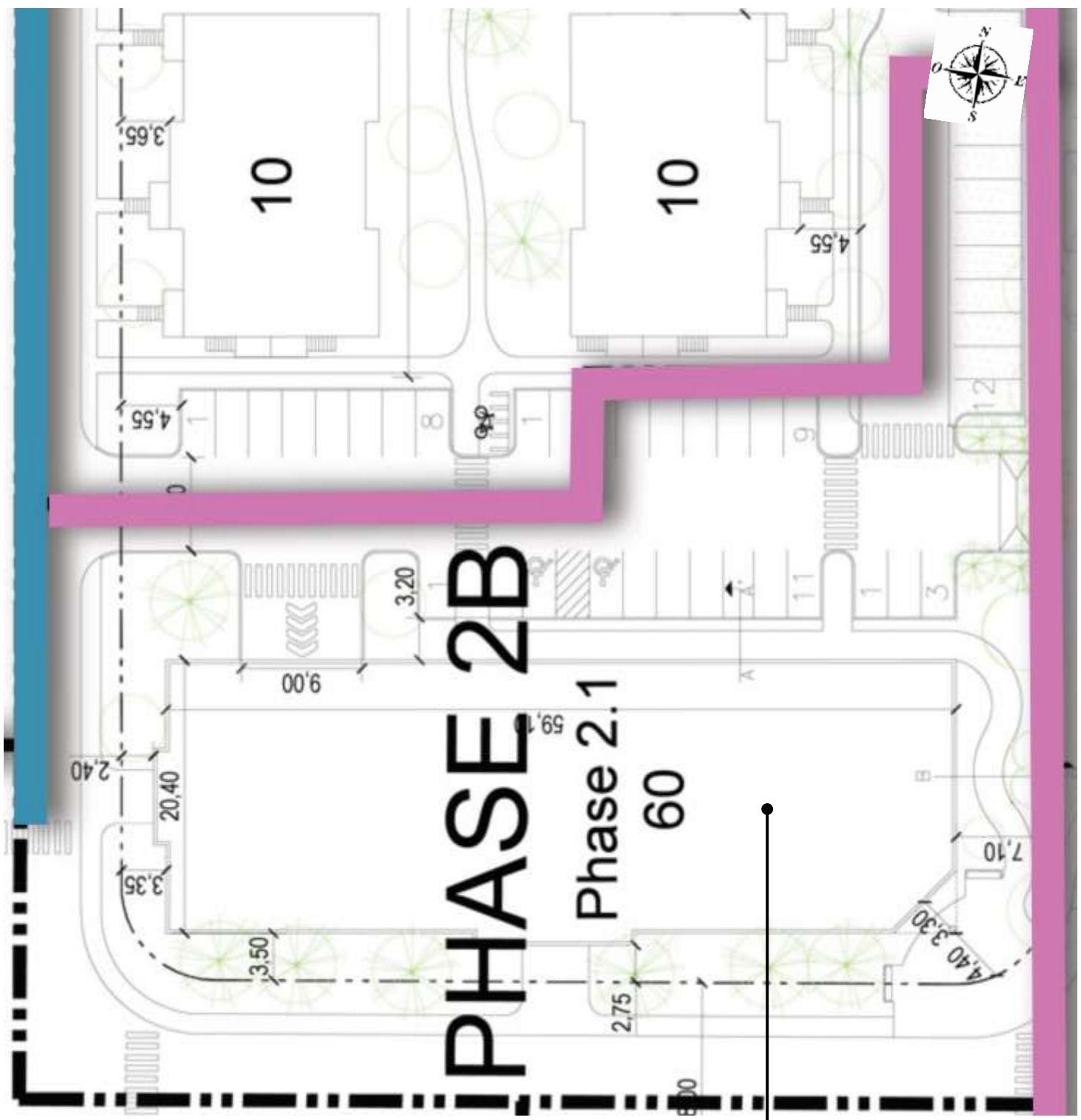
807, boulevard du Carrefour

Annexe 3



Phases de développement prévues à l'intérieur du PIIA en vigueur – Square Urbania
Planéo conseil, 2011
807, boulevard du Carrefour

Phase 2B, Square Urbania

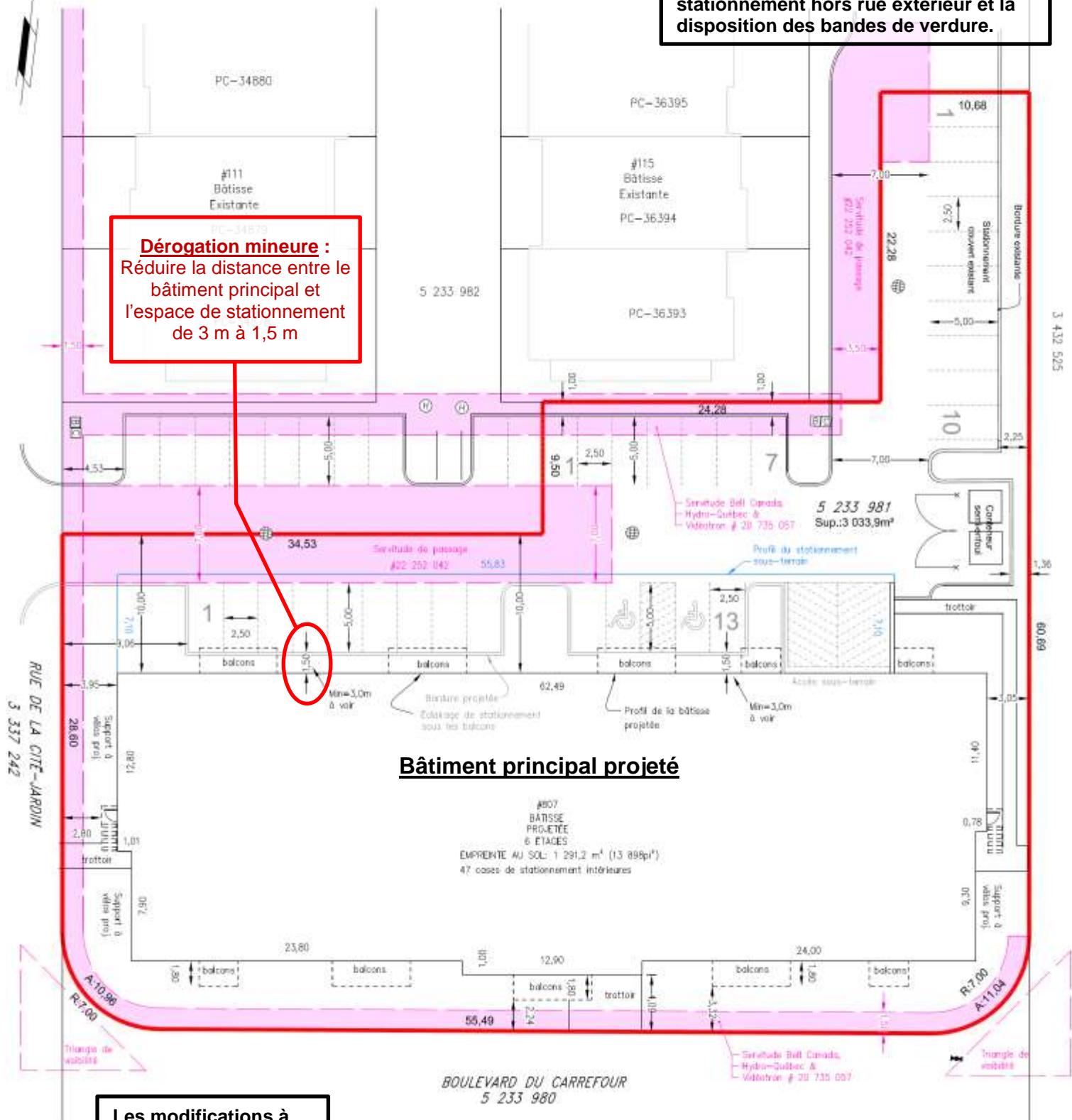


60 logements étaient
prévus dans le bâtiment
principal du 807,
boulevard du Carrefour

Annexe 5

IMPORTANT : Obtenir le permis de construction avant de débuter les travaux.

Les principales modifications à l'aménagement du terrain sont la localisation de l'accès au stationnement souterrain, la configuration de l'espace de stationnement hors rue extérieur et la disposition des bandes de verdure.

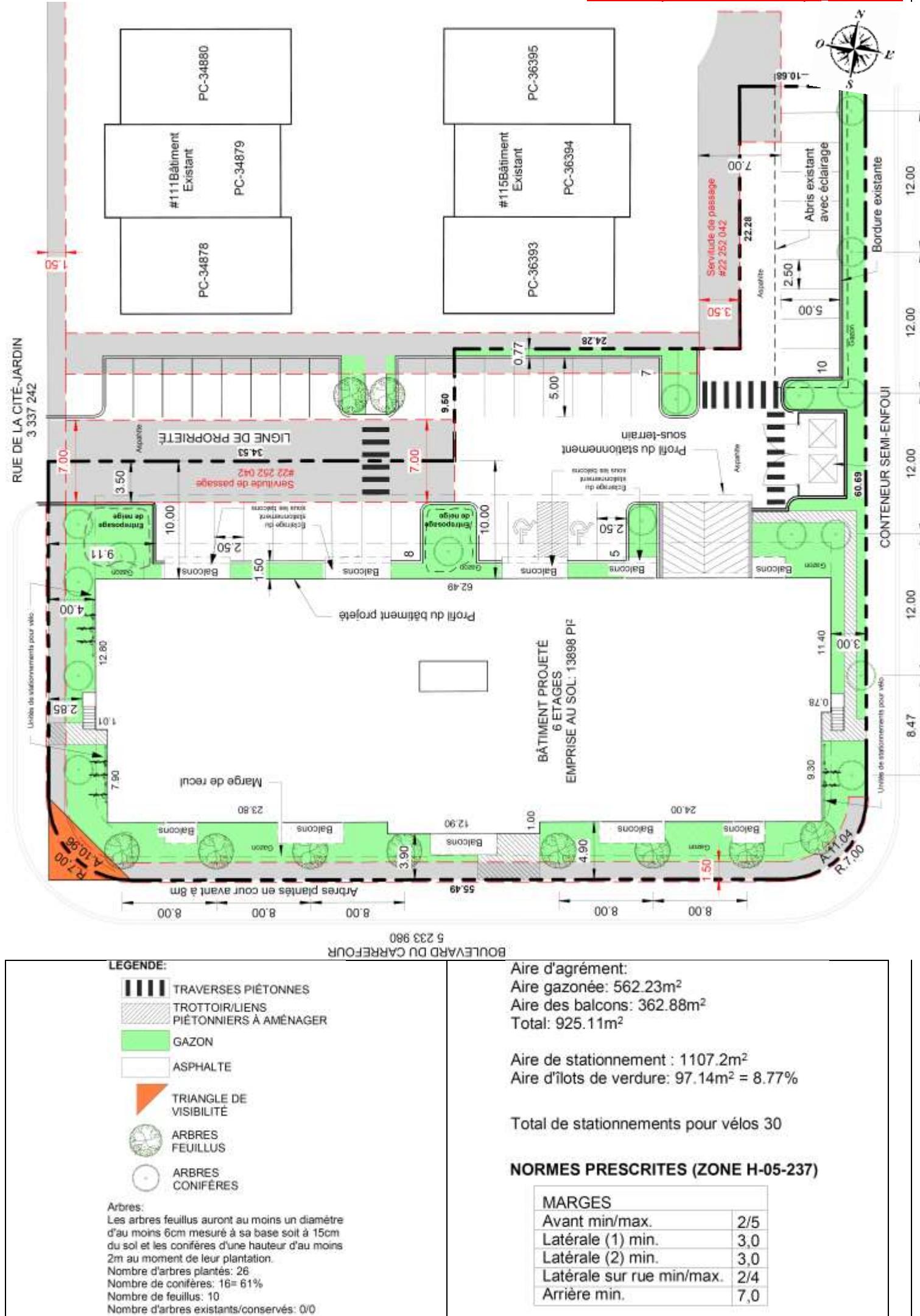


Plan d'implantation annoté par le SUDD

Plan projet d'implantation modifié proposé
Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, juin 2019
807, boulevard du Carrefour

Annexe 6

Plan d'implantation annoté par le SUDD



Plan d'implantation modifié et proposé, avec description détaillée de l'aménagement de terrain
Groupe GMR Construction inc., juin 2019
807, boulevard du Carrefour

Annexe 7



1. BRIQUE GRIS 38
FORMAT: 92 X 90 X 290 mm
MOD: Contemporaine-Aléatoire 413
FINI: LISSE
PAR: ALBA
INFO: 100, boulevard Gérard-Bisa-Nant (Québec) G7B 3K1
info@alba.com
TEL: 1800 463-4930



Gris
(38)

2. BRIQUE CHARCOAL 99
FORMAT: 92 X 90 X 290 mm
MOD: Contemporaine-Aléatoire 413
FINI: LISSE
PAR: ALBA
INFO: 100, boulevard Gérard-Bisa-Nant (Québec) G7B 3K1
info@alba.com
TEL: 1800 463-4930



Charcoal
(99)



Panneaux architecturaux
en aluminium

3. PANNEAUX ARCHITECTURAUX EN ALUMINIUM
FORMAT: Largeur : 1219mm, 1524mm, 1839mm
Longueur : 2438mm, 3048mm, 2658mm
MOD: Série 3003, qualité Usine et 5005, qualité Ancêtre
FINI: LISSE
PAR: PANNEAUX 3D INC.
INFO: 751, rue BOUCHER
ST-JEAN-SUR-RICHELIEU (Québec) J3B 3P4
info@panneaux3d.com
T: 450-349-0117
E: 450-349-2511

Élévations, perspectives et matériaux du bâtiment du PIIA en vigueur pour la Phase 2B
Planéo conseil
807, boulevard du Carrefour

Annexe 8



LEGENDE TEXTURES

- 1 Brampton brick Old Chicago classe #1
- 2 Brique noir Melville classe #1
- 3 Panneau de fibrociment classe #1
- 4 Couronnement de métal noir classe #1



ELEVATION OUEST
1 : 200



ELEVATION EST
1 : 200



Élévations et matériaux du nouveau bâtiment proposé
Groupe GMR construction inc., juin 2019
807, boulevard du Carrefour

Annexe 9



**Perspectives du nouveau bâtiment proposé
Groupe GMR construction inc., juin 2019
807, boulevard du Carrefour**



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 18 septembre 2012

CM-2012-846

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT D'OUVERTURE D'UNE NOUVELLE RUE
(PROJET RÉSIDENTIEL INTÉGRÉ) EN VERTU DU RÈGLEMENT RELATIF AUX
PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE NUMÉRO
505-2005 - PROJET LA CITÉ OUEST, PHASE 2 RUE DE LA CITÉ-JARDIN - DANS
LE BUT DE CONSTRUIRE 150 LOGEMENTS RÉPARTIS DANS 10 NOUVEAUX
BÂTIMENTS - DISTRICT ELECTORAL DU VERSANT - JOSEPH DE SYLVA**

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue (projet résidentiel intégré) a été déposée pour la propriété située sur la rue de la Cité-Jardin;

CONSIDÉRANT QUE le projet répond aux objectifs et critères d'évaluation énumérés dans le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 13 août 2012, a procédé à l'étude de la demande et recommande d'approuver le projet de développement :

**IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER JOSEPH DE SYLVA
APPUYÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE PATSY BOUTHILLETTE**

ET RÉSOLU QUE ce conseil, suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, approuve un projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue (projet résidentiel intégré) en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour le Projet La Cité Ouest, phase 2, rue de la Cité-Jardin afin de permettre la construction de 150 logements répartis dans 10 nouveaux bâtiments, et ce, conditionnellement à l'accord des dérogations mineures requises, comme démontré aux documents intitulés:

- PIIA - Plan d'ensemble du cœur du centre d'activités de La Cité et bâtiments existants - Préparé par Jean-François Touchet, urbaniste - Projet « La Cité Ouest » phase 2 rue de la Cité-Jardin;
- PIIA - plan d'implantation détaillé de la phase 2 et dérogations mineures - Projet « La Cité Ouest » phase 2 rue de la Cité-Jardin;
- PIIA - Concept architectural des bâtiments projetés et ceux de la phase 1 déjà approuvée - Projet « La Cité Ouest » phase 2 rue de la Cité-Jardin.

Il est de plus résolu que cette résolution sera considérée abrogée et deviendra sans effet pour les éléments non réalisés dans un délai de cinq ans.

Le maire ou en son absence le maire suppléant et le greffier ou en son absence l'assistant-greffier sont autorisés à signer le guide d'aménagement « Dossier numéro 6221/25020 » préparé le 30 août 2012.

Adoptée

Je, soussignée, M^e Suzanne Ouellet, greffier de la Ville de Gatineau, certifie par les présentes que l'extrait ci-dessus est conforme.

Le greffier,

M^e Suzanne Ouellet

**PIIA initial (2012)
Ville de Gatineau
807, boulevard du Carrefour**



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 27 août 2013

CM-2013-660

**MODIFICATION D'UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT VISANT
L'OUVERTURE D'UNE NOUVELLE RUE (PROJET RÉSIDENTIEL
INTÉGRÉ) - SQUARE URBANIA, RUE DE LA CITÉ-JARDIN - MODIFIER LA
PHASE I ET AJUSTER LA PHASE II - DISTRICT ÉLECTORAL DU
VERSANT - JOSEPH DE SYLVA**

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification du projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue a été formulée pour le projet Square Urbania, phases 1 et 2 - Rue de la Cité-Jardin;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, sauf en ce qui concerne la hauteur minimale des bâtiments situés aux 111, 115, 119 et 123, rue de la Cité-Jardin;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 8 juillet 2013, a procédé à l'étude de cette demande et recommande d'approuver la modification de ce projet de développement :

**IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER JOSEPH DE SYLVA
APPUYÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE DENISE LAFERRIÈRE**

ET RÉSOLU QUE ce conseil, suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, approuve la modification d'un projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue (projet résidentiel intégré) en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et le guide d'aménagement pour le projet Square Urbania, phases 1 et 2 - Rue de la Cité-Jardin afin de permettre la construction de 395 logements répartis dans 14 nouveaux bâtiments, comme montré aux documents intitulés :

- PIIA approuvé pour la phase 1 et modification souhaitée - Préparé par Planéo Conseil, urbanisme - Square Urbania - phases 1 et 2 - Rue de la Cité-Jardin;
 - Modification souhaitée pour la phase 1 - Préparé par Planéo Conseil, urbanisme - Square Urbania - phase 1 et 2 - rue de la Cité-Jardin;
 - PIIA approuvé pour la phase 2, modification souhaitée et vue globale - Préparé par Planéo Conseil, urbanisme - Square Urbania - phase 1 et 2 - rue de la Cité-Jardin;
- et ce, conditionnellement à l'accord de la dérogation mineure requise.

Le maire ou en son absence le maire suppléant et le greffier ou en son absence l'assistant-greffier sont autorisés à signer le guide d'aménagement dossier numéro 6221/25016 et 25020 daté du 23 juillet 2013.

Il est de plus résolu que cette résolution sera sans effet pour les éléments non réalisés à compter du 27 août 2018.

Adoptée

Je, soussignée, M^e Suzanne Ouellet, greffier de la Ville de Gatineau, certifie par les présentes que l'extrait ci-dessus est conforme.

Le greffier,

M^e Suzanne Ouellet

**PIIA modifié (2013)
Ville de Gatineau
807, boulevard du Carrefour**

Annexe 12

OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX PROJETS D'OUVERTURE DE RUE

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005

Tableau 24A

Implantation des bâtiments					
Objectifs		Critères d'évaluation		OUI	NON
		a)			N/A
1 ^o	Concevoir le lotissement en fonction des potentiels et contraintes physiques	a)	Est-ce que le lotissement met en valeur la végétation, la nature, la vue et l'ensoleillement?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 ^o	Préserver et mettre en valeur les caractéristiques naturelles	a)	Est-ce que l'ouverture de nouvelles rues est limitée lorsque la trame construite est discontinue?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b)	Est-ce que le nombre de rues empiétant sur un espace de drainage naturel est minimisé?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c)	Est-ce que le couvert végétal est protégé au maximum dans les secteurs à forte pente?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d)	Est-ce que les zones remblayées ou déboisés sont stabilisées avec une plantation de manière à éviter l'érosion des sols?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e)	Est-ce que la conception des rues vise à limiter le remblai/déblai?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 ^o	Préserver les caractéristiques naturelles des terrains	a)	Est-ce que le nombre de lots dont la profondeur est perpendiculaire à ligne de pente du terrain est minimisé?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b)	Est-ce que les constructions sont intégrées à la pente plutôt que surélevées dans les secteurs à forte pente?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 ^o	Harmoniser le plan parcellaire à la topographie	a)	Est-ce que le lotissement est effectué en fonction des contraintes de la stabilité des sols?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b)	Est-ce que les éléments topographiques sont intégrés aux espaces récréatifs publics?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 ^o	Intégrer le réseau vert aux secteurs résidentiels	a)	Est-ce que l'aménagement de sentiers récréatifs polyvalents intégrés au réseau municipal des parcs et espaces verts et aux équipements du milieu d'insertion est prévu?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b)	Est-ce que les parcs et ramifications du réseau verts sont d'abord planifiés en lien avec les zones de plus forte densité résidentielle?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c)	Est-ce que certaines infrastructures de services sont intégrées au réseau vert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 ^o	Relier le réseau routier aux secteurs avoisinants et respecter la hiérarchie du réseau public	a)	Est-ce que l'importance et le rôle de chacune des rues se distinguent?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b)	Est-ce que le tracé des rues minimise la circulation de transit, sauf sur les rues collectrices?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c)	Le tracé des rues est intégré à la topographie en évitant les lignes droites?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d)	Est-ce que les intersections en « T » sont privilégiées dans le cas des rues locales?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e)	Est-ce que des sentiers piétonniers sont prévus dans les secteurs résidentiels afin de faciliter l'accès aux points d'arrêts du transport en commun?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 ^o	Adapter les usages à leurs emplacements	a)	Est-ce que le concept d'aménagement est développé autour d'une thématique commune à l'ensemble du site, lorsque les dimensions le permettent?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b)	Est-ce que les changements brusques de densité d'habitation sont évités, et est-ce que l'utilisation des espaces libres en guise d'espace tampon (sentiers piétonniers, parcs) est privilégié pour assurer la transition lors de changements de densité?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c)	Est-ce que les usages commerciaux ou communautaires sont regroupés et situés en bordure d'une rue artère urbaine ou collectrice?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d)	Est-ce que les emplacements réservés aux écoles sont prévus et réservés à cette fin?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e)	Est-ce que les parcs et les espaces verts sont situés à un endroit qui facilite l'accessibilité des usagers susceptibles de s'en servir?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f)	Est-ce que les usages résidentiels forment des groupements où les bâtiments sont répartis en fonction	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		de leur densité d'occupation du sol et de leur volume?			
		g) Est-ce que les usages résidentiels de plus forte densité occupent des emplacements situés sur des rues plus importantes ou sont regroupés sur une rue locale qui donne un accès facile aux rues artères urbaines ou collectrices?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 ^o	Assurer un gabarit uniforme des constructions	a) Est-ce que l'uniformité de la typologie d'habitation de chaque côté d'une rue est assurée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les différences de hauteur trop prononcées entre des bâtiments voisins sont évitées afin que l'un d'entre eux ne semble pas écrasé par le volume de l'autre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que des mesures atténuant les différences de volume sont prévues lorsque des bâtiments présentant des différences de volumes significatives occupent des terrains adjacents?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que des mesures de mitigation sont prévues lorsque des bâtiments sont destinés à être occupés par des usages susceptibles de présenter des problèmes de cohabitation en raison de leur proximité?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Est-ce que la diversité de modèles sur un même tronçon de rue est favorisée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 ^o	Favoriser l'encadrement optimal de la rue et les perspectives visuelles d'intérêts	a) Est-ce que les bâtiments principaux sont implantés de manière à minimiser les espaces libres entre des bâtiments occupant des terrains voisins?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que l'orientation et l'implantation des bâtiments préservent, à partir des principaux points publics d'observation, les dégagements visuels sur des éléments d'intérêt du milieu bâti environnant ou du paysage naturel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que l'implantation des nouveaux bâtiments est adaptée au modèle d'implantation des bâtiments du milieu d'insertion immédiat?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que la monotonie des alignements sur rue est évitée par l'utilisation de décalages d'implantation, d'articulations dans la façade ou le morcellement des toitures?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce que les ouvertures sur la façade principale contribuent à augmenter l'intérêt visuel pour ceux qui circulent sur la rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 ^o	Favoriser le confort et l'économie d'énergie	a) Est-ce que l'ensoleillement des logements dans tout nouveau bâtiment est privilégié?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que la création de zones d'ombrage sur les emplacements voisins et les effets de turbulence d'air aux entrées principales des bâtiments sont évités dans le cas de projets de haute densité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 ^o	Réduire la pollution sonore lorsque des bâtiments résidentiels sont implantés le long des autoroutes	a) Est-ce que le niveau de bruit susceptible d'être perçu dans les habitations, particulièrement dans les pièces où l'on dort, est atténué par l'emploi de mesures appropriées (distance séparatrice entre habitations et autoroute, orientation des bâtiments, localisation des ouvertures, techniques de constructions, écrans sonores, talus, mur anti-bruit, etc.)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12 ^o	Choisir les types d'habitation en fonction du réseau routier, de l'équipement de quartier, de l'ensoleillement, des vues et du marché immobilier	a) Est-ce qu'une variété de types d'habitats répondant à divers segments de clientèle est favorisée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que le plan de nivellation minimise le remblai/déblai, assurant une aire d'agrément de faible pente adjacente à chaque unité d'habitation?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13 ^o	Minimiser le stationnement sur rue	a) Est-ce que chaque projet est desservi par un nombre suffisant de cases de stationnement pour desservir ses usagers?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que le nombre de cases de stationnement est établi en considérant l'ensemble des variables du projet et son milieu (nature des activités exercées, difficulté d'aménager des cases en raison de contraintes physiques, superficie et forme du terrain, disponibilité de cases à proximité immédiate, présence d'un réseau de transport en commun, etc.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 ^o	Limiter les inconvénients liés à présence d'aires de service	a) Est-ce que les aires de chargement et d'entreposage de déchets sont situées à un endroit qui minimise les inconvénients potentiels pour les résidences à proximité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		b) Est-ce que les aires de chargement et d'entreposage de déchets sont non visibles de la rue ou entourées d'un mur architectural ou d'un écran végétal?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que les aires d'entreposage de déchets sont facilement accessibles pour les utilisateurs, incluant les camions de chargement?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

Objectifs 1° à 7° :

- La modification du PIIA demandée ne vise que l'architecture d'un bâtiment spécifique, le nombre de logements (passant de 60 à 91) et l'aménagement de la propriété sur lequel il sera érigé. Le terrain visé pour la construction est existant, il donne sur des rues déjà aménagées, selon une trame déjà établie et à l'intérieur d'un concept de développement basé sur des squares urbains.

Objectifs 8° à 14° :

- Le bâtiment résidentiel de six étages projeté est situé à plus de 20 m des habitations multifamiliales de trois étages au nord, assurant une transition harmonieuse entre les hauteurs de ces immeubles. Cette distance séparatrice permet ainsi d'éviter une différence trop marquée de gabarit entre les bâtiments rapprochés situés sur des emplacements contigus;
- La construction d'une habitation multifamiliale de 91 logements sur l'emplacement visé contribue à la diversité et à la complémentarité des formes urbaines résidentielles prévues dans ce quartier en évolution;
- Vue la taille du projet, certains logements donnant sur les façades nord et est seront moins bien ensoleillés que d'autres à l'intérieur de l'immeuble;
- La présence de 26 arbres sur le terrain, dont une grande majorité en bordure des rues existantes et projetées, permettront une bonne interface publique/privée;
- Des configurations de logements variées seront offertes à l'intérieur de ce projet résidentiel de haute densité. Parmi les 91 logements projetés, 42 seront des logements d'une chambre et 49 en comporteront deux. Plusieurs unités seront adaptées ou adaptables en fonction des besoins spécifiques des clientèles visées (mobilité réduite, autres problèmes de santé, 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.

Tableau 24B

Intégration architecturale des constructions					
Objectifs		Critères d'évaluation		OUI	NON
1°	Assurer une uniformité visuelle et éviter la monotonie dans chaque projet et secteur de développement	a) Est-ce que l'architecture d'un bâtiment rappelle les traits dominants du milieu d'insertion et s'y assimile par le rythme et proportions des ouvertures, l'harmonisation des détails architecturaux, les formes du toit et le volume général des bâtiments?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que la façade principale du bâtiment, par son traitement extérieur et ses composantes architecturales, est mise en évidence et s'harmonise avec les autres façades du milieu d'insertion immédiat?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2°	Rechercher une architecture de qualité	a) Est-ce que les plans de façades sont fractionnés, notamment par l'utilisation de matériaux de revêtement différents ou par la présence de retraits/saillies?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que la pente du toit est assez prononcée dans le cas d'un bâtiment ayant une toiture en pente et dont les dimensions de la façade sont restreintes (verticalement et horizontalement)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Est-ce que l'utilisation d'une famille de matériaux de revêtement et d'un assortiment de couleurs spécifiques à l'ensemble du projet est prévue, de façon à contribuer à la création d'une identification propre au projet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que des matériaux de revêtement durables et résistant au climat sont choisis?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce que les changements de matériaux de revêtement sur les façades sont limités et coïncident avec une articulation du bâtiment ou la limite approximative d'un étage?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Est-ce que les entrées sont soulignées par une protection climatique adéquate?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		g) Est-ce que toutes les façades visibles de la rue (ou d'un bâtiment constituant un repère visuel) sont traitées avec autant de soin que la façade principale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		h) Est-ce que la composition des murs extérieurs et des types d'ouvertures favorise la réduction du bruit extérieur perçu à l'intérieur du logement?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- L'architecture du bâtiment projeté cadre avec son milieu d'insertion par l'utilisation de matériaux et de composantes architecturales se retrouvant déjà sur les autres bâtiments existants dans ce PIIA.

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.

Tableau 24C

Aménagement des terrains					
Objectifs		Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Optimiser la présence de verdure et de plantations	a) Est-ce que la sauvegarde des arbres est privilégiée?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les cours avant de terrains non boisés prévoient une plantation d'arbres et d'arbustes créant des bosquets à caractère naturel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que les portes d'entrée sont misent en valeur par des constructions et des aménagements paysagers?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que les espaces libres dans les cours font l'objet d'un aménagement paysager harmonieux comportant des végétaux variés auxquels peuvent s'ajouter des matériaux inertes complémentaires?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce que l'aménagement paysager en façade ressort avec plus intensité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Est-ce que les stationnements intérieurs sont préférés à ceux extérieurs pour les usages résidentiels de moyenne et haute densité et pour les usages non résidentiels?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 ^o	Inclure des aires d'agrément aux projets d'habitation de six logements ou chambres et plus	a) Est-ce que le projet comporte des « zones d'ambiance », telles des aires d'agrément extérieures privées ou extérieures collectives aménagées en fonction de la clientèle desservie?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que l'aménagement du terrain est conçu de façon à bien diviser l'aire d'agrément privé de celle collective?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que l'aire d'agrément privée est située à un endroit du terrain qui favorise son caractère privé?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 ^o	Atténuer les impacts visuels dus à la présence de grands terrains de stationnements extérieurs	a) Est-ce que les terrains de stationnement de grandes dimensions sont fragmentés par l'utilisation de plantations, notamment aux têtes d'ilots et en bordure des allées de circulation principale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce qu'une bande de terrain paysagée et garnie d'arbustes délimite le stationnement en bordure du terrain et empêche le passage des piétons, sauf aux endroits aménagés à cette fin (dans certains cas, un muret décoratif pourrait suppléer à cette bande de terrain paysagée ou y être combiné)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- Aucun arbre n'existe présentement sur le terrain visé.
- 26 arbres (feuillus et conifères) seront plantés sur le terrain visé, dont huit arbres en cour avant.
- Sur un total de 77 cases de stationnement aménagées à l'intérieur de ce projet résidentiel, 47 cases de stationnement sont intérieures et 30 extérieures.

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.

Annexe 13

Règlement de zonage numéro 502-2005 - Dérogations mineures

Disposition	Prescrite	Proposée	Explication
Distance minimale entre un bâtiment principal et un espace de stationnement hors rue extérieur (article 511 du règlement de zonage no. 502-2005)	3 m	1,5 m	L'augmentation du nombre de logements souhaitée dans le nouveau bâtiment proposé, réduit l'espace disponible pour l'implantation d'une bande de verdure de 3 m entre l'espace de stationnement hors rues extérieur et le bâtiment à construire. Malgré le rapprochement de l'espace de stationnement à 1,5 m du bâtiment principal, des surfaces végétalisées (îlots de verdure) de plus de 6 m de profondeur et de 2 à 6 mètres de largeur (représentant en superficie d'au moins 60 m ² au total) sont prévues à trois emplacements en bordure de la façade arrière du bâtiment principal projeté en complément de la bande de verdure réduite à 1,5 m de large.

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires
a) Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
c) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'application du règlement cause un préjudice au requérant, puisqu'il devrait modifier les particularités de l'habitation adaptée aux exigences du programme AccèsLogis Québec (de la Société d'habitation du Québec) et aux besoins particuliers en logements de certaines clientèles. Il doit de plus offrir des logements adaptés/adaptables et des unités résidentielles de 1 et 2 chambres.</p> <p>Le requérant mentionne que le nombre de cases de stationnement à l'extérieur ne peut être réduit en fonction des normes de la Société d'habitation du Québec et des besoins du client.</p>
d) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Il serait possible de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation, malgré la faible profondeur du terrain, en modifiant l'espace de stationnement le plus rapproché du bâtiment à construire. Toutefois, cela aurait comme conséquence de priver le requérant de 13 cases de stationnement nécessaires aux besoins exprimés par la clientèle projetée dans le bâtiment à construire.</p>
e) Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Un seul autre cas de dérogation mineure similaire a déjà été accordé dans la zone résidentielle visée. Une réduction de la distance entre un bâtiment principal et un espace de stationnement a été approuvée en 2012 pour les bâtiments sis au 111, 115, 119 et 123, rue de la Cité-Jardin.</p>
f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Comme l'agrandissement projeté est situé à plus de 19 m du terrain voisin plus au nord, le projet prévu n'occasionnera pas d'impact négatif ni de perte de jouissance du droit de propriété pour les voisins.</p>
g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ? Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

Avis important

Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les **dérogations mineures** aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.