

PIIA – Modifier la phase 1A du projet de développement La Croisée – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2022-08-08/113

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en 2019 et visant la construction de deux projets résidentiels intégrés, a été formulée aux 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser, dans le projet de développement La Croisée, phase 1A;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1 du projet de développement La Croisée a été approuvée en 2019;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées à la phase 1A du projet de développement La Croisée nécessitent une nouvelle approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux PIIA ainsi que l'octroi de dérogations mineures visant les deux projets intégrés;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est également conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour les dérogations mineures demandées en lien avec le coefficient d'occupation au sol des bâtiments, le nombre de cases de stationnement, ainsi que leurs localisations;

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 modification de la phase 1A du projet de développement La Croisée afin de permettre la construction de deux projets résidentiels intégrés pour les propriétés des 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du projet La Croisée, phase 1A proposé et dérogations mineures – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre - 15 décembre 2021 – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation par le conseil des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogations mineures – Modifier la phase 1A du projet de développement La Croisée – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2022-08-08/114

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures visant à réduire le coefficient d'occupation au sol des bâtiments, augmenter le nombre de cases de stationnement et permettre l'aménagement des cases de stationnement pour automobile et vélo à l'extérieur a été formulée aux 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1 du projet de développement La Croisée a été approuvée en 2019 et que la modification demandée vise uniquement la phase 1A;

CONSIDÉRANT QUE certaines non-conformités ont été soulevées lors du dépôt des permis de construction et dont certaines ont été réglées par la bonification des aménagements proposés;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas possible de modifier l'implantation des bâtiments puisque l'installation des infrastructures privées et l'enregistrement des servitudes ont été réalisés sur les terrains visés;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, aux propriétés des 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser, afin de permettre la construction de deux projets résidentiels intégrés et visant à :

- Réduire le minimum du coefficient bâti/terrain de 0,35 à 0,25;
- Réduire le nombre minimal d'unités intérieures de stationnement pour vélos de 24 à 0;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement intérieures de 77 à 0;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement extérieures de 153 à 170.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation du projet La Croisée, phase 1A proposé et dérogations mineures – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre - 15 décembre 2021 – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du Plan d'implantation et d'intégration architecturale visant les projets résidentiels intégrés;
- Ce que l'aménagement des stationnements pour vélo soit réalisé dans des abris sécurisés de manière à atténuer leur présence à l'extérieur.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



Modifier la phase 1A du projet de développement La Croisée		
Adresse	420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser	
Secteur	Aylmer	
District	Deschênes (3)	
Conseiller/Conseillère	Caroline Murray	
Année de construction	N/A	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	N/A	
Nombre de logements	N/A	
Nombre d'étages	N/A	
Toiture (revêtement)	N/A	
Revêtement(s) extérieur(s)	N/A	
Liste patrimoine bâtie	N/A	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	N/A	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
<i>Plan d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005 Projets résidentiels intégrés et projets mixtes intégrés</i>	- Modifier la phase 1A du projet de développement La Croisée.	Recommandé
<i>Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 532-2020</i>	- Réduire le ratio minimal de l'espace bâti/terrain; - Permettre l'aménagement des stationnements pour vélo à l'extérieur; - Permettre l'aménagement des cases de stationnement à l'extérieur; - Augmenter le nombre maximum de cases de stationnement.	Recommandé

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> La phase 1 du projet de développement la Croisée a été approuvée en janvier 2019 (CM-2019-32) sous l'ancien Règlement de zonage numéro 502-2005. Une demande de modification de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et une demande de dérogation mineure ont été formulées pour construire deux projets résidentiels intégrés situés en bordure du chemin Fraser dans la phase 1A du projet de développement de la Croisée. Des permis de construction ont déjà été octroyés pour d'autres bâtiments de la phase 1 et, à ce stade, le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) n'anticipe pas d'autres modifications au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). En octobre 2020, la Ville a adopté le nouveau Règlement de zonage numéro 532-2020 et celui-ci est entré en vigueur à l'été 2021. Le prolongement du chemin Fraser et la construction des infrastructures ont été réalisés au courant des années 2020 et 2021. Les infrastructures privées ont également été installées et des servitudes ont été enregistrées sur les terrains concernés par la demande. Ces infrastructures ont été installées suivant l'approbation du Service des infrastructures, mais en l'absence d'une contrevérification par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). Les terrains ont été vendus à des constructeurs et en décembre 2021, le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) a reçu les demandes de permis de construction. Après analyse des demandes, il a été constaté que certaines demandes n'étaient pas conformes au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) approuvé en 2019. L'implantation de certains bâtiments avait été modifiée. Les modifications apportées à l'implantation des bâtiments faisaient en sorte que les constructions n'étaient plus conformes aux normes de l'ancien Règlement de zonage numéro 502-2005 et ne respectaient plus les normes du nouveau Règlement de zonage numéro 532-2020. Comme les infrastructures desservant les bâtiments en question ont déjà été complétées sur les terrains, il n'était plus possible de déplacer l'emplacement des bâtiments à construire afin qu'ils respectent le PIIA approuvé en 2019. Puisque le Règlement de zonage numéro 502-2005 a été abrogé, les modifications à l'implantation des bâtiments doivent être analysées en vertu du nouveau Règlement de zonage numéro 532-2020.

- Depuis l'adoption du Règlement de zonage numéro 532-2020, plusieurs normes ou exigences ont été ajoutées. L'application du Règlement de zonage numéro 532-2020 fait en sorte que les espaces de stationnement devront être modifiés et la plantation d'arbres bonifiée. Par contre, certaines normes ne pourront pas être respectées sans revoir substantiellement les deux projets résidentiels intégrés.
- Une demande de dérogation mineure a donc été déposée conjointement à la demande de modification de PIIA afin de réduire le coefficient d'occupation au sol des bâtiments, augmenter le nombre de cases de stationnement et permettre que l'ensemble des cases de stationnement soient localisées à l'extérieur.
- Lors de l'approbation du projet en 2019, celui-ci était conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005.
- À l'époque, le règlement de zonage ne prévoyait pas d'obligation au niveau des stationnements intérieurs ou en souterrain pour cette zone. Ainsi, le projet prévoyait 201 cases de stationnement en surface. Avec les travaux de concordance de la réglementation d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement, une obligation à cet effet est entrée en vigueur, de même qu'un nombre maximal de cases. Conséquemment, la modification proposée au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), bien qu'elle comporte moins de cases de stationnement qu'en 2019 (pour le même nombre d'unités), présente tout de même plus de cases que ce qui est permis au règlement de zonage.
- 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 pour les projets résidentiels intégrés.
- Le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour les dérogations mineures demandées.

	Approuvé en 2019	Proposée en 2022
Nombre de logements	134	134
Nombre de cases de stationnement	201 (en surface)	170 (en surface)
Coefficient d'occupation au sol	26,2 %	26,5 %
Marge avant	6 m	4,1 m
Marge latérale sur rue	4 à 5 m	3,8 à 4 m

PIIA – Modifier la phase 1A du projet de développement La Croisée – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en 2019 et visant la construction de deux projets résidentiels intégrés, a été formulée aux 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser, dans le projet de développement La Croisée, phase 1A;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1 du projet de développement La Croisée a été approuvée en 2019;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées à la phase 1A du projet de développement La Croisée nécessitent une nouvelle approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux PIIA ainsi que l'octroi de dérogations mineures visant les deux projets intégrés;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est également conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour les dérogations mineures demandées en lien avec le coefficient d'occupation au sol des bâtiments, le nombre de cases de stationnement, ainsi que leurs localisations;

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 modification de la phase 1A du projet de développement La Croisée afin de permettre la construction de deux projets résidentiels intégrés pour les propriétés des 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du projet La Croisée, phase 1A proposé et dérogations mineures – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre - 15 décembre 2021 – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation par le conseil des dérogations mineures demandées.

Dérogations mineures – Modifier la phase 1A du projet de développement La Croisée – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures visant à réduire le coefficient d'occupation au sol des bâtiments, augmenter le nombre de cases de stationnement et permettre l'aménagement des cases de stationnement pour automobile et vélo à l'extérieur a été formulée aux 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1 du projet de développement La Croisée a été approuvée en 2019 et que la modification demandée vise uniquement la phase 1A;

CONSIDÉRANT QUE certaines non-conformités ont été soulevées lors du dépôt des permis de construction et dont certaines ont été réglées par la bonification des aménagements proposés;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas possible de modifier l'implantation des bâtiments puisque l'installation des infrastructures privées et l'enregistrement des servitudes ont été réalisés sur les terrains visés;

CONSIDÉRANT Qu'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, aux propriétés des 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser, afin de permettre la construction de deux projets résidentiels intégrés et visant à :

- Réduire le minimum du coefficient bâti/terrain de 0,35 à 0,25;
- Réduire le nombre minimal d'unités intérieures de stationnement pour vélos de 24 à 0;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement intérieures de 77 à 0;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement extérieures de 153 à 170;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

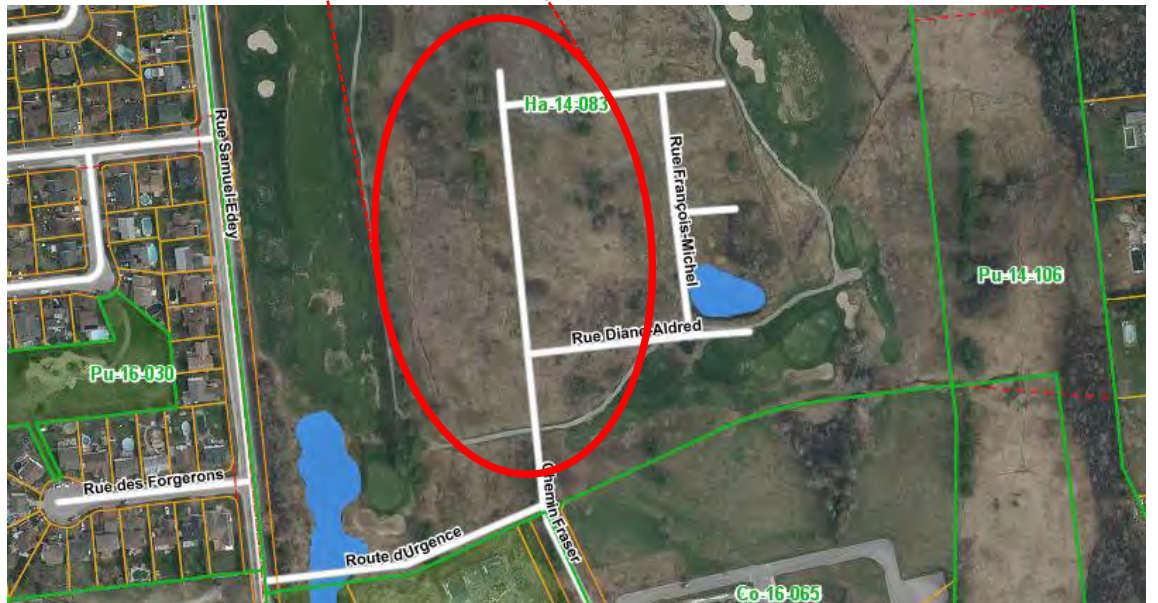
- Plan d'implantation du projet La Croisée, phase 1A proposé et dérogations mineures – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre - 15 décembre 2021 – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser.

Conditionnellement à l'approbation du Plan d'implantation et d'intégration architecturale visant les projets résidentiels intégrés.

Table des annexes

Annexe 1 : Plans de localisation et de zonage	5
Annexe 2 : Analyse réglementaire à un seul volet – PIIA	6
Annexe 3 : Analyse réglementaire à un seul volet.....	9
Annexe 4 : Grilles de zonage	11

Annexe 1 : Plans de localisation et de zonage



420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser

Annexe 2 : Analyse réglementaire à un seul volet – PIIA

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005
Tableau 30.4A

IMPLANTATION ET INTÉGRATION URBAINE					
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) L'implantation des bâtiments permet un rapprochement à la rue pour créer une interface avec le domaine public et les terrains adjacents?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) L'orientation des bâtiments permet aux entrées principales de faire face à la rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 destinée aux activités extérieures en toute saison et connectée au réseau actif (piétonnier et cyclable)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le concept architectural proposé assure une transition par des retraits et des articulations?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4°	Tirer profit des éléments naturels sur le terrain dans le choix de l'orientation et l'implantation des bâtiments	a) L'implantation des bâtiments s'adapte à la topographie du terrain et préserve ses caractéristiques écologiques significatives, dont les arbres matures et les cours d'eau?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) L'implantation des bâtiments encadre les perspectives sur les éléments d'intérêt du milieu bâti environnant et du paysage naturel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les façades principales des bâtiments sont alignées et orientées vers le chemin Fraser afin de bien encadrer la voie publique. – Le gabarit des habitations multifamiliales proposé est très similaire à celui approuvé en 2019. 					
<p>Avis important</p> <p>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.</p>					

Tableau 30.4B

INTÉGRATION ARCHITECTURALE					
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le style architectural des bâtiments peut se distinguer du milieu d'insertion s'il contribue à bonifier le milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le style architectural recherche l'intégration des volumes, des ouvertures, des couleurs et des types de matériaux de revêtement au milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Les façades d'un bâtiment sont traitées avec le souci d'une intégration architecturale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3°	Minimiser l'impact visuel des équipements accessoires	a) Les équipements accessoires sont dissimulés?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les réseaux d'utilités publiques et leurs accessoires sont dissimulés autant que possible?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)					
<ul style="list-style-type: none"> - L'architecture des habitations multifamiliales se distingue des projets domiciliaires avec une touche contemporaine et unique. 					
Avis important					
<p>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.</p>					

Tableau 30.4C

INTERFACE ENTRE LE DOMAINE PUBLIC ET PRIVÉ					
	Objectifs	Critères	OUI	NON	N/A
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) L'accès par les rues transversales est privilégié pour les projets résidentiels intégrés?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Les impacts visuels dus à la présence d'espaces de stationnement adjacents au domaine public sont minimisés?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3°	Créer des aménagements extérieurs pour un milieu de vie fonctionnel, agréable, attrayant et sécuritaire pour les usagers : piétons, cyclistes, services municipaux,	a) Des liens piétonniers et cyclables sécuritaires et libres de conflits avec la circulation véhiculaire sont assurés?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les aménagements favorisent une visibilité continue des usagers les plus à risque : piétons, enfants, cyclistes, personnes à mobilité réduite, etc.?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	interventions d'urgence, etc.	d) Les liens piétonniers et cyclables se connectent aux lieux publics d'intérêt, aux réseaux de transport en commun ou actif existants et projetés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) La sécurité des liens actifs est assurée autour des écoles, des parcs, des garderies et des arrêts de transport en commun?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		g) Les aménagements extérieurs facilitent le déplacement quotidien des personnes à mobilité réduite?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Les bandes et les îlots d'aménagements paysagers sont de dimensions assurant la viabilité et la croissance des végétaux?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) L'aménagement des espaces de stationnement favorise l'installation de dispositifs de récupération et la percolation des eaux de pluie?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Les arbres et végétaux à feuillage caduc sont majoritaires dans les aménagements paysagers?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

- Les espaces de stationnement et les équipements accessoires seront tous aménagés à l'arrière des bâtiments afin de les dissimuler et de limiter les impacts visuels à partir du chemin Fraser.
- L'aménagement paysager des espaces de stationnement sera bonifié comparativement à 2019, considérant que le nombre prévu de cases de stationnement en surface passera de 201 à 170.

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 3 : Analyse réglementaire à un seul volet

Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures			
Disposition	Prescrite	Proposée	Explication du SUDD
Ratio minimal de l'espace bâti/terrain Grille des spécifications de la (Zone Ha-14-083)	Min 0,35	Min 0,25	Un coefficient d'occupation au sol minimum a été ajouté à la zone Ha-14-083 parce que les stationnements seraient en partie aménagés à l'intérieur des bâtiments ou en structure. L'aménagement de cases de stationnement en souterrain ou en structure permet ainsi de réduire l'espace extérieur dédié à cette fin et d'augmenter l'emprise au sol des bâtiments sur le terrain.
Article 294, 6° – Aménagement d'un stationnement hors rue pour vélos <i>Lorsqu'il y a obligation de stationnement automobile en structure ou dans un bâtiment, il faut prévoir 50% des unités de stationnement pour vélos dans un bâtiment.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Lot 6 404 297 – Min de 10 unités de stationnement pour vélos • Lot 6 404 292 – Min de 14 unités de stationnement pour vélos <p>Total : 24</p>	Aucune unité de stationnement à l'intérieur d'un bâtiment	Sans l'aménagement d'un garage en souterrain ou en structure, il est impossible de prévoir des stationnements pour vélo à l'intérieur
Article 667, lettre B : Minimum de cases doit être en structure ou en souterrain d'un bâtiment.	<ul style="list-style-type: none"> • Lot 6 404 297 – Minimum de 28 cases • Lot 6 404 292 – Minimum de 49 cases <p>Total : 77</p>	Aucune case	Après l'approbation du projet en 2019, le lotissement et les infrastructures ont été mis en place afin de réaliser un projet qui ne comporte pas de stationnement intérieur. L'aménagement des espaces de stationnement (îlot de verdure, plantation d'arbres) sera amélioré comparativement à la proposition de 2019 (annexes a et B).
Le nombre maximum demandé de cases doit correspondre à 100% du minimum de case requis.	<ul style="list-style-type: none"> Lot 6 404 297 – Maximum de 56 cases Lot 6 404 292 – Maximum de 97 cases <p>Total : 153</p>	<ul style="list-style-type: none"> Lot 6 404 297 – 60 cases proposées Lot 6 404 292 – 110 cases proposées <p>Total : 170</p>	Le nombre de cases de stationnement sera réduit de 201 cases (approuvé en 2019) à 170 cases ce qui permettra d'augmenter les îlots de verdure au pourtour de l'espace de stationnement. Les nouvelles normes ajoutées au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour les espaces de stationnement de 50 cases et plus seront aussi appliquées au projet ce qui est une bonification importante par rapport au projet approuvé en 2019.

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 ?			
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?			
c) Est-ce que la demande dérogation mineure 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 ?			
Dérogations 1 à 4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aucune autre demande similaire n'a été inventoriée dans la zone visée
d) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?			
Dérogation 1 : Ratio minimal de l'espace bâti/terrain – Grille des spécifications de la (Zone Ha-14-083)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ajout de nouvelles dispositions réglementaires en 2020 a eu pour effet de rendre le projet approuvé en 2019 non conforme au nouveau Règlement de zonage numéro 532-2020.
Dérogation 2 : Stationnement pour vélos dans un bâtiment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dérogation 3 : Nombre maximum de cases	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dérogation 4 : Aménagement d'un stationnement en structure ou souterrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
e) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?			
Dérogation 1 : Ratio minimal de l'espace bâti/terrain – Grille des spécifications de la (Zone Ha-14-083)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le concept de la phase 1A du projet La Croisée devrait être revu dans son ensemble afin de répondre aux nouvelles normes. De plus, les infrastructures souterraines privées devraient être démolies et reconstruites.
Dérogation 2 : Stationnement pour vélos dans un bâtiment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dérogation 3 : Nombre maximum de cases	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dérogation 4 : Aménagement d'un stationnement en structure ou souterrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?			
Dérogation 1 : Ratio minimal de l'espace bâti/terrain - Grille des spécifications de la (Zone Ha-14-083)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase 1A du projet La Croisée est située sur un terrain vague (terrain de golf). Les seuls voisins à proximité sont l'école secondaire et une épicerie.
Dérogation 2 : Stationnement pour vélos dans un bâtiment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dérogation 3 : Nombre maximum de cases	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dérogation 4 : Aménagement d'un stationnement en structure ou souterrain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?			
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les travaux de construction des bâtiments ne sont pas réalisés. Seuls les travaux de mise en place des réseaux techniques urbains ont été réalisés avec l'autorisation du Service des infrastructures.
Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	<input type="checkbox"/>	<input 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.

Annexe 4 : Grilles de zonage

Règlement de zonage numéro 502-2005

USAGES PERMIS		ZONE : H-14-077								
1	CATÉGORIES D'USAGES									
2	catégorie d'usages permise	H1	H1	H1	H1	H1	H1	H1	H1	H1
3	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS									
4	usage spécifiquement exclu									
5										
6	usage spécifiquement permis									
7										
NORMES PRESCRITES (LOTISSEMENT)										
8	TERRAIN									
9	superficie (m ²)	min.	450	450						
10	profondeur (m)	min.	30	30						
11	largeur (m)	min.	15	15						
NORMES PRESCRITES (ZONAGE)										
12	STRUCTURE									
13	isolée	*	*	*	*					
14	jumelée					*	*	*	*	
15	contiguë									*
16	MARGES									
17	avant (m)	min./max.	6/	6/	6/	6/	6/	6/	6/	6/
18	latérale 1 (m)	min.	3	1,5	3	1,5	0	0	0	0
19	latérale 2 (m)	min.	3	1,5	3	1,5	3	3	1,5	1,5
20	latérale sur rue (m)	min./max.	4/	4/	4/	4/	4/	4/	4/	4/
21	arrière (m)	min.	7	7	7	7	7	7	7	7
22	BÂTIMENT									
23	hauteur (étages)	min./max.	2/4	2/2	2/4	1/1	2/4	2/4	2/2	1/1
24	superficie d'implantation (m ²)	min.	100	60	100	80	100	100	60	80
25	superficie de plancher (m ²)	min.		120		80			110	80
26	largeur du mur avant (m)	min.	10	7	10	7	9	9	6	6
27	RAPPORTS									
28	logement/bâtiment	min./max.	2/24	1/1	25/	1/1	2/24	25/	1/1	1/1
29	espace bâti/terrain	min./max.	/0,6	/0,4	/0,6	/0,4	/0,6	/0,6	/0,45	/0,45
30	plancher/terrain (C.O.S.)	min./max.	/	/	/	/	/	/	/	/
31	DIVERS									
32	degré d'impact de l'usage	Article 451								
33	hiérarchie commerciale	Article 454								
34	type d'entreposage extérieur	Article 466								
35	exigence particulière relative au stationnement	Article 475								
36	affichage particulier	Article 495								
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
NOTES										

Règlement de zonage numéro 532-2020

USAGES PERMIS		ZONE : Ha-14-083								
1	CATÉGORIES D'USAGES									
2	catégorie d'usages permise	H	H	H	H	H	H			
3	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS									
4	usage spécifiquement exclu									
5										
6	usage spécifiquement permis									
7										
NORMES PRESCRITES (LOTISSEMENT)										
8	TERRAIN									
9	superficie (m ²)	min.								
10	profondeur (m)	min.								
11	largeur (m)	min.								
NORMES PRESCRITES (ZONAGE)										
12	STRUCTURE									
13	isolée	*	*							
14	jumelée			*	*					
15	contiguë					*	*			
16	MARGES									
17	avant (m)	min./max.	4/6	4/6	4/6	4/6	4/6	4/6		
18	latérale 1 (m)	min.	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5		
19	latérale 2 (m)	min.	2	1,5	0	0	0	0		
20	latérale sur rue (m)	min./max.	2/4	2/4	2/4	2/4	2/4	2/4		
21	arrière (m)	min.	7	7	7	7	7	7		
22	BÂTIMENT									
23	hauteur (étages)	min./max.	2/3	4/6	2/3	4/6	2/3	4/6		
24	superficie d'implantation (m ²)	min.								
25	superficie de plancher (m ²)	min.								
26	largeur du mur avant (m)	min.	7	7	6	6	5,5	5,5		
27	RAPPORTS									
28	logement/bâtiment	min./max.	1/	16/	1/	8/	1/	6/		
29	espace bâti/terrain	min./max.	0,35/0,7	0,35/0,8	0,35/0,7	0,35/0,8	0,35/0,7	0,35/0,8		
30	plancher/terrain (C.O.S.)	min./max.	/	/	/	/	/	/		
31	DIVERS									
32										
33	superficie commerciale	Article 614								
34	type d'entreposage extérieur	Article 643								
35	exigence particulière relative au stationnement	Article 667	B	B	B	B	B	B		
36	affichage particulier	Article 733								
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
		a.649	a.649	a.649	a.649	a.649	a.649			
NOTES										
Les bâtiments de 6 étages ne sont autorisés que sur un terrain adjacent à l'emprise du chemin Fraser										

420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser