

Extrait du procès-verbal de la 305^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 21 juin 2021

PIIA – Construire un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements – 25, rue Seto – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2021-06-21 / 65

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements a été formulée au 25, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la présente demande est localisé dans la phase F du projet Destination Vanier, à proximité de l'intersection de la rue Katimavik et de la nouvelle rue Seto;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'acquisition d'une partie d'un terrain municipal a été déposée par le requérant au Service des biens immobiliers et que les négociations sont en cours pour cette parcelle qui est requise pour réaliser le projet déposé;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est implanté en forme de « U » et propose un front bâti sur la rue Seto qui encadrera le domaine public, complété par deux ailes venant encadrer une grande cour intérieure végétalisée;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural propose des saillies qui permettent de créer une diversité dans la composition des façades et des variations volumétriques dans l'architecture du bâtiment et prévoit un traitement distinct sur tout le rez-de-chaussée, incluant de grandes baies vitrées;

CONSIDÉRANT QUE les usages résidentiels font partie des interventions évaluées dans un secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention pour les catégories d'usages « Habitation (H) » et « Commercial (C) » dans les noyaux commerciaux de quartier;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction du bâtiment résidentiel de 357 logements;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser le projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur sont demandées par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicables aux noyaux commerciaux de quartier;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, un projet au 25, rue Seto, afin de construire un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 4);
- Plan d'aménagement paysager (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 5);
- Palette végétale (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 6);
- Mobilier urbain et matériaux (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 7);

...2

- Plans du sous-sol et du rez-de-chaussée (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (annexe 8);
- Plans des étages (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le 21 avril 2021 (annexe 9);
- Concept architectural et matérialité (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 10);
- Élévation nord (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 11);
- Élévation est (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 12);
- Élévation sud (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 13);
- Élévation ouest (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 14);
- Coupe transversale (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 15);
- Perspectives du bâtiment (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 16);

et ce, conditionnellement à :

- L’octroi par le conseil municipal des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur, à l’exception de celle visant le nombre minimal de stationnements à vélos pour un usage résidentiel;
- L’approbation par le conseil municipal de l’usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment de 100 logements et plus;
- L’approbation par le conseil municipal d’une transaction immobilière visant la vente d’une parcelle d’un terrain municipal de 3 319,10 m².

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	3	0	1

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 305^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 21 juin 2021

Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel de dix étages de 357 logements – 25, rue Seto – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2021-06-21 / 66

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements a été formulée au 25, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la présente demande est localisé dans la phase F du projet Destination Vanier, à proximité de l'intersection de la rue Katimavik et de la nouvelle rue Seto;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction du bâtiment résidentiel de 357 logements;

CONSIDÉRANT QUE l'étude des effets de l'accélération des vents démontre que les directives de confort et de sécurité éolienne seront satisfaites dans la plupart des aires piétonnières à l'intérieur et autour du bâtiment concerné au niveau du sol;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte tous les critères d'évaluation prévus à l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 25, rue Seto, afin de construire un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le SUDD (annexe 4);
- Plan d'aménagement paysager (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 5);
- Palette végétale (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 6);
- Mobilier urbain et matériaux (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 7);
- Plans du sous-sol et du rez-de-chaussée (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le SUDD (annexe 8);
- Plans des étages (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 9);
- Concept architectural et matérialité (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 10);
- Élévation nord (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 11);
- Élévation est (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 12);
- Élévation sud (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 13);
- Élévation ouest (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 14);
- Coupe transversale (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 15);
- Perspectives du bâtiment (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 16);

...2

et ce, conditionnellement à :

- L’approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;
- L’octroi par le conseil municipal des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur, à l’exception de celle visant le nombre minimal de stationnements à vélos pour un usage résidentiel.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	3	0	1

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 305^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 21 juin 2021

Dérogations mineures – Construire un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements – 25, rue Seto – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2021-06-21 / 67

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements a été formulée au 25, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la présente demande est localisé dans la phase F du projet Destination Vanier, à proximité de l'intersection de la rue Katimavik et de la nouvelle rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur sont demandées relativement aux marges avant et arrière, aux nombres de cases de stationnement pour voitures et vélos, et à la distance entre une aire de stationnement et un bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur et au Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au projet de construction d'un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements sis au 25, rue Seto, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6,5 m à 3,6 m;
- Réduire la marge arrière minimale de 10 m à 7 m;
- Réduire le nombre minimum de cases de stationnement de 401 à 273;
- Réduire la distance minimale entre un mur du bâtiment principal et une aire de stationnement hors rue de 6 m à 2,4 m.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au projet de construction d'un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements situé au 25, rue Seto, afin de réduire le nombre minimal de stationnements pour vélos de 96 à 20, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Identification des dérogations mineures – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 18);

le tout, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment de 100 logements et plus.

POUR
6

CONTRE
3

ABSTENTION
0


ABSENCE
1

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Construire un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements		
Adresse	25, rue Seto (adresse non officielle)	
Secteur	Aylmer	
District	Aylmer	
Conseiller/Conseillère	Maude Marquis-Bissonnette	
Année de construction	N.A.	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	357	
Nombre d'étages	10	
Toiture (revêtement)	Toit végétalisé et membrane	
Revêtement(s) extérieur(s)	Maçonnerie	
Liste patrimoine bâti	N.A.	
Valeur patrimoniale	N.A.	
État de vétusté	N.A.	
Évaluation municipale		
Règlements concernés		Recommandation SUDD
<i>Plan d'implantation et d'intégration architecturale n° 505.1-2011</i> <i>Noyaux commerciaux de quartier et les grands ensembles régionaux</i>		Recommandé
<i>Usages conditionnels n° 506-2005</i> <i>100 logements et plus</i>		Recommandé
<i>Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005</i>		Recommandé
<i>Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005</i>		Non recommandé

Contexte
DESCRIPTION DU CONTEXTE : (annexes 1 et 2) <ul style="list-style-type: none"> Le bâtiment visé par la présente demande est localisé dans la phase F du projet Destination Vanier, à proximité de l'intersection de la rue Katimavik et de la nouvelle rue Seto. Dans sa partie sud, le projet est adjacent au projet commercial ALRE, situé à l'intersection du boulevard des Allumettières et du chemin Vanier. Il est aussi adjacent aux terrains appartenant à la Ville qui longent le boulevard des Allumettières. Dans sa partie nord, le projet fait face à des bâtiments résidentiels de 2 à 3 étages, à l'école secondaire D'Arcy McGee et au parc D'Arcy McGee-Symmes.
HISTORIQUE APPROBATION DE PROJETS DANS LE SECTEUR : (annexe 2) <ul style="list-style-type: none"> Le projet commercial intégré ALRE a été approuvé en 2014 (CM-2014-178) et prévoyait plusieurs bâtiments à usage commercial, dont une épicerie, une pharmacie et une station-service. Le projet résidentiel intégré Muscat VI a été approuvé en 2018 (CM-2018-122) et prévoyait huit bâtiments totalisant 112 logements. Le plan d'ensemble du projet commercial intégré Destination Vanier a été approuvé en 2020 (CM-2020-648) et sa première phase est actuellement en construction. Actuellement, la chaussée et les réseaux souterrains de la rue Seto ont été construits, et la construction des aménagements dédiés aux transports actifs et du verdissement sont prévus pour 2022.
RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES : <ul style="list-style-type: none"> La présente demande pour l'approbation d'une résidence pour personnes âgées de 357 logements a été formulée par le requérant en avril 2021. Cette demande est formulée par un requérant distinct qui n'est pas le promoteur du projet Destination Vanier.
Implantation du bâtiment : (annexes 1 à 4)

- Le terrain municipal situé dans la zone H-13-187, qui s'étend jusqu'au boulevard des Allumettières, ne fait partie d'aucune planification d'ensemble du secteur. Bien qu'il est situé à proximité d'une future station Rapibus, des contraintes naturelles et anthropiques restreignent le potentiel développement du terrain (bruit, milieu humide, boisé). Une étude de caractérisation environnementale produite pour le site détermine une forte valeur écologique pour la portion sud du terrain qui est boisé et sa conservation pourra éventuellement être évaluée. Le Service des infrastructures souhaiterait construire un bassin de rétention au nord du terrain, adjacent à la rue Seto pour desservir l'ensemble du secteur (annexe 2). Ce projet est encore à un stade préliminaire de réflexion.
- Une requête pour l'acquisition d'une partie du terrain municipal de 3 319,10 m² a été formulée par le requérant au Service des biens immobiliers. Comme la capacité portante du sol permet l'aménagement d'un seul niveau de stationnement souterrain, le requérant souhaite acquérir cette partie de terrain pour agrandir son stationnement souterrain et fournir le nombre de cases selon ses besoins. La transaction immobilière est encore en négociation entre les parties pour établir les conditions d'une éventuelle entente. Un avis interservices a déterminé qu'aucun enjeu n'est associé à la vente de cette portion du terrain, car elle n'affectera pas le projet municipal visant à construire un bassin de rétention qui desservira l'ensemble du secteur.
- Le bâtiment en forme de « U » propose un front bâti sur la rue Seto qui encadre le domaine public, complété par deux ailes encadrant une grande cour intérieure végétalisée et ensoleillée.
- À proximité de l'intersection de la rue Seto et de la rue privée, le volume principal s'éloigne de la rue pour permettre un dégagement généreux afin de créer une aire de repos accessible à tous. L'entrée principale du bâtiment fait face à une place semi-publique, à l'intersection des rues.

Aménagements du site et stationnements : (annexes 4, 5 et 8)

- Un total de 273 cases de stationnement seront aménagées dans le projet :
 - 10 cases en surface aménagées sur la rue privée pour les visiteurs, accompagnées d'un débarcadère.
 - 38 cases en surface aménagées en cour arrière pour les employés.
 - 225 cases en souterrain dédiées aux résidents, accessibles par une rampe d'accès aménagée en cour arrière.
- 20 cases pour vélo seront aménagées dans le stationnement souterrain.
- Les camions et les véhicules accèderont au site par la rue Seto et des mesures pour sécuriser la mobilité active seront mises en place, dont du marquage au sol et un panneau d'arrêt pour les véhicules sortant vers la rue Seto.
- Les bacs à déchets seront localisés en cour arrière aux jours de collecte seulement, non visibles de la rue, pour la gestion de matières résiduelles. L'accessibilité et les manœuvres des camions ont été validées dans un avis technique.

Aménagements paysagers : (annexes 5 à 7)

- Les espaces de stationnement en surface seront recouverts du pavé en béton perméable de couleur beige d'un indice de réflectance solaire élevé.
- La superficie totale d'aire d'agrément extérieure est d'approximativement 2 700 m² (24 % de la superficie du terrain).
- La cour intérieure privée est aménagée avec des aires de loisir et jeux, terrasses extérieures et jardins, offrant aux résidents des espaces verts et diversifiés.
- Une superficie de plus de 20 % (780 m²) en toit végétalisé est proposée sur certaines portions de la toiture pour y aménager diverses variétés de plantations. D'autres portions de la toiture sont consacrées à des espaces contemplatifs, aménagés comme des terrasses.

Architecture et configuration intérieures : (annexes 8 à 16)

- Le gabarit du bâtiment proposé est de 9 et 10 étages, et il respecte la hauteur maximale pour un usage résidentiel dans les zones C-13-129 et H-13-187 du Règlement de zonage numéro 502-2005 et dans les zones Co-13-039 et Ha-13-040 du Règlement de zonage numéro 532-2020.
- Le concept architectural propose des saillies (murs et balcons) qui permettent de créer une diversité dans la composition des façades et des variations volumétriques dans l'architecture du bâtiment.
- Un traitement architectural distinct sur tout le rez-de-chaussée, incluant de grandes baies vitrées, permet de visualiser les espaces communs et offrir une interface conviviale le long de la rue Seto.
- Les espaces communs au rez-de-chaussée sont en relation directe avec la cour arrière, ce qui permettra une continuité visuelle entre les espaces.
- Le coin ouest du bâtiment est mis en valeur par des matériaux de revêtement distincts et une salle panoramique vitrée au dernier étage.
- Toutes les façades seront composées d'un revêtement en briques (trois couleurs différentes), complété de panneaux métalliques en accent.
- Le projet propose 357 logements aux typologies variées de 1 ½ à 5 ½.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Plan d'urbanisme :

- Le projet est situé dans le pôle mixte des Allumettières, à l'intérieur du rayon de 500 m autour de la station de transport en commun rapide projetée à l'intersection du boulevard des Allumettières et du chemin Vanier.
- Les objectifs au Plan d'urbanisme numéro 530-2020 pour ce secteur visent à permettre une densité résidentielle nette moyenne de 60 logements à l'hectare, une hauteur plus élevée que l'existante (jusqu'à 15 étages) et favoriser une mixité des usages pour les terrains vacants. L'objectif vise à assurer une complémentarité à l'offre résidentielle déjà importante du secteur du Plateau.

PIIA:

- Le projet est assujéti à l'approbation du conseil municipal pour les travaux situés dans les « noyaux commerciaux de quartier » au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011.

Usage conditionnel :

- Le projet est assujéti à l'approbation du conseil municipal pour un bâtiment comprenant 100 logements ou plus au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.
- Les critères applicables visent à assurer que l'environnement adjacent au projet ne soit pas impacté par le gabarit et la volumétrie des bâtiments proposés, dont les effets d'accélération des vents.

Dérogations mineures :

- Pour assurer la réalisation du projet, le requérant demande des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur :
 - **La marge avant** : Réduire la marge avant minimale de 6,5 m à 3,6 m en vertu de la règle d'insertion de l'article 116 en vigueur.
 - **Marge arrière** : Réduire la marge arrière minimale de 10 m à 7 m.
 - **Nombre de cases de stationnement** : Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 401 cases à 273 cases.
 - **Distance entre une aire de stationnement et un mur de bâtiment** : Réduire la distance minimale de 6 m à 2,4 m entre une aire de stationnement hors rue et le mur d'un bâtiment principal abritant une habitation multifamiliale de six logements ou plus.
 - **Nombre de stationnements pour vélos** : Réduire le nombre minimal de stationnements à vélo de 96 à 20 supports à vélo.
- Lorsque le Règlement de zonage numéro 532-2020 sera en vigueur, seulement deux dérogations mineures seront requises pour réaliser le projet, soit la « distance entre une aire de stationnement et un mur de bâtiment » et le « nombre de stationnements pour vélos »; cette dernière dérogation n'est toutefois pas recommandée par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

ÉTUDES REQUISES :

Étude de caractérisation environnementale :

- Selon les analyses réalisées dans le cadre de la présente demande, l'expert consultant constate les éléments suivants :
 - Aucun milieu humide ou milieu hydrique n'a été identifié sur le terrain d'origine ni sur la partie de terrain municipal en cours d'acquisition par le requérant.
 - Aucune espèce à statut précaire (menacées de disparaître) n'a été observé sur le terrain étudié;
 - Aucune autre contrainte environnementale n'a été relevée sur le site.
- Des travaux de déboisement et de nivellement ont été réalisés en 2019 sur l'ensemble du projet Destination Vanier par son promoteur, afin de préparer le terrain aux futures constructions (annexe 3).
- Le promoteur du projet Destination Vanier a aussi déboisé une partie du terrain municipal visé par la présente demande, sans y être autorisé. Une requête d'inspection a été ouverte et le suivi de l'infraction est en cours.

Avis technique de circulation :

- En plus d'une étude de circulation globale qui avait été déposée lors de l'autorisation du plan d'ensemble du projet Destination Vanier en 2020, un avis technique de circulation a été produit dans le cadre de la présente demande.
- Celle-ci valide que la circulation véhiculaire et le camionnage n'entreront pas en conflit avec le transport actif, dont la piste bidirectionnelle prévue le long de la rue Seto, puisque des mesures pour sécuriser la circulation active seront déployées (marquage au sol et panneau d'arrêt).

Étude d'effets d'accélération des vents :

- En fonction du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, le projet doit minimiser les impacts négatifs du vent à l'entrée principale du bâtiment et dans les aires d'agrément au sol.
- L'étude montre que les directives de confort et de sécurité éolienne seront respectées dans la plupart des aires piétonnières à l'intérieur et autour du bâtiment concerné au niveau du sol, y compris l'entrée principale, les trottoirs, les arrêts d'autobus et la cour intérieure. Certains secteurs des terrasses sur le toit

sont exposés à des vents importants, mais ces espaces ne seront pas accessibles aux résidents et seront consacrés à des espaces techniques.

PIIA – Construire un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements – 25, rue Seto – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements a été formulée au 25, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la présente demande est localisé dans la phase F du projet Destination Vanier, à proximité de l'intersection de la rue Katimavik et de la nouvelle rue Seto;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'acquisition d'une partie d'un terrain municipal a été déposée par le requérant au Service des biens immobiliers et que les négociations sont en cours pour cette parcelle qui est requise pour réaliser le projet déposé;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est implanté en forme de « U » et propose un front bâti sur la rue Seto qui encadrera le domaine public, complété par deux ailes venant encadrer une grande cour intérieure végétalisée;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural propose des saillies qui permettent de créer une diversité dans la composition des façades et des variations volumétriques dans l'architecture du bâtiment et prévoit un traitement distinct sur tout le rez-de-chaussée, incluant de grandes baies vitrées;

CONSIDÉRANT QUE les usages résidentiels font partie des interventions évaluées dans un secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention pour les catégories d'usages « Habitation (H) » et « Commercial (C) » dans les noyaux commerciaux de quartier;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction du bâtiment résidentiel de 357 logements;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser le projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur sont demandées par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicables aux noyaux commerciaux de quartier;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, un projet au 25, rue Seto afin de construire un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements, comme illustré aux plans :

- Plan d'implantation (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 4).
- Plan d'aménagement paysager (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 5).
- Palette végétale (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 6).
- Mobilier urbain et matériaux (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 7).
- Plans du sous-sol et du rez-de-chaussée (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 8).
- Plans des étages (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le 21 avril 2021 (annexe 9).
- Concept architectural et matérialité (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 10).
- Élévation nord (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 11).
- Élévation est (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 12).
- Élévation sud (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 13).
- Élévation ouest (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 14).
- Coupe transversale (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 15).
- Perspectives du bâtiment (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 16).

et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur, à l'exception de celle visant le nombre minimal de stationnements à vélos pour un usage résidentiel.
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment de 100 logements et plus.
- L'approbation par le conseil municipal d'une transaction immobilière visant la vente d'une parcelle d'un terrain municipal de 3 319,10 m².

Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel de dix étages de 357 logements – 25, rue Seto – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements a été formulée au 25, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la présente demande est localisé dans la phase F du projet Destination Vanier, à proximité de l'intersection de la rue Katimavik et de la nouvelle rue Seto;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction du bâtiment résidentiel de 357 logements;

CONSIDÉRANT QUE l'étude des effets de l'accélération des vents démontre que les directives de confort et de sécurité éolienne seront satisfaites dans la plupart des aires piétonnières à l'intérieur et autour du bâtiment concerné au niveau du sol;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte tous les critères d'évaluation prévus à l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 25, rue Seto, afin de construire un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements, comme illustré aux plans :

- Plan d'implantation (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le SUDD (annexe 4).
- Plan d'aménagement paysager (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 5).
- Palette végétale (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 6).
- Mobilier urbain et matériaux (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 7).
- Plans du sous-sol et du rez-de-chaussée (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le SUDD (annexe 8).
- Plans des étages (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 9).
- Concept architectural et matérialité (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 10).
- Élévation nord (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 11).
- Élévation est (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 12).
- Élévation sud (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 13).
- Élévation ouest (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 14).
- Coupe transversale (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 15).
- Perspectives du bâtiment (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 16).

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011.
- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur, à l'exception de celle visant le nombre minimal de stationnements à vélos pour un usage résidentiel.

Dérogations mineures – Construire un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements – 25, rue Seto – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements a été formulée au 25, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la présente demande est localisé dans la phase F du projet Destination Vanier, à proximité de l'intersection de la rue Katimavik et de la nouvelle rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur sont demandées relativement aux marges avant et arrière, aux nombres de cases de stationnement pour voitures et vélos, et à la distance entre une aire de stationnement et un bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur et au Règlement de zonage numéro 532-2020;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au projet de construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements sis au 25, rue Seto, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6,5 m à 3,6 m.
- Réduire la marge arrière minimale de 10 m à 7 m;
- Réduire le nombre minimum de cases de stationnement de 401 à 273.
- Réduire la distance minimale entre un mur du bâtiment principal et une aire de stationnement hors rue de 6 m à 2,4 m.

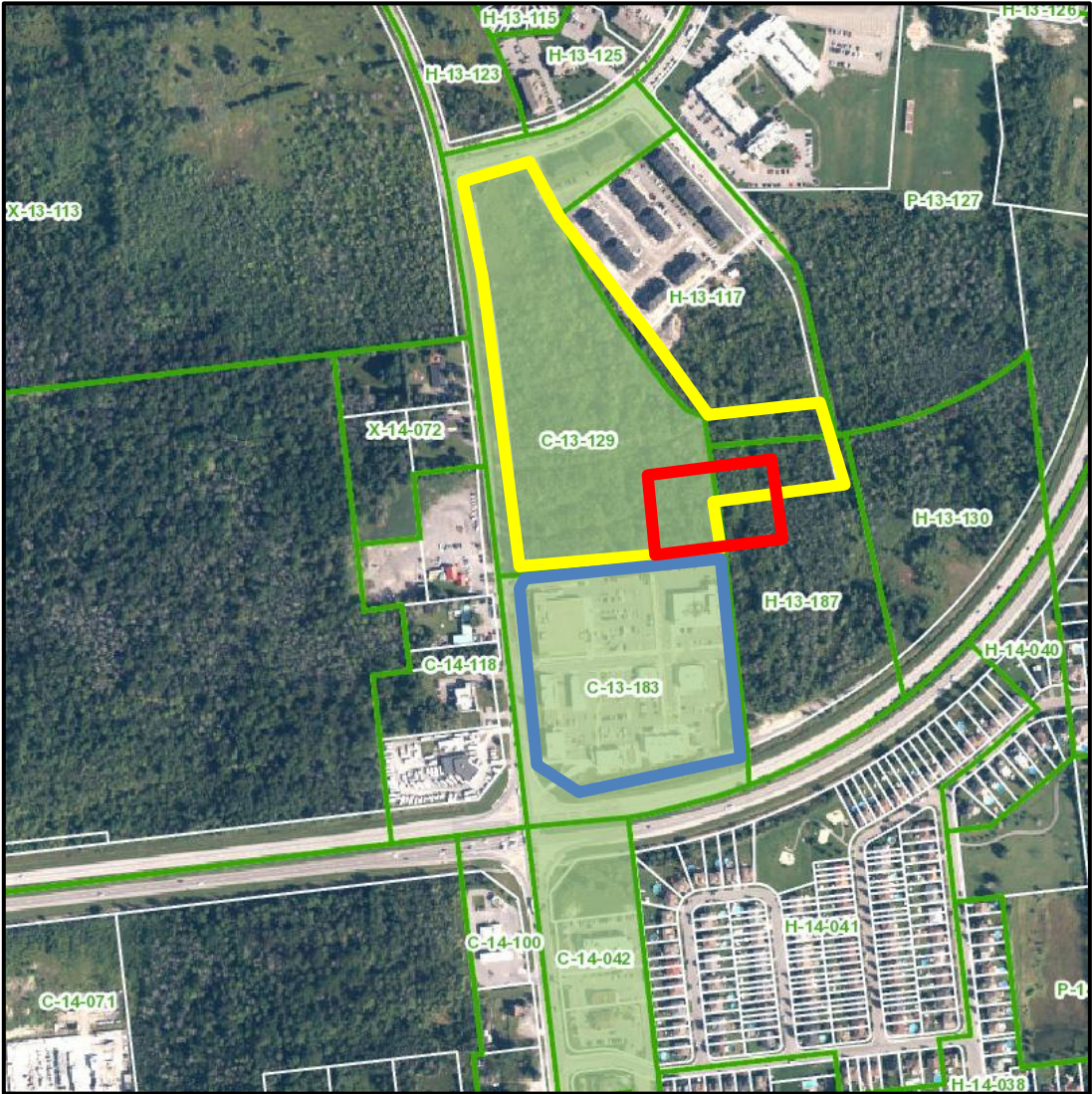
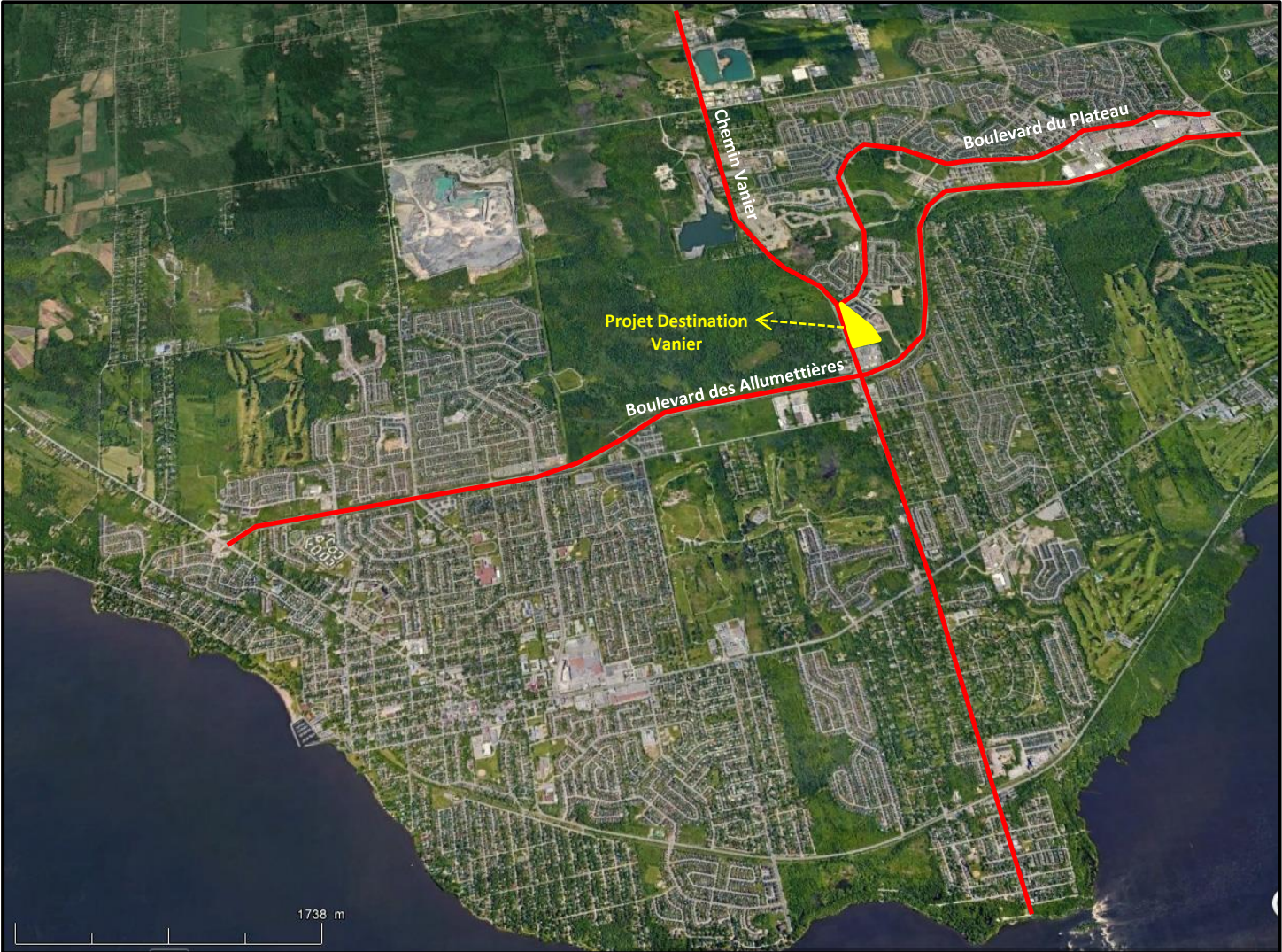
Que le Service de l'urbanisme et du développement durable ne recommande pas d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au projet de construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements situé au 25, rue Seto, afin de réduire le nombre minimal de stationnements pour vélos de 96 à 20.

et ce, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Identification des dérogations mineures – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 18).

et ce, conditionnellement à :

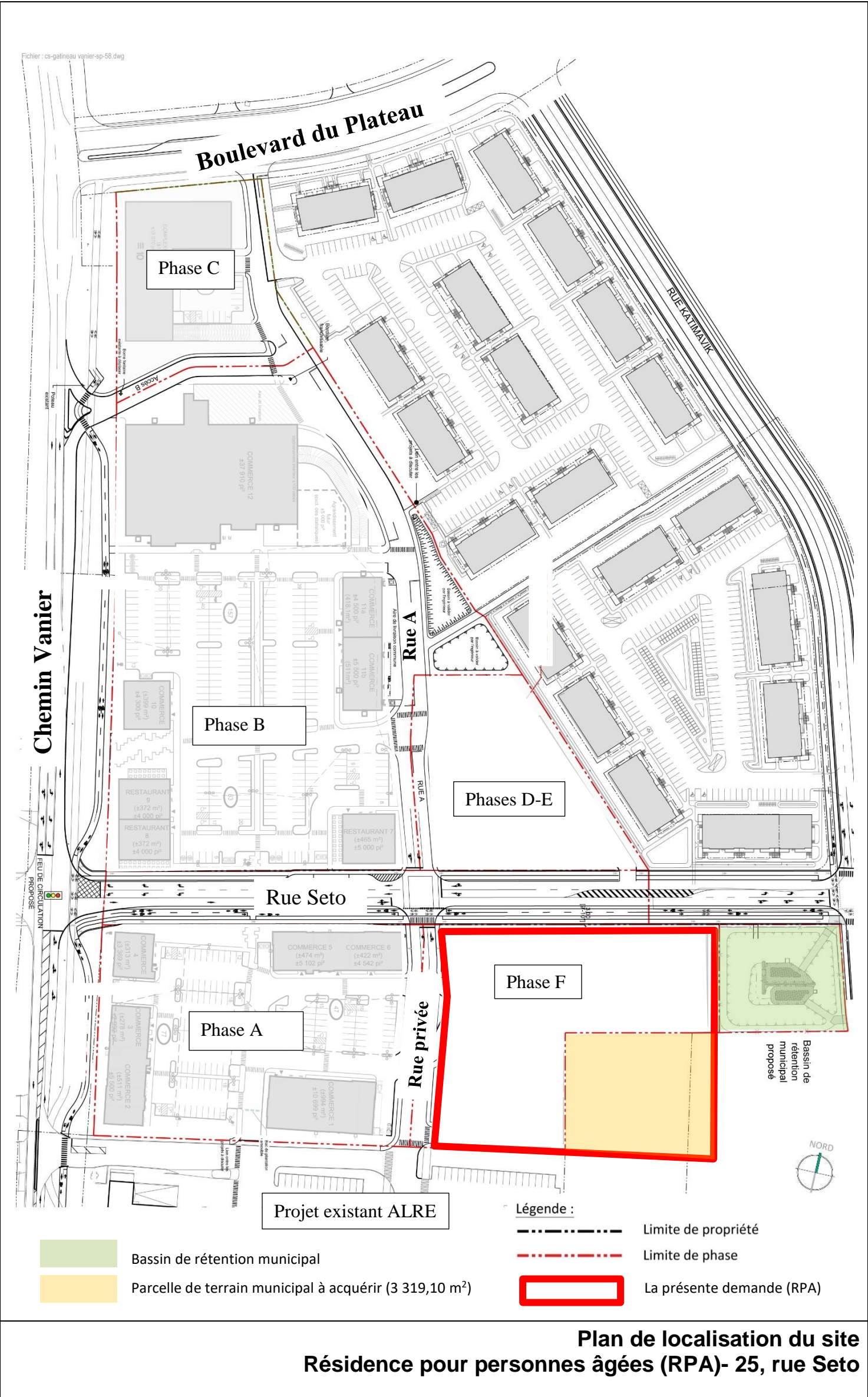
- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011.
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment de 100 logements et plus.



Légende

- Zonage
- PIIA commercial
- Projet Destination Vanier
- Projet ALRE (existant)
- La présente demande (RPA)

Localisation
Résidence pour personnes âgées (RPA) - 25, rue Seto

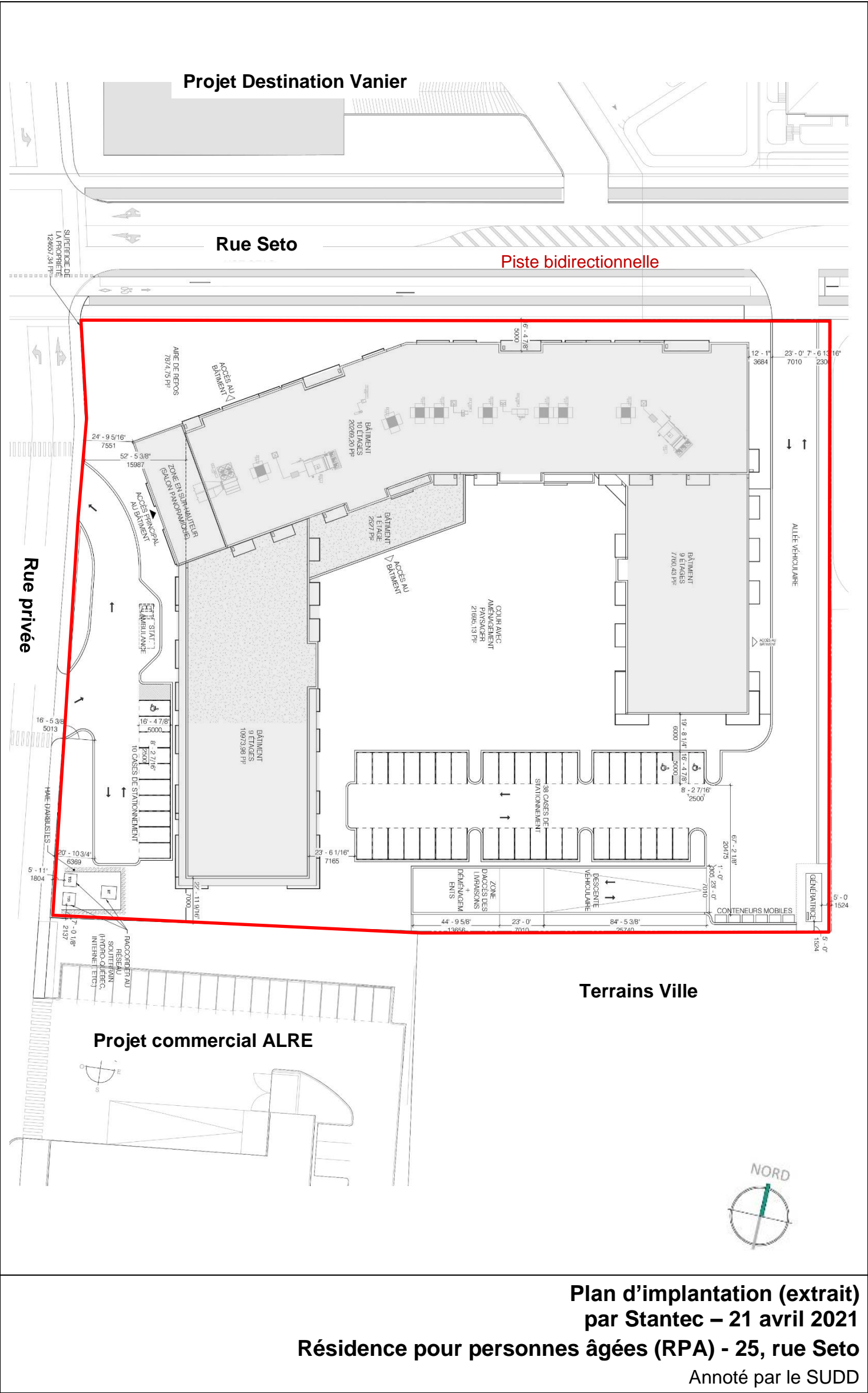




Périmètre déboisé en 2019 par le promoteur de Destination Vanier



Terrain visé par la présente demande du constructeur de la RPA





Annexe 6

1 ARBRES FEUILLUS



ACER GINNALA 'FALME'
Érable de l'amur 'Flame'



ACER X FREEMANII 'AUTUMN BLAZE'
Érable de Freemann Autumn Blaze



AMELANCHIER CANADENSIS
Amélanchier du Canada



CELTIS OCCIDENTALIS
Micocoulier de Virginie



2 ARBRES CONIFÈRES



PICEA PUNGENS 'FAT ALBERT'
Épinette bleue Fat albert



EUONYMUS ALATA 'COMPACTUS'
Fusain ailé nain



HYDRANGEA PANICULATA 'PINKY WINKY' /
Hydrangée paniculée Pinky Winky



PHYSOCARPUS OPULIFOLIUS 'DART'S GOLD' /
Physocarpe doré Dart's Gold



4 ARBUSTE CONFIÈRE



THUJA OCCIDENTALIS
Cèdre blanc (Haie)



ACHILLEA MILLEFOLIUM 'PAPRIKA'
Achillée Paprika



HEMEROCALLIS X 'STELLA D'ORO'
Lys d'un jour Stella d'oro



RUDBECKIA FULGIDA 'GOLDSTURM'
Rudbeckie Goldsturm



6 GRAMINÉES



SEDUM TELEPHIUM 'PURPLE EMPEROR'
Orpin Purple emperor



CAREX AUREA
Carex doré





PALETTE DES MATÉRIAUX ET DU MOBILIER

1 PAVÉS



Melville Plank (80mm)
Couleur: Beige ambre (IRS >29), gris scandinave et noir rockland
Par Permacon

2 CLÔTURE



Clôture pour accès à la cour arrière
Couleur: Noir

3 ÉCLAIRAGE



Lampadaire LED déflecteurs (Cut-off) (Stationnement, Parvis extérieur/Place publique)
Modèle Celeste Pendant



Bollard lumineux LED déflecteurs (Cut-off) (sentiers)
Modèle Clio
Par Cyclone Lighting

4 MOBILIER



Balanoire sur roue 4 places
Couleur: noir
Par Rona



Bancs (sans dossier et avec dossier)



Bac à potager.



Clôture opaque (composite / ornemental)

5 TOIT VÉGÉTALISÉ

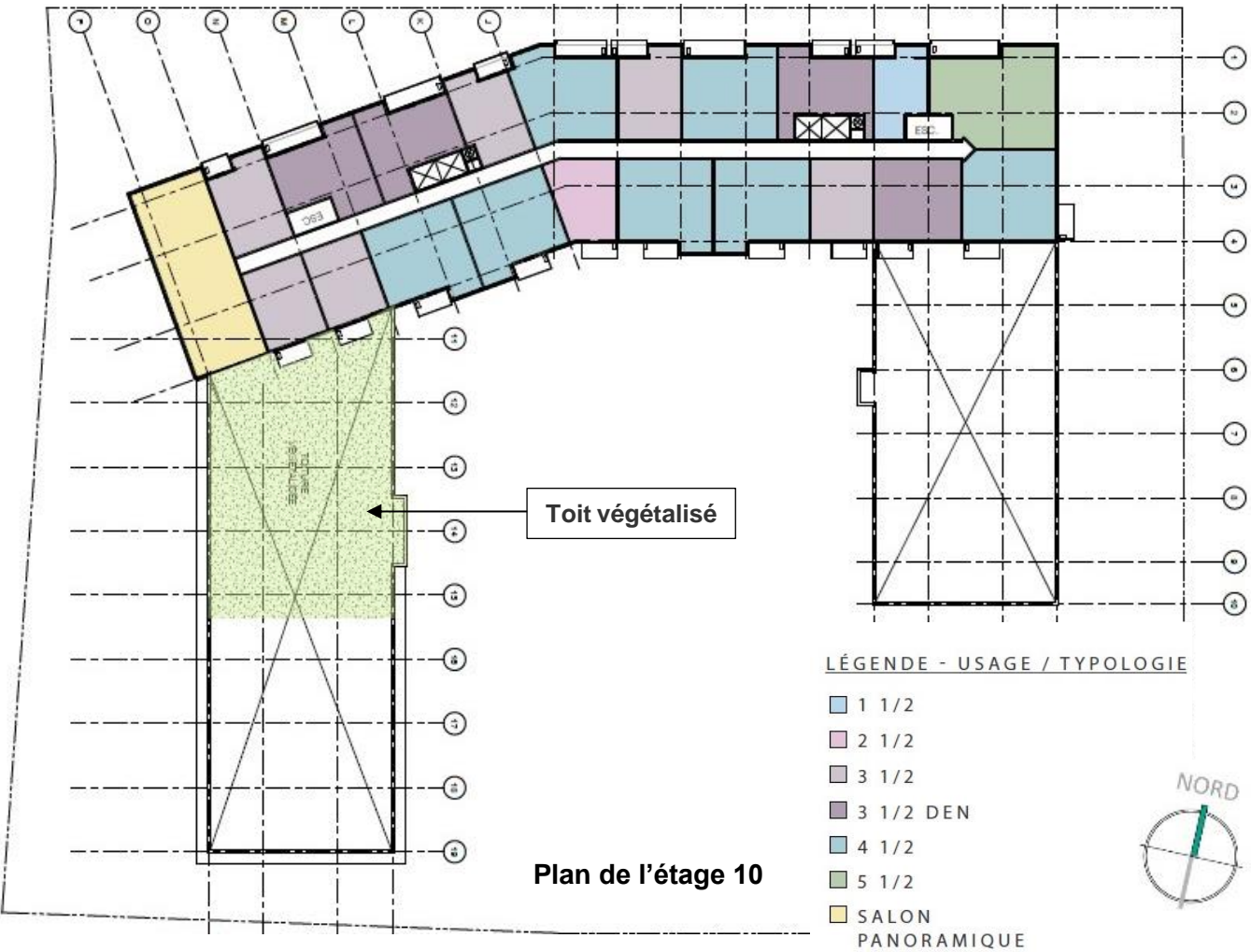


Bacs LiveRoof
Fabricant : Fourniture de systèmes de toit végétalisé de LiveRoof, Pépinière Premier Plant.
Le mélange de base est composé des végétaux suivants:
- Mix 1: Mélange de base avec une quantité plus importante de Kamtschaticum Ellacombianum (fleuraison jaune)
- Mix 2: Mélange de base avec une quantité plus importante de Allium Senescens 'Pink Planet'

Annexe 8

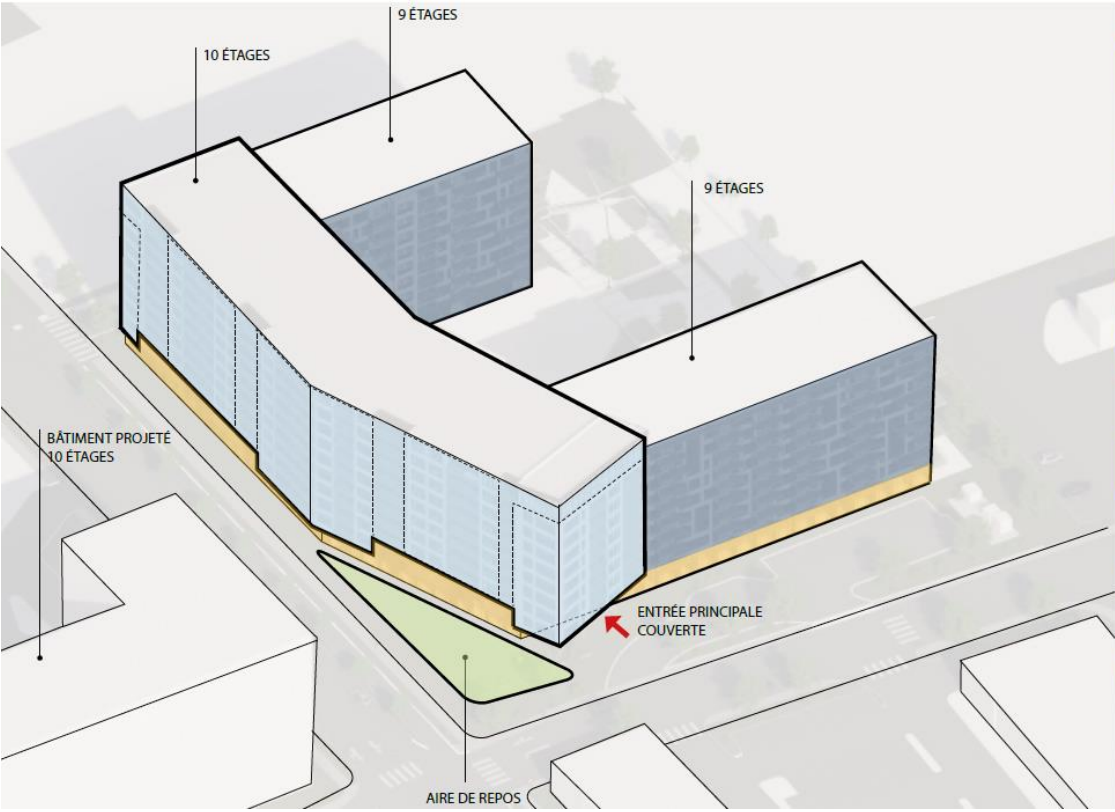


Plans du sous-sol et du rez-de-chaussée (extrait)
par Stantec – 21 avril 2021
Résidence pour personnes âgées (RPA) - 25, rue Seto
Annoté par le SUDD



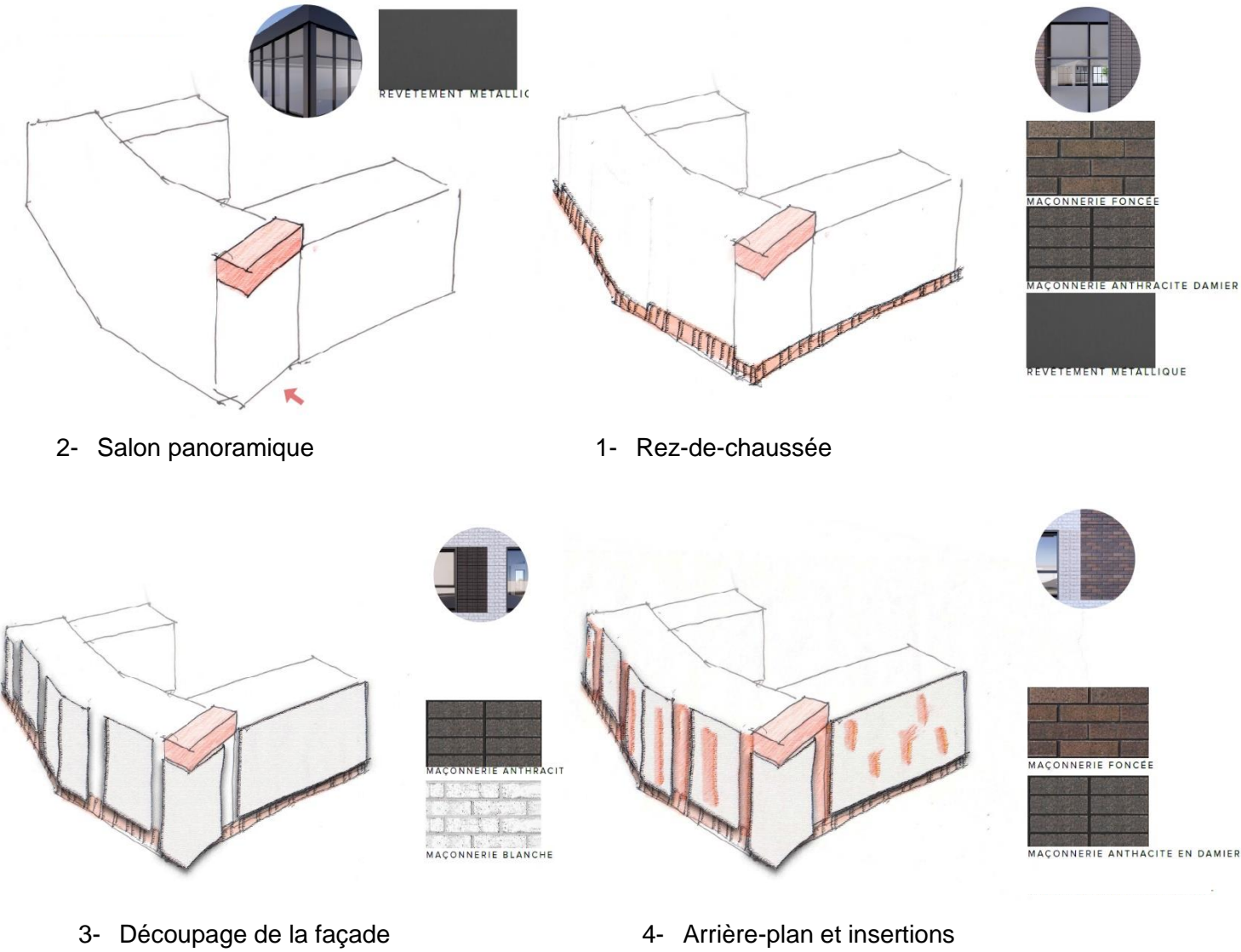
Plans des étages (extrait)
par Stantec – 21 avril 2021
Résidence pour personnes âgées (RPA) - 25, rue Seto
Annoté par le SUDD

Concept architectural

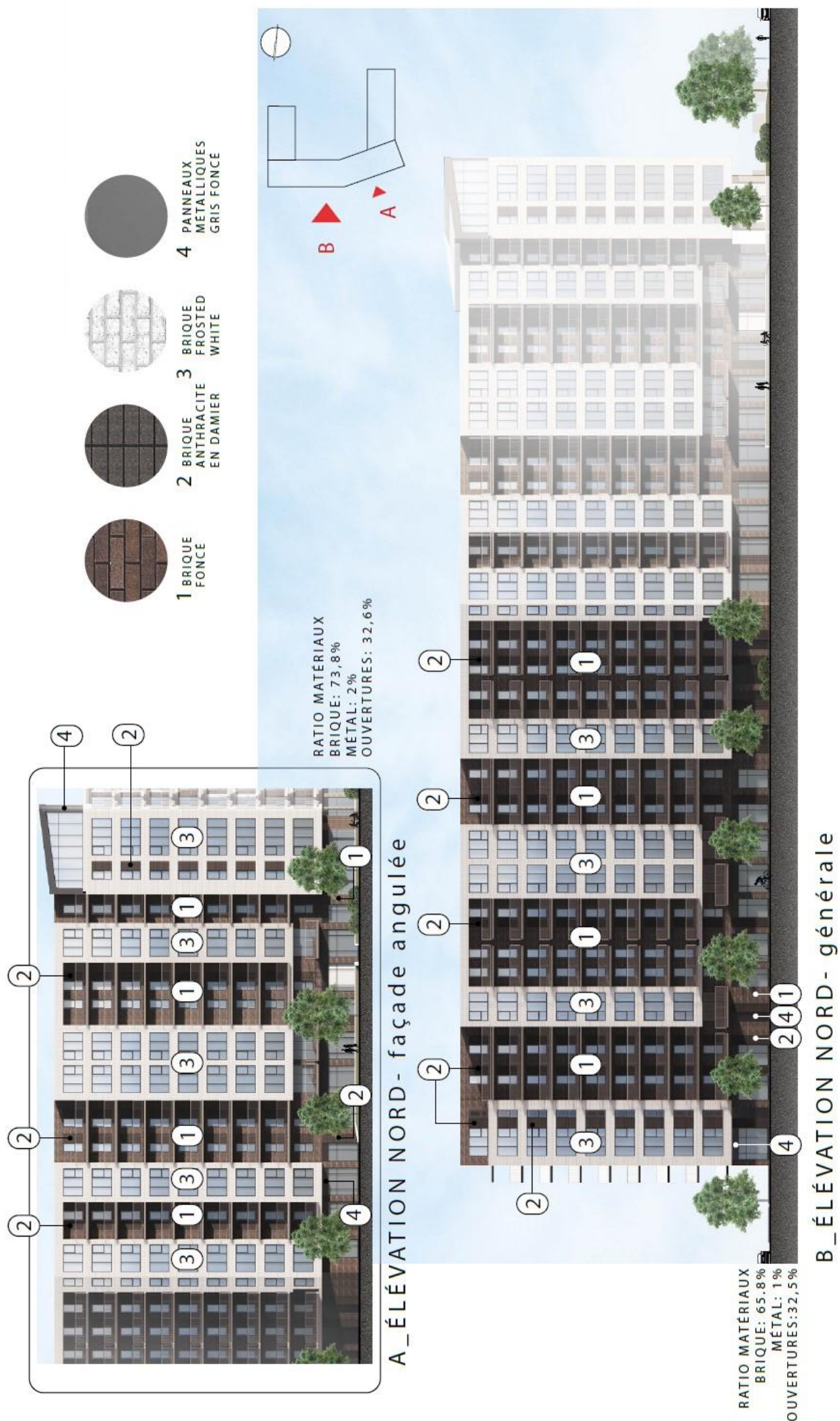


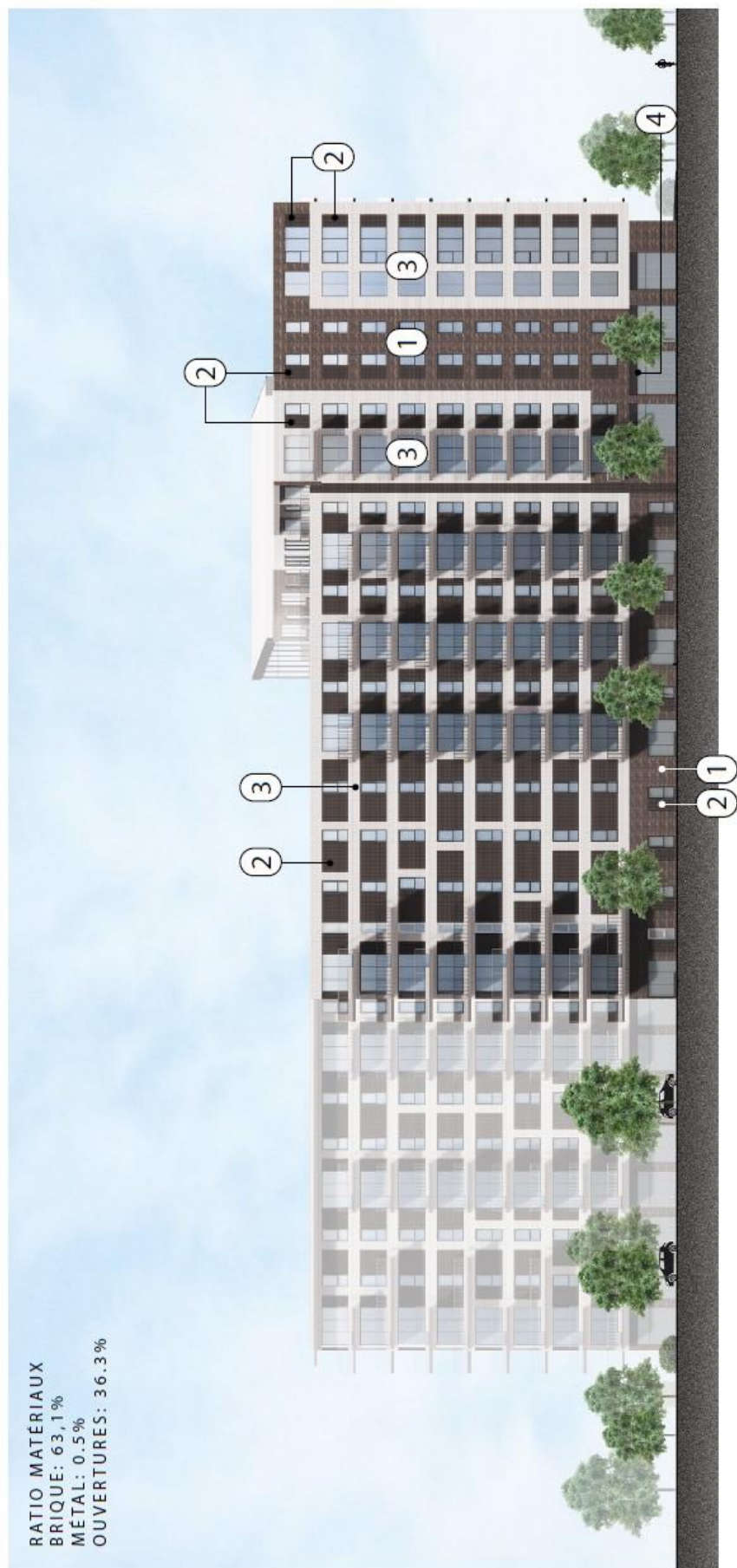
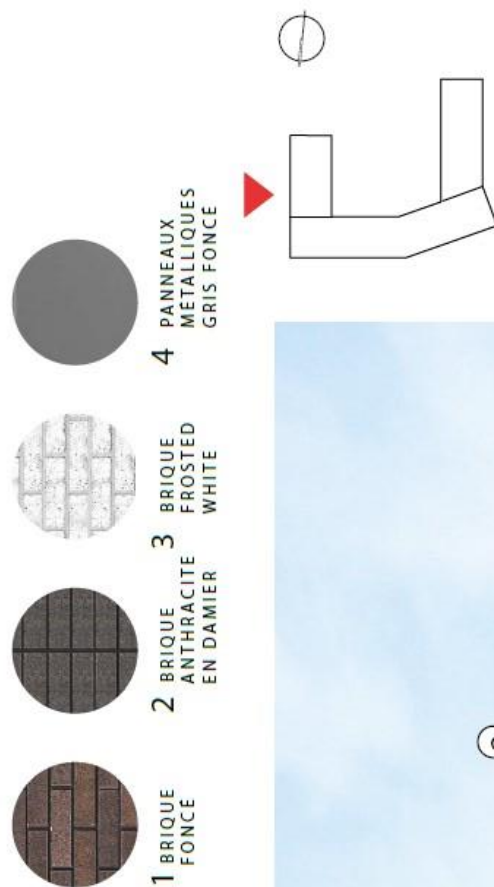
- 1- GABARIT DU BÂTIMENT PROPOSÉ RESPECTE LA VOLUMÉTRIE DU CADRE BÂTI AVOISINANT PROJETÉ. (BÂTIMENT PROJETÉ EN VIS-À-VIS SUR LA RUE SETO (10 ÉTAGES))
- 2- LA CRÉATION DE SECTION DU BÂTIMENT EN SAILLIES PERMET DE CRÉER UN JEU VOLUMÉTRIQUE OFFRANT UNE VARIATION DANS LA LECTURE DU BÂTIMENT
- 3- LES SAILLIES SUR LA FACADE SETO PERMETTENT DE DÉMARQUER UN BASILIAIRE EN RECU EN LIEN AVEC L'ÉCHELLE PIÉTONNIÈRE DE LA RUE. CES SAILLIES CRÉENT UNE VARIATION DANS LA FAÇADE ET PERMETTENT DE VARIER LA PERCEPTION DE LA HAUTEUR DU BASILIAIRE ALLANT DE 1 À 2 ÉTAGES.
- 4- TRAITEMENT ARCHITECTURAL DISTINCT SUR TOUT LE REZ-DE-CHAUSSEE INCLUANT UNE FENESTRATION GÉNÉREUSE, PERMETTANT UNE LECTURE APPROPRIÉE À L'ÉCHELLE PIÉTONNIÈRE DE LA RUE.
- 5- ALIGNEMENT DES FAÇADES CONTINU LE LONG DE LA RUE SETO ET DE L'AIRE DE REPOS
- 6- MISE EN VALEUR DE L'INTERSECTION PAR LA CRÉATION D'UN ÎLOT DE VERDURE
- 7- ENCADREMENT SUR RUE ET SUR L'AIRE DE REPOS.

Matérialité



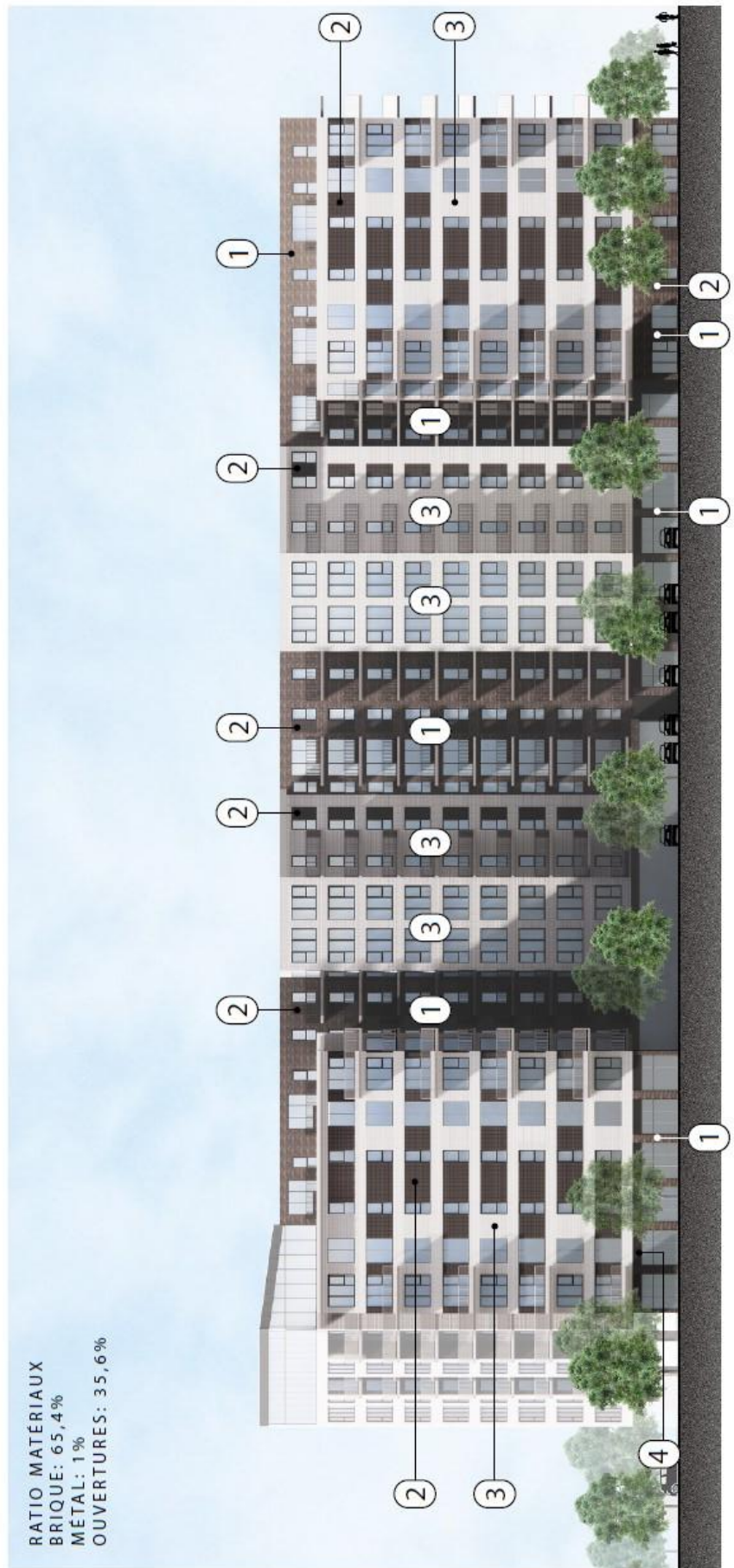
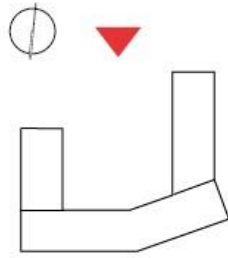
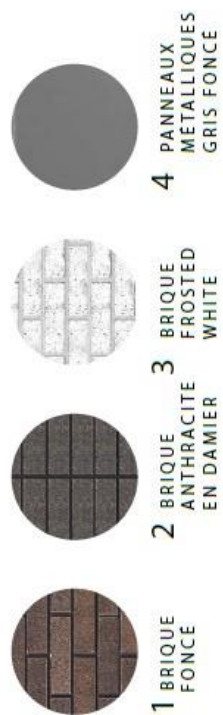
Concept architectural et matérialité (extrait)
par YMa architectes – 21 avril 2021
Résidence pour personnes âgées (RPA) - 25, rue Seto





RATIO MATÉRIAUX
BRIQUE: 63,1 %
MÉTAL: 0,5 %
OUVERTURES: 36,3 %

Élévation est (extrait)
par YMa architectes – 21 avril 2021
Résidence pour personnes âgées (RPA) - 25, rue Seto



RATIO MATÉRIAUX
BRIQUE: 65,4 %
MÉTAL: 1 %
OUVERTURES: 35,6 %

Élévation sud (extrait)
par YMa architectes – 21 avril 2021

Résidence pour personnes âgées (RPA) - 25, rue Seto





Coupe transversale (extrait)
par YMa architectes – 21 avril 2021
Résidence pour personnes âgées (RPA) - 25, rue Seto

Perspective vers le sud-est



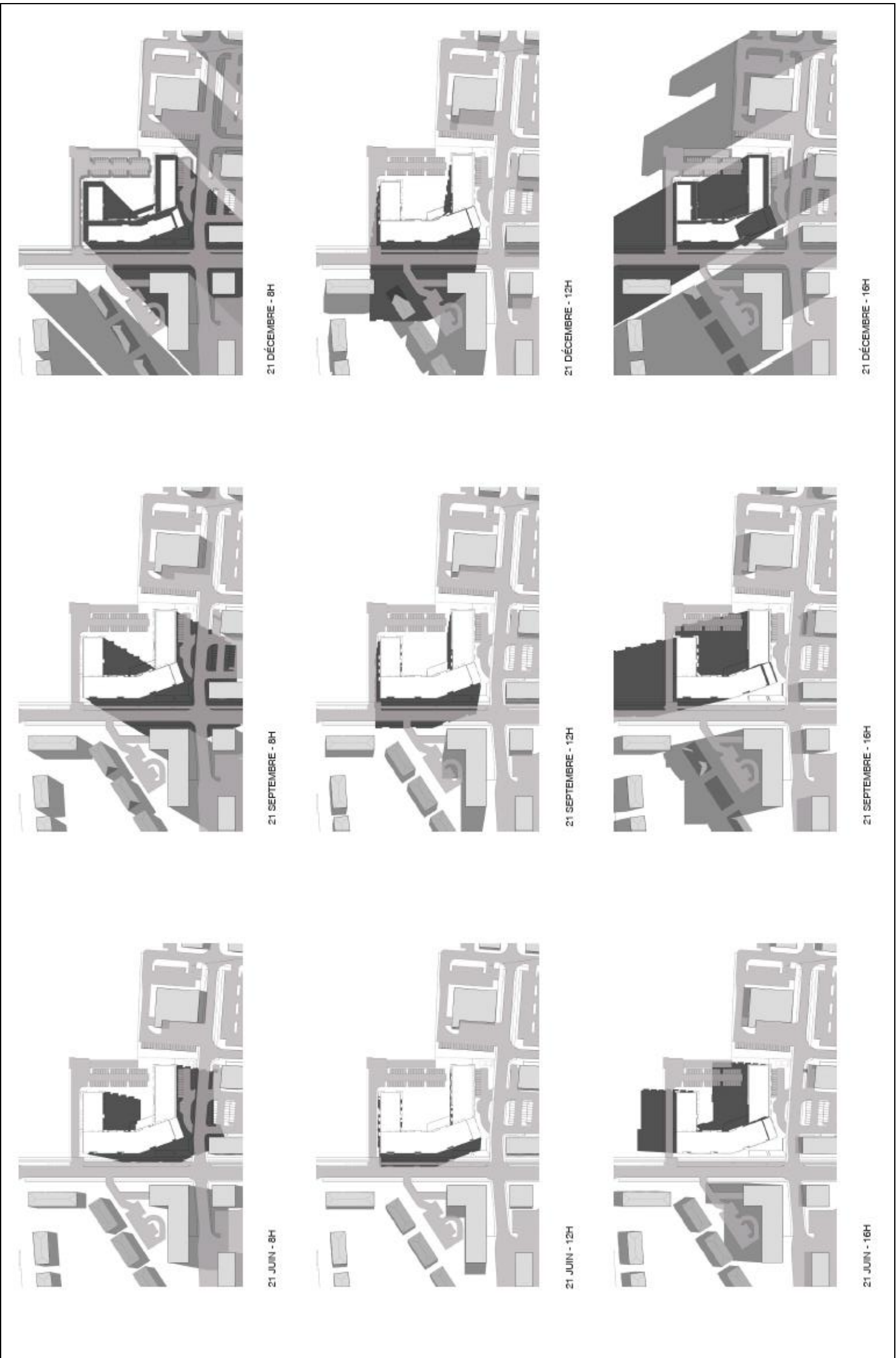
Perspective vers le nord



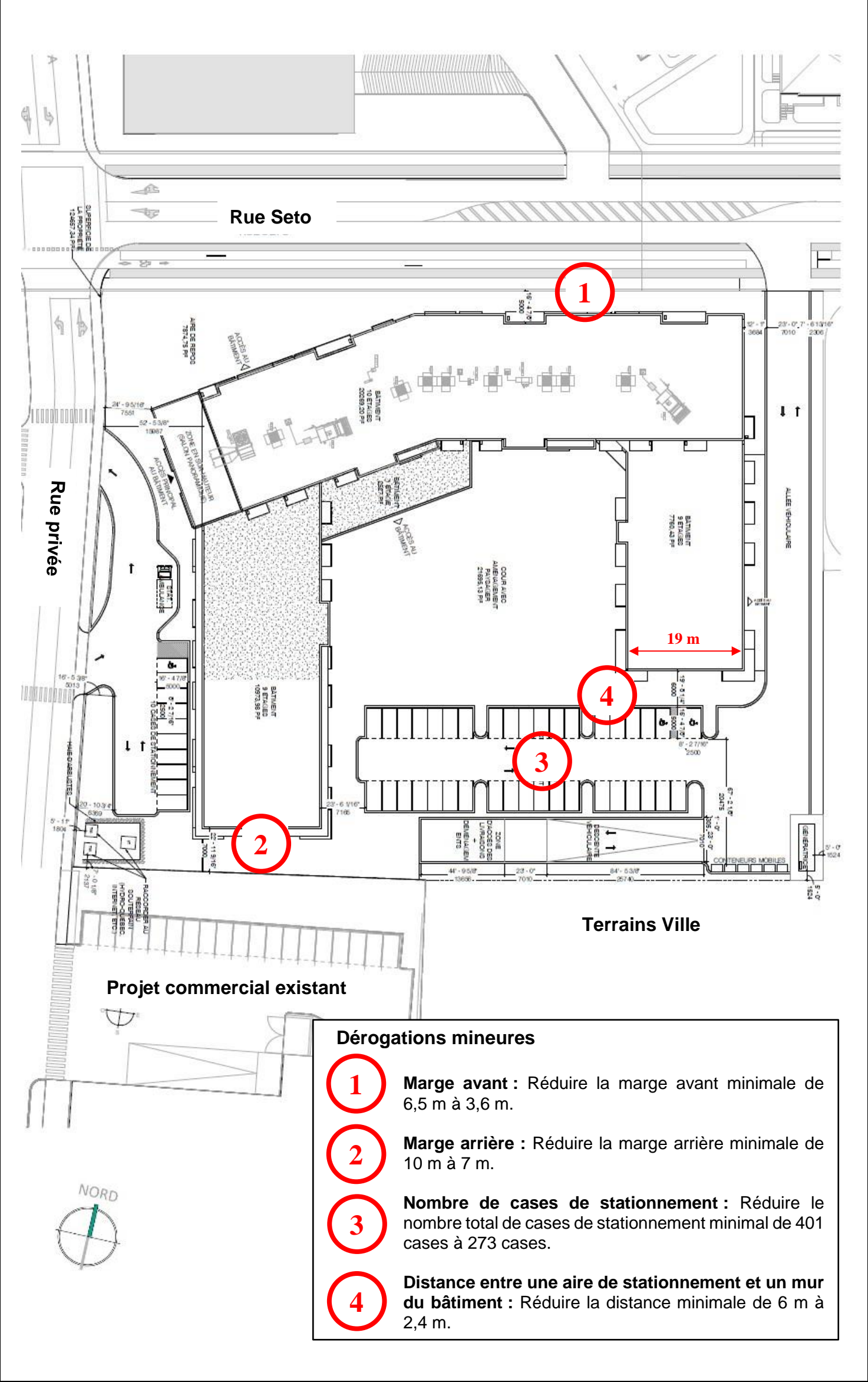
Perspective du trottoir de la rue Seto



Perspectives du bâtiment (extrait)
par YMa architectes – 21 avril 2021
Résidence pour personnes âgées (RPA) - 25, rue Seto



Ombres portées (extrait)
par YMa architectes – 21 avril 2021
Résidence pour personnes âgées (RPA) - 25, rue Seto





Nombre de supports à vélo au sous-sol : 20

Déroptions mineures

5

Nombre de stationnement à vélo : Réduire le nombre de stationnements à vélo minimal de 96 à 20.



Identification des dérogations mineures
Résidence pour personnes âgées (RPA) - 25, rue Seto

Règlement de zonage numéro 502-2005 - Dérogations mineures			
Disposition	Prescrite	Proposée	Explications
Marge avant minimale	<p>Règlement 502-2005 (zones C-13-129 et H-13-187) : minimum 6,5 m (règle d'insertion de l'article 116)</p> <p>Règlement 532-2020 (zone Co-13-039) : Minimum 3 m, maximum 8 m (la règle d'insertion ne s'applique pas)</p>	3,6 m	<ul style="list-style-type: none"> La demande déroge au Règlement de zonage 502-2005 en vigueur. La marge avant de 3,6 m proposée pour le bâtiment sera conforme aux dispositions prévues dans le nouveau Règlement de zonage 532-2020 en voie d'adoption à l'été 2021, qui établira une marge avant minimale de 3 m pour la nouvelle zone Co-13-039. Le rapprochement du bâtiment près de la rue est nécessaire pour permettre l'aménagement de la cour arrière pour des activités extérieures pour les résidents, la rampe véhiculaire d'accès au stationnement souterrain et des stationnements pour le personnel. L'alignement des façades avec le projet commercial adjacent est souhaité pour avoir une continuité visuelle le long de la rue. Puisqu'une conduite pluviale surdimensionnée est requise sur le terrain privé en cour avant, cette marge sera suffisante pour permettre son installation.
Marge arrière minimale	<p>Règlement 502-2005 (zone C-13-129) : minimum 10 m</p> <p>Règlement 532-2020 (zone Co-13-039) : minimum 7 m</p>	7 m	<ul style="list-style-type: none"> Le demande déroge au Règlement de zonage 502-2005 en vigueur. La marge arrière de 7 m proposée est conforme aux dispositions prévues dans le nouveau Règlement de zonage 532-2020 en voie d'adoption à l'été 2021, qui établira une marge arrière minimale de 7 m pour la nouvelle zone Co-13-039. Une marge de 7 m est habituellement prescrite pour des bâtiments résidentiels dans les autres zones. Le promoteur souhaite maximiser le potentiel de développement du terrain et être en mesure d'intégrer l'ensemble des services nécessaires pour une résidence pour personnes âgées. La proximité du bâtiment demeure grande avec le terrain voisin et donne sur un espace de stationnement et de service. Aucune nuisance ne sera créée vers le terrain voisin, car l'espace entre le mur arrière du nouveau bâtiment et le bâtiment commercial voisin est d'environ 37 m.
Nombre de cases de stationnement calcul du nombre de cases de stationnement pour un usage résidentiel.	<p>Règlement 502-2005 (article 230) : Minimum 401 cases, aucun maximum</p> <p>Règlement 532-2020 (articles 298 et 667) : minimum 201 cases maximum 401 cases</p>	273	<ul style="list-style-type: none"> La demande déroge au Règlement de zonage 502-2005 en vigueur. Le nombre de cases de stationnement proposé est conforme aux dispositions prévues dans le nouveau Règlement de zonage 532-2020 en voie d'adoption à l'été 2021. Le projet est situé dans le rayon de 700 mètres d'une zone axée sur le transport en commun. Les déplacements à pied sont encouragés dans ce type de projet, puisqu'un trottoir et des pistes cyclables sont directement prévus sur la rue Seto. Le projet se localise à distance de marche de tous les services de proximité (épicerie, pharmacie, etc.). Le promoteur propose un ratio de stationnement commun pour d'autres projets semblables au Québec et adapté à une clientèle de RPA.
Distance entre une aire de stationnement hors rue et un mur de bâtiment	<p>Règlement 502-2005 (article 229) : minimum 6 m</p> <p>Règlement 532-2020 (article 297) : minimum 6 m</p>	2,4 m	<ul style="list-style-type: none"> La demande déroge au Règlement de zonage 502-2005 en vigueur et au futur Règlement de zonage 532-2020. Cette demande aura une incidence sur deux logements seulement qui font face à l'aire de stationnement au rez-de-chaussée (annexe 5). Une double série de plantations arbustives et l'aménagement d'un trottoir sont prévus pour minimiser l'impact de la proximité avec l'aire de stationnement (annexe 8). L'empiètement du mur à 2,4 m s'étend sur une portion de 19 m seulement (annexe 8). Cette demande permet de maximiser le potentiel de développement du terrain et être en mesure

			d'intégrer l'ensemble des services nécessaires pour une résidence pour personnes âgées.
Nombre minimal de stationnements à vélos pour un usage résidentiel Article 230.1 en vigueur NON RECOMMANDÉ	Règlement 502-2005 (article 230.1) : minimum 96 espaces Règlement 532-2020 (article 299) : minimum 96 espaces	20	<ul style="list-style-type: none"> La demande déroge au Règlement de zonage 502-2005 en vigueur et au futur Règlement de zonage 532-2020. Le promoteur considère que le ratio de stationnements pour vélos demandé par le règlement de zonage n'est pas adapté aux réalités des résidences pour personnes âgées. La clientèle visée peut, avec l'âge, perdre la motricité, être plus lents dans leurs déplacements et peuvent avoir plus de difficulté au niveau de l'équilibre. Ces limitations entraînent des enjeux de sécurité dans les déplacements à vélo. Pour ces raisons, les résidents préfèrent les déplacements à pied.

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 type="checkbox"/>	Oui, le projet est situé dans le rayon de 700 mètres d'une zone axée sur le transport en commun. L'orientation 1 sur la croissance, encourage la densification et l'intégration de bâtiments résidentiels aux ensembles commerciaux existants situés à l'intérieur du pôle mixte des Allumettières.	
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"/>	Oui, à l'exception des dispositions réglementaires pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées.	
c)	Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, à l'exception de la dérogation mineure pour le nombre de stationnements pour vélos. L'application du règlement en vigueur cause un préjudice sérieux au requérant considérant que la plupart des dérogations mineures demandées deviendront conformes lors de l'entrée en vigueur du nouveau règlement de zonage à l'été 2021. Le requérant ne peut pas attendre 2022 pour commencer son projet.	
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"/>	Oui, car le projet devrait être revu dans son ensemble. Comme la capacité portante du sol est faible, il est impossible d'ajouter un étage de stationnement souterrain pour combler le nombre de cases requises par le règlement actuellement en vigueur. Comme le terrain est de dimensions réduites pour le type de programmation souhaitée par le requérant, ce dernier cherche à maximiser l'implantation au sol tout en permettant des aménagements publics et privés extensifs. Par contre, la dérogation mineure pour le nombre de stationnements pour vélo serait facile à modifier en ajoutant le nombre requis.	
e)	Est-ce que la demande dérogation mineure concerne un cas isolé dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, puisque des dérogations mineures concernant la marge avant et le nombre de cases de stationnement ont été octroyées en 2019 pour le projet Destination Vanier situé dans la même zone. Cependant, le nouveau règlement de zonage qui n'est pas encore en vigueur viendra rendre conforme certaines dérogations demandées pour ce projet.	
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"/>	Oui, les terrains voisins ne seront pas affectés par l'arrivée du projet. À l'est du projet, un bassin de rétention municipal est prévu. Le projet est limité par la rue Seto au nord et par une rue privée à l'ouest. En cour arrière, le projet est adjacent a un terrain municipal et un bâtiment commercial existant avec stationnements et aire de service.	
g)	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	
		<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"/>	
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.					

Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

Bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus			
Article 36 - Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1. Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. L'architecture s'intègre à son milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Minimise les impacts négatifs du vent à l'entrée principale et dans les aires d'agrément au sol pour les bâtiments de plus de trois étages?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Lorsque que situé à 152 m ou moins d'un site ou d'un immeuble patrimonial cité par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la <i>Loi sur le patrimoine culturel (chapitre p-9.002)</i> ou d'un immeuble patrimonial classé par le ministre en vertu de cette même loi, il contribue à sa mise en valeur?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Explications complémentaires <ul style="list-style-type: none">Le projet est situé dans le rayon de 700 mètres d'une zone axée sur le transport en commun. L'orientation 1 sur la gestion de la croissance urbaine, encourage la densification et l'intégration de bâtiments résidentiels aux ensembles commerciaux existants situés à l'intérieur du pôle mixte des Allumettières.L'architecture de style contemporain s'intègre à l'architecture des bâtiments du milieu d'insertion qui sont aussi contemporains, le gabarit du bâtiment se distingue et crée un repère dans le paysage.L'étude des effets de l'accélération des vents montre que les directives de confort et de sécurité éolienne seront respectées dans la plupart des aires piétonnières à l'intérieur et autour du bâtiment concerné au niveau du sol.			
Avis important <p>Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.</p>			

**OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX PROJETS D'INTERVENTION POUR LES CATÉGORIES
D'USAGES DU GROUPE « COMMERCIAL (C) » DANS LES NOYAUX COMMERCIAUX DE
QUARTIER ET LES GRANDS ENSEMBLES RÉGIONAUX**
Règlement numéro 505-1-2011

A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine					
A-0	CONCEPT D'ENSEMBLE				
	Objectifs	Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1°	Contribuer à la qualité d'aménagement urbain et traduire l'identité des lieux par une idée conceptuelle maîtresse	a) Est-ce que le concept d'aménagement est conçu en lien au contexte urbain et au contexte de planification?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que le concept d'aménagement du noyau commercial respecte l'identité significative du milieu urbain dans lequel il s'inscrit?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Est-ce que le concept d'aménagement intègre le transport en commun et optimise l'utilisation de l'espace urbain?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que le concept d'aménagement du noyau commercial favorise l'encadrement du domaine public en y intégrant, par exemple, une place publique, une rue ou une intersection?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Est-ce que le concept d'aménagement du grand ensemble commercial régional s'articule autour des espaces publics, des voies de circulation, et des réseaux piétonniers et cyclables?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Est-ce que le concept d'aménagement renforce l'animation du domaine public et l'expérience commerciale piétonnière de qualité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		g) Est-ce que le concept d'aménagement hiérarchise les niveaux de circulation et privilégie le piéton et le cycliste?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		h) Est-ce que l'arrimage de l'ensemble des composantes, le cadre bâti, l'espace public et l'interface commerciale renforcent la fonctionnalité et la sécurité des lieux?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		i) Est-ce que le concept d'aménagement favorise la mixité des usages, la densification et le partage des aires?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		j) Est-ce que le concept d'aménagement minimise les impacts négatifs des espaces de stationnement sur le milieu urbain environnant?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A-1	CARACTÉRISTIQUE D'IMPLANTATION DU CADRE BÂTI COMMERCIAL				
	Objectifs	Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1°	Encadrer le domaine public et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que l'orientation et l'implantation des bâtiments encadrent le domaine public existant, les places publiques, les rues, les intersections, les parcs, et mettent en valeur les bâtiments et les percées visuelles d'intérêt?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que l'orientation et l'implantation des bâtiments procurent des places publiques viables et accessibles favorisant le rassemblement des usagers?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que l'implantation des bâtiments assure un alignement des façades continu et homogène, le long d'une rue, d'une voie de circulation principale ou d'une place publique?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Autour d'une place publique ou le long d'une voie de circulation piétonnière, est-ce que la marge avant d'un bâtiment réserve un dégagement suffisant pour l'implantation d'une terrasse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce que le dégagement entre deux bâtiments permet d'aménager une voie de circulation piétonnière pouvant accueillir divers débits?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2°	Optimiser la fonctionnalité du site et minimiser les inconvénients sur les secteurs adjacents	a) Est-ce que l'implantation des bâtiments réduit la longueur des déplacements des usagers entre la rue, les stations de transport en commun, les espaces de stationnement et les bâtiments?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que l'implantation d'un nouveau bâtiment s'insère de manière cohérente à l'environnement existant et assure la fonctionnalité du projet commercial?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que l'implantation des bâtiments évite la création d'espace résiduel inexploitable et peu accessible sur le terrain?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que l'implantation minimise la visibilité des aires d'entreposage, de manœuvre, de manutention ainsi que des équipements mécaniques et techniques?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce qu'un dégagement significatif est prévu entre les aires d'entreposage, de manœuvre et de manutention, contigües aux secteurs résidentiels?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3°	Bénéficier des apports énergétiques naturels	a) Est-ce que l'orientation du bâtiment favorise l'ensoleillement de la façade principale?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que l'orientation du bâtiment permet de bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation naturelle?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A-2	VOLUMÉTRIE DU CADRE BÂTI COMMERCIAL – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE				
	Objectifs	Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Harmoniser les volumétries en tenant compte du contexte d'ensemble pour maximiser son impact visuel	a) Est-ce que le gabarit et la volumétrie des bâtiments mettent en valeur les intersections, les bâtiments d'intérêt, encadrent le domaine public et renforcent les perspectives visuelles d'intérêt?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que le rapport entre le gabarit des bâtiments et le domaine public est suffisant pour un encadrement proportionné?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce qu'un basilaire facilite l'intégration d'un bâtiment de densité élevée au contexte existant?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que les éléments architecturaux d'intérêts du bâtiment pouvant avoir une incidence sur la composition volumétrique sont identifiés par un traitement particulier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce que la volumétrie d'un nouveau bâtiment respecte et s'inspire de la volumétrie du cadre bâti du milieu environnant significatif?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Est-ce que le traitement volumétrique d'un bâtiment voit à l'échelle piétonnière de la rue?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A-3	ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE DU CADRE BÂTI COMMERCIAL				
	Objectifs	Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	S'ouvrir sur le domaine public et attirer différents types d'utilisateurs	a) Est-ce que l'entrée menant à un commerce crée un lien direct avec le domaine public et le réseau environnant de voies de circulation piétonnières?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que l'entrée menant à un commerce assure l'accessibilité, pour les usagers, aux points de desserte de transport en commun?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce qu'un bâtiment situé sur un terrain d'angle dans un noyau commercial privilégie la localisation de l'entrée principale à l'angle du bâtiment ou face à la rue principale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que la façade comportant une entrée principale menant à un commerce est identifiée depuis les rues adjacentes du projet commercial?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
A-4	RÉSEAU PIÉTONNIER ET CYCLABLE				
	Objectifs	Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Fonctionnalité, sécurité et intégration des réseaux piétonniers au réseau de transport en commun, et aux réseaux existants et planifiés du milieu urbain	a) Est-ce que des parcours directs et courts sont aménagés afin de favoriser les déplacements piétons, cyclables et relient les voies de circulation, les espaces de stationnements, les stations de transport en commun et les entrées principales des bâtiments?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les voies de circulation piétonnières et cyclables du terrain commercial sont reliées au réseau de transport en commun, au réseau de voies de circulation piétonnières et cyclables existants ou planifiés à l'échelle urbaine?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce qu'un réseau de voies de circulation piétonnières et cyclables est prévu et assure le lien entre chacun des bâtiments?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Est-ce que les voies de circulation piétonnières et l'aménagement paysager divisent l'espace de stationnement en plusieurs aires, de taille réduite, visant l'accessibilité et la perméabilité des lieux?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce que l'espace de stationnement de grande surface desservant plusieurs bâtiments est aménagée de manière à définir des voies de circulation piétonnière sécuritaires?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Est-ce que les allées de circulation automobile ou un espace de stationnement évite d'entrecouper les liens entre une entrée menant au commerce et les voies de circulation piétonnières?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		g) Est-ce que les voies de circulation piétonnières sont conçues en fonction des débits de circulation piétonnière envisagés sur l'ensemble du terrain?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A-5	ACCÈS, ALLÉES, STATIONNEMENT ET AIRE DE SERVICE				
	Objectifs	Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Minimiser les nuisances sur le domaine public et le milieu environnant	a) Est-ce que le nombre d'allées d'accès le long d'une rue est réduit au minimum?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que le partage d'allées d'accès entre des terrains contigus est encouragé?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Est-ce que l'aménagement des allées d'accès sur les rues secondaires est privilégié?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que, lorsque située à l'extrémité d'un îlot, la localisation de l'espace de stationnement est favorisée en cours arrière des bâtiments implantés sur le pourtour du terrain?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Est-ce que les allées d'accès, les voies d'attente ou les allées de circulation évitent d'être localisées entre un bâtiment et la rue (publique) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Est-ce que des voies d'attente et des allées de circulation sont prévues pour l'ensemble du terrain?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- Le concept d'implantation du site s'insère dans le contexte de planification du projet Destination Vanier et respecte la vision de densification urbaine.
- Malgré l'absence de balcon, les façades largement vitrées et traitées différemment par leurs revêtements, les activités communautaires ainsi que la placette publique au rez-de-chaussée permettent de renforcer l'animation du domaine public et l'expérience piétonne de la rue Seto.
- Le bâtiment est situé de façon à encadrer une placette publique. Les toits terrasse permettent le rassemblement des usagers.
- La façade avant est orientée vers le nord. Toutefois, la cour arrière et les espaces de vie et d'activités communautaires sont orientées plein sud. Plusieurs logements donnent directement sur cet espace.
- Aucun espace commercial ouvert au public n'est prévu en raison de l'offre commerciale importante existante et à venir dans le secteur (projets ALRE et Destination Vanier).
- Le projet offre aussi des aménagements paysagers extensifs.
- Des bacs à déchets sont prévus à l'extérieur les jours de collecte.
- Les neiges usées seront déplacées hors site, sur un site dédié aux neiges usées.

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.

Page 3

	Contribuer à l'animation du domaine public et au confort piétonnier	b) Est-ce que la façade d'un rez-de-chaussée commercial donnant sur une voie de circulation présente une proportion significative d'ouvertures? c) Est-ce que la façade donnant sur une voie de circulation présente des jeux architecturaux qui en brisent la monotonie? d) Est-ce que des détails architecturaux et ornementaux permettent d'identifier et localiser facilement l'entrée principale d'un bâtiment menant au commerce? e) Est-ce que l'installation d'auvents et d'arcades, au-dessus d'une entrée menant à un commerce ou d'une vitrine commerciale, de manière continue est favorisée? f) Est-ce que les auvents s'agencent aux ouvertures, aux couleurs et aux éléments décoratifs du bâtiment? g) Est-ce que les nouvelles ouvertures et leur encadrement s'inspirent de l'alignement, des dimensions, des matériaux, des couleurs, et des ouvertures d'origine du bâtiment? h) Est-ce que les murs aveugles sans éléments architecturaux distinctifs sont tolérés lorsqu'ils ne donnent pas sur la rue ou lorsque l'usage exercé à l'intérieur du bâtiment le justifie?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
3°	Traitement architectural du bâtiment : Intégrer des principes écoénergétiques et de durabilité	a) Est-ce que la rencontre des normes reconnues, concernant l'efficacité énergétique et l'économie d'énergie, est encouragée? b) Est-ce que les ouvertures du bâtiment favorisent l'ensoleillement et maximisent le confort des occupants?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
B-2	MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT				
	Objectifs	Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1°	Matériaux de revêtement de qualité supérieure : Renforcer le caractère homogène du paysage urbain	a) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur utilisés s'inspirent de ceux du milieu? b) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur sont agencés sur toutes les façades? c) Est-ce que l'utilisation de matériaux complémentaires accentuant les caractéristiques identitaires d'un bâtiment est prévue? d) Est-ce que l'utilisation d'un matériau noble est privilégiée pour les façades visibles depuis une voie de circulation? e) Est-ce que l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur transparent, et ayant un faible degré de réflectivité, est favorisée?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2°	Matériaux de revêtement du cadre bâti : Atteindre les objectifs de développement durable	a) Est-ce que les matériaux et les composantes architecturales d'un bâtiment sont de qualité supérieure et résistent aux intempéries et à l'entretien courant du bâtiment? b) Est-ce que les matériaux de recouvrements et les aménagements des toits répondent à des principes écoénergétiques? c) Est-ce que l'utilisation de matériaux de revêtement ayant un degré élevé de réflectivité est préconisée? d) Est-ce que l'aménagement d'un couvert végétal sur le toit est préconisé? e) Est-ce que l'utilisation de produits et de matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale est privilégiée?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Explications complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> Le nouveau bâtiment propose une architecture contemporaine. Le concept architectural se démarque du contexte d'insertion par sa forme et sa matérialité. C'est le premier bâtiment en hauteur dans ce secteur. L'architecture proposée cherche à se distinguer du paysage urbain environnant. La volumétrie et la placette publique mettent en valeur l'intersection de la rue Seto et de la rue privée. L'efficacité énergétique et l'économie d'énergie, est encouragée par : <ul style="list-style-type: none"> Des lumières intérieures au DEL dans les aires communes et au garage. 10 bornes de recharge électriques. Des choix de robinetterie visant à limiter les débits d'eau. Des échangeurs d'air dans chaque logement. Des fenêtres énergétiques. Une toiture blanche à haute indice de réflectance. Une toiture végétalisée sur plus de 20% de la superficie du bâtiment. Une chaudière d'eau chaude domestique à 98% d'efficacité. Un aménagement paysager avec beaucoup d'arbres de gros calibre. Les ouvertures du bâtiment favorisent l'ensoleillement et maximisent le confort des occupants par : <ul style="list-style-type: none"> Des logements largement fenêtrés, avec des fenêtres de 6'-6" de haut, au salon 9'0'. Un rez-de-chaussée fortement fenêtré avec des vues sur les aménagements exhaustifs du projet (cour arrière, aires de repos, placette au coin de la rue Seto et la rue privée, 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.					

C – INTERFACE AVEC L’ESPACE PUBLIC – Intégration à l’échelle humaine					
C-1	INTERFACE À L’ÉCHELLE PIÉTONNE				
	Objectifs	Critères d’évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Aménagements extérieurs : Harmoniser au cadre bâti et animer le domaine public	a) Est-ce que le pourtour du terrain comporte des aménagements paysagers?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que des aménagements extérieurs et du mobilier urbain créent des espaces de repos adjacents au rez-de-chaussée du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que les aménagements extérieurs s’inspirent des aménagements paysagers de qualité existants?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que l’intégration d’une terrasse à son bâtiment est harmonieuse et respecte le caractère d’ensemble du lieu?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce que l’aménagement de la place publique favorise l’utilisation temporaire de l’espace sous forme de terrasse, d’étalage, ou d’espace de jeux d’enfant?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 ^o	Aménagements extérieurs : Créer un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour piétons et cyclistes	a) Est-ce que des éléments de structure protègent contre les intempéries les usagers à l’entrée d’un bâtiment, le long d’une façade ou d’une voie de circulation piétonnière ou cyclable?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les espaces publics tels que les parvis, les voies de circulation piétonnière et les jardins urbains sont privilégiés?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que le revêtement de sol d’une voie de circulation piétonnière ou cyclable diffère visuellement du revêtement de sol de l’espace de stationnement?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que des mesures de ralentissement des véhicules automobiles sont prévues?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce que les stationnements pour vélos sont facilement accessibles et n’entrent pas en conflit avec les autres modes de déplacements?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 ^o	Mobilier urbain accessible, distinctif et unique : S’intégrer au caractère d’ensemble du secteur commercial	a) Est-ce que la conception du mobilier urbain contribue au confort des usagers et à la convivialité du lieu?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que la conception, la qualité et l’homogénéité du mobilier urbain contribuent à l’image distinctive du territoire assujéti	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C-2	AMÉNAGEMENT PAYSAGER				
	Objectifs	Critères d’évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Mettre en valeur les attraits du projet commercial et améliorer le paysage urbain	a) Est-ce que la végétation existante de valeur au pourtour du terrain est préservée?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les aménagements paysagers, par la diversité des végétaux, dirigent les vues vers les accès, les éléments architecturaux et directionnels du terrain?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que l’aménagement paysager enrichit et agrément le pourtour du bâtiment commercial et les abords des voies de circulation piétonnières?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que les végétaux accompagnent et complètent l’affichage du bâtiment et l’affichage directionnel du terrain?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Est-ce que les matériaux de construction utilisés pour les murs de soutènement, les clôtures et les autres composants de l’aménagement paysager du site s’harmonisent avec les composantes architecturales du cadre bâti?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 ^o	Diminuer les impacts négatifs de l’espace de stationnement sur les secteurs résidentiels contigus	a) Est-ce que les aménagements paysagers sont alignés aux abords des rues et forment des écrans dissimulant les aires d’entreposage, de manutention, de manœuvre et l’espace de stationnement?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que l’aménagement d’une clôture opaque, d’une haie dense, d’un talus agrémenté d’une haie formée de végétaux ou d’une bande tampon formée d’arbres et de conifères réduit les nuisances sur un secteur résidentiel contigu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Est-ce que les aménagements paysagers dissimulent les voies de circulation et les voies d’attente?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que la réverbération du bruit sur les façades est réduite par la plantation d’alignement d’arbres sur les voies de circulation ayant un important débit de circulation automobile?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C-3	DÉVELOPPEMENT DURABLE				
	Objectifs	Critères d’évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Aménagements extérieurs et paysagers :	a) Est-ce que les aménagements sont adaptés à la topographie et permettent le drainage naturel du terrain?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que la plantation de végétaux procure d’importantes surfaces ombragées au lieu, à l’espace de stationnement et à son pourtour?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux pluviales	c) Est-ce que les bandes d'aménagements paysagers sont de dimension assurant la viabilité et la croissance des végétaux?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que les aménagements paysagers privilégient le remplacement des surfaces perméables par des plantations d'espèces indigènes ou adaptées aux conditions locales?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce qu'un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales est présent?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Est-ce que l'utilisation d'un revêtement de sol de couleur pâle ayant un degré de réflectivité élevé ou composé de pavés perméables est souhaitable?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		g) Est-ce qu'un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales et des eaux de fonte est intégré à l'aménagement d'ensemble du projet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C-4	AFFICHAGE				
	Objectifs	Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Enseigne : Être attrayante et s'harmoniser à la façade principale, à l'architecture du bâtiment et au paysage urbain	a) Est-ce qu'un concept d'affichage intégré est planifié pour l'ensemble des enseignes du projet commercial?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Est-ce que la disposition des enseignes aux abords des allées de circulation facilite l'orientation des usagers?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Est-ce que la disposition, les formes, le design, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes s'harmonisent aux détails architecturaux de la façade du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Est-ce que les enseignes existantes, de qualité et de valeur patrimoniale, sont préservées?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Est-ce que les enseignes rattachées aux bâtiments et les enseignes détachées présentent un style distinct à chaque catégorie pour l'ensemble du concept commercial?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Une architecture contemporaine est privilégiée et s'intègre au concept commercial et à l'image urbaine?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		g) La continuité et l'alignement des enseignes sur les façades contribuent à l'animation du lieu?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2 ^o	Implantation et conception des enseignes détachées sur terrain : Uniformiser et bonifier le paysage urbain	a) Est-ce que les enseignes s'implantent en bordure d'une rue ou à un emplacement stratégique sur le terrain?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les enseignes détachées localisées en bordure d'une même rue s'alignent similairement?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Est-ce que les différents types d'enseignes détachés utilisent des matériaux, des couleurs, une typographie et une composition similaires pour leur conception?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Est-ce qu'un même type d'enseignes détachées présente une uniformité des messages et facilite le repérage des lieux par les usagers?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C-5	ÉCLAIRAGE				
	Objectifs	Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Contribuer à l'animation du domaine public et à la sécurité des usagers	a) Est-ce que le concept commercial intègre un concept d'éclairage commercial, en accord avec l'éclairage de la rue?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Est-ce que le concept d'éclairage commercial met en valeur les façades et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Est-ce que le concept d'éclairage commercial assure la visibilité et la sécurité des lieux?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Est-ce que le concept d'éclairage commercial met en valeur les enseignes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Est-ce que le réseau de voies de circulation piétonnières et cyclables est entièrement éclairé par des luminaires de faible hauteur et à éclairage directionnel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Est-ce que l'utilisation de luminaires de faible hauteur et à l'éclairage directionnel dans un espace de stationnement évite de nuire au secteur contigu?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explications complémentaires :					
<ul style="list-style-type: none">Le concept d'affichage sera traité lors d'une étape ultérieure au cours des prochains mois.Des espaces extérieurs aménagés accessibles aux résidents sont prévus au projet.Les surfaces perméables sont remplacées par la présence de fosses d'arbre, de platebandes végétalisées, et de revêtements de surfaces végétalisées et perméables, afin de favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement.La réverbération sonore sur les façades est réduite par l'implantation et le choix des essences arborescentes qui réduisent adéquatement le bruit pour les voies de circulation ayant un débit de circulation automobile important (rue Seto).Le réseau de voies de circulation actives est entièrement éclairé par des appareils d'éclairage qui considèrent leur faible hauteur, et qui sont à faisceau directionnel le long de la piste cyclable et du trottoir piéton. La pollution lumineuse est évitée.L'utilisation de luminaires de faible hauteur et à éclairage directionnel dans les espaces de stationnement évite de nuire au secteur environnant par l'usage de faisceau directionnel.					
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.					