

**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 m<sup>2</sup>.

**POUR**

**6**

**CONTRE**

**3**

**ABSTENTION**

**0**

**ABSENCE**

**1**

**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault

Responsable des comités et commissions

**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**  
**6**

**CONTRE**  
**3**

**ABSTENTION**  
**0**

**ABSENCE**  
**1**

**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 305<sup>e</sup> 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