

**PPCMOI – Construire trois bâtiments comportant des logements et des espaces commerciaux – 700, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant – Daniel Champagne**

**R-CCU-2021-11-01 / 144**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre de construire trois bâtiments comportant des logements et des espaces commerciaux a été formulée au 700, boulevard du Carrefour;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement d'espaces commerciaux aux troisième et quatrième étages des bâtiments projetés ne respecte pas les exigences prévues au règlement de zonage en vigueur et qu'un projet particulier doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement immobilier proposé contribue à augmenter et à diversifier l'offre de logements et d'espaces commerciaux sur le territoire de la Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement immobilier proposé est conforme aux intentions de densification et de mixité des fonctions propres au pôle mixte de la Cité;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet particulier de construction est conforme aux critères d'évaluation applicables énoncés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction numéro 507-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 700, boulevard du Carrefour, afin d'autoriser l'occupation du troisième et du quatrième étage des bâtiments projetés pour y aménager des espaces commerciaux.

**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

**PIIA – Construire trois bâtiments comportant des logements et des espaces commerciaux – 700, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant – Daniel Champagne**

**R-CCU-2021-11-01 / 145**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire trois bâtiments comportant un total de 660 logements et des espaces commerciaux a été formulée au 700, boulevard du Carrefour;

**CONSIDÉRANT QUE** le développement du terrain vacant du 700, boulevard du Carrefour, situé à distance de marche de la station de la Cité du Rapibus et prévu en trois phases, permettra de satisfaire les objectifs de densification et de mixité pour le pôle mixte de la Cité;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** ce Comité considère que le projet ne rencontre pas certains objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, notamment concernant :

- Créer des espaces libres de qualité par l'implantation des bâtiments :
  - Tableau 30.4A, objectif 2, critère b);
- Tirer profit des éléments naturels sur le terrain dans le choix de l'orientation et l'implantation des bâtiments :
  - Tableau 30.4A, objectif 4, critères a) et b);
- Mitiger les impacts indésirables liés à l'aménagement et à la circulation véhiculaires dans les aires de stationnement :
  - Tableau 30.4C, objectif 2, critères c) et d).

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction de l'ensemble des composantes de la tour 1 et l'aménagement du terrain à son pourtour ainsi que l'implantation des tours 2 et 3 et l'aménagement à leur pourtour, sur la propriété située au 700, boulevard du Carrefour, comme illustrés à l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation global présentant les trois bâtiments projetés - TLA architectes – 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour;
- Plan d'implantation spécifique de la tour 1, relevé terrain du milieu humide identifié, statistiques de la tour 1 et identification des dérogations mineures - TLA architectes – 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour;
- Élévations de la tour 1 - TLA architectes – 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour;
- Perspectives d'ambiances - TLA architectes – 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour- Phase 1;
- Études d'ensoleillement et panneau des matériaux - TLA architectes - 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour.

Il est entendu que l'approbation du projet est sujette à l'octroi des dérogations mineures et de l'usage conditionnel demandé et que l'utilisation du troisième et du quatrième étage des bâtiments projetés, pour y aménager des espaces commerciaux, est conditionnelle à l'approbation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble demandé dans le cadre de ce projet.

Il est aussi entendu que l'approbation de l'implantation et des aménagements de terrain entourant les tours 2 et 3 du projet est conditionnelle à la délivrance d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques visant à autoriser le remblai du milieu humide relevé sur le terrain à développer.

**POUR**  
**4**

**CONTRE**  
**4**

**ABSTENTION**  
**0**

**ABSENCE**  
**1**

**NON RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

**Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte isolé de 17 étages comportant 163 logements – 700, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant – Daniel Champagne**

**R-CCU-2021-11-01 / 146**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment mixte isolé de 17 étages comportant 163 logements a été formulée au 700, boulevard du Carrefour;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet se décline en un bâtiment de 17 étages comprenant des espaces commerciaux et 163 logements desservis par 65 cases de stationnement extérieures et 360 cases intérieures;

**CONSIDÉRANT QU'**un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction de ce bâtiment de plus de 100 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent également être octroyées par ce conseil pour la réalisation de ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude des effets de l'accélération des vents n'a pas identifié d'impact majeur sur les piétons et les utilisateurs du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte 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'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 700, boulevard du Carrefour, afin de permettre la construction d'un bâtiment mixte comportant 163 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation spécifique de la tour 1, relevé terrain du milieu humide identifié, statistiques de la tour 1 et identification des dérogations mineures - TLA architectes – 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet de construction ainsi qu'à l'octroi des dérogations mineures demandées.

**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

**Dérogations mineures – Construire trois bâtiments comportant des logements et des espaces commerciaux – 700, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant – Daniel Champagne**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre de construire trois bâtiments comportant des logements et des espaces commerciaux a été formulée au 700, boulevard du Carrefour;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit une optimisation de l'espace constructible disponible afin d'assurer des aménagements de qualité et fonctionnels pour respecter les besoins de construction de trois tours dont la hauteur varie de 17 à 25 étages;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet majeur de développement immobilier proposé est conforme aux intentions de densification et de mixité des fonctions propres au pôle mixte de la Cité;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet et les éléments dérogatoires soulevés ne causent aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins qui sont de nature publique;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder certaines dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet situé au 700, boulevard du Carrefour, comme illustrées dans l'analyse de projet et afin de :

- Réduire la marge d'implantation avant minimale des tours 1 et 2 de 4 m à 1,8 m.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
3	5	0	1

**NON RECOMMANDÉ**

- Augmenter la marge d'implantation latérale sur rue maximale de la tour 1 de 8 m à 24 m.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	0	0	1

**RECOMMANDÉ**

- Permettre que les murs de la tour 1 soient revêtus d'une moyenne de 30 % de matériaux de classe 1 au lieu de la proportion minimale requise de 90 % (brique et mur rideau de verre) et de 70 % d'un revêtement d'aluminium alors que ce revêtement est interdit soit spécifiquement :

- Élévation principale (sur Carrefour) : classe 1 = 33 %, aluminium = 67 %;
- Élévation latérale droite (sur de la Cité) : classe 1 = 38 %, aluminium = 62 %;
- Élévation arrière (voie de circulation entourant la place de la Cité) : classe 1 = 21 %, aluminium = 79 %;
- Élévation latérale gauche (vers les tours 2 et 3) : classe 1 = 25 %, aluminium = 75 %.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

**RECOMMANDÉ**

- Permettre qu'un espace de stationnement hors rue soit situé à 1,2 m de ligne de rue au lieu du 3 m minimum prescrit.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>ABSENCE</b>
<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

#### **NON RECOMMANDÉ**

- Réduire la largeur de la bande de verdure entre une ligne de rue et un espace de stationnement hors rue, passant de 3 m à 1,2 m.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>ABSENCE</b>
<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

#### **NON RECOMMANDÉ**

- Permettre la localisation de deux bâtiments accessoires (édicules de sortie de secours de l'espace de stationnement souterrain) dans une cour adjacente à une rue.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>ABSENCE</b>
<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

#### **RECOMMANDÉ**

Et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet de construction et de l'usage conditionnel demandé.

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

**Construire trois bâtiments comportant des logements et des espaces commerciaux**

<b>Adresse</b>	700, boulevard du Carrefour
<b>Secteur</b>	Gatineau
<b>District</b>	Versant
<b>Conseiller/Conseillère</b>	Choisissez un élément.
<b>Année de construction</b>	Terrain vacant
<b>Classe d'usage</b>	Habitation (h) et commercial (c)
<b>Structure de bâtiment</b>	Isolée
<b>Nombre de logements</b>	163 logements prévus (Tour #1)
<b>Nombre d'étages</b>	17 étages prévus (Tour #1)
<b>Toiture (revêtement)</b>	Membrane élastomère et toits verts
<b>Revêtement(s) extérieur(s)</b>	Panneaux d'aluminium, mur rideau de verre et brique
<b>Liste patrimoine bâti</b>	Non
<b>Valeur patrimoniale</b>	N/A
<b>État de vétusté</b>	N/A
<b>Évaluation municipale</b>	Terrain : 4 086 800 \$



Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
<i>Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 507-2005</i>	- Permettre des usages commerciaux aux 3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> étages des bâtiments projetés.	Recommandé
<i>Plan d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005</i>  <b>Projets résidentiels intégrés et projets mixtes intégrés</b>	- Permettre la réalisation d'un projet résidentiel et mixte intégré comportant trois bâtiments et environ 660 logements à terme.	Recommandé
<i>Usages conditionnels n° 506-2005</i>  <b>Bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus</b>	- Permettre que la tour 1 du projet puisse comporter 163 logements.	Recommandé
<i>Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005</i>	Permettre que la tour 1 du projet puisse : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présenter une marge d'implantation avant de 1,8 m au lieu de la marge de 4 m minimum prescrite;</li> <li>- Présenter une marge d'implantation latérale donnant sur une rue d'environ 24 m au lieu de la marge de 8 m maximum prescrite;</li> <li>- Être revêtu (murs extérieurs) d'une moyenne de 30 % de matériaux de classe 1 (brique et mur rideau de verre) au lieu de 90 % minimum et permettre 70 % de revêtement en aluminium (un matériau de classe 4 non permis pour le type de bâtiment visé dans le pôle mixte de la Cité);</li> <li>- Permettre qu'une section de l'espace de stationnement hors rue soit située à 1,2 m de ligne de rue au lieu de 3 m;</li> <li>- Diminuer la bande de verdure minimale entre une section d'un espace de stationnement hors rue et une ligne de rue de 3 m à 1,2 m;</li> <li>- Permettre la localisation de bâtiments accessoires (édicules de sortie de secours de l'espace de stationnement souterrain) dans une cour adjacente à une rue.</li> </ul>	Recommandé

## Contexte

### La propriété visée par la demande :

- Le site du 700, boulevard du Carrefour, est stratégiquement situé dans le pôle mixte de la Cité, soit dans le cadran sud-est de l'intersection des boulevards de la Cité et du Carrefour et dans un rayon de 500 m de la station de la Cité du Rapibus.
- Le site visé n'est pas boisé et il présente une topographie plane. Un ancien stationnement temporaire désaffecté, recouvert de gravier, est toujours présent dans sa section ouest et un milieu humide isolé est présent dans sa section est.
- Une demande de remblai de ce milieu humide est en cours au Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Selon le requérant et la situation de ce milieu humide (aucune occurrence de la présence de la rainette faux-grillon de l'Ouest et milieu humide isolé [non hydroconnecté]), une autorisation du Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, suivant une compensation monétaire, sera délivrée prochainement.
- Le requérant souhaite développer le site visé par la construction de trois tours à usages mixtes sur un seul terrain, qui partagera des infrastructures communes de stationnement, d'agrément et de déplacements. Ces bâtiments seront réalisés en trois phases.
- L'autorisation actuellement recherchée vise l'implantation et l'aménagement de l'ensemble du site, ainsi que les composantes spécifiques à la tour 1.
- Un plan d'implantation incluant le milieu humide a été préparé et montre que la réalisation de la tour 1 n'est pas compromise si le milieu humide devait être préservé. De ce constat, l'autorisation de développement des tours 2 et 3 du projet sera conditionnelle à l'autorisation du Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques visant le remblai du milieu humide. L'approbation de l'architecture de ces deux tours se fera dans une étape ultérieure.
- Le projet est assujéti à l'approbation de :
  1. Plan d'implantation et d'intégration architecturale visant les projets résidentiels et mixtes intégrés;
  2. Usage conditionnel pour la tour 1 comptant plus de 100 logements;
  3. Dérogations mineures au règlement de zonage;
  4. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à permettre des usages commerciaux aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages des bâtiments projetés.

### Les bâtiments proposés :

- La tour 1 projetée comporterait 17 étages et deux étages en sous-sol pour y accueillir des espaces de stationnement et de rangement. Les deux premiers étages seraient totalement affectés à des usages commerciaux, les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> à des usages commerciaux et résidentiels et du 5<sup>e</sup> au 17<sup>e</sup> on n'y retrouverait que des logements.
- Au niveau des logements projetés, 49 % seraient composés d'une chambre, 46 % de deux chambres et 5 % de trois chambres.
- La tour 2 comporterait jusqu'à 25 étages et la tour 3 jusqu'à 20 étages, sous le même schème d'une utilisation mixte, mais principalement résidentielle.
- Ces bâtiments projetés sont de facture contemporaine et comportent un amalgame de revêtements muraux typiques de ce type d'architecture, soit le verre et l'aluminium dans des teintes pâles de gris et de blanc. Une démarcation du basilaire du bâtiment et de ses usages commerciaux est également perceptible par l'utilisation de grandes baies vitrées, de briques et de brise-soleil en lattes verticales.
- Des toits plats à faible réflectance solaire sont proposés, et des toitures terrasses et des toits verts sont intégrés au concept, réduisant ainsi les effets des îlots de chaleur et offrant un panorama intéressant aux résidents des étages supérieurs.

### L'aménagement du terrain :

- L'aménagement du terrain et son interaction avec l'environnement existant à proximité du projet ont été travaillés en harmonie avec les améliorations récemment mises en place sur les axes de déplacements des boulevards de la Cité et du Carrefour.
- Les accès au site ont été validés par des études de circulation et les besoins de cheminements sécuritaires pour tous les types de déplacements et d'accès aux bâtiments.
- Le positionnement des bâtiments permet un encadrement des rues, la préservation de percées visuelles et des liens de déplacements vers les points d'intérêt comme la Place de la Cité, la Maison de la Culture et le Centre Slush Puppie.
- Les divers déplacements à l'intérieur du site sont sécuritaires et fluides.
- Des aires d'agrément et de rassemblement extérieur sont prévues en continuité des aménagements existants et en relation avec les espaces commerciaux proposés dans les bâtiments projetés.

### Les diverses études déposées au soutien de la demande :

- Outre l'étude de caractérisation ayant identifié la présence d'un milieu humide sur le terrain, une étude de circulation/déplacements a été déposée et ses conclusions sont acceptées par le Service des infrastructures de la Ville.



- Le Service des infrastructures de la Ville a également exprimé que la desserte du projet en services municipaux ainsi que la gestion des eaux de ruissellement sur le site sont conformes à leurs attentes.
- Une étude d'ensoleillement et d'accélération des vents fait également partie des analyses présentées et aucun impact négatif sur l'environnement existant à proximité du projet n'est à prévoir.

#### **Les dérogations mineures requises :**

- Le projet présenté n'est pas entièrement conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020.
- Le requérant fait donc une demande de dérogations mineures visant les points suivants :
  - Réduction de la marge d'implantation avant minimale des tours 1 et 2, passant de 4 m à 1,8 m (grille des spécifications de la zone Ha-05-075);
  - Augmentation de la marge d'implantation latérale sur rue maximale de la tour 1, passant de 8 m à 24 m (grille des spécifications de la zone Ha-05-075);
  - Permettre que les murs de la tour 1 soient revêtus d'une moyenne de 30 % de matériaux de classe 1 au lieu de la proportion minimale requise de 90 % (brique et mur rideau de verre) et de 70 % d'un revêtement d'aluminium alors que ce revêtement est interdit (article 781), soit spécifiquement :
    - Élévation principale (sur Carrefour) : classe 1 = 33 %, aluminium = 67 %;
    - Élévation latérale droite (sur de la Cité) : classe 1 = 38 %, aluminium = 62 %
    - Élévation arrière (voie de circulation entourant la Place de la Cité) : classe 1 = 21 %, aluminium = 79 %
    - Élévation latérale gauche (vers les tours 2 et 3) : classe 1 = 25 %, aluminium = 75 %
  - Permettre qu'un espace de stationnement hors rue soit situé à 1,2 m de la ligne de rue au lieu du 3 m minimum prescrit (article 287);
  - Réduire la largeur de la bande de verdure entre une ligne de rue et un espace de stationnement hors rue, passant de 3 m à 1,2 m (article 343);
  - Permettre la localisation de deux bâtiments accessoires (édicules de sortie de secours de l'espace de stationnement souterrain) dans une cour adjacente à une rue (article 579).

#### **La nature du PPCMOI déposé :**

- L'article 576 du règlement de zonage numéro 532-2020 stipule en ce qui concerne les bâtiments à vocation mixte (résidentielle/commerciale) :

*« 3° Un usage principal faisant partie des groupes « Commercial (C) » ou « Communautaire (P) » doit être situé au sous-sol, au rez-de-chaussée ou à l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée du bâtiment. »*

- Le requérant désire pouvoir utiliser une partie du 3<sup>e</sup> et du 4<sup>e</sup> étage des bâtiments projetés pour y aménager des espaces de bureaux. D'autres conditions de mixité « résidentielle/commerciale » sont prescrites à l'article 576 et le projet s'y conforme, soit :
  - Les usages commerciaux projetés sont autorisés à la grille des spécifications de la zone visée;
  - Les usages commerciaux projetés ne sont pas situés au-dessus d'un logement;
  - Les accès aux usages commerciaux projetés sont distincts de l'accès à un logement;
  - Les usages commerciaux projetés ont une superficie de plancher d'au moins 45 m<sup>2</sup>.

#### **Conformité aux règlements applicables :**

- La demande respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des éléments dérogatoires présentés, pour lesquels une demande de dérogations a été formulée, ainsi que l'élément soulevé dans le cadre de la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.
- Le projet respecte les critères applicables relatifs au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.
- Le projet respecte les dispositions du Règlement relatives aux usages conditionnels numéro 506-2005.
- Une approbation du conseil municipal est donc requise pour un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant un projet résidentiel et mixte intégré, pour un usage conditionnel visant un bâtiment comportant plus de 100 logements, pour l'octroi de dérogations mineures au règlement de zonage en vigueur, ainsi que pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

**PPCMOI – Construire trois bâtiments comportant des logements et des espaces commerciaux – 700, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre de construire trois bâtiments comportant des logements et des espaces commerciaux a été formulée au 700, boulevard du Carrefour;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement d'espaces commerciaux aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages des bâtiments projetés ne respecte pas les exigences prévues au règlement de zonage en vigueur et qu'un projet particulier doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement immobilier proposé contribue à augmenter et à diversifier l'offre de logements et d'espaces commerciaux sur le territoire de la Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement immobilier proposé est conforme aux intentions de densification et de mixité des fonctions propres au pôle mixte de la Cité;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet particulier de construction est conforme aux critères d'évaluation applicables énoncés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction numéro 507-2005 :

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 un projet au 700, boulevard du Carrefour, afin d'autoriser l'utilisation du 3<sup>e</sup> et du 4<sup>e</sup> étage des bâtiments projetés pour y aménager des espaces commerciaux.

**PIIA – Construire trois bâtiments comportant des logements et des espaces commerciaux – 700, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire trois bâtiments comportant un total de 660 logements et des espaces commerciaux a été formulée au 700, boulevard du Carrefour;

**CONSIDÉRANT QUE** le développement du terrain vacant du 700, boulevard du Carrefour, situé à distance de marche de la station de la Cité du Rapibus et prévu en trois phases, permettra de satisfaire les objectifs de densification et de mixité pour le pôle mixte de la Cité;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'approuver, en vertu du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction de l'ensemble des composantes de la tour 1 et l'aménagement du terrain à son pourtour ainsi que l'implantation des tours 2 et 3 et l'aménagement à leur pourtour, sur la propriété située au 700, boulevard du Carrefour, comme illustré à l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation global présentant les trois bâtiments projetés - TLA architectes – 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour;
- Plan d'implantation spécifique de la tour 1, relevé terrain du milieu humide identifié, statistiques de la tour 1 et identification des dérogations mineures - TLA architectes – 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour;
- Élévations de la tour 1 - TLA architectes – 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour;
- Perspectives d'ambiances - TLA architectes – 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour- Phase 1;
- Études d'ensoleillement et panneau des matériaux - TLA architectes - 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour.

Il est entendu que l'approbation du projet est sujette à l'octroi des dérogations mineures et de l'usage conditionnel demandé et que l'utilisation des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages des bâtiments projetés, pour y aménager des espaces commerciaux, est conditionnelle à l'approbation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble demandé dans le cadre de ce projet.

Il est aussi entendu que l'approbation de l'implantation et des aménagements de terrain entourant les tours 2 et 3 du projet est conditionnelle à la délivrance d'un certificat d'autorisation du Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques visant à autoriser le remblai du milieu humide relevé sur le terrain à développer.

## **Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte isolé de 17 étages comportant 163 logements – 700, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment mixte isolé de 17 étages comportant 163 logements a été formulée au 700, boulevard du Carrefour;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet se décline en un bâtiment de 17 étages comprenant des espaces commerciaux et 163 logements desservis par 65 cases de stationnement extérieures et 360 cases intérieures;

**CONSIDÉRANT QU'**un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction de ce bâtiment de plus de 100 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent également être octroyées par ce conseil pour la réalisation de ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude des effets de l'accélération des vents n'a pas identifié d'impact majeur sur les piétons et les utilisateurs du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte 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'accorder l'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 700, boulevard du Carrefour, afin de permettre la construction d'un bâtiment mixte comportant 163 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation spécifique de la tour 1, relevé terrain du milieu humide identifié, statistiques de la tour 1 et identification des dérogations mineures - TLA architectes – 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour;

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet de construction ainsi qu'à l'octroi des dérogations mineures demandées.

## **Dérogations mineures – Construire trois bâtiments comportant des logements et des espaces commerciaux – 700, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre de construire trois bâtiments comportant des logements et des espaces commerciaux a été formulée au 700, boulevard du Carrefour;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit une optimisation de l'espace constructible disponible afin d'assurer des aménagements de qualité et fonctionnels pour respecter les besoins de construction de trois tours dont la hauteur varie de 17 à 25 étages;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet majeur de développement immobilier proposé est conforme aux intentions de densification et de mixité des fonctions propres au pôle mixte de la Cité;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet et les éléments dérogatoires soulevés ne causent aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins qui sont de nature publique;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'approuver, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet situé au 700, boulevard du Carrefour, comme illustré dans l'analyse de projet et afin de :

- Réduire la marge d'implantation avant minimale des tours 1 et 2 de 4 m à 1,8 m;
- Augmenter la marge d'implantation latérale sur rue maximale de la tour 1 de 8 m à 24 m;
- Permettre que les murs de la tour 1 soient revêtus d'une moyenne de 30 % de matériaux de classe 1 au lieu de la proportion minimale requise de 90 % (brique et mur rideau de verre) et de 70 % d'un revêtement d'aluminium alors que ce revêtement est interdit soit spécifiquement :
  - Élévation principale (sur Carrefour) : classe 1 = 33 %, aluminium = 67 %;
  - Élévation latérale droite (sur de la Cité) : classe 1 = 38 %, aluminium = 62 %
  - Élévation arrière (voie de circulation entourant la place de la Cité) : classe 1 = 21 %, aluminium = 79 %
  - Élévation latérale gauche (vers les tours 2 et 3) : classe 1 = 25 %, aluminium = 75 %
- Permettre qu'un espace de stationnement hors rue soit situé à 1,2 m de ligne de rue au lieu du 3 m minimum prescrit;

- Réduire la largeur de la bande de verdure entre une ligne de rue et un espace de stationnement hors rue, passant de 3 m à 1,2 m;
- Permettre la localisation de deux bâtiments accessoires (édicules de sortie de secours de l'espace de stationnement souterrain) dans une cour adjacente à une rue;

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet de construction et de l'usage conditionnel demandé.

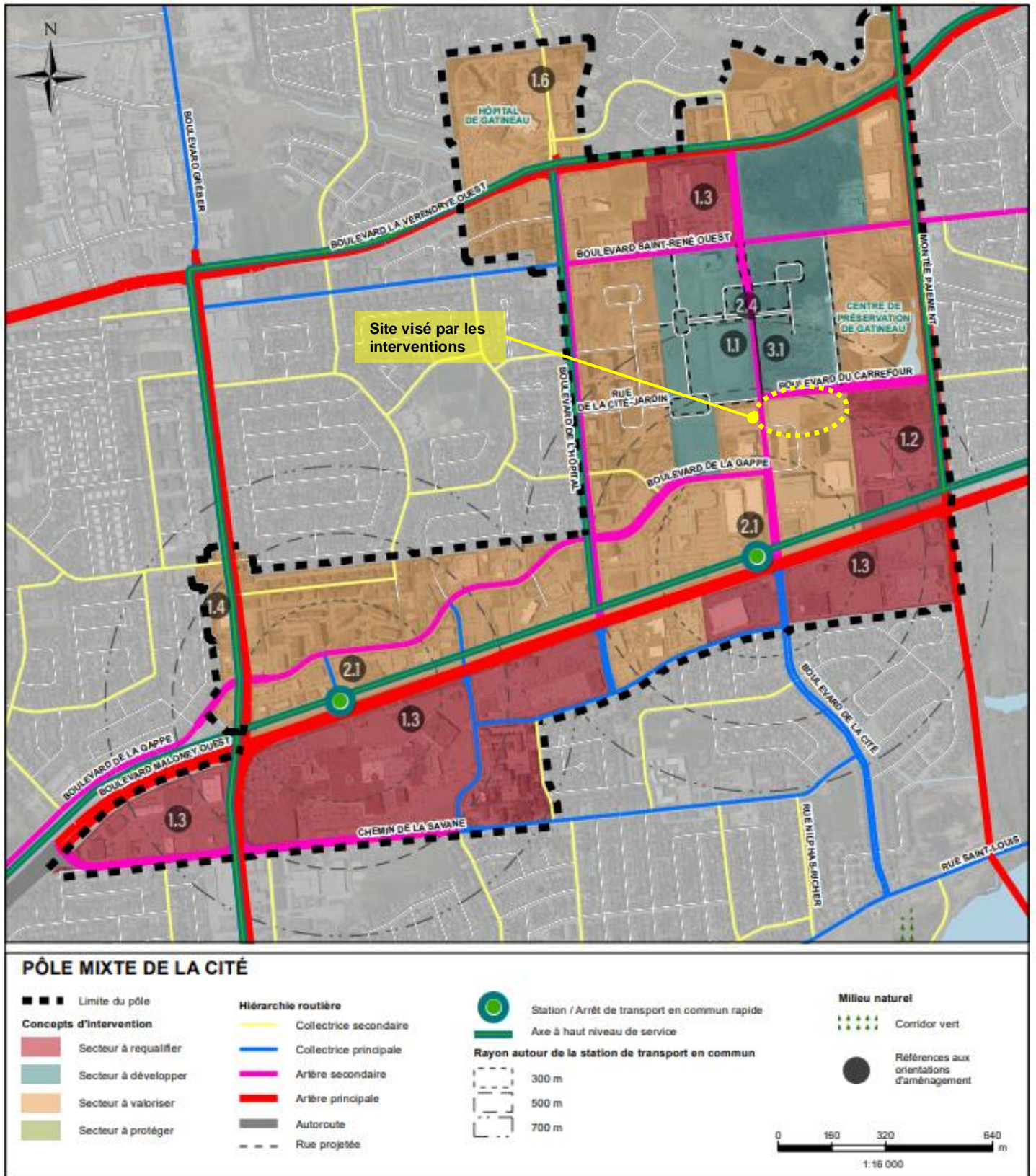
Annexe 1



Plan de localisation, vue aérienne avec le zonage et état actuel du terrain

700, boulevard du Carrefour

4. PLAN CONCEPT D'INTERVENTION | PU-13.1



Extrait du Plan d'urbanisme :

« Équipements de santé, infrastructures sportives et culturelles, commerces à rayonnement régional : le pôle mixte de la Cité est le cœur de la vie civique, culturelle, institutionnelle et commerciale à l'est de la rivière Gatineau. Il est facilement accessible par le transport en commun et le réseau routier supérieur. Le développement des terrains vacants et la requalification graduelle des grands terrains commerciaux et de leurs espaces de stationnements offrent l'occasion d'augmenter et diversifier l'offre résidentielle, créer de nouveaux lieux d'emplois et atteindre les objectifs de mixité et de densification du territoire »

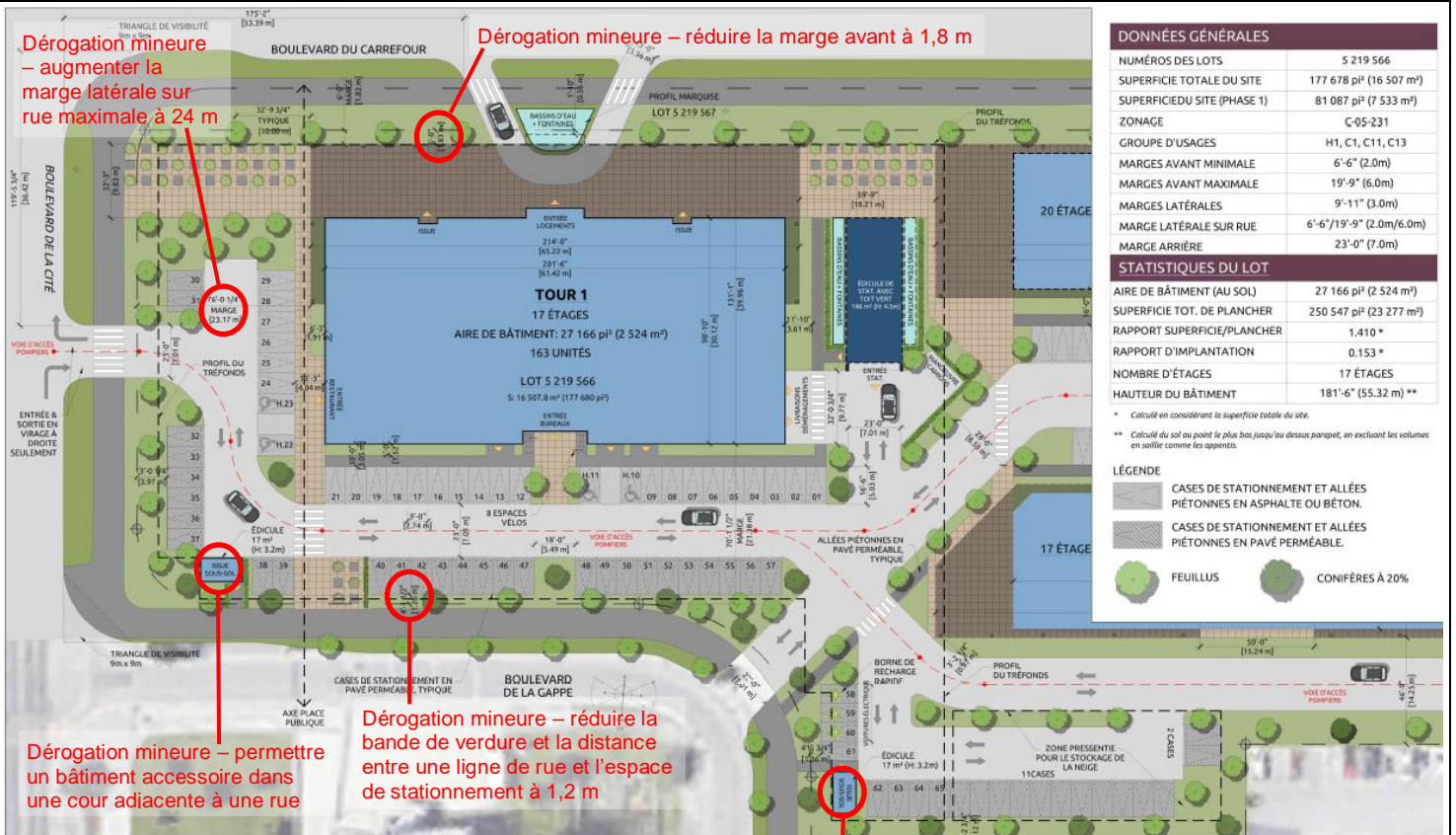
Interventions envisagées dans le pôle mixte de la Cité

700, boulevard du Carrefour



Plan d'implantation global présentant les trois bâtiments projetés  
 Préparé par tla architectes le 12 octobre 2021  
 700, boulevard du Carrefour

**Annexe 4**



DONNÉES GÉNÉRALES	
NUMÉROS DES LOTS	5 219 566
SUPERFICIE TOTALE DU SITE	177 678 pi <sup>2</sup> (16 507 m <sup>2</sup> )
SUPERFICIE DU SITE (PHASE 1)	81 087 pi <sup>2</sup> (7 533 m <sup>2</sup> )
ZONAGE	C-05-231
GROUPE D'USAGES	H1, C1, C11, C13
MARGES AVANT MINIMALE	6'-6" (2.0m)
MARGES AVANT MAXIMALE	19'-9" (6.0m)
MARGES LATÉRALES	9'-11" (3.0m)
MARGE LATÉRALE SUR RUE	6'-6"/19'-9" (2.0m/6.0m)
MARGE ARRIÈRE	23'-0" (7.0m)

STATISTIQUES DU LOT	
AIRE DE BÂTIMENT (AU SOL)	27 166 pi <sup>2</sup> (2 524 m <sup>2</sup> )
SUPERFICIE TOT. DE PLANCHER	250 547 pi <sup>2</sup> (23 277 m <sup>2</sup> )
RAPPORT SUPERFICIE/PLANCHER	1,410 *
RAPPORT D'IMPLANTATION	0,153 *
NOMBRE D'ÉTAGES	17 ÉTAGES
HAUTEUR DU BÂTIMENT	181'-6" (55.32 m) **

\* Calculé en considérant la superficie totale du site.  
 \*\* Calculé du sol au point le plus bas jusqu'au dessus parapet, en excluant les volumes en saillie comme les appentis.

LÉGENDE	
	CASES DE STATIONNEMENT ET ALLÉES PIÉTONNES EN ASPHALTE OU BÉTON.
	CASES DE STATIONNEMENT ET ALLÉES PIÉTONNES EN PAVÉ PÉRMÉABLE.
	FEUILLUS
	CONIFÈRES À 20%

Dégrogation mineure - permettre un bâtiment accessoire dans une cour adjacente à une rue



STATISTIQUES DE STATIONNEMENT	
332	CASES INTÉRIEURES FOURNIES
96	CASES EXTÉRIEURES FOURNIES
428	TOTAL DES CASES FOURNIES

Statistiques Tour 1	
Type de Logement	
Studio (450 @ 600 pi <sup>2</sup> )	0
1 Chambre (600 pi <sup>2</sup> @ 750 pi <sup>2</sup> )	80
2 Chambres (900 pi <sup>2</sup> @ 1100 pi <sup>2</sup> )	75
3 Chambres (1200 pi <sup>2</sup> @ 1500 pi <sup>2</sup> )	8

Nombre de logements	
6	163
10	254

Sup. moyenne (totale)	907 pi <sup>2</sup>
Sup. moyenne - Studio	900 pi <sup>2</sup>
Sup. moyenne - 1CH	1 365 pi <sup>2</sup>
Sup. moyenne - 2CH	1 965 pi <sup>2</sup>
Sup. moyenne - 3CH	2 429 pi <sup>2</sup>

Étage	Superficie Étage	Commercial Bureaux	Espaces Communs	Superficie Habitable	% Espaces Communs
S52	73 470 pi <sup>2</sup>				
S51	73 470 pi <sup>2</sup>				
	146 940 pi <sup>2</sup>				
01	19 868 pi <sup>2</sup>	13 926 pi <sup>2</sup>	5 942 pi <sup>2</sup>	0 pi <sup>2</sup>	29,91%
02	25 486 pi <sup>2</sup>	23 074 pi <sup>2</sup>	2 412 pi <sup>2</sup>	0 pi <sup>2</sup>	9,46%
03	22 136 pi <sup>2</sup>	14 405 pi <sup>2</sup>	1 879 pi <sup>2</sup>	5 852 pi <sup>2</sup>	8,49%
04	22 136 pi <sup>2</sup>	14 405 pi <sup>2</sup>	1 879 pi <sup>2</sup>	5 852 pi <sup>2</sup>	8,49%
05	12 412 pi <sup>2</sup>		3 894 pi <sup>2</sup>	8 518 pi <sup>2</sup>	31,37%
06	12 412 pi <sup>2</sup>		1 753 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	14,12%
07	12 412 pi <sup>2</sup>		1 753 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	14,12%
08	12 412 pi <sup>2</sup>		1 753 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	14,12%
09	12 412 pi <sup>2</sup>		1 753 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	14,12%
10	12 412 pi <sup>2</sup>		1 753 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	14,12%
11	12 412 pi <sup>2</sup>		1 753 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	14,12%
12	12 412 pi <sup>2</sup>		1 753 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	14,12%
13	12 412 pi <sup>2</sup>		1 753 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	14,12%
14	12 412 pi <sup>2</sup>		1 753 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	14,12%
15	12 412 pi <sup>2</sup>		1 753 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	14,12%
16	12 412 pi <sup>2</sup>		1 753 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	14,12%
17	11 977 pi <sup>2</sup>		1 675 pi <sup>2</sup>	10 302 pi <sup>2</sup>	13,99%
	250 547 pi <sup>2</sup>	65 810 pi <sup>2</sup>	36 964 pi <sup>2</sup>	147 773 pi <sup>2</sup>	

Superficies habitables				
#	Étages	Étage	Étages	Étage
	3-4	5	6-16	17
1	1 454 pi <sup>2</sup>	1 091 pi <sup>2</sup>	1 091 pi <sup>2</sup>	1 284 pi <sup>2</sup>
2	736 pi <sup>2</sup>	736 pi <sup>2</sup>	736 pi <sup>2</sup>	1 010 pi <sup>2</sup>
3	736 pi <sup>2</sup>	736 pi <sup>2</sup>	736 pi <sup>2</sup>	1 012 pi <sup>2</sup>
4	736 pi <sup>2</sup>	736 pi <sup>2</sup>	736 pi <sup>2</sup>	1 010 pi <sup>2</sup>
5	736 pi <sup>2</sup>	736 pi <sup>2</sup>	736 pi <sup>2</sup>	1 284 pi <sup>2</sup>
6	1 454 pi <sup>2</sup>	1 091 pi <sup>2</sup>	1 091 pi <sup>2</sup>	1 392 pi <sup>2</sup>
7	633 pi <sup>2</sup>	633 pi <sup>2</sup>	633 pi <sup>2</sup>	930 pi <sup>2</sup>
8	1 063 pi <sup>2</sup>	1 063 pi <sup>2</sup>	1 063 pi <sup>2</sup>	988 pi <sup>2</sup>
9	1 063 pi <sup>2</sup>	1 063 pi <sup>2</sup>	1 063 pi <sup>2</sup>	1 392 pi <sup>2</sup>
10	633 pi <sup>2</sup>	633 pi <sup>2</sup>	633 pi <sup>2</sup>	988 pi <sup>2</sup>
11			1 091 pi <sup>2</sup>	
12			633 pi <sup>2</sup>	
13				
	5 852 pi <sup>2</sup>	8 518 pi <sup>2</sup>	10 659 pi <sup>2</sup>	10 302 pi <sup>2</sup>
	x2	x1	x1	x1
	11 704 pi <sup>2</sup>	8 518 pi <sup>2</sup>	117 249 pi <sup>2</sup>	10 302 pi <sup>2</sup>

Plan annoté par le SUDD

**Plan d'implantation spécifique de la tour #1, relevé terrain du milieu humide identifié, statistiques de la tour #1 et identification des dérogations mineures**  
 Préparés par tla architectes le 12 octobre 2021  
 700, boulevard du Carrefour



Annexe 5



**LÉGENDE GRAPHIQUE**

1 180p <sup>2</sup>	■	Revêtement de brique Charcoal
9 113p <sup>2</sup>	■	Revêtement en panneaux d'aluminium Charcoal
10 777p <sup>2</sup>	■	Revêtement en panneaux d'aluminium Blanc
4 151p <sup>2</sup>	▨	Fenestration type murs rideaux
13 597p <sup>2</sup>	▨	Fenestration type fenêtre
107p <sup>2</sup>	▨	Revêtement en panneaux de béton (apentis sur le toit)

Carrefour Cité - Tour 1



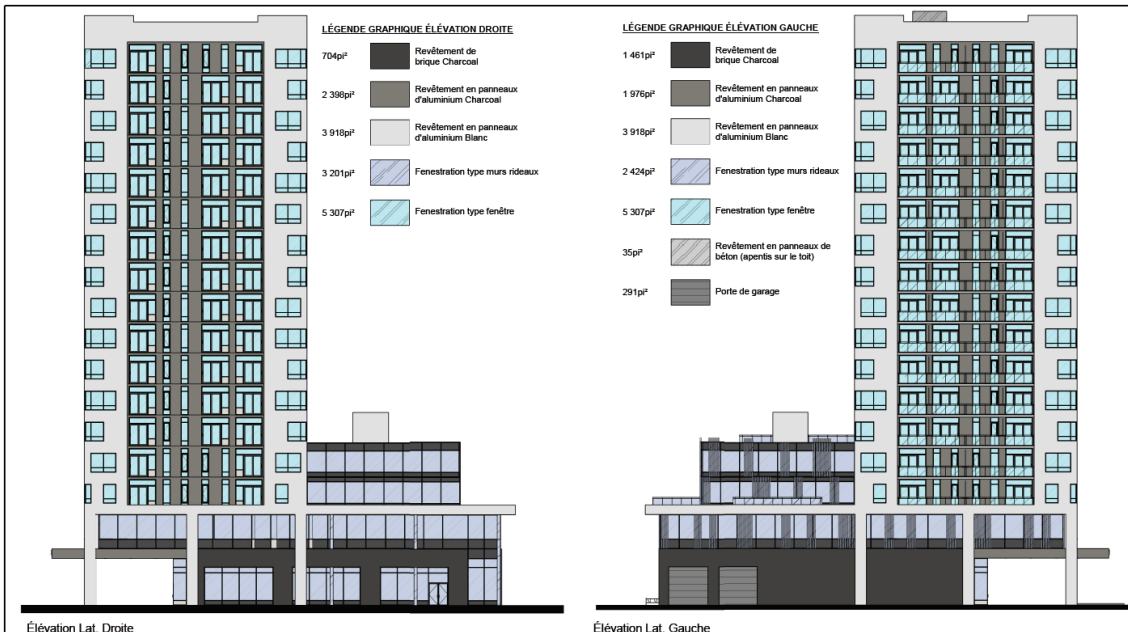
ÉLÉVATION PRINCIPALE



**LÉGENDE GRAPHIQUE**

2 037p <sup>2</sup>	■	Revêtement de brique Charcoal
9 383p <sup>2</sup>	■	Revêtement en panneaux d'aluminium Charcoal
9 806p <sup>2</sup>	■	Revêtement en panneaux d'aluminium Blanc
7 451p <sup>2</sup>	▨	Fenestration type murs rideaux
9 948p <sup>2</sup>	▨	Fenestration type fenêtre
107p <sup>2</sup>	▨	Revêtement en panneaux de béton (apentis sur le toit)

ÉLÉVATION ARRIÈRE



**LÉGENDE GRAPHIQUE ÉLÉVATION DROITE**

704p <sup>2</sup>	■	Revêtement de brique Charcoal
2 398p <sup>2</sup>	■	Revêtement en panneaux d'aluminium Charcoal
3 918p <sup>2</sup>	■	Revêtement en panneaux d'aluminium Blanc
3 201p <sup>2</sup>	▨	Fenestration type murs rideaux
5 307p <sup>2</sup>	▨	Fenestration type fenêtre

**LÉGENDE GRAPHIQUE ÉLÉVATION GAUCHE**

1 461p <sup>2</sup>	■	Revêtement de brique Charcoal
1 976p <sup>2</sup>	■	Revêtement en panneaux d'aluminium Charcoal
3 918p <sup>2</sup>	■	Revêtement en panneaux d'aluminium Blanc
2 424p <sup>2</sup>	▨	Fenestration type murs rideaux
5 307p <sup>2</sup>	▨	Fenestration type fenêtre
35p <sup>2</sup>	▨	Revêtement en panneaux de béton (apentis sur le toit)
291p <sup>2</sup>	■	Porte de garage

Élévation Lat. Droite

Élévation Lat. Gauche

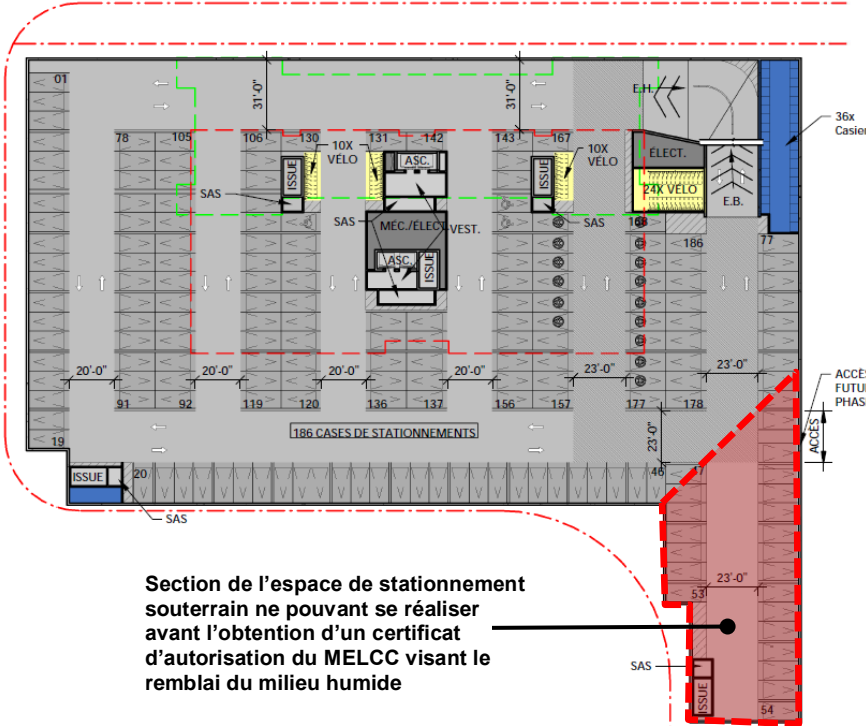
Carrefour Cité - Tour 1



ÉLÉVATIONS LATÉRALES

**Élévations de la tour #1**  
**Préparé par tla architectes le 12 octobre 2021**  
**700, boulevard du Carrefour**

# Annexe 6



CALCULS LIÉS AU STATIONNEMENT	
RÉSIDENTIEL (H1, 163 Unités) 40 Cases + 11 Casiers/Log. au-delà de 50. [80 cases] + [1' 63-50P*1.1] = 185 CASSES REQUISES	<b>185</b>
SERVICES PROFESSIONNELS (C1, 3 176 m²) 1 Casier/50m²	<b>142</b>
[4 973 m² / 35m²] = 142 CASSES REQUISES	
COMMERCES DE RESTAURATION (C13, 602 m²) 1 Casier/10m²	<b>89</b>
[884 m² / 10m²] = 89 CASSES REQUISES	
COMMERCES AU DÉTAIL DE BIENS (C11, 372 m²) 1 Casier/50m²	<b>9</b>
[372 m² / 50m²] = 9 CASSES REQUISES	
<b>425</b>	

CASSES DE STATIONNEMENT FOURNIES	
<b>360</b> CASSES INTÉRIEURES FOURNIES INCLUANT 30 CASSES AVEC BORNES DE RECHARGE	<b>84.7%</b>
<b>65</b> CASSES EXTERIEURES FOURNIES INCLUANT 3 CASSES AVEC BORNES DE RECHARGE	<b>15.3%</b>
<b>425</b>	

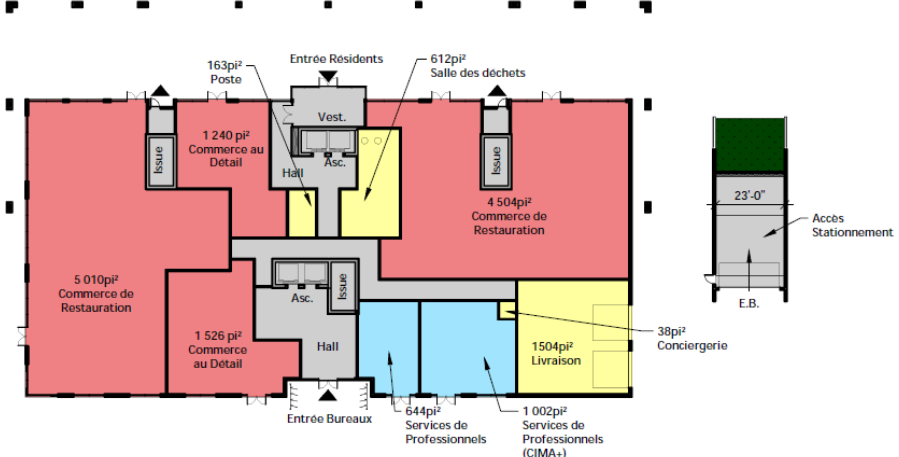
**LEGENDE GRAPHIQUE**

- 3 1/2
- 5 1/2
- Bureaux
- Issue et Circulation
- Mécanique / Electrique
- Toiture Principale
- Profil 1er étage
- Profil 5e étage
- 4 1/2
- Commercial
- Espace commun
- Casier / Dépôt
- Toit vert

Nombre de dépôts fournis: 177  
 Nombre de cases vélos fournies: 54 intérieures  
 Bornes de recharge fournies: 15 par étage de sous-sol

Plan du Sous-sol 1

2021-10-12 10/40



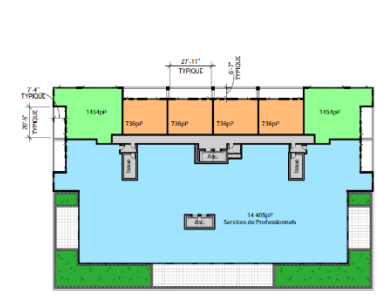
**LEGENDE GRAPHIQUE**

- 3 1/2
- 5 1/2
- Bureaux
- Issue et Circulation
- Mécanique / Electrique
- Toiture Principale
- Profil 1er étage
- Profil 5e étage
- 4 1/2
- Commercial
- Espace commun
- Casier / Dépôt
- Toit vert

Nombre de dépôts fournis: 177  
 Nombre de cases vélos fournies: 54 intérieures  
 Bornes de recharge fournies: 15 par étage de sous-sol

Plan du 1er étage

2021-10-12 11/40



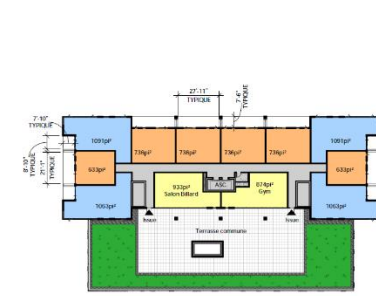
**LEGENDE GRAPHIQUE**

- 3 1/2
- 5 1/2
- Bureaux
- Issue et Circulation
- Mécanique / Electrique
- Toiture Principale
- Profil 1er étage
- Profil 5e étage
- 4 1/2
- Commercial
- Espace commun
- Casier / Dépôt
- Toit vert

Nombre de dépôts fournis: 177  
 Nombre de cases vélos fournies: 54 intérieures  
 Bornes de recharge fournies: 15 par étage de sous-sol

Plan du 3e étage

2021-10-12 13/40



**LEGENDE GRAPHIQUE**

- 3 1/2
- 5 1/2
- Bureaux
- Issue et Circulation
- Mécanique / Electrique
- Toiture Principale
- Profil 1er étage
- Profil 5e étage
- 4 1/2
- Commercial
- Espace commun
- Casier / Dépôt
- Toit vert

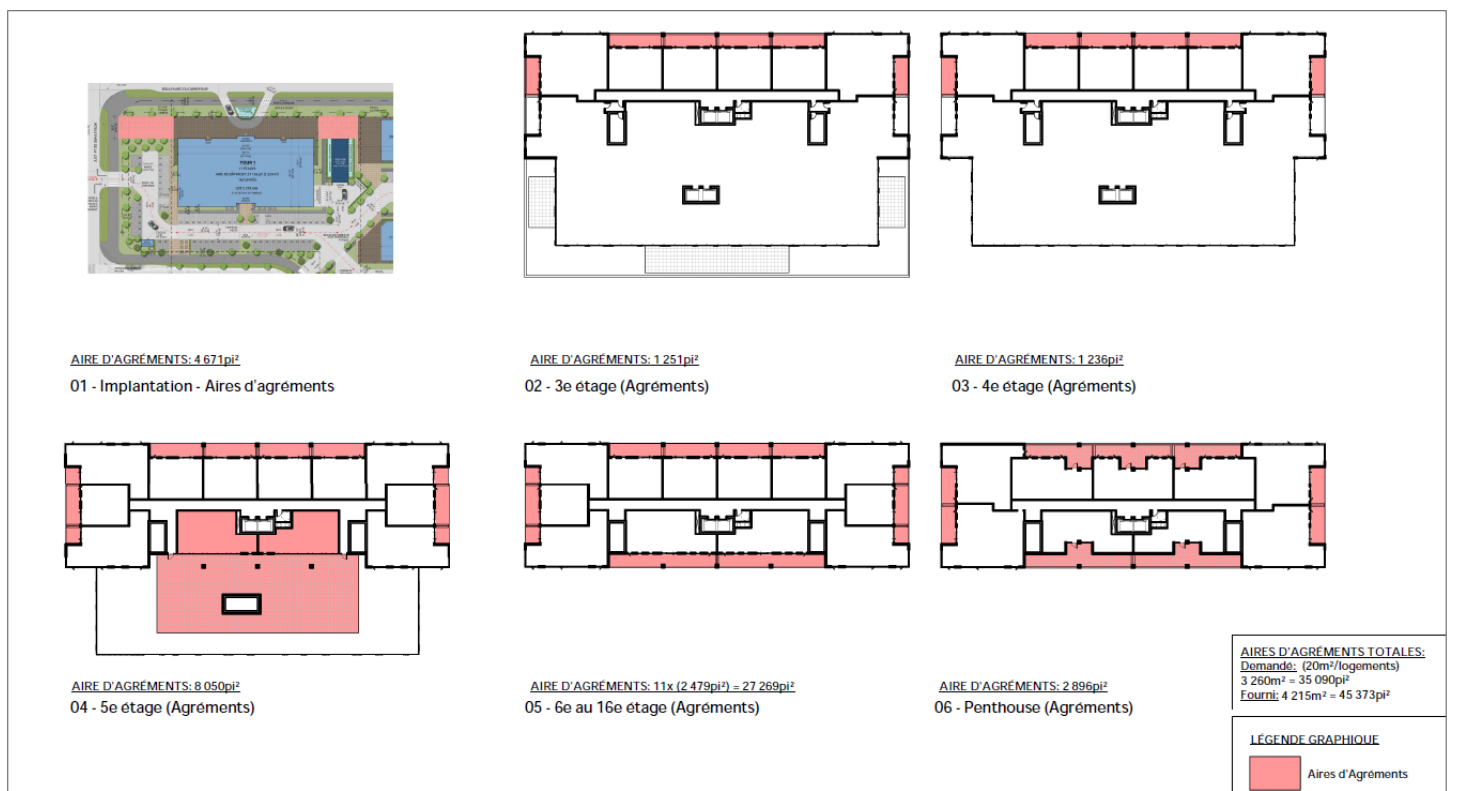
Nombre de dépôts fournis: 177  
 Nombre de cases vélos fournies: 54 intérieures  
 Bornes de recharge fournies: 15 par étage de sous-sol

Plan du 5e étage

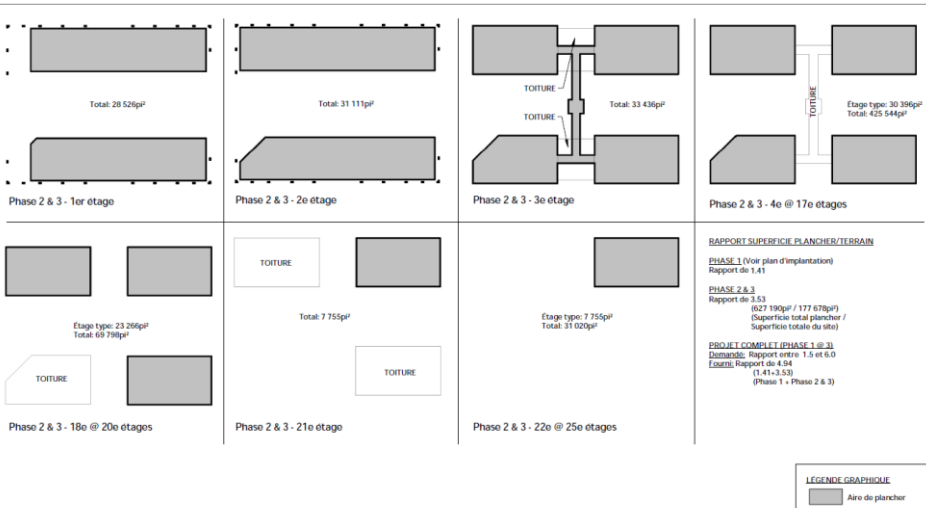
2021-10-12 15/40

Certains plans de plancher de la tour #1  
 Préparé par tla architectes le 12 octobre 2021  
 700, boulevard du Carrefour

# Annexe 7



## Aires d'agrément



## Superficies plancher/terrain (phase 2 et 3)



## Coupe Schématique

**Aires d'agrément, superficies plancher/terrain (phase 2 et 3), coupe schématique et objet du PPCMOI**

Préparés par tla architectes le 12 octobre 2021  
700, boulevard du Carrefour

Annexe 8



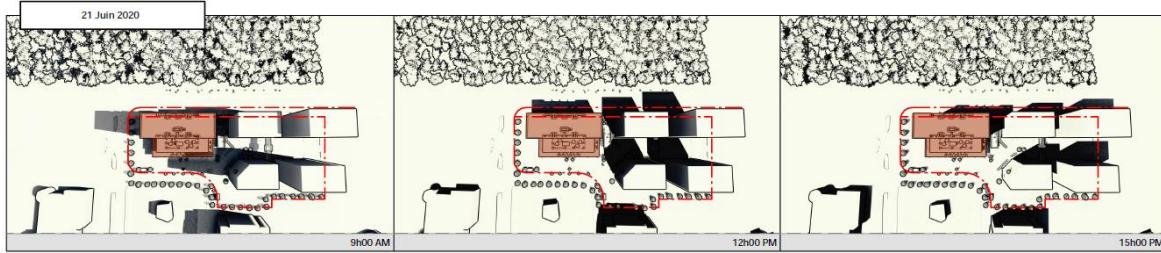
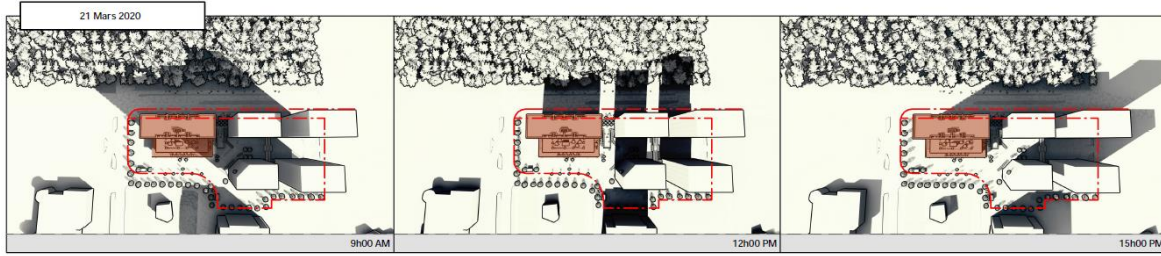
Vue Aérienne des Espaces de Bureaux

Entrée Principale des Bureaux



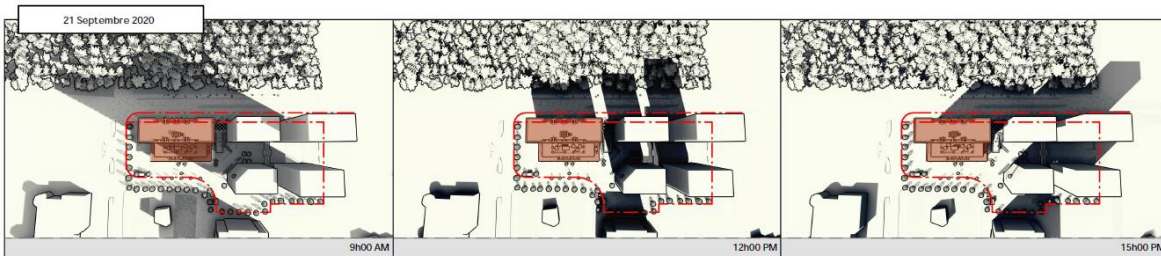
**Perspectives d'ambiance**  
**Préparé par tla architectes le 12 octobre 2021**  
**700, boulevard du Carrefour- Phase 1**

# Annexe 9



## Étude d'enseiement (mars et juin)

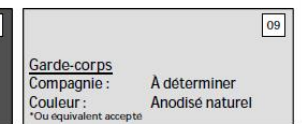
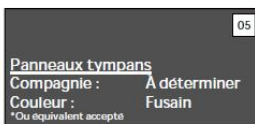
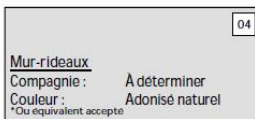
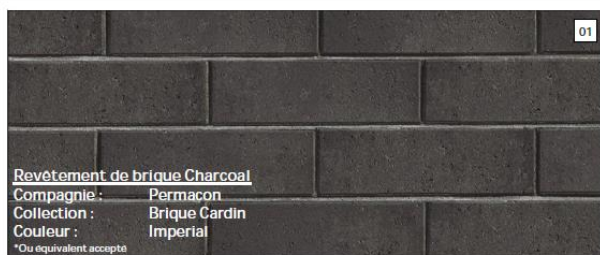
2021-10-12  
38/40  
Le contenu de ce document est une propriété intellectuelle de TLA Architectes. Aucune utilisation totale ou partielle ne peut être faite sans l'autorisation écrite de son auteur.



## Étude d'enseiement (septembre et décembre)

2021-10-12  
39/40  
Le contenu de ce document est une propriété intellectuelle de TLA Architectes. Aucune utilisation totale ou partielle ne peut être faite sans l'autorisation écrite de son auteur.

Plan annoté par le SUDD



## Panneau des Matériaux

2021-10-12  
40/40  
Le contenu de ce document est une propriété intellectuelle de TLA Architectes. Aucune utilisation totale ou partielle ne peut être faite sans l'autorisation écrite de son auteur.

**Études d'enseiement et panneau des matériaux**  
**Préparés par tla architectes le 12 octobre 2021**  
**700, boulevard du Carrefour**

Annexe 10

**CRITÈRE D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)**

Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 507-2005

	Critères d'évaluation	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur, des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	Oui	<p>La demande de PPCMOI vise à autoriser l'usage « commercial » aux étages supérieurs des immeubles (phases 1, 2 et 3 du complexe immobilier) en ajout à ceux autorisés en vertu du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 576 du règlement de zonage qui prévoit que certains usages commerciaux (cfi, cmi et c5) puissent être situés au sous-sol, rez-de-chaussée (1<sup>er</sup> étage) ou à l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée (2<sup>e</sup> étage et suivants) du bâtiment.</p> <p>Cette demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme en matière de mixité et de densification des usages préconisée pour le développement du pôle de La Cité.</p>	En accord
2°	Occupations prévues compatibles avec celle du milieu d'insertion?	Oui	<p>La demande de PPCMOI vise à autoriser l'usage « commercial » aux étages supérieurs des immeubles (phases 1, 2 et 3 du complexe immobilier) en ajout à ceux autorisés en vertu du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 576 du règlement de zonage qui prévoit que certains usages commerciaux (cfi, cmi et c5) puissent être situés au sous-sol, rez-de-chaussée (1<sup>er</sup> étage) ou à l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée (2<sup>e</sup> étage et suivants) du bâtiment.</p> <p>Cette occupation est compatible avec le milieu d'insertion et permet d'assurer une vitalité économique et sociale dynamique dans le secteur prisé par la densification et la mixité des usages.</p>	En accord
3°	Intègre l'architecture d'un bâtiment nouvellement construit ou d'une modification à un bâtiment existant à son milieu d'insertion?	N/A		N/A
4°	Minimise les effets d'ombre sur les terrains voisins?	N/A		En accord
5°	Minimise les impacts négatifs sur les piétons dans le cas de la construction d'un bâtiment de plus de trois étages, de façon à contrôler les effets d'accélération des vents susceptible d'en résulter?	N/A		En accord
6°	Minimise les impacts négatifs sur la circulation?	N/A		En accord
7°	Minimise les impacts négatifs qui résultent de l'émission de bruit perceptible depuis le voisinage résidentiel?	N/A		N/A
8°	Met en valeur le domaine public et crée un environnement sécuritaire?	N/A		N/A

9°	Enrichit le patrimoine architectural, naturel et paysager?	N/A		N/A
10°	Contribue à la mise en valeur d'un site du patrimoine ou d'un monument historique situé à 152 m ou moins?	N/A		N/A
11°	Préserve, intègre et met en valeur des arbres matures et des massifs végétalisés d'intérêt existants sur un site?	N/A		N/A
12°	Favorise la diminution des îlots de chaleur, la canalisation naturelle des eaux de pluie et l'accroissement du couvert végétal par l'aménagement des espaces extérieurs?	N/A		En accord
13°	Favorise la performance environnementale du bâtiment et du site, en intégrant un ou plusieurs principes de construction durable s'inspirant des critères LEED?	N/A		En accord

### Explications complémentaires du SUDD - Choisissez un élément.

- La disposition réglementaire applicable vise plutôt des projets de petit et moyen gabarits où la cohabitation entre commerces et logements peut être problématique. Alors qu'il est possible d'éviter les conflits entre ces usages dans le cas d'un projet de grand gabarit.
- L'emplacement projeté des espaces commerciaux pour des bureaux, aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages de l'édifice, ne sera pas en conflit avec les espaces résidentiels, puisque ces espaces commerciaux profiteront d'accès indépendants et seront situés au-dessus d'autres espaces commerciaux, évitant ainsi de potentielles problématiques de bruit.
- Aucun arbre n'est présent sur le site à développer; la performance environnementale du bâtiment est modulée par l'intégration de toits verts et une gestion écologique des espaces de stationnement par l'utilisation de pavés perméables.

### **Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble** numéro 507-2005 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.

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

**OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES AUX PROJETS RÉSIDENTIELS INTÉGRÉS ET PROJETS MIXTES INTÉGRÉS**

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005

Tableau 30.4A

<b>IMPLANTATION ET INTÉGRATION URBAINE</b>					
<b>Évaluation et explications fournies par le requérant</b>					<b>SUDD</b>
(*) Cette section remplie par le requérant n'a pas fait l'objet de correction de la part du SUDD pour s'assurer de la qualité de la langue française afin de ne pas altérer son contenu.					
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>Requérant</b>	<b>Explications complémentaires du requérant (*)</b>	<b>SUDD</b>
1 <sup>o</sup>	Harmoniser l'implantation des bâtiments avec le milieu d'insertion et contribuer à l'amélioration de la qualité du domaine public	a) L'alignement des bâtiments sur un même tronçon de rue, de place publique ou d'un parc s'effectue en continuité avec le cadre bâti? b) L'implantation des bâtiments permet un rapprochement à la rue pour créer une interface avec le domaine public et les terrains adjacents? c) L'orientation des bâtiments permet aux entrées principales de faire face à la rue?	Oui Oui Oui	L'alignement des bâtiments vise à bien encadrer les rues qui jouxtent le terrain, de sorte qu'ils agissent comme interface entre les domaines publics et privés. De plus, les entrées principales des bâtiments font face à la rue.	En accord
2 <sup>o</sup>	Créer des espaces libres de qualité par l'implantation des bâtiments	a) L'implantation des bâtiments permet l'aménagement intégré d'une aire d'agrément d'une superficie significative sur le site destiné aux activités extérieures en toute saison et connecté au réseau actif (piétonnier et cyclable)? b) Le concept d'implantation des bâtiments prévoit le fractionnement des aires de stationnement, la réduction des surfaces minéralisées, la présence abondante de végétaux et la connexion aux liens actifs (piétons et cyclables)? c) Dans le cas où sont prévus au projet des équipements communautaires ou scolaires, le concept d'implantation prévoit la mise en commun des espaces de stationnement hors rue?	Oui Oui N/A	De généreuses terrasses, au sol aux alentours des bâtiments et sur les toits, permettent d'offrir de nombreuses aires d'agrément aux résidents ainsi qu'aux visiteurs. Ces terrasses sont aménagées et végétalisées. De nombreux espaces verts aménagés sont prévus partout autour des bâtiments. Tous ces espaces sont bien connectés au réseau actif accessible depuis la propriété. Il en va de même pour les aires de stationnement qui sont, par ailleurs, fractionnées en petites superficies séparées par des aires végétalisées permettant la réduction des surfaces minéralisées.	En accord
3 <sup>o</sup>	Harmoniser les gabarits des nouveaux bâtiments en s'inspirant du milieu d'insertion	a) Le gabarit des nouveaux bâtiments respecte ceux les plus représentatifs du milieu d'insertion? b) Le concept architectural proposé assure une transition par des retraits et des articulations?	Oui Oui	Le secteur est voué au développement de bâtiments de gabarits similaires à ceux proposés. Cependant, ils sont dans la lignée des bâtiments déjà construits, notamment l'édifice gouvernemental voisin. Bien que la transition architecturale n'est pas vraiment nécessaire étant donné le contexte de secteur en développement, le concept introduit tout de même la notion grâce aux 4 étages commerciaux se trouvant à l'arrière de la tour 1, par exemple.	En accord



4°	Tirer profit des éléments naturels sur le terrain dans le choix de l'orientation et l'implantation des bâtiments	a) L'implantation des bâtiments s'adapte à la topographie du terrain et préserve ses caractéristiques écologiques significatives, dont les arbres matures et les cours d'eau?	N/A	Le terrain est plat. L'implantation de type pavillonnaire et l'architecture élancée des tours prévues permet de maintenir des corridors de vue perçant l'îlot urbain de part et d'autre	En accord
		b) L'implantation des bâtiments encadre les perspectives sur les éléments d'intérêt du milieu bâti environnant et du paysage naturel?	Oui		

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)**

- Le projet considère son environnement stratégique à l'intersection de deux boulevards voués à une augmentation de l'achalandage, de la fréquentation et des déplacements, sur et autour du site visé. Des espaces extérieurs variés et de qualité sont proposés en complément et en liaison avec les équipements publics présents à proximité.

**Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

**Tableau 30.4B**

<b>INTÉGRATION ARCHITECTURALE</b>					
<b>Évaluation et explications fournies par le requérant (*)</b>					
Cette section remplie par le requérant n'a pas fait l'objet de correction de la part du SUDD pour s'assurer de la qualité de la langue française afin de ne pas altérer son contenu.					<b>SUDD</b>
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>Requérant</b>	<b>Explications complémentaires du requérant (*)</b>	<b>SUDD</b>
1°	Contribuer à bonifier le paysage du milieu d'insertion	a) L'architecture des bâtiments principaux considère les caractéristiques architecturales du milieu d'insertion à retenir et à mettre en valeur?	Oui	L'architecture se distingue par sa qualité, mais également par sa sobriété, elle se situe dans la continuité architecturale du secteur (édifice du gouvernement fédéral et bâtiments municipaux) mais dans une expression plus contemporaine	En accord
		b) Le style architectural des bâtiments se distingue du milieu d'insertion s'il contribue à bonifier le milieu d'insertion?	Oui		
2°	Rechercher l'intégration des caractéristiques architecturales des bâtiments au milieu d'insertion	a) La forme du toit et ses pentes s'harmonisent aux bâtiments du milieu d'insertion?	Oui	Les toits sont plats comme la majorité des bâtiments du secteur. Comme indiqué pour l'objectif précédent, l'architecture se situe dans la lignée des bâtiments qui ont été construits dans le secteur au cours des dernières années. Le bâtiment prévoit l'accessibilité universelle sans pour autant dénaturer son architecture.	En accord
		b) Le style architectural recherche l'intégration des volumes, des ouvertures, des couleurs et des types de matériaux de revêtement au milieu d'insertion?	Oui		
		c) Le style architectural des bâtiments facilite la mobilité des personnes ayant une incapacité physique tout en assurant une intégration dans le milieu d'insertion?	Oui		
		d) Les façades d'un bâtiment sont traitées avec le souci d'une intégration architecturale?	Oui		
3°	Minimiser l'impact visuel	a) Les équipements accessoires sont dissimulés?	Oui	Les équipements accessoires et les réseaux d'utilité publique ne sont pas visibles.	En accord

des équipements accessoires	b) Les réseaux d'utilités publiques et leurs accessoires sont dissimulés autant que possible?	Oui	
-----------------------------	---	-----	--

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)**

- Le paysage urbain sera amélioré par ce projet qui offrira une gamme de services. Les bâtiments projetés de grande hauteur respectent les ambitions de développement du pôle mixte de la Cité où logements et emplois se côtoient à proximité de la station de la Cité du Rapibus.

**Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

**Tableau 30.4C**

<b>INTERFACE ENTRE LE DOMAINE PUBLIC ET PRIVÉ</b>					
<b>Évaluation et explications fournies par le requérant</b>					<b>SUDD</b>
(*) Cette section remplie par le requérant n'a pas fait l'objet de correction de la part du SUDD pour s'assurer de la qualité de la langue française afin de ne pas altérer son contenu.					
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>Requérant</b>	<b>Explications complémentaires du requérant (*)</b>	<b>SUDD</b>
1°	Créer des aménagements extérieurs qui s'harmonisent avec le cadre bâti et favorisent une interface de qualité avec entre le domaine public et privé	a) L'aménagement paysager propose un concept d'ensemble incluant la plantation d'arbres d'essences variées, divers végétaux et l'éclairage des différents espaces extérieurs?	Oui	De nombreux arbres d'essences variées sont plantés sur le site. Un système d'éclairage extérieur est prévu. Les dépôts à matières résiduelles sont localisés à l'intérieur.	En accord
		b) La localisation et l'aménagement des dépôts à matières résiduelles permettent de limiter les impacts négatifs liés à leur visibilité sur le site et depuis la voie publique?	Oui		
2°	Mitiger les impacts indésirables liés à l'aménagement et à la circulation véhiculaire dans les aires de stationnement	a) Les allées d'accès à un espace de stationnement sont minimisées?	Oui	Un accès est prévu par rues adjacentes à la propriété, dont deux permettent d'accéder aux aires de stationnement extérieur et intérieur. L'abondante végétation proposée permet de minimiser l'impact visuel des aires de stationnement extérieur. Les îlots de verdure sont nombreux et suffisamment grands pour permettre la plantation d'arbres et autres végétaux.	En accord
		b) L'accès par les rues transversales est privilégié pour les projets résidentiels intégrés?	Oui		
		c) Les impacts visuels dus à la présence d'espaces de stationnement adjacents au domaine public sont minimisés?	Oui		
		d) La présence d'îlots de verdure permet la viabilité et la croissance de plantations d'arbres, dont la couronne est imposante, et de végétaux?	Oui		
3°	Créer des aménagements extérieurs pour un	a) Des liens piétonniers et cyclables sécuritaires et libres de conflits avec la circulation véhiculaire sont assurés?	Oui	Des trottoirs d'accès sont prévus pour les piétons un peu partout sur la propriété et ceux-ci sont connectés directement aux trottoirs du domaine public. Les cyclistes peuvent accéder de façon sécuritaire à la	En accord

	milieu de vie fonctionnel, agréable, attractif et sécuritaire pour les usagers : piétons, cyclistes, services municipaux, interventions d'urgence, etc.	b) Les aménagements favorisent une visibilité continue des usagers les plus à risque : piétons, enfants, cyclistes, personnes à mobilité réduite, etc.?	Oui	propriété et accéder à des aires extérieures et intérieures de stationnement pour vélo. Les allées de circulation permettent l'interconnexion avec les terrains adjacents. Des places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sont placées stratégiquement proche des entrées de bâtiments	
		c) Les liens piétonniers et cyclables se connectent au réseau du domaine public, assurent des liens directs aux milieux adjacents et sont accessibles à tous, en toute saison?	Oui		
		d) Les liens piétonniers et cyclables se connectent aux lieux publics d'intérêt, aux réseaux de transport en commun ou actif existants et projetés?	Oui		
		e) Les allées de circulation qui finissent en cul-de-sac et en « tête de pipe » sont évitées pour assurer une connectivité avec les milieux adjacents?	Oui		
		f) La sécurité des liens actifs est assurée autour des écoles, des parcs, des garderies et des arrêts de transport en commun?	Oui		
		g) Les aménagements extérieurs facilitent le déplacement quotidien des personnes à mobilité réduite?	Oui		
4°	Prévoir un concept d'aménagement paysager qui tient compte de principes de développement durable	a) Les aménagements paysagers réduisent les effets d'îlots de chaleur et favorisent la gestion des eaux de pluie	Oui	La majeure partie des espaces ouverts de la propriété sont végétalisés ce qui permet de réduire les îlots de chaleur et de faciliter la gestion des eaux de pluie. Les arbres plantés apportent ombre et fraîcheur au site incluant les espaces de stationnement. Les aménagements prévus à travers le site permettent la viabilité et la croissance des végétaux. La majorité des places de stationnement sont perméables et d'IRS élevé. La majorité des arbres plantés sont à feuilles caduques.	En accord
		b) La plantation d'arbres crée une canopée imposante et procure des surfaces ombragées sur les aires de stationnement, les allées d'accès et les aires d'agrément?	Oui		
		c) Les bandes et les îlots d'aménagements paysagers sont de dimensions assurant la viabilité et la croissance des végétaux?	Oui		
		d) L'aménagement des espaces de stationnement favorise l'installation de dispositifs de récupération et la percolation des eaux de pluie?	Oui		
		e) Les arbres et végétaux à feuillage caduc sont majoritaires dans les aménagements paysagers?	Oui		

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)**

- L'interface créée par le projet entre le domaine public et le domaine privé intègre des composantes de déplacements et d'agréments sécuritaires et fonctionnels implantés dans des endroits stratégiques permettant une expérience positive pour le piéton, le cycliste ou l'automobiliste. Des espaces verts et la plantation de plusieurs arbres sont prévus afin d'agréments certains de ces espaces tout comme l'intégration de toitures terrasses et de toitures vertes.

### **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.

## 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"/>
Lorsque 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"/>
<u>Commentaires du requérant :</u>			
<p>La tour 1, un bâtiment mixte résidentiel et commercial de 163 logements proposé au sein du projet Carrefour Cité (à l'angle des deux boulevards de mêmes noms), s'inscrit dans les grands objectifs de planification de la Ville de Gatineau, notamment par son plan d'urbanisme ainsi que par la politique d'habitation et le règlement sur les PIIA. La Ville de Gatineau introduit une gestion de l'urbanisation par ordre de priorité et le projet Carrefour Cité par sa localisation centrale au sein du pôle mixte de la Cité se trouve dans un secteur de priorité d'urbanisation. De plus, la Ville confirme ses objectifs de densification résidentielle et de mixité dans le pôle de la Cité en permettant, notamment, des bâtiments de grande hauteur dans ce secteur d'activité, en particulier aux alentours de la Place de la Cité.</p> <p>Dans le respect des objectifs et critères du règlement sur les PIIA, le bâtiment de 17 étages s'intègre parfaitement à son contexte. Malgré sa hauteur importante, le bâtiment garde un lien fort avec la rue de par ses premiers étages commerciaux dont l'architecture se démarque adéquatement du reste de la tour aux étages supérieurs dédiés à l'usage résidentiel. La couleur claire et les matériaux souples utilisés donnent au bâtiment une allure très légère qui se fond parfaitement dans le paysage environnant.</p> <p>L'étude d'impact du bâtiment sur l'accélération des vents réalisée par la firme spécialisée RWDI (voir ci-jointe) confirme que le confort des usagers sur les terrains du bâtiment et dans le voisinage ne sera pas réellement affecté par une accélération induite des vents.</p> <p>Au total, la tour 1 du projet Carrefour Cité contribuera à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager dans ce secteur de la Ville, et ce, grâce à une proposition architecturale de grande qualité et en adéquation avec le contexte environnant. De plus, les espaces ouverts du projet, que ce soit au sol, sur dalle ou en terrasse, seront aménagés de manière à assurer le verdissement de l'îlot urbain. Il est important de rappeler que l'îlot urbain, dans son état actuel de propriété vacante en friche ou utilisée à titre d'aire de stationnement de fortune, constitue une réelle plaie dans le paysage urbain. Le projet de remplacement embellira assurément l'îlot situé en face de la Place de La Cité, un endroit névralgique et très visible de la Ville.</p> <p>Le terrain occupé par le projet Carrefour Cité se situe à plus de 152 m 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.</p>			
<u>Commentaires du SUDD :</u>			
<p>Le projet respecte les critères d'évaluation de l'usage conditionnel visant un bâtiment comportant plus de 100 logements. Une variété de superficie et de typologie de logements sera offerte en complémentarité avec différents services commerciaux de proximité et des bureaux d'affaires.</p>			
<b>Avis important</b>			
<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>			

Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures					
Éléments identifiés par le requérant					À remplir le SUDD
N°	Disposition	Prescrite	Proposée	Explication du requérant	
1	Marge avant inférieure à celle prescrite à la grille de la zone Co-05-075 du règlement numéro 532-2020.	La marge avant prescrite à la grille est de 4 m	La marge avant proposée pour l'implantation du projet de la tour no.1 est de 1,83 m.	<p><b>Contexte :</b> Le complexe du Carrefour/La Cité prévoit une optimisation de l'espace afin d'assurer des aménagements de qualité et fonctionnels pour répondre aux besoins de construction de 5 tours pouvant varier entre 17 et 25 étages. Ce projet majeur de développement immobilier est conforme aux intentions de densification et de mixité des fonctions de la ville de Gatineau.</p> <p>La présente analyse porte sur la <b>tour no.1</b> offrant 163 unités de vocation mixte (commerciale – bureaux et résidentielle) sur 17 étages.</p> <p>Il est <b>difficile de conformer</b> le projet en réduisant la marge de recul avant à 2 mètres puisque la voie d'accès à l'édifice prévoit un débarcadère véhiculaire standard unidirectionnel. La réduction de la marge aura un impact sur le design structurel et fonctionnel de l'accès, ainsi que la qualité des aménagements paysagers en façade.</p> <p>Cette dérogation <b>ne porte aucunement atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins</b>, ceux-ci étant composés d'un édifice gouvernemental et d'un terrain vacant situé de l'autre côté du boulevard Le Carrefour.</p> <p>Cet ajustement à la marge avant est nécessaire car la règle prévue à la grille occasionne un <b>préjudice sérieux</b> au promoteur afin d'assurer un projet aux qualités esthétique et architectural de haut niveau, ainsi que la proposition des aménagements paysagers et de design urbain.</p>	<p>Malgré le rapprochement du bâtiment de sa ligne avant, ce dernier se retrouve tout de même à plus de 10 m de la chaussée, puisque le boulevard du Carrefour est pourvu d'un trottoir, d'une piste cyclable unidirectionnelle et de bandes de verdure entre la ligne avant de la propriété visée et la chaussée.</p> <p>Le premier étage du bâtiment est également en fort recul de la ligne avant du terrain en offrant des terrasses couvertes à des commerces de restaurations, projetés à cet étage, ainsi que des axes de déplacements sécuritaires pour les piétons</p> <p>L'encadrement du boulevard du Carrefour est donc soutenu par la forte présence du bâtiment, par ses composantes architecturales (accès principal aux logements, marquise, balcons, etc.) et des aménagements de terrain en continuité des équipements publics situés à proximité.</p>
2	Marge latérale sur rue (La Cité) supérieure à celle prescrite à la grille à la grille de la zone Co-05-075 du règlement numéro 532-2020.	La marge latérale sur rue prescrite à la grille est de 8 m maximum	La marge latérale sur rue proposée pour l'implantation du projet de	L'implantation du bâtiment en marge latérale à 23,17 mètres de la rue permet de prolonger l'espace dédié au sentier multifonctionnel (vélo et marche) de la ville tout en fournissant une allée d'accès à la porte d'entrée de l'édifice no. 1 qui présente les caractéristiques d'une placette compte tenu de la présence des aménagements	L'ampleur du projet et des aménagements de terrain minimaux pour bien le desservir implique des choix de positionnement ne pouvant répondre à l'ensemble des dispositions générales prévues à la grille de la zone visée. L'implantation proposée de la tour 1 privilégie un rapprochement du boulevard du Carrefour, qui est voué à

			<p>tour no.1 est de <b>23,17 mètres</b>.</p> <p>paysagers, de design et de mobilier urbain de qualité proposés. Ce choix de localisation de l'édifice no. 1 permet également d'offrir des cases de stationnement en marge latérale et arrière afin de répondre adéquatement aux besoins liés à l'achalandage de la clientèle commerciale.</p> <p>L'aménagement de la placette (allée d'accès) est doté de mobilier urbain menant à l'édifice no. 1 en prolongement au sentier multifonctionnel municipal. Il assure l'interconnexion nécessaire entre le domaine public et privé tout en offrant un espace aménagé et agréable à fréquenter pour les usagers. Le choix des arbres matures à planter, composé majoritairement de feuillus, permettront d'augmenter la canopée et de réduire les effets indésirables des îlots de chaleur liés aux aires de stationnement, d'autant plus que le projet prévoit l'utilisation de pavé perméable pour les cases de stationnement longeant les boulevards de La Cité et de La Gappe.</p> <p>L'équipe de projet (BBL, architectes TLA, CIMA+ et Cardo Urbanisme) mandatée au projet considère que l'implantation proposée suivant les discussions avec les représentants des services municipaux (SUDD, Infrastructure), en marge latérale de la rue de La Cité, est optimale d'autant plus qu'avec les correctifs apportés visant à augmenter la superficie dédiée à la placette et aux espaces plantés, de même que la réduction de quelques cases de stationnement et l'aménagement du lien piétonnier le long du mur, permettent d'assurer l'interrelation attendue des espaces privé et public tout en offrant des espaces de déambulation sécuritaire et agréable pour les piétons.</p> <p>Il s'agit d'une question de design urbain – et non pas réglementaire - qui s'arrime adéquatement avec le concept architectural proposé pour ce complexe immobilier d'importance. Cette implantation permet de mettre en valeur la perspective visuelle et paysagère offerte par les aménagements (fontaine, aire de rassemblement, amphithéâtre extérieur) de La Place de La Cité grandement fréquentés lors d'événements spéciaux – fête de Noël, festival de l'humour, etc.</p> <p>Rapprocher la tour 1 au boulevard de La Cité sur la base d'un objectif d'encadrement à la rue, afin de se conformer à la norme d'implantation viendrait ainsi briser cette</p>	<p>une vocation de transition au travers du pôle mixte de la Cité, tandis que le boulevard de la Cité est plutôt prévu comme un axe de transition entre les grandes artères que sont les boulevards Maloney et Saint-René.</p> <p>Le boulevard de la Cité participera également aux grands mouvements de déplacements à partir des équipements publics situés à proximité (Maison de la Culture, Centre sportif, Centre Slush Puppie, etc.). Il est donc à prévoir que les niveaux de bruit émanant de ce boulevard risquent d'être plus importants que ceux du boulevard du Carrefour.</p> <p>De ce constat, le choix d'éloigner la tour 1 du projet du boulevard de la Cité, a également permis de prévoir des espaces de stationnements de surface en bonne liaison avec les commerces prévus au rez-de-chaussée de l'édifice.</p>
--	--	--	--	---

			<p>relation si précieuse entre les <b>espaces de rassemblement et d'activités de la Place de La Cité</b> et ceux à aménager pour le projet immobilier puisque celle-ci serait enclavée et coupée de liens.</p> <p>L'équipe de projet mandatée par le requérant considère que l'implantation proposée respecte les objectifs visés par la ville de Gatineau dans le cadre de sa vision de développement du <b>pôle de la Cité</b> au travers de ses outils d'urbanisme mais également en lien avec le <b>projet de revitalisation du secteur de La Cité</b> (phase 1 et phase 2) qui vise à augmenter la qualité du pôle culturel, de loisir et sportif.</p> <p>Au regard des accès véhiculaires, il importe de considérer une voie d'accès (right-in/right-out) sur le boulevard de la Cité, une sur la rue Cominar et un accès temporaire sur de La Gappe; le temps que les travaux puissent permettre de construire l'accès sur Cominar. Les ingénieurs estiment que ces accès permettent d'assurer la sécurité des déplacements des véhicules d'urgence et de transport des marchandises, de faciliter la fonctionnalité des déplacements véhiculaires des occupants et de la clientèle commerciale au sein de la propriété.</p> <p>Le positionnement des édifices en vue de maximiser la superficie disponible, fait en sorte que la proposition du plan d'implantation avec une marge latérale sur rue de <b>23,17 mètres</b> constitue <b>l'option la plus avantageuse pour respecter les normes de sécurité incendie et des standards de qualité et de fonctionnalité attendus par cet important projet de développement immobilier mixte.</b></p> <p>Un <b>préjudice sérieux est causé au promoteur</b> dans le sens où des impératifs réglementaires imposent la nécessité d'offrir des cases de stationnement extérieur en nombre suffisant pour répondre aux besoins de la clientèle commerciale et des normes applicables à l'aménagement des voies d'accès prévues au Code National du Bâtiment. Celles-ci rendent obligatoires la création de 2 voies d'accès permanentes à la propriété afin d'assurer une circulation véhiculaire sécuritaire au regard des déplacements pour tout véhicule incendie mais également pour faciliter les manœuvres nécessaires au transport et au déchargement des marchandises à l'arrière du bâtiment. L'utilisation de la marge latérale</p>	
--	--	--	---	--




			<p>pour l'aménagement des cases de stationnement extérieur et pour la placette est ainsi incontournable au design d'implantation du projet, d'autant plus qu'elle sera agrémentée d'aménagement paysager et de plantation d'arbres permettant d'agir à titre d'îlot de fraîcheur de ce secteur.</p> <p>La <b>dérogation mineure ne vise pas à donner un avantage économique au promoteur</b> par l'ajout d'espaces résidentiels mais vise à assurer une qualité architecturale et esthétique de haut niveau tout en répondant aux attentes de la ville par la proposition d'un projet de densification et de mixité des usages. La démonstration du préjudice sérieux appartient au requérant et non pas la municipalité.</p> <p>Le projet permettra également de <b>créer un effet positif en lien avec la diversité économique</b> attendue notamment par la venue des occupants des espaces locatifs (commerces et bureaux de professionnels) permettant de créer une vie urbaine et active.</p> <p>Le projet, tel que présenté, vise l'optimisation du terrain récepteur pour accueillir les tours et la fonctionnalité des déplacements véhiculaires et piétonniers. De surcroît, un complexe immobilier d'une aussi grande envergure respecte les <b>objectifs de densité</b> attendue par la ville.</p> <p>Après l'analyse des scénarios d'implantation du projet, une équipe d'expert composé d'architectes, d'ingénieurs et d'urbanistes, a jugé qu'il était difficile de modifier le projet en vue de se conformer à cette disposition réglementaire dite « d'encadrement à la rue » et que pour l'ensemble des raisons évoquées précédemment, il est justifié d'accorder la <b>dérogation mineure</b>.</p> <p>Comme il s'agit d'un <b>projet d'envergure</b> qui viendra consolider le pôle de La Cité en multipliant l'offre résidentielle, ainsi que la diversité des activités économiques, il est tout à fait acceptable que le conseil municipal accorde des dérogations mineures sans en limiter le nombre. Selon la jurisprudence en la matière, il est possible d'accorder des dérogations mineures de <b>façon exceptionnelle</b> en créant une <b>norme particulière</b>, une <b>évaluation au mérite</b>, pour un projet relevant d'une situation <b>individuelle</b> et <b>sans effet d'entraînement</b>.</p>	
--	--	--	--	--

3	Distance entre la localisation du stationnement et la ligne de rue selon l'article 287 du règlement de zonage.	La distance prescrite entre la localisation du stationnement et une ligne de rue est de 3 mètres minimale	La distance proposée entre la localisation du stationnement et une ligne de rue est de 1,26 mètre	<p>La dérogation mineure <b>ne vise pas à donner un avantage économique au promoteur du projet</b> mais à répondre au nombre de cases de stationnement extérieur exigé par la réglementation pour répondre aux besoins des nouveaux commerces et de son achalandage.</p> <p>Il est <b>difficile de se conformer</b> à cette distance compte tenu des règles applicables aux cases de stationnement.</p> <p>Ne pas accorder cette dérogation créerait un <b>préjudice sérieux au promoteur</b> qui propose un projet axé sur la diversification et l'intensification des activités économiques.</p>	<p>La distance réduite permettra tout-même la plantation d'arbres dans la bande de verdure entre le domaine public et l'espace de stationnement proposé.</p> <p>L'espace de stationnement proposé se retrouvera tout de même à plus de 7 m du pavage (à sens unique) de la voie publique, puisqu'un trottoir de 4 m de large, aménagé pour le fort achalandage piétonnier prévu du secteur, est actuellement présent dans l'environnement où la dérogation mineure est demandée.</p>
4	Largeur minimale de la bande de verdure pour un usage commercial doit être aménagée le long des lignes de terrain et aux pourtours des bâtiments selon l'article 343 du règlement de zonage.	La largeur minimale prescrite pour une bande de verdure doit être de 3 mètres le long de toute ligne de rue.	La largeur minimale proposée de la bande de verdure aménagée le long des lignes de rue (La Gappe) est de 1,26 mètre.	<p>Compte tenu des obligations liées aux espaces nécessaires de stationnement pour répondre aux besoins de l'achalandage commerciale et des règles applicables à l'aménagement des 2 voies d'accès à la propriété pour assurer la sécurité des déplacements véhiculaires (d'urgence, de marchandises, des résidents et des visiteurs) imposées par le Code National du Bâtiment, <b>il est acceptable d'accorder une dérogation mineure</b> pour la réduction de la largeur de la bande de verdure du stationnement longeant la ligne de rue (La Gappe) de 1,26 mètre au lieu de 3 mètres en fonction du <b>préjudice causé au promoteur</b>.</p> <p>L'addition des règles de distance prévues au règlement de zonage empêche de faire des bandes de verdure conformes, donc il est <b>difficile de faire respecter</b> cette règle.</p> <p>De plus, cette diminution ne viendra pas impacter l'effet escompté pour créer des espaces de verdure à l'intérieur du complexe immobilier multifonctionnel puisque le projet propose déjà des aires d'agrément supérieures aux normes minimales exigées par la réglementation, dont l'allée d'accès principal jouant le rôle de place publique et les terrasses aménagées. On peut ici aussi indiquer qu'il s'agit d'un <b>cas isolé à la zone, compte tenu des particularités du terrain</b> et qu'il est tout désigné d'accorder une dérogation mineure en ce sens.</p> <p>Cette <b>demande de dérogation mineure ne porte nullement atteinte à la jouissance des immeubles voisins</b>, d'autant plus que la propriété est entourée de domaine public.</p>	

				L'impact de la réduction de la bande de verdure est peu significatif puisque les propriétés voisines sont du domaine public et offrent des espaces aménagés dotés d'arbres et de végétaux.	
5	<p>Localisation des usages commerciaux pour l'occupation de services professionnels aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages selon l'article 576.</p> <p><b>Note importante du SUDD:</b>  <b>Cette non-conformité du projet au règlement de zonage ne peut être traitée par dérogation mineure selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).</b></p> <p><b>Cette élément du projet sera traité par demande de Projet particulier de construction ou de modification de l'occupation d'un immeuble (PPCMOI).</b></p>	<p>Le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 576 prévoit que certains usages commerciaux (cfi, cmi et c5) puissent être situés au <b>sous-sol, rez-de-chaussée (1<sup>e</sup> étage) ou à l'étage situer immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée (2<sup>e</sup> étage et suivants)</b> du bâtiment.</p>	<p>Pour la localisation des usages commerciaux, en plus de celle du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>e</sup> étage, la Tour no.1 du projet prévoit des occupations commerciales aux <b>3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages.</b></p>	<p>Les types d'usages commerciaux envisagés sont conformes au zonage.</p> <p><del>En plus du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>e</sup> étage pour lesquels les localisations sont autorisées par le règlement, le complexe immobilier multifonctionnel prévoit une occupation de certains usages commerciaux aux 3<sup>e</sup> et au 4<sup>e</sup> étages.</del></p> <p>Le <del>rez-de-chaussée</del> étant considéré sur les plans architecturaux comme étant le 1<sup>er</sup> étage propose une superficie commerciale de 13 926 pieds carrés destinée à des commerces de restauration (9 514 pieds carrés), des commerces de détail (2 766 pieds carrés) et des services professionnels (1 646 pieds carrés). Cette occupation commerciale est conforme à l'article 576 du règlement de zonage.</p> <p>Le 2<sup>er</sup> <del>étage</del> offre une superficie de 23 074 pieds carrés entièrement occupés par des services professionnels. Cette occupation commerciale est conforme à l'article 576 du règlement de zonage.</p> <p>Là où des dérogations mineures sont requises visent à reconnaître l'utilisation commerciale pour l'occupation de <b>services professionnels pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages.</b></p> <p>Le 3<sup>e</sup> <del>étage</del> dispose de 14 405 pieds carrés pour l'occupation des services professionnels avec toit vert.</p> <p>Enfin, le 4<sup>e</sup> <del>étage</del> offre une superficie commerciale de 14 405 pieds carrés pour l'occupation de services professionnels.</p> <p>Fait à noter que l'occupation résidentielle en façade s'effectue à partir du 2<sup>e</sup> étage de la tour jusqu'au sommet, à savoir au 17<sup>e</sup> étage. La demande de dérogation mineure vise à reconnaître une occupation de <b>services professionnels</b> à l'intérieur d'un basilaire dont le traitement architectural permet de faire la démarcation</p>	<p><b>S.O.</b>  <b>Non-conformité à traiter par PPCMOI</b></p>

			<p><del>des espaces destinés aux fins résidentielles de la tour grâce à un jeu de matériaux et de couleurs qui s'arrime parfaitement à la tour d'habitation. Des accès aux services professionnels sont indépendants de ceux de la tour.</del></p> <p><del>La répartition des occupations commerciales et résidentielles respecte l'esprit de l'article 607 du règlement de zonage qui précise que les étages peuvent être occupés par un usage principal du groupe commercial ou communautaire dans la mesure où cet usage ne se retrouve pas situé au dessus d'un étage occupé par un usage principal du groupe résidentiel. La programmation technique proposée pour la Tour no.1 a été conçue dans le respect de cette norme.</del></p> <p><del>Les dérogations mineures se justifient par le fait que le projet de Tour no. 1 <b>respecte les orientations du nouveau plan d'urbanisme</b> qui préconise l'intensification des activités au travers d'une mixité des usages et d'une densification du pôle de La Cité. Les justifications s'appuient également par le fait que le secteur compte sur une offre en transport en commun par la présence du corridor du Rapibus et la station La Cité, ainsi que la proximité des équipements structurants dans les domaines culturel, sportif et institutionnel.</del></p> <p><del>Le projet constitue un <b>cas isolé</b> dans la zone, <b>ne porte nullement atteinte à la jouissance des immeubles voisins</b> et il est <b>extrêmement difficile de se conformer</b> à la règle afin de respecter les intentions d'intensification et de développement du pôle de La Cité.</del></p> <p><del>Le <b>préjudice causé au promoteur</b> porte sur l'opportunité d'offrir au pôle de La Cité un réel projet de qualité supérieure axé sur la mixité des usages et la diversification des activités économiques.</del></p> <p><del>Il est prévu que le projet accueille les bureaux de la firme de génie <b>CIMA +</b>, ainsi que le centre d'appel de la prestigieuse entreprise de <b>haute technologie Télésat</b>. La présence de ces entreprises contribuera à l'attractivité d'entreprises dans ce secteur d'activité tout en contribuant à l'épanouissement du pôle de La Cité à titre de <b>lieu d'emplois</b>. La venue de l'entreprise Télésat sur le territoire gatinois vient ainsi appuyer son <b>rayonnement</b></del></p>	
--	--	--	---	--

				<del>et positionnement provincial dans le domaine des hautes technologies.</del>	
6	Localisation des 2 édicules de sortie de secours selon l'article 579 qui réfère aux bâtiments accessoires.	Dans le cadre de l'application de l'article 579, l'aliéna 8 prévoit que les bâtiments accessoires soient implantés seulement dans les <b>cours non adjacents</b> à la rue.	La localisation des 2 édicules de sortie de secours proposée se retrouve en <b>cours adjacents</b> au boulevard de La Cité et de La Gappe.	<p>La localisation des édicules de sortie de secours proposée en cours adjacentes au boulevard de La Cité et de La Gappe s'appuie sur une maximisation de l'espace et sur la fonctionnalité des accès véhiculaires. Il est <b>difficile de se conformer</b> à la règle d'autant plus qu'elle va à l'encontre des règles applicables à la sécurité des déplacements et des occupants.</p> <p>La dérogation mineure demandée ne porte nullement atteinte à la jouissance des propriétés voisines et constitue un <b>préjudice sérieux pour assurer la sécurité des lieux.</b></p> <p>Suivant des pourparlers avec les professionnels du service des infrastructures en charge du projet municipal de <b>revitalisation des boulevards de La Cité et de La Gappe</b>, il a été convenu avec le promoteur que la <b>localisation optimale des édicules est celle proposée initialement par les architectes (TLA)</b>. Celle-ci permet d'assurer l'interaction souhaitée de la place publique La Cité vers la placette du complexe immobilier mixte du Carrefour/La Cité. Cette localisation respecte le lien visuel et évite une obstruction malvenue entre le domaine public et privé. La continuité des espaces (public et privé) invite ainsi à la promenade et à la déambulation. L'ajout de mobilier urbain par la Ville de Gatineau jumelé à celui du promoteur permettra la création d'environnements satisfaisants pour les citoyens qui tantôt fréquenteront des activités internes et externes des équipements sportifs (centre sportif et complexe Slush Puppie) et culturels (salle Odysée, festivals divers, etc.) du secteur tout en profitant des services commerciaux et de restaurants avec terrasses créés par les occupants du rez-de-chaussée du projet mixte.</p>	<p>Les deux édicules projetés sont requis par le code de construction au niveau des distances de parcours et des issues minimums pour les utilisateurs des espaces de stationnements souterrains.</p> <p>Leurs emplacements ne peuvent pas être modifiés facilement sans une reconfiguration complexe des fondations et supports du bâtiment projeté, tout comme des espaces de stationnement.</p>
7	Choix de matériaux de revêtement (art.781, 20 b)	Dans le cadre de l'application de l'article 781, 20, b l'aluminium est prohibé à titre de matériaux de classe 4	Le matériau de revêtement extérieur des murs proposé dans le cadre de ce projet est l'aluminium dans une portion de	L'article 781, 2 <sup>o</sup> , b encadre le choix des matériaux de revêtement extérieur des murs autorisés pour les bâtiments principaux de plus de 4 étages situés dans le centre d'activités du secteur Gatineau. Celui-ci indique que <b>90 % de la surface des murs extérieurs de chacune des façades</b> , en excluant la fondation, doit être constitué de matériaux de <b>classe 1</b> .	<p>Cet article stipule que 90 % des revêtements de tous les murs doivent être de classe 1 et que les matériaux de classe 4 sont prohibés.</p> <p>Le projet propose principalement un revêtement d'aluminium « normalement » classé sous une classe 4, dans le règlement de zonage applicable, mais selon une forme, une disposition et un traitement de qualité supérieure.</p>

			<p>70 % pour l'ensemble des murs.</p> <p>Selon l'article 388 du règlement de zonage, les matériaux de classe 1 sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brique d'argile, béton avec mortier ou sable;</li> <li>- Pierre;</li> <li>- Bloc de béton architectural noble ou bloc de béton architectural à face éclatée ou rainurée;</li> <li>- Bloc de verre nervuré;</li> <li>- Verre (mur rideau);</li> <li>- Panneau de béton architectural ou panneau de béton léger;</li> <li>- Marbre;</li> <li>- Céramique.</li> </ul> <p>Les pourcentages pour chacune des façades – sans fenestration pour le <b>complexe Carrefour/La Cité</b> se présentent de la façon suivante :</p> <p><b>Sur La Gappe</b> : Brique (4,66 %), panneaux d'aluminium charcoal (35,98 %), panneaux d'aluminium blanc (42,55 %), murs rideaux (16,39 %), panneaux de béton (0,42 %).</p> <p>L'utilisation des matériaux de <u>classe 1</u> représente un pourcentage de <b>21,47 %</b> (brique, murs rideaux et béton).</p> <p><b>Une dérogation mineure est demandée afin de réduire à 21,47 % au lieu de 90% l'utilisation des matériaux de classe 1 pour le mur extérieur donnant sur La Gappe.</b></p> <p>Puisque les matériaux de classe 4 sont interdits, une dérogation mineure est aussi demandée pour passer de 0% à <u>78,53%</u> pour l'utilisation des matériaux de panneaux d'aluminium (charcoal et blanc).</p> <p><b>Sur La Cité</b> : Brique (6,89%), panneaux d'aluminium charcoal (23,46%), panneaux d'aluminium blanc (38,33%), murs rideaux (31,32%), panneaux de béton (0,00%).</p> <p>L'utilisation des matériaux de <u>classe 1</u> représente un pourcentage de <b>38,21%</b> (brique et murs rideaux).</p> <p><b>Une dérogation mineure est demandée afin de réduire à 38,21% au lieu de 90% l'utilisation des matériaux de classe 1 pour le mur extérieur donnant sur La Cité.</b></p>	<p>Le revêtement proposé est de même nature qu'un revêtement de type « Alucobond » que l'ancien règlement de zonage de la municipalité intégrait à classe 1 en raison de sa durabilité, du maintien de ses composantes propres et d'un fini de qualité.</p>  <p><u>Vue des Penthouses</u></p> <p>Des revêtements de classe 1 sont tout de même projetés sur le bâtiment, soit de la maçonnerie au rez-de-chaussée de l'édifice ainsi que l'utilisation de murs rideaux de verre sur une proportion de 30 % au lieu de 90 %.</p> <p>La qualité architecturale du bâtiment n'est pas amoindrie par l'utilisation des matériaux proposés et par la diminution de l'utilisation de ceux de classe 1.</p>
--	--	--	---	---

			<p>Puisque les matériaux de classe 4 sont interdits, une dérogation mineure est aussi demandée pour passer de 0% à <u>61,69%</u> pour l'utilisation des matériaux de panneaux d'aluminium (charcoal et blanc).</p> <p><b>Latéral gauche</b> : Brique (9,48%), panneaux d'aluminium charcoal (12,82%), panneaux d'aluminium blanc (25,42%), murs rideaux (15,73%), panneaux de béton (0,23%).</p> <p>L'utilisation des matériaux de <u>classe 1</u> représente un pourcentage de <b>25,44%</b>.</p> <p><b>Une dérogation mineure est demandée afin de réduire à 25,44% au lieu de 90% l'utilisation des matériaux de classe 1 pour le mur extérieur latéral gauche.</b></p> <p>Puisque les matériaux de classe 4 sont interdits, une dérogation mineure est aussi demandée pour passer de 0% à <u>38,24%</u> pour l'utilisation des matériaux de panneaux d'aluminium (charcoal et blanc).</p> <p><b>Sur Carrefour</b> : Brique (7,08%), panneaux d'aluminium charcoal (32,60%), panneaux d'aluminium blanc (34,07%), murs rideaux (25,89%), panneaux de béton (0,37%).</p> <p>L'utilisation des matériaux de <u>classe 1</u> représente un pourcentage de <b>33,34%</b>.</p> <p><b>Une dérogation mineure est demandée afin de réduire à 33,34% au lieu de 90% l'utilisation des matériaux de classe 1 pour le mur extérieur donnant sur Carrefour.</b></p> <p>Puisque les matériaux de classe 4 sont interdits, une dérogation mineure est aussi demandée pour passer de 0% à <u>66,67%</u> pour l'utilisation des matériaux de panneaux d'aluminium (charcoal et blanc).</p> <p>Pour <b>l'ensemble des murs extérieurs</b> constituant l'édifice, la répartition des matériaux s'effectue de la façon suivante : Brique (7,26%), panneaux d'aluminium charcoal (30,84%), panneaux d'aluminium blanc (38,33%), murs rideaux (23,23%), panneaux de béton (0,34%).</p>	
--	--	--	---	--

			<p>L'utilisation des matériaux de <u>classe 1</u> représente un pourcentage de <b>30,83%</b>.</p> <p><b>Une dérogation mineure est demandée afin de réduire à 30,83% au lieu de 90% l'utilisation des matériaux de classe 1 pour l'ensemble des murs extérieurs.</b></p> <p>Puisque les matériaux de classe 4 sont interdits, une dérogation mineure est aussi demandée pour passer de 0% à <u>69,17%</u> pour l'utilisation des matériaux de panneaux d'aluminium (charcoal et blanc).</p> <p>-----</p> <p>La Ville de Gatineau reconnaît l'aluminium en classe 4 (anodisé, pré peint et précuit en usine – tôle ou panneau) et le panneau d'aluminium proposé par les architectes est absent de la liste des matériaux autorisés. Fait à noter que la liste des matériaux n'a pas fait l'objet de modification dans le cadre des travaux de concordance afin de se coller aux produits plus modernes respectant les tendances actuelles du marché de la construction.</p> <p>Comme le promoteur souhaite développer un <b>projet signature</b> et que les architectes au dossier lui ont proposé l'utilisation de <b>panneaux d'aluminium</b> comme matériaux de revêtement extérieur des murs dans une proportion de <b>60%</b>, il souhaite ainsi demander à la ville de Gatineau d'accorder une dérogation mineure à cet effet.</p> <p>Ce matériau est reconnu pour la construction d'édifices en hauteur et détient les caractéristiques recherchées des architectes à savoir : durabilité, rigidité et flexibilité. L'aluminium permet de concevoir des designs architecturaux innovants dans une perspective écologique. L'aluminium bénéficie d'atouts environnementaux considérables puisqu'il est recyclé et recyclable de façon infinie. Tout en étant léger, il ne souffre pas de dégradation à long terme.</p> <p>De plus en plus de municipalités québécoises autorisent l'utilisation de l'aluminium à titre de revêtement extérieur des murs. A juste titre, la ville de Brossard reconnaît ce type de matériau comme faisant partie de la classe A lorsqu'ils sont présentés sous forme de panneaux, tandis</p>	
--	--	--	---	--



			<p>qu'ils appartiennent plutôt à la classe B s'ils sont présentés sous formes de lattes (déclin).</p> <p>Afin d'assurer les qualités architecturales et de design attendues par ce projet, le respect des dispositions réglementaires portant sur les matériaux extérieur est <b>difficile à atteindre</b>.</p> <p>Le fait d'exiger les règles applicables du règlement relativement aux choix des matériaux en excluant l'aluminium constitue un <b>préjudice sérieux pour le promoteur dans son intention d'innovation architecturale et de design pour le pôle de La Cité</b>.</p> <p>Le projet constitue un <b>cas isolé</b> dans la zone et <b>ne porte nullement atteinte à la jouissance des immeubles voisins</b>.</p> <p>Selon la jurisprudence en la matière, il est possible d'accorder des dérogations mineures de <b>façon exceptionnelle</b> en créant une <b>norme particulière</b>, une <b>évaluation au mérite</b>, pour un projet relevant d'une situation <b>individuelle</b> et <b>sans effet d'entraînement</b>.</p> <p>La demande visant à autoriser l'utilisation des panneaux d'aluminium (charcoal et blanc) pour le projet du Carrefour/La Cité au travers de dérogations mineures répondant à toutes les possibilités identifiées précédemment.</p>	
--	--	--	--	--

**Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures**

**Section 1 – À remplir par le SUDD**

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires	Accord/désaccord du SUDD	Explication complémentaire du SUDD
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"/>			
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
c) Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone ?					
Dérogation 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Aucune dérogation mineure de même nature n'a été accordée dans la zone Co-05-075
Dérogation 2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 5 <b>S.O. - Non-conformité à traiter par PPCMOI</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

**Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD**

Justification de la demande par le requérant				À remplir par le SUDD	
d) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?					
Dérogation 1 (Marge avant)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cet ajustement à la marge avant est nécessaire car la règle prévue à la grille occasionne un <b>préjudice sérieux</b> au promoteur afin d'assurer un projet aux qualités esthétique et architectural de haut niveau, ainsi que la proposition des aménagements paysagers et de design urbain.	En désaccord	L'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux au requérant qui aurait pu positionner les bâtiments projetés (tour 1 et 2) à 4 m de la ligne avant du terrain pour se conformer.  Malgré la dérogation demandée, le rez-de-chaussée du bâtiment projeté est situé à plus 10 m de la ligne avant du terrain.

<p>Dérogation 2 (Marge latérale sur rue)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><input type="checkbox"/></p> <p>Un <b>préjudice sérieux est causé au promoteur</b> dans le sens où des impératifs réglementaires imposent la nécessité d'offrir des cases de stationnement extérieur en nombre suffisant pour répondre aux besoins de la clientèle commerciale et des normes applicables à l'aménagement des voies d'accès prévues au Code National du Bâtiment. Celles-ci rendent obligatoire la création de 2 voies d'accès à la propriété afin d'assurer une circulation véhiculaire sécuritaire au regard des déplacements pour tout véhicule incendie mais également pour faciliter les manœuvres nécessaires au transport et au déchargement des marchandises à l'arrière du bâtiment. L'utilisation de la marge latérale pour l'aménagement des cases de stationnement extérieur et pour la place publique est ainsi incontournable au design d'implantation du projet, d'autant plus qu'elle sera agrémentée d'aménagement paysager et de plantation d'arbres permettant d'agir à titre d'îlot de fraîcheur de ce secteur.</p> <p>Comme il s'agit d'un <b>projet d'envergure</b> qui viendra consolider le pôle de La Cité en multipliant l'offre résidentielle, ainsi que la diversité des activités économiques, il est tout à fait acceptable que le conseil municipal accorde des dérogations mineures sans en limiter le nombre. Selon la jurisprudence en la matière, il est possible d'accorder des dérogations mineures de <b>façon exceptionnelle</b> en créant une <b>norme particulière</b>, une <b>évaluation au mérite</b>, pour un projet relevant d'une situation <b>individuelle et sans effet d'entraînement</b>.</p> <p>Après l'analyse des scénarios d'implantation du projet, une équipe d'expert composé d'architectes, d'ingénieurs et d'urbanistes, a jugé qu'il était difficile de modifier le projet en vue de se conformer à cette disposition réglementaire dite « d'encadrement à la rue » et que pour l'ensemble des raisons évoquées précédemment, il est justifié d'accorder la <b>dérogation mineure</b>.</p>	<p>En accord</p>	<p>La grille des spécifications applicable tend à prévoir tous les types de projets et d'aménagements de terrain souhaités. Par contre, la complexité engendrée par le cumul des autres dispositions réglementaires applicables (zonage et construction) implique des choix de positionnement du bâtiment (tour 1) ne pouvant répondre à la marge latérale sur rue maximale applicable à cette grille.</p> <p>L'application du règlement cause donc un préjudice sérieux au requérant qui n'est pas en mesure de déposer un projet qui respecte toutes les dispositions réglementaires.</p>
--	-------------------------------------	--	------------------	---

Dérogation 3 (Distance espace de stationnement)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ne pas accorder cette dérogation créerait un <b>préjudice sérieux au promoteur</b> qui propose un projet axé sur la diversification et l'intensification des activités économiques.	En accord	Un préjudice sérieux au requérant est invocable, car le cumul des dispositions applicables impose des choix au niveau de la sécurité et de la fluidité des déplacements sur le site, qui ne peuvent pas être exercés en respectant toutes les dispositions applicables.
Dérogation 4 (Distance espace de stationnement)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compte tenu des obligations liées aux espaces nécessaires de stationnement pour répondre aux besoins de l'achalandage commerciale et des règles applicables à l'aménagement des 2 voies d'accès à la propriété pour assurer la sécurité des déplacements véhiculaires (d'urgence, de marchandises, des résidents et des visiteurs) imposées par le Code National du Bâtiment, <b>il est acceptable d'accorder une dérogation mineure</b> pour la réduction de la largeur de la bande de verdure du stationnement longeant la ligne de rue (La Gappe) de 1,26 mètre au lieu de 3 mètres en fonction du <b>préjudice causé au promoteur</b> .  L'addition des règles de distance prévues au règlement de zonage empêche de faire des bandes de stationnement conformes.	En accord	La section de l'espace de stationnement visée par la demande de dérogation mineure propose des dimensions minimales pour respecter la sécurité des déplacements ce qui conduit à une diminution de la distance et de la largeur de la bande de verdure normalement exigée.
Dérogation 5 (Commerces 3e et 4e étages) <b>S.O. - Non-conformité à traiter par PPCMOI</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<del>Le <b>préjudice sérieux causé au promoteur</b> porte sur l'opportunité d'offrir au pôle de La Cité un réel projet de qualité supérieure axé sur la mixité des usages et la diversification des activités économiques.</del>		
Dérogation 6 (Édicules stationnement souterrain)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La dérogation mineure demandée ne porte nullement atteinte à la jouissance des propriétés voisines et constitue un <b>préjudice sérieux pour assurer la sécurité des lieux</b> .	En accord	La disposition applicable cause un préjudice sérieux au requérant, puisque ces équipements sont obligatoirement requis par le code de construction en vigueur.  L'esprit de la disposition visait plutôt des projets de plus petite envergure et des bâtiments accessoires plus « traditionnels » (remise, garage).

Dérégation 7 (Matériaux murs extérieurs)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le fait d'exiger les règles applicables du règlement relativement aux choix des matériaux en excluant l'aluminium constitue un <b>préjudice sérieux pour le promoteur dans son intention d'innovation architecturale et de design pour le pôle de La Cité.</b></p> <p>Selon la jurisprudence en la matière, il est possible d'accorder des dérogations mineures de <b>façon exceptionnelle</b> en créant une <b>norme particulière</b>, une <b>évaluation au mérite</b>, pour un projet relevant d'une situation <b>individuelle</b> et <b>sans effet d'entraînement</b>. La demande visant à autoriser l'aluminium pour le projet du Carrefour/La Cité au travers d'une dérogation mineure répond à toutes les possibilités identifiées précédemment.</p>	En accord	<p>Les matériaux proposés en « remplacement » des matériaux exigés sont de qualité, durables et esthétiquement équivalant à ceux préconisés en classe 1.</p> <p>Le revêtement d'aluminium choisi a, par le passé, été inscrit en classe 1, dans un précédent règlement de zonage.</p>
e) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?					
Dérégation 1 (Marge avant)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Il est <b>difficile de conformer</b> le projet en réduisant la marge de recul avant à 2 mètres puisque la voie d'accès à l'édifice prévoit un débarcadère véhiculaire standard unidirectionnel. La réduction de la marge aura un impact sur le design structurel et fonctionnel de l'accès, ainsi que la qualité des aménagements paysagers en façade.</p>	En désaccord	<p>Il ne semble pas difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la disposition applicable, visant le respect de la marge avant minimale, en raison de contraintes naturelles ou artificielles.</p> <p>Ce sont plutôt des contraintes d'ordres techniques, de dimensionnements des bâtiments projetés (tours 1 et 2) et de cumul des autres dispositions réglementaires applicables qui ont mené à cette demande.</p>
Dérégation 2 (Marge latérale sur rue)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'implantation du bâtiment en marge latérale à 23,17 mètres de la rue permet de prolonger l'espace dédié au sentier multifonctionnel (vélo et marche) de la ville tout en fournissant une allée d'accès à la porte d'entrée de l'édifice no. 1 qui présente les caractéristiques d'une « place publique » compte tenu de la présence des aménagements paysagers, de design et de mobilier urbain de qualité proposés. Ce choix de localisation de l'édifice no. 1 permet également d'offrir des cases de stationnement en marge latérale et arrière afin de répondre</p>	En accord	<p>Il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes artificielles liées à la complexité du cumul des autres dispositions réglementaires applicables (zonage et construction, notamment), et celles visant les accès au site, la sécurité incendie, des déplacements piétonniers et vélos sécuritaires, etc.</p>

			adéquatement aux besoins liés à l'achalandage de la clientèle commerciale. Après l'analyse des scénarios d'implantation du projet, une équipe d'expert composé d'architectes, d'ingénieurs et d'urbanistes, a jugé qu'il était <b>difficile de modifier le projet en vue de se conformer à cette disposition réglementaire dite « d'encadrement à la rue ».</b>		
Dérogation 3 (Distance espace de stationnement)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il est <b>difficile de se conformer</b> à cette distance compte tenu des règles applicables aux cases de stationnement extérieur.	En accord	Il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes artificielles liées à la complexité du cumul des autres dispositions réglementaires applicables (zonage et construction, notamment), et celles visant les accès au site, la sécurité incendie, des déplacements piétonniers et vélos sécuritaires, etc.
Dérogation 4 (Distance espace de stationnement)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'addition des règles de distance prévues au règlement de zonage empêche de faire des bandes de verdure conformes, donc il est <b>difficile de faire respecter</b> cette règle.  De plus, cette diminution ne viendra pas impacter l'effet escompté pour créer des espaces de verdure à l'intérieur du complexe immobilier multifonctionnel puisque le projet propose déjà des aires d'agrément supérieures aux normes minimales exigées par la réglementation, dont l'allée d'accès principal jouant le rôle de place publique et les terrasses aménagées.	En accord	
Dérogation 5 (Commerces 3e et 4e étages) <b><u>S.O. - Non-conformité à traiter par PPCMOI</u></b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<del>Il est <b>extrêmement difficile de se conformer</b> à la règle afin de respecter les intentions d'intensification des activités et de développement du pôle de La Cité.</del>		
Dérogation 6 (Édicules stationnement souterrain)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La localisation des édicules de sortie de secours proposée en cour adjacente au boulevard de La Cité et de La Gappe s'appuie sur une maximisation de l'espace et sur la fonctionnalité des accès véhiculaires. Il est <b>difficile de se conformer</b> à la règle d'autant plus qu'elle va à l'encontre des règles applicables à la sécurité des déplacements et des occupants.	En accord	Il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes artificielles liées à des obligations du code de construction en vigueur.

Dérégation 7 (Matériaux murs extérieurs)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Afin d'assurer les qualités architecturales et de design attendues par ce projet, il est <b>difficile de se conformer</b> aux dispositions réglementaires portant sur les matériaux extérieurs.	En désaccord	<p>Il ne serait pas difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation.</p> <p>Par contre, l'ampleur du bâtiment et la mixité de ses usages rendent difficile l'utilisation de maçonnerie et/ou de mur rideau de verre qui ne sont pas simple à réunir dans un bâtiment à vocation mixte offrant des espaces de bureaux, de commerces de proximité et de logements.</p> <p>La disposition applicable est extrêmement restrictive et limite passablement les choix des architectes dans la conception « actuelle » de bâtiments de cette ampleur et à usage mixte.</p> <p>Le type de revêtement d'aluminium choisi présente des qualités techniques équivalentes aux matériaux énumérés en classe 1.</p>
<b>f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?</b>					
Dérégation 1 (Marge avant)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pour l'ensemble des demandes de dérogations mineures requises, celles-ci respectent la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins, puisque la propriété est entourée par des terrains publics (municipal et gouvernemental).	En accord	Aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins n'est envisagée par l'octroi des dérogations mineure demandées.
Dérégation 2 (Marge latérale sur rue)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord	
Dérégation 3 (Distance espace de stationnement)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord	
Dérégation 4 (Distance espace de stationnement)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord	

Dérogation 5 (Commerces 3e et 4e étages) <b>S.O. - Non-conformité à traiter par PPCMOI</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Dérogation 6 (Édicules stationnement souterrain)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			En accord	
Dérogation 7 (Matériaux murs extérieurs)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Le projet constitue un <b>cas isolé</b> dans la zone et <b>ne porte nullement atteinte à la jouissance des immeubles voisins.</b>	En accord	
g) <b>Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>N/A</b>		En accord	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD</b>					En accord	Favorable à l'octroi des dérogations mineures demandées.
<u>Avis important</u> Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les <b>dérogations mineures</b> 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.						



