

PIIA – Approuver l'agrandissement du bâtiment 12 – 585, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2023-03-27/31

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour l'agrandissement du bâtiment 12 de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier, situé au 585, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'une autre demande d'autorisation, traitée séparément, a été déposée pour approuver la modification de l'implantation, les aménagements, l'architecture et le concept d'affichage du bâtiment 7 situé au 50, rue Seto et faisant partie de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QUE les projets soumis sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet Destination Vanier a été initialement approuvé par le conseil le 22 octobre 2019 (CM-2019-668) et que des modifications à ce plan ont été approuvées par le conseil le 17 novembre 2020 (CM-2020-648) et ont nécessité des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 octroyées par le conseil (CM-2020-620), afin de permettre, entre autres, la réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis pour le centre commercial intégré (phase B) de 264 à 241;

CONSIDÉRANT QU'à l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, deux nouvelles dispositions réglementaires s'appliquant à la zone Co-13-039 rendaient le projet commercial intégré dérogatoire par rapport au nombre maximum de cases autorisées à l'extérieur et au minimum requis pour le rapport bâti/terrain (Coefficient d'emprise au sol);

CONSIDÉRANT QUE la présente demande vise à faire approuver le projet d'agrandissement du bâtiment 12 (commerce d'épicerie) situé au 585, chemin Vanier, au même endroit que prévu dans le PIIA de 2020;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour la construction du bâtiment 12 conformément au PIIA de 2020 et que le projet d'agrandissement ne prévoit aucune case de stationnement supplémentaire;

CONSIDÉRANT QUE trois des cinq bâtiments prévus dans la phase B du projet ont déjà été construits et que le bâtiment 12 est en cours de construction, alors que sur les 241 cases approuvées par dérogation mineure en 2020, 191 cases de stationnement sont déjà aménagées;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment situé au 50, rue Seto, faisant partie de la phase B fait l'objet d'une autre demande de PIIA afin de modifier son implantation et qu'entre autres des modifications proposées, le projet prévoit la suppression de 27 des 50 cases affectées à cet usage en 2020, baissant ainsi le nombre total de cases extérieures de la phase B de 241 à 214 cases;

CONSIDÉRANT QUE bien qu'il ne présente aucune nouvelle case de stationnement, le projet d'agrandissement du bâtiment 12 requiert l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures afin d'autoriser, d'une part, l'augmentation du nombre maximum de cases extérieures autorisé de 84 à 214 sur l'ensemble de la phase B dans le but de maintenir les 191 cases déjà aménagées, et d'autre part, d'autoriser la réduction du minimum du rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,24 sur l'ensemble de la phase B;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement du bâtiment 12 proposé, son architecture et l'aménagement global du site respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicable à la zone;

CONSIDÉRANT QUE que deux membres s’abstiennent de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505.1-2011, le projet d’agrandissement du bâtiment commercial 12 faisant partie de la phase B du projet commercial intégré et situé au 585, chemin Vanier, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Phase A et B - Plan d’implantation modifié – Fahey – 29 septembre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 2;
- Phase B - plan d’implantation modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 3;
- Phase B - plan de plantations modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 4;
- Phase B- Plan - projet d’implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 23 février 2023 – Annexe 5;
- Phase B du projet Destination Vanier - Rapport bâti/terrain proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 6;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de plantation proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 7;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de stationnement proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 8;
- Plan du site, élévations et perspectives du bâtiment 12 – Phase B – NEUF Architect(e)s – 21 février 2023 -585, chemin Vanier– Annexes 10 à 12.

Et ce, conditionnellement à l’octroi, par le conseil municipal, des deux dérogations mineures requises pour l’approbation des modifications de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

PIIA – Modifier l'implantation, l'architecture et le concept d'affichage du bâtiment 7 – 50, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2023-03-27/32

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver la modification de l'implantation, l'architecture et du concept d'affichage du bâtiment 7 faisant partie de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier a été formulée au 50, rue Seto;

CONSIDÉRANT QU'une autre demande d'autorisation, traitée séparément, a été formulée pour approuver l'agrandissement du bâtiment 12 situé au 585, chemin Vanier, et faisant également partie de la même phase B du projet commercial intégré Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QUE les projets soumis sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet Destination Vanier a été initialement approuvé par le conseil le 22 octobre 2019 (CM-2019-668) et que des modifications à ce plan ont été approuvées par le conseil le 17 novembre 2020 (CM-2020-648) et ont nécessité des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 octroyées par le conseil (CM-2020-620), afin de permettre, entre autres, la réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis pour le centre commercial intégré (phase B) de 264 à 241;

CONSIDÉRANT QU'à l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, deux nouvelles dispositions réglementaires s'appliquant à la zone Co-13-039 rendaient le projet commercial intégré dérogatoire par rapport au nombre maximum de cases autorisées à l'extérieur et au rapport minimum exigé pour l'espace bâti/terrain;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande vise à faire approuver des modifications au bâtiment 7 (commerce de restauration rapide) situé au 50, rue Seto, qui prévoient la réduction légère de sa superficie d'implantation (augmentation de sa superficie de plancher), la suppression de 50 cases de stationnement extérieures pour les remplacer par 23 cases de stationnement entièrement revêtues de pavé perméable, ce qui porte le nombre total de cases de la phase B de 241 à 214 cases;

CONSIDÉRANT QUE trois des cinq bâtiments prévus dans la phase B du projet ont déjà été construits, et que le bâtiment 12 est en cours de construction, alors que sur les 241 cases approuvées par dérogation mineure en 2020, 191 cases de stationnement sont déjà aménagées;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre de cases prévues, les modifications au bâtiment 7 requièrent l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures afin d'autoriser, d'une part, l'augmentation du nombre maximum de cases extérieures autorisé de 84 à 214 sur l'ensemble de la phase B dans le but d'ajouter les 23 cases aux 191 cases déjà aménagées, et d'autre part, d'autoriser la réduction du minimum du rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,24 sur l'ensemble de la phase B;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction du bâtiment 7 requiert également l'octroi par le conseil d'une autre dérogation mineure relative à son affichage, étant donné que son concept d'affichage prévoit trois enseignes alors que le Règlement de zonage numéro 532-2020 n'autorise que deux enseignes par établissement;

CONSIDÉRANT QU'en 2021, la résolution CM-2021-32 a approuvé un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un concept d'affichage pour la phase B du projet Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QU'en 2022, la résolution CM-2022-500 approuvant le PIIA modificatif pour le bâtiment 7 (50, rue Seto) doit être abrogée, car elle n'était pas conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, puisque le projet nécessitait déjà les dérogations mineures demandées dans le cadre de la présente demande et non octroyées par le conseil;

...2

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celles visées par les dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées à l'implantation, l'architecture, l'aménagement extérieur et l'affichage du bâtiment 7 respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicable à la zone;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, les modifications au projet de construction du bâtiment commercial situé au 50, rue Seto et son concept d'affichage comme illustrés dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Détails de plantation et aménagements durables proposés pour le bâtiment 7 – BC2 - 11 janvier 2021 – 50, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Mai 2022;
- Impacts des modifications sur les déplacements – MRA architecture + design – 18 novembre 2021 et les Services EXP inc. – 21 novembre 2021 – 50, rue Seto;
- Modifications aux élévations des façades - MRA architecture + design pour McDonald – 2 juin 2022 – 50, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Juin 2022;
- Perspectives – MRA architecture + design pour McDonald – 2 juin 2022– 50, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Juin 2022;
- Modifications à l'affichage – MRA architecture + design pour McDonald – 17 décembre 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Mai 2022;
- Détails et emplacement des enseignes proposées — Pattison Sign Group- 28 juillet 2020 - 50, rue Seto - annotée par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – mars 2023.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est conditionnelle à l'acceptation, par le conseil municipal, de la dérogation mineure demandée.

Il est entendu également que par cette résolution, le conseil abroge la résolution CM-2022-500 relié au bâtiment 7.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogations mineures – Augmenter le nombre maximum de cases extérieures et réduire le rapport bâti/terrain minimum pour l'ensemble de la phase B – 567 à 571- 575-585, chemin Vanier et 50-60, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2023-03-27/33

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement du bâtiment 12 de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier a été formulée au 585, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour la modification à l'implantation, à l'aménagement extérieur et à l'architecture du bâtiment 7 de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier, situé au 50, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE les projets soumis sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet Destination Vanier a été initialement approuvé par le conseil le 22 octobre 2019 (CM-2019-668) et que des modifications à ce plan ont été approuvées par le conseil le 17 novembre 2020 (CM-2020-648) et ont nécessité des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 octroyées par le conseil (CM-2020-620), afin de permettre, entre autres, la réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis pour le centre commercial intégré (phase B) de 264 à 241;

CONSIDÉRANT QU'à l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, deux nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent à la zone Co-13-039, rendait le projet dérogatoire par rapport au nombre maximum de cases autorisées à l'extérieur et au rapport minimum exigé pour l'espace bâti/terrain;

CONSIDÉRANT QUE les modifications du bâtiment 7 situé au 50, rue Seto faisant partie de la phase B prévoient remplacer les 50 cases lui étant affectées par 23 cases entièrement en pavé perméable et que l'agrandissement du bâtiment 12 ne prévoit aucune nouvelle case;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre total de cases de la phase B de 241 à 214, les deux projets requièrent l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures afin d'autoriser; l'augmentation du nombre maximum de cases extérieures autorisé de 84 à 214 sur l'ensemble de la phase B dans le but d'aménager les 23 cases affectées au bâtiment 7; et d'autoriser la réduction du minimum du rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,24 sur l'ensemble de la phase B;

CONSIDÉRANT QUE trois des cinq bâtiments prévus dans la phase B du projet ont déjà été construits et que le bâtiment 12 est en cours de construction, alors que sur les 241 cases approuvées par dérogation mineure en 2020, 191 cases de stationnement sont déjà aménagées;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celles visées par les dérogations mineures demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, à la phase B du projet Destination Vanier, afin d'agrandir le bâtiment 12 et de réaménager l'espace de stationnement desservant le bâtiment 7, et visant à :

- Augmenter le nombre maximum de cases extérieures pour l'ensemble de la phase B de 84 à 214 cases (réduire le nombre de cases prévues de 241 à 214);
- Réduire le rapport bâti/terrain minimum de 0,3 à 0,24 (augmenter le rapport actuel de 0,22 à 0,24).

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Phase A et B - Plan d'implantation modifié – Fahey – 29 septembre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 2;
- Phase B - plan d'implantation modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 3;
- Phase B - plan de plantations modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 4;
- Phase B- Plan - projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 23 février 2023 – Annexe 5
- Phase B du projet Destination Vanier - Rapport bâti/terrain proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 5;
- Plan du site du bâtiment 12 – Phase B – NEUF Architect(e)s – 21 février e 2023 — Projet commercial intégré Destination Vanier Annexe 6;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de stationnement proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 7;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de plantation proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 8;
- Comparatif , élévations et perspectives du bâtiment 12 – Phase B – NEUF Architect(e)s – 21 février e 2023 -585, chemin Vanier– Annexe 9 à Annexe 12.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet d'agrandissement.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 328^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 27 mars 2023

Dérogation mineure – Augmenter le nombre d'enseignes pour le bâtiment 7 faisant partie de la phase B du projet Destination Vanier – 50, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2023-03-27/34

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation de trois enseignes rattachées pour un commerce offrant des services de restauration rapide a été formulée au 50, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE l'affichage commercial doit satisfaire aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicable à la zone;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture des bâtiments de la phase B du projet Destination Vanier a été approuvée en novembre 2020 par un PIIA (CM-2020-648);

CONSIDÉRANT QU'en 2021, la résolution CM-2021-32 a approuvé un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un concept d'affichage pour la phase B du projet Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QU'en 2022, la résolution CM-2022-500 approuvant le PIIA modificatif pour le bâtiment 7 (50, rue Seto) et son affichage doit être abrogée, car elle n'était pas conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, puisque le projet nécessitait déjà les dérogations mineures demandées dans le cadre de la présente demande et non octroyées par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE l'affichage présenté en 2022 prévoyait 7 enseignes rattachées, alors que le Règlement de zonage numéro 532-2020 limite ce nombre à deux par établissement, et qu'un nouveau PIIA doit être approuvé pour autoriser les trois enseignes actuellement proposées sur le bâtiment 7 modifié;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage présenté à l'appui de la demande de PIIA du bâtiment 7 requiert également l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure relative à son affichage, étant donné que son concept d'affichage prévoit trois enseignes alors que le Règlement de zonage numéro 532-2020 n'autorise que deux enseignes par établissement;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celle visée par la dérogation mineure et que la superficie totale de l'affichage autorisée sur le bâtiment est respectée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le concept d'affichage du bâtiment 7 situé au 50, rue Seto, afin d'augmenter le nombre maximal autorisé d'enseignes rattachées au bâtiment de 2 à 3 enseignes, comme illustrée dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Détails et emplacement des enseignes proposées — Pattison Sign Group- 28 juillet 2020- 50, rue Seto- Annexe 18 – annotée par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – mars 2023.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



Agrandir un bâtiment commercial, modifier un autre et installer des enseignes rattachées		
Adresse	50, rue Seto et 585 chemin Vanier;	
Secteur	Aylmer	
District	Mitigomijokan (5)	
Conseiller/Conseillère	Anik Des Marais	
Année de construction	S.O.	
Classe d'usage	Commercial (c)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	S.O.	
Nombre d'étages	2	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère	
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques; aluminium; métal	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	5 641 000 \$ (terrain seulement)	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011	- Autoriser l'agrandissement d'un bâtiment commercial situé au 585, chemin Vanier (phase B du projet Destination Vanier) - Autoriser la modification d'un bâtiment commercial situé au 50, rue Seto (phase B du projet Destination Vanier).	Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	- Augmenter le nombre maximum de cases extérieures pour l'ensemble de la phase B de 84 à 214 cases (réduire le nombre de cases autorisées de 241 à 214) - Réduire le rapport bâti/ terrain minimum de 0,3 à 0,24 pour la phase B; - Augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées au bâtiment commercial situé au 50, rue Seto, de 2 à 3 enseignes.	Recommandé
Contexte		
- En octobre 2019, le plan d'implantation et d'intégration architecturale des phases A, B et F du projet commercial intégré Destination Vanier a été approuvé par le conseil municipal (CM-2019-668), autorisant la construction de la rue Seto, l'implantation des bâtiments et les aménagements du terrain. Des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, réduisant le nombre de cases de stationnement de 309 à 250, ont également été octroyées pour les phases A et B par le conseil (CM-2019-639). - En novembre 2020, le conseil a autorisé des modifications au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) du projet (CM-2020-648). Ces modifications visaient le plan du site des phases A et B, et approuvaient également l'architecture des bâtiments de la phase B. Ce plan a fait également l'objet de plusieurs révisions afin de se conformer à la réglementation relative aux bâtiments verts, entrée en vigueur en 2020. - Ce PIIA a requis des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, qui ont également été octroyées par le conseil (CM-2020-620) afin de permettre, entre autres, la réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis pour le centre commercial intégré de la phase B de 264 à 241. Cette dernière résolution remplaçait la dérogation mineure accordée par le conseil en 2019 (CM-2019-639) pour le nombre de cases de stationnement. - En janvier 2021, la résolution CM-2021-32 a approuvé un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'ajout d'un nouveau revêtement extérieur et un concept d'affichage pour les phases A et B du projet. - En juillet 2022, la résolution CM-2022-500 a approuvé un plan d'implantation et d'intégration architecturale modificatif pour l'ajout d'un service au volant desservant le commerce de restauration du bâtiment 7 situé dans la phase B du projet Destination Vanier, et a également approuvé des modifications aux aménagements du terrain, au nombre de cases de stationnement du bâtiment 7 et la modification de ses enseignes. - En date d'aujourd'hui, trois des cinq bâtiments prévus dans la phase B sont déjà construits, y compris les aménagements du site (aires de stationnement, allées de circulation, aménagement paysager, etc.). Un quatrième bâtiment (bâtiment 12 – épicerie) a fait l'objet d'un permis délivré en 2023. Avant de délivrer		

ce permis, le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) a présenté un point d'information en février 2023 pour illustrer les modifications mineures prévues à l'implantation et à l'architecture du bâtiment.

- Le dernier bâtiment projeté (bâtiment 7) a fait l'objet du dépôt d'une demande de permis de construire. Toutefois, ce permis ne peut pas être délivré en raison des non-conformités que présentait le projet lorsqu'il a été soumis au CCU et au conseil en 2022. Raison pour laquelle ce PIIA nécessite son approbation de nouveau, car il est tributaire de l'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur et applicables à l'ensemble de la phase B du projet commercial intégré.
- Le bâtiment 12, qui a été approuvé par le PIIA modificatif en 2020, prévoyait dans son plan d'implantation, une planification en deux phases du bâtiment. La présente demande vise à approuver le projet d'agrandissement prévu dans la phase 2, comme montré au PIIA approuvé.

Modifications projetées au bâtiment 12 (épicerie) :

- Le plan d'implantation approuvé du bâtiment 12 prévoyait un agrandissement ultérieur et c'est ce dernier qui fait l'objet de la présente demande. L'agrandissement proposé consiste à construire la partie est du bâtiment 12 avec une superficie de plancher additionnelle de 299 m² amenant le bâtiment d'une superficie totale de 3 999 m² à 4 298 m².

Modifications projetées au bâtiment 7 (restaurant) :

- Le bâtiment 7 doit faire l'objet d'une nouvelle approbation, car son implantation sera modifiée par :
 - L'augmentation de la superficie totale de plancher de 44 m², portant le bâtiment de 465 m² à 509 m².
 - La réduction du nombre de cases de stationnement de 50 à 23, toutes recouvertes de pavé perméable, dont deux aménagées pour les personnes à mobilité réduite;
 - Le déplacement de la terrasse partielle couverte le long de la façade nord-est du bâtiment et réduire sa superficie et le nombre de places (environ 16 places);
 - L'ajout d'une marquise dissimulant l'allée du service au volant visible de la rue Seto;
 - L'ajout d'un équipement accessoire détectant la hauteur libre des véhicules à l'entrée du service à l'auto;
 - L'ajout de deux tableaux sur socle de menu numérique (équipements accessoires) pour la prise des commandes.
 - L'ajout d'un service au volant à sens unique accessible de la voie de circulation intérieure de la phase B;
 - L'ajout d'un ilot de plantation et d'un trottoir central;
 - La bonification des aménagements paysagers pour dissimuler l'espace de stationnement;
 - Le déplacement de l'espace réservé aux conteneurs semi-enfouis pour les matières résiduelles;
 - L'ajout d'un support pour vélos situé à proximité de la terrasse;
 - L'ajout d'un aménagement paysager entre la rue et la voie d'accès du service au volant.
 - La réduction du nombre d'enseignes approuvées de 7 à 3.

Dérogations mineures

L'agrandissement du bâtiment 12 et les modifications de l'implantation et des aménagements du bâtiment 7 impliquent des modifications aux aménagements du terrain de la phase B.

Aménagement de l'espace de stationnement

- L'agrandissement du bâtiment 12 ne prévoit aucune case extérieure supplémentaire. Aucun impact par ces modifications n'est prévu sur la conformité des aménagements déjà autorisés, car la capacité de l'espace de stationnement réalisé à ce jour (191 cases) demeure la même.
- L'implantation du bâtiment 7 prévoit la réduction du nombre de cases de stationnement affectées à ce bâtiment de 50 à 23, toutes recouvertes de pavé perméable, dont deux aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Analyse réglementaire

- Les nouvelles dispositions particulières relatives au stationnement, applicables à la zone (Co-13-039), à savoir les deux dispositions des articles (667 b et 672), s'appliquent à l'agrandissement de bâtiment 12 et aux modifications du bâtiment 7 :
 - l'article 667 b fixe un minimum de 20 % du nombre de cases de stationnement requises par la norme générale;
 - l'article 672 fixe un nombre maximal de cases extérieures de stationnement autorisé au plus grand nombre entre neuf cases et 25 % du nombre minimal requis de cases à la norme générale, à moins de prévoir un stationnement en souterrain ou en structure.
- Avec ces nouvelles dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, l'agrandissement projeté du bâtiment 12 et l'augmentation de superficie du bâtiment 7 modifié requièrent un maximum de 18 cases de stationnement en surface (voir tableau ci-dessous).

- Par conséquent, l'ensemble de la phase B, incluant l'agrandissement du bâtiment 12 et l'augmentation de superficie du bâtiment 7, ne peut pas avoir plus que 84 cases de stationnement en surface. Or, le nombre de cases de stationnement en surface autorisé pour la phase B en 2020 était de 241 cases.
- Avec la proposition de modification des aménagements du bâtiment 7, le nombre de cases se verra réduit de 27 cases amenant ce total à 214 cases.
- Avec les ajustements aux deux bâtiments, la personne requérante demande aujourd'hui une dérogation mineure pour augmenter le nombre maximum de cases extérieures pour l'ensemble de la phase B de 84 à 214 cases (réellement, c'est de réduire le nombre de cases réaménagées de 241 à 214 cases), dans le but de maintenir les aménagements existants (191 cases) et de réduire le nombre de cases du bâtiment 7 de 50 à 23 cases (voir le tableau en explicatif)

	Nombre de cases minimalement requis selon norme générale (articles 301, 302)	Nombre de cases autorisées le PIIA approuvé et les DM accordées (2020)	Nombre minimum requis selon l'article 667 B	Nombre maximum de cases extérieures selon l'article 672	Nombre de cases réaménagées à la suite des agrandissements
Projet approuvé Phase B (2020)	264 cases	241 cases	53 cases	66 cases	214 cases
Agrandissement bâtiment 12 ([IGA] – 299 m²)	13 cases	-	3 cases	9 cases	
Augmentation de superficie du bâtiment 7 (McDo) – 44 m²	5 cases	-	1 case	9 cases	
TOTAL :	282 cases	241 cases	57 cases	84 cases	214 cases

- Actuellement, le promoteur a aménagé déjà 191 cases de stationnement de la phase B à la suite de la délivrance par le SUDD des permis des bâtiments construits en fonction de la dérogation mineure octroyée en 2020 et il restait uniquement à réaliser les 50 cases affectées au bâtiment 7. Avec la modification proposée de ce dernier, il ne reste finalement à réaliser que 23 cases toutes en pavé perméable (annexe 7).

Nombre de cases approuvé par le Conseil	Nombre de cases aménagées suite aux permis délivrés par le SUDD	Nombre de cases restant à réaliser	Nombre total des cases de stationnement de surface à aménager
241 cases	191 cases	50 cases (réduit à 23 cases dans la nouvelle modification du bâtiment 7)	214 cases

Le rapport de l'espace bâti/terrain

- Lors de l'approbation de la phase B du projet en 2020, le Règlement de zonage numéro 502-2005 limitait le rapport espace bâti/terrain (CES : coefficient d'emprise au sol) à un maximum de 0,6. Il ne prévoyait cependant aucun minimum requis.
- Lors de l'approbation de la phase B, ce rapport était de 0,22, conforme à ce CES maximum.
- Le Règlement de zonage numéro 532-2020, actuellement en vigueur, fixe à la zone Co-13-039 un rapport minimum de l'espace bâti/terrain de 0,3.
- Avec la modification de la superficie d'implantation au sol du bâtiment 7 et l'agrandissement du bâtiment 12, le projet se voit augmenter son CES de 0,22 à 0,24.
- Une dérogation mineure est donc requise pour réduire ce rapport minimum de 0,3 à 0,24 afin de permettre de construire le bâtiment 7 et l'agrandissement du bâtiment 12.

Affichage du bâtiment 7

- Le concept d'affichage autorisé en 2021 sur les bâtiments de la phase B prévoyait que les enseignes rattachées soient apposées sur des panneaux d'acier colorés et composés d'éléments détachés (lettre et/ou logos) éclairés par translucidité selon l'image de marque de chaque établissement.
- L'affichage présenté au PIIA modificatif de 2022 (CM-2022-500) pour le bâtiment 7 prévoyait sept enseignes rattachées alors que le Règlement de zonage 532-2020 limite ce nombre à deux enseignes par établissement.
- Le présent projet de modification du bâtiment 7 prévoit deux enseignes à plat présentant du lettrage et une enseigne à plat arborant les logos de l'entreprise.
- Cette présente demande prévoit réduire le nombre d'enseignes rattachées au bâtiment 7 de 7 à 3, et une demande de dérogation mineure est requise pour augmenter le nombre maximum d'enseignes rattachées autorisées pour ce bâtiment de 2 à 3.

Sommaire de l'analyse réglementaire :

- (Règlement de zonage numéro 532-2020, zone commerciale Co-13-039, affichage particulier – article 733 lettre « B ».)

Dispositions applicables	Prescrites	Proposées
Superficie maximale	Deux enseignes rattachées pour une superficie qui ne peut excéder 0,6 m2 par longueur de la façade principale, le total maximum est de (14,82 m2)	Proposée = 8,58 m2
Nombre maximal d'enseignes rattachées	2 par établissement	3 enseignes

- Malgré l'augmentation du nombre d'enseignes de 2 à 3, la superficie totale de 8,58 m² demeure conforme au maximum de 14,82 m² autorisé pour ce bâtiment.

PIIA – Projet d'agrandissement du bâtiment 12

PIIA – Approuver l'agrandissement du bâtiment 12 – 585, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan (5) – Anik Des Marais

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour l'agrandissement du bâtiment 12 de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier, situé au 585, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'une autre demande d'autorisation, traitée séparément, a été déposée pour approuver la modification de l'implantation, les aménagements, l'architecture et le concept d'affichage du bâtiment 7 situé au 50, rue Seto et faisant partie de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QUE les projets soumis sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet Destination Vanier a été initialement approuvé par le conseil le 22 octobre 2019 (CM-2019-668) et que des modifications à ce plan ont été approuvées par le conseil le 17 novembre 2020 (CM-2020-648) et ont nécessité des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 octroyées par le conseil (CM-2020-620), afin de permettre, entre autres, la réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis pour le centre commercial intégré (phase B) de 264 à 241;

CONSIDÉRANT QU'à l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, deux nouvelles dispositions réglementaires s'appliquant à la zone Co-13-039 rendaient le projet commercial intégré dérogatoire par rapport au nombre maximum de cases autorisées à l'extérieur et au minimum requis pour le rapport bâti/terrain (Coefficient d'emprise au sol);

CONSIDÉRANT QUE la présente demande vise à faire approuver le projet d'agrandissement du bâtiment 12 (commerce d'épicerie) situé au 585, chemin Vanier, au même endroit que prévu dans le PIIA de 2020;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour la construction du bâtiment 12 conformément au PIIA de 2020 et que le projet d'agrandissement ne prévoit aucune case de stationnement supplémentaire;

CONSIDÉRANT QUE trois des cinq bâtiments prévus dans la phase B du projet ont déjà été construits et que le bâtiment 12 est en cours de construction, alors que sur les 241 cases approuvées par dérogation mineure en 2020, 191 cases de stationnement sont déjà aménagées;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment situé au 50, rue Seto, faisant partie de la phase B fait l'objet d'une autre demande de PIIA afin de modifier son implantation et qu'entre autres des modifications proposées, le projet prévoit la suppression de 27 des 50 cases affectées à cet usage en 2020, baissant ainsi le nombre total de cases extérieures de la phase B de 241 à 214 cases;

CONSIDÉRANT QUE bien qu'il ne présente aucune nouvelle case de stationnement, le projet d'agrandissement du bâtiment 12 requiert l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures afin d'autoriser, d'une part, l'augmentation du nombre maximum de cases extérieures autorisé de 84 à 214 sur l'ensemble de la phase B dans le but de maintenir les 191 cases déjà aménagées, et d'autre part, d'autoriser la réduction du minimum du rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,24 sur l'ensemble de la phase B;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement du bâtiment 12 proposé, son architecture et l'aménagement global du site respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicable à la zone;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, le projet d'agrandissement du bâtiment commercial 12 faisant partie de la phase B du projet commercial intégré et situé au 585, chemin Vanier, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Phase A et B - Plan d'implantation modifié – Fahey – 29 septembre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 2;
- Phase B - plan d'implantation modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 3;
- Phase B - plan de plantations modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 4;
- Phase B- Plan - projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 23 février 2023 — Annexe 5;
- Phase B du projet Destination Vanier - Rapport bâti/terrain proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 6;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de plantation proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 7;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de stationnement proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 8;
- Plan du site, élévations et perspectives du bâtiment 12 – Phase B – NEUF Architect(e)s – 21 février 2023 - 585, chemin Vanier— Annexes 10 à 12.

Et ce, conditionnellement à l'octroi, par le conseil municipal, des deux dérogations mineures requises pour l'approbation des modifications de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier.

PIIA – Projet de modification du bâtiment 7

PIIA – Modifier l'implantation, l'architecture et le concept d'affichage du bâtiment 7 – 50, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan (5) – Anik Des Marais

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver la modification de l'implantation, l'architecture et du concept d'affichage du bâtiment 7 faisant partie de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier a été formulée au 50, rue Seto;

CONSIDÉRANT QU'une autre demande d'autorisation, traitée séparément, a été formulée pour approuver l'agrandissement du bâtiment 12 situé au 585, chemin Vanier, et faisant également partie de la même phase B du projet commercial intégré Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QUE les projets soumis sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet Destination Vanier a été initialement approuvé par le conseil le 22 octobre 2019 (CM-2019-668) et que des modifications à ce plan ont été approuvées par le conseil le 17 novembre 2020 (CM-2020-648) et ont nécessité des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 octroyées par le conseil (CM-2020-620), afin de permettre, entre autres, la réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis pour le centre commercial intégré (phase B) de 264 à 241;

CONSIDÉRANT QU'à l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, deux nouvelles dispositions réglementaires s'appliquant à la zone Co-13-039 rendaient le projet commercial intégré dérogatoire par rapport au nombre maximum de cases autorisées à l'extérieur et au rapport minimum exigé pour l'espace bâti/terrain;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande vise à faire approuver des modifications au bâtiment 7 (commerce de restauration rapide) situé au 50, rue Seto, qui prévoient la réduction légère de sa superficie d'implantation (augmentation de sa superficie de plancher), la suppression de 50 cases de stationnement extérieures pour les remplacer par 23 cases de stationnement entièrement revêtues de pavé perméable, ce qui porte le nombre total de cases de la phase B de 241 à 214 cases;

CONSIDÉRANT QUE trois des cinq bâtiments prévus dans la phase B du projet ont déjà été construits, et que le bâtiment 12 est en cours de construction, alors que sur les 241 cases approuvées par dérogation mineure en 2020, 191 cases de stationnement sont déjà aménagées;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre de cases prévues, les modifications au bâtiment 7 requièrent l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures afin d'autoriser, d'une part, l'augmentation du nombre maximum de cases extérieures autorisé de 84 à 214 sur l'ensemble de la phase B dans le but d'ajouter les 23 cases aux 191 cases déjà aménagées, et d'autre part, d'autoriser la réduction du minimum du rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,24 sur l'ensemble de la phase B;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction du bâtiment 7 requiert également l'octroi par le conseil d'une autre dérogation mineure relative à son affichage, étant donné que son concept d'affichage prévoit trois enseignes alors que le Règlement de zonage numéro 532-2020 n'autorise que deux enseignes par établissement;

CONSIDÉRANT QU'en 2021, la résolution CM-2021-32 a approuvé un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un concept d'affichage pour la phase B du projet Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QU'en 2022, la résolution CM-2022-500 approuvant le PIIA modificatif pour le bâtiment 7 (50, rue Seto) doit être abrogée, car elle n'était pas conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, puisque le projet nécessitait déjà les dérogations mineures demandées dans le cadre de la présente demande et non octroyées par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celles visées par les dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées à l'implantation, l'architecture, l'aménagement extérieur et l'affichage du bâtiment 7 respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicable à la zone;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505.1-2011, les modifications au projet de construction du bâtiment commercial situé au 50, rue Seto et son concept d'affichage comme illustrés au document intitulé :

- Détails de plantation et aménagements durables proposés pour le bâtiment 7 – BC2 - 11 janvier 2021 – 50, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Mai 2022;
- Impacts des modifications sur les déplacements – MRA architecture + design – 18 novembre 2021 et les Services EXP inc. – 21 novembre 2021 – 50, rue Seto;
- Modifications aux élévations des façades - MRA architecture + design pour McDonald – 2 juin 2022 – 50, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Juin 2022;
- Perspectives – MRA architecture + design pour McDonald – 2 juin 2022– 50, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Juin 2022;
- Modifications à l'affichage – MRA architecture + design pour McDonald – 17 décembre 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)- Mai 2022;
- Détails et emplacement des enseignes proposées — Pattison Sign Group- 28 juillet 2020 - 50, rue Seto - annotée par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)- mars 2023.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est conditionnelle à l'acceptation, par le conseil municipal, de la dérogation mineure demandée.

Il est entendu également que par cette résolution, le conseil abroge la résolution CM-2022-500 relié au bâtiment 7.

Dérogations mineures requises pour l'ensemble de la phase B du projet Destination Vanier afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment 12 et la construction du bâtiment 7 modifié

Dérogations mineures – Augmenter le nombre maximum de cases extérieures et réduire le rapport bâti/terrain minimum pour l'ensemble de la phase B – 567 à 571- 575-585, chemin Vanier et 50-60, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan (5) – Anik Des Marais

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement du bâtiment 12 de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier a été formulée au 585, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour la modification à l'implantation, à l'aménagement extérieur et à l'architecture du bâtiment 7 de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier, situé au 50, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE les projets soumis sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet Destination Vanier a été initialement approuvé par le conseil le 22 octobre 2019 (CM-2019-668) et que des modifications à ce plan ont été approuvées par le conseil le 17 novembre 2020 (CM-2020-648) et ont nécessité des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 octroyées par le conseil (CM-2020-620), afin de permettre, entre autres, la réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis pour le centre commercial intégré (phase B) de 264 à 241;

CONSIDÉRANT QU'à l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, deux nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent à la zone Co-13-039, rendait le projet dérogatoire par rapport au nombre maximum de cases autorisées à l'extérieur et au rapport minimum exigé pour l'espace bâti/terrain;

CONSIDÉRANT QUE les modifications du bâtiment 7 situé au 50, rue Seto faisant partie de la phase B prévoient remplacer les 50 cases lui étant affectées par 23 cases entièrement en pavé perméable et que l'agrandissement du bâtiment 12 ne prévoit aucune nouvelle case;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre total de cases de la phase B de 241 à 214, les deux projets requièrent l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures afin d'autoriser; l'augmentation du nombre maximum de cases extérieures autorisé de 84 à 214 sur l'ensemble de la phase B dans le but d'aménager les 23 cases affectées au bâtiment 7; et d'autoriser la réduction du minimum du rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,24 sur l'ensemble de la phase B;

CONSIDÉRANT QUE trois des cinq bâtiments prévus dans la phase B du projet ont déjà été construits et que le bâtiment 12 est en cours de construction, alors que sur les 241 cases approuvées par dérogation mineure en 2020, 191 cases de stationnement sont déjà aménagées;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celles visées par les dérogations mineures demandées;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, à la phase B du projet Destination Vanier, afin d'agrandir le bâtiment 12 et de réaménager l'espace de stationnement desservant le bâtiment 7, et visant à :

- augmenter le nombre maximum de cases extérieures pour l'ensemble de la phase B de 84 à 214 cases (réduire le nombre de cases prévues de 241 à 214);
- réduire le rapport bâti/terrain minimum de 0,3 à 0,24 (augmenter le rapport actuel de 0,22 à 0,24).

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Phase A et B - Plan d'implantation modifié – Fahey – 29 septembre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 2;
- Phase B - plan d'implantation modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 3;
- Phase B - plan de plantations modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 4;
- Phase B- Plan - projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 23 février 2023 — Annexe 5
- Phase B du projet Destination Vanier - Rapport bâti/terrain proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 5;
- Plan du site du bâtiment 12 – Phase B – NEUF Architect(e)s – 21 février e 2023 — Projet commercial intégré Destination Vanier Annexe 6;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de stationnement proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 7;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de plantation proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 8;
- Comparatif , élévations et perspectives du bâtiment 12 – Phase B – NEUF Architect(e)s – 21 février e 2023 - 585, chemin Vanier– Annexe 9 à Annexe 12.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet d'agrandissement.

Dérogation mineure – Augmenter le nombre d'enseignes pour le bâtiment 7 faisant partie de la phase B du projet Destination Vanier – 50, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan (5) – Anik Des Marais

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation de trois enseignes rattachées pour un commerce offrant des services de restauration rapide a été formulée au 50, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE l'affichage commercial doit satisfaire aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicable à la zone;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture des bâtiments de la phase B du projet Destination Vanier a été approuvée en novembre 2020 par un PIIA (CM-2020-648);

CONSIDÉRANT QU'en 2021, la résolution CM-2021-32 a approuvé un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un concept d'affichage pour la phase B du projet Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QU'en 2022, la résolution CM-2022-500 approuvant le PIIA modificatif pour le bâtiment 7 (50, rue Seto) et son affichage doit être abrogée, car elle n'était pas conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, puisque le projet nécessitait déjà les dérogations mineures demandées dans le cadre de la présente demande et non octroyées par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE l'affichage présenté en 2022 prévoyait 7 enseignes rattachées, alors que le Règlement de zonage numéro 532-2020 limite ce nombre à deux par établissement, et qu'un nouveau PIIA doit être approuvé pour autoriser les trois enseignes actuellement proposées sur le bâtiment 7 modifié;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage présenté à l'appui de la demande de PIIA du bâtiment 7 requiert également l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure relative à son affichage, étant donné que son concept d'affichage prévoit trois enseignes alors que le Règlement de zonage numéro 532-2020 n'autorise que deux enseignes par établissement;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celle visée par la dérogation mineure et que la superficie totale de l'affichage autorisée sur le bâtiment est respectée;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le concept d'affichage du bâtiment 7 situé au 50, rue Seto, afin d'augmenter le nombre maximal autorisé d'enseignes rattachées au bâtiment de 2 à 3 enseignes, comme illustrée au document intitulé :

- Détails et emplacement des enseignes proposées — Pattison Sign Group- 28 juillet 2020- 50, rue Seto- Annexe 18 – annotée par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)- mars 2023.

Table des annexes

Annexe 1 : Localisation..... 10

Annexe 2 : Modification de PIIA approuvé en 2020..... 11

Annexe 3 : Modification de PIIA et dérogations mineures approuvées en 2020 pour la phase B 12

Annexe 4 : Phase B – plan de plantations modifié par Fahey – 1er octobre 2020..... 13

Annexe 5 : Modification de PIIA et dérogations mineures demandées pour la phase B 14

Annexe 6 : Plan de site du bâtiment 12 initial (PIIA approuvé) et projet d’agrandissement du bâtiment proposé . 15

Annexe 7 : Plan d’aménagement de l’espace de stationnement - Phase B du projet Destination Vanier 16

Annexe 8 : Plan de Plantation proposé- Phase B du projet Destination Vanier 17

Annexe 9 : Comparatif élévations approuvées et proposées (page 1 de 4)..... 18

Annexe 10 : Comparatif élévations approuvées et proposées (page 2 de 4)..... 19

Annexe 11 : Comparatif élévations approuvées et proposées (page 3 de 4)..... 20

Annexe 12 : Comparatif élévations approuvées et proposées (page 4 de 4)..... 21

Annexe 13 : Comparatif vues en perspectives (PIIA approuvé et proposé)..... 22

Annexe 14 : Affichage, d’éclairage et modification au PIIA approuvé en 2021 (page 1 de 2) 23

Annexe 15 : Affichage, d’éclairage et modification au PIIA approuvé en 2021(page 2 de 2) 24

Annexe 16 : Modification de l’affichage, d’éclairage et modification au PIIA approuvé en 2022 (page 1 de 2) 25

Annexe 17 : Détails de plantation et aménagements durables proposés pour le bâtiment 7 26

Annexe 18: Impacts des modifications à l’implantation du bâtiment 7 sur les déplacements..... 27

Annexe 19: Modification à l’architecture des façades du bâtiment 7 28

Annexe 20: Perspectives du bâtiment 7 29

Annexe 21 : Affichage, d’éclairage et modification au PIIA approuvé en 2022 30

Annexe 22 : Détails et emplacement des enseignes proposées au 50, rue Seto (page 1 de 2) 31

Annexe 22 : Détails et emplacement des enseignes proposées au 50, rue Seto (page 2 de 2) 32

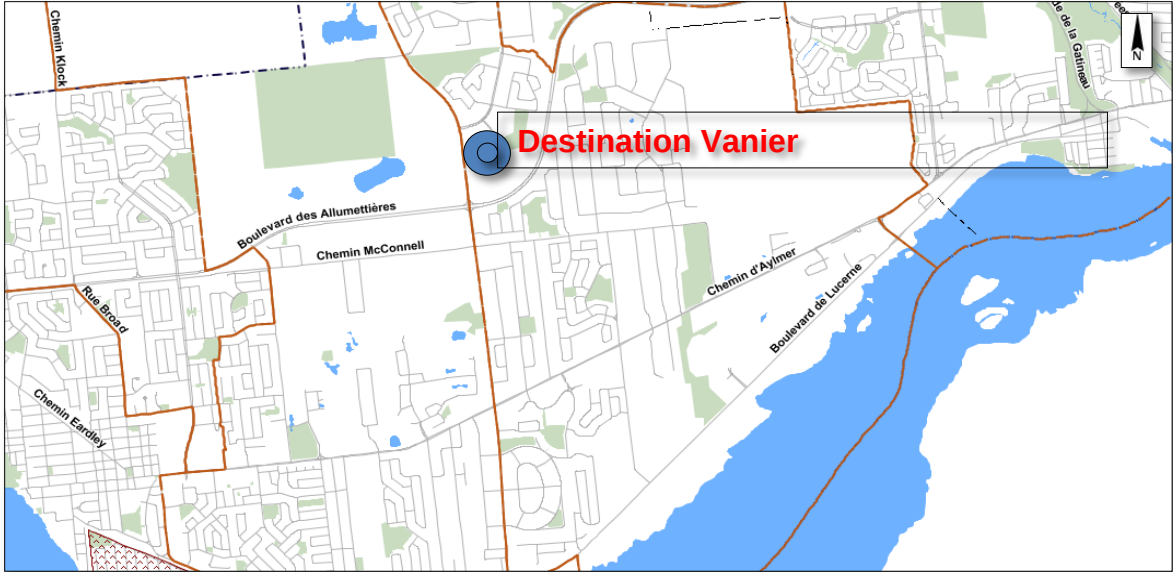
Annexe 23 : Analyse de conformité au PIIA 33

Annexe 24 : Explicatif de la demande par le consultant du requérant 48

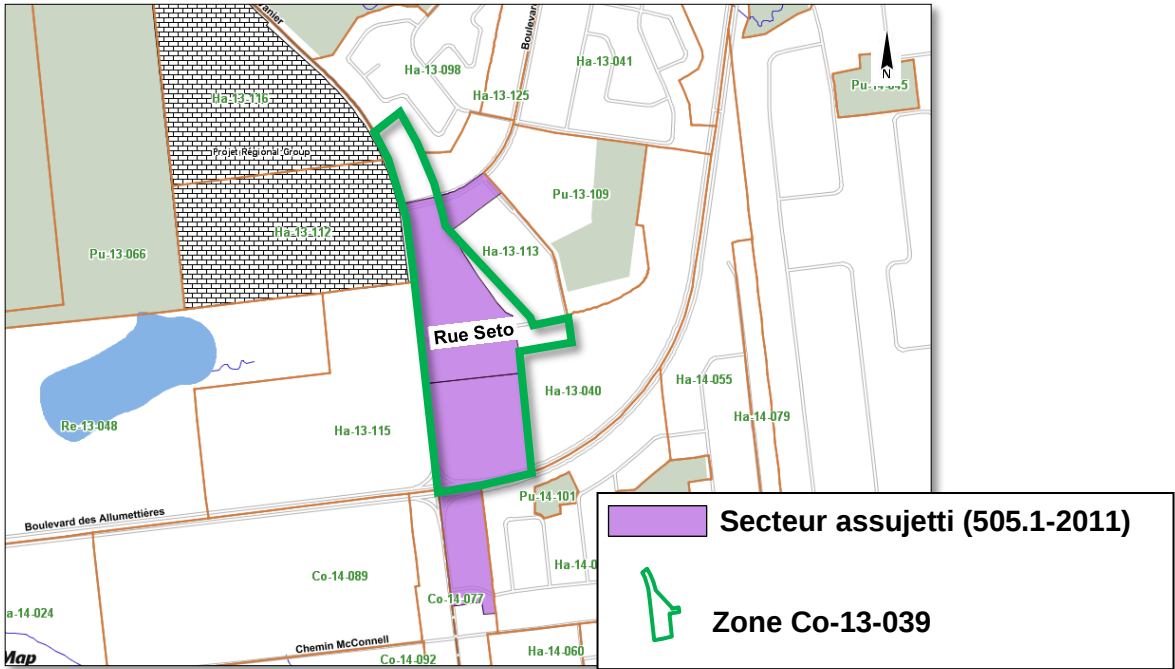
Annexe 25 : Analyse réglementaire au Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogation mineure 52

Annexe 1 : Localisation

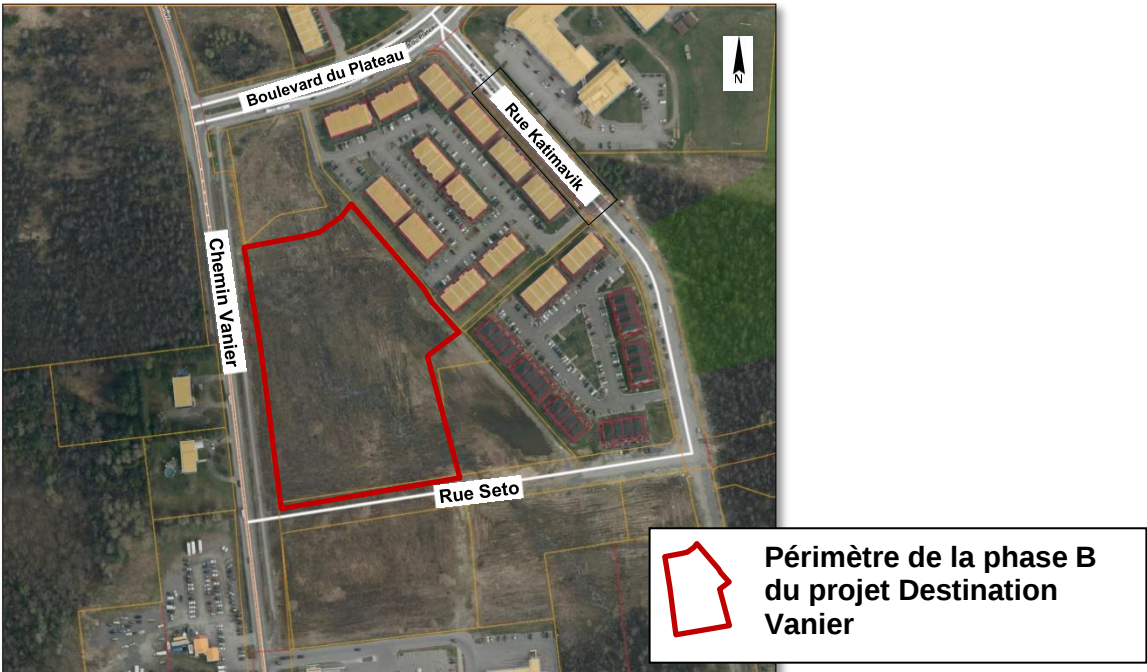
Situation géographique



Zonage et secteur de PIIA



Localisation des modifications



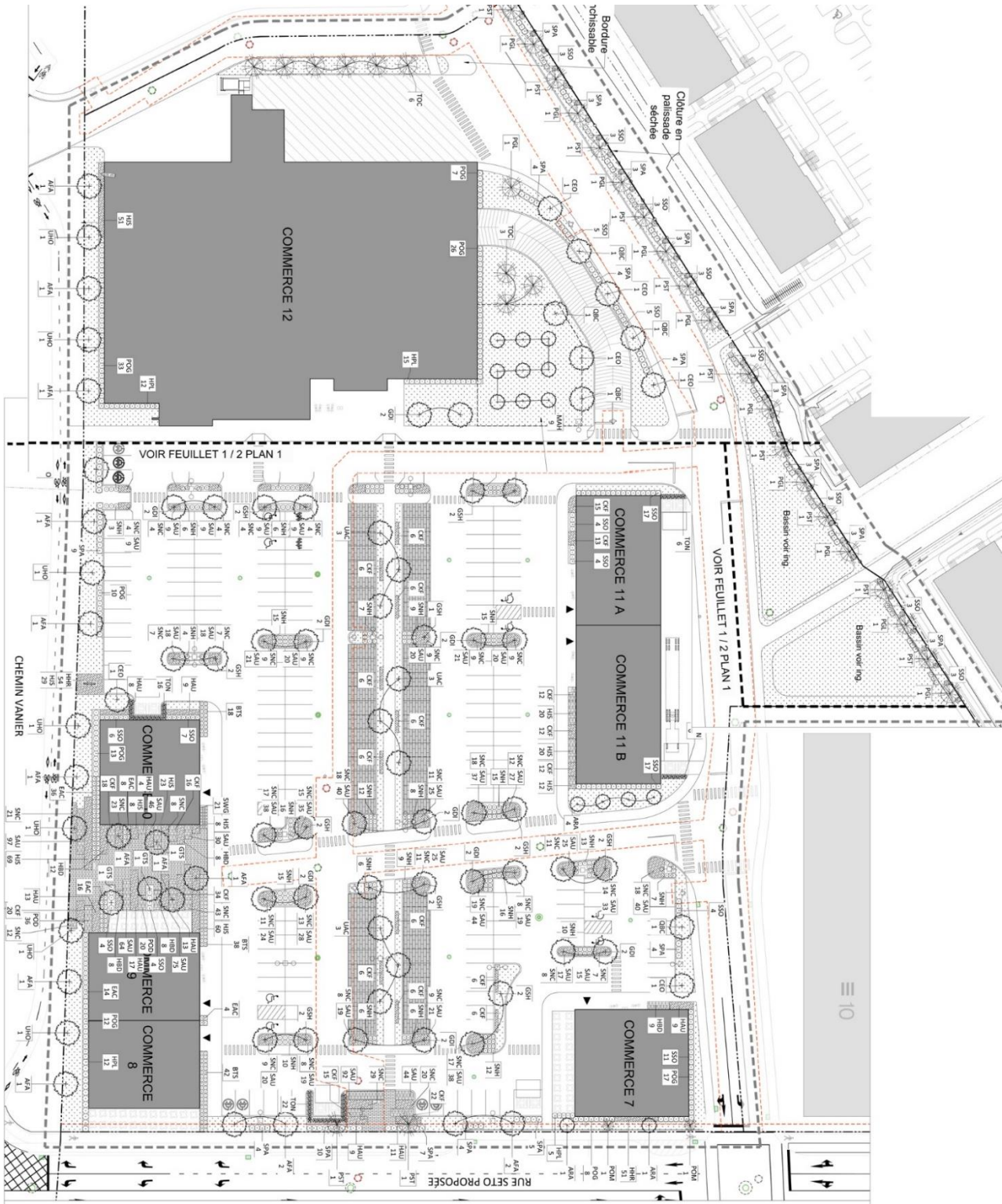


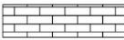
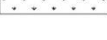
Modifications au plan :

1. Un plus grand espace pour le quai de manutention. Retrait du trottoir qui longe la façade arrière du 60, rue Seto;
2. Les microbassins de rétention ont été retirés;
3. L'ajout d'une rampe d'accès pour le stationnement souterrain;
4. La modification de l'angle de la voie de circulation à la limite nord de la phase B;
5. La modification de la configuration des espaces de stationnement;
6. Modification de la dimension des îlots de verdure et plantation d'arbres;
7. Ajustement de la plantation pour d'atteindre une canopée correspondant à 40%;
8. Aménagement de 62 cases de stationnement en pavé perméable;
9. Ajout de sept bornes de recharges pour véhicules électriques;
10. Nouveau plan d'aménagement avec de nouvelles essences d'arbres et 34 conifères.

A Dérogation mineure : Réduire la marge latérale sur rue minimale de 10 m à 3 m.

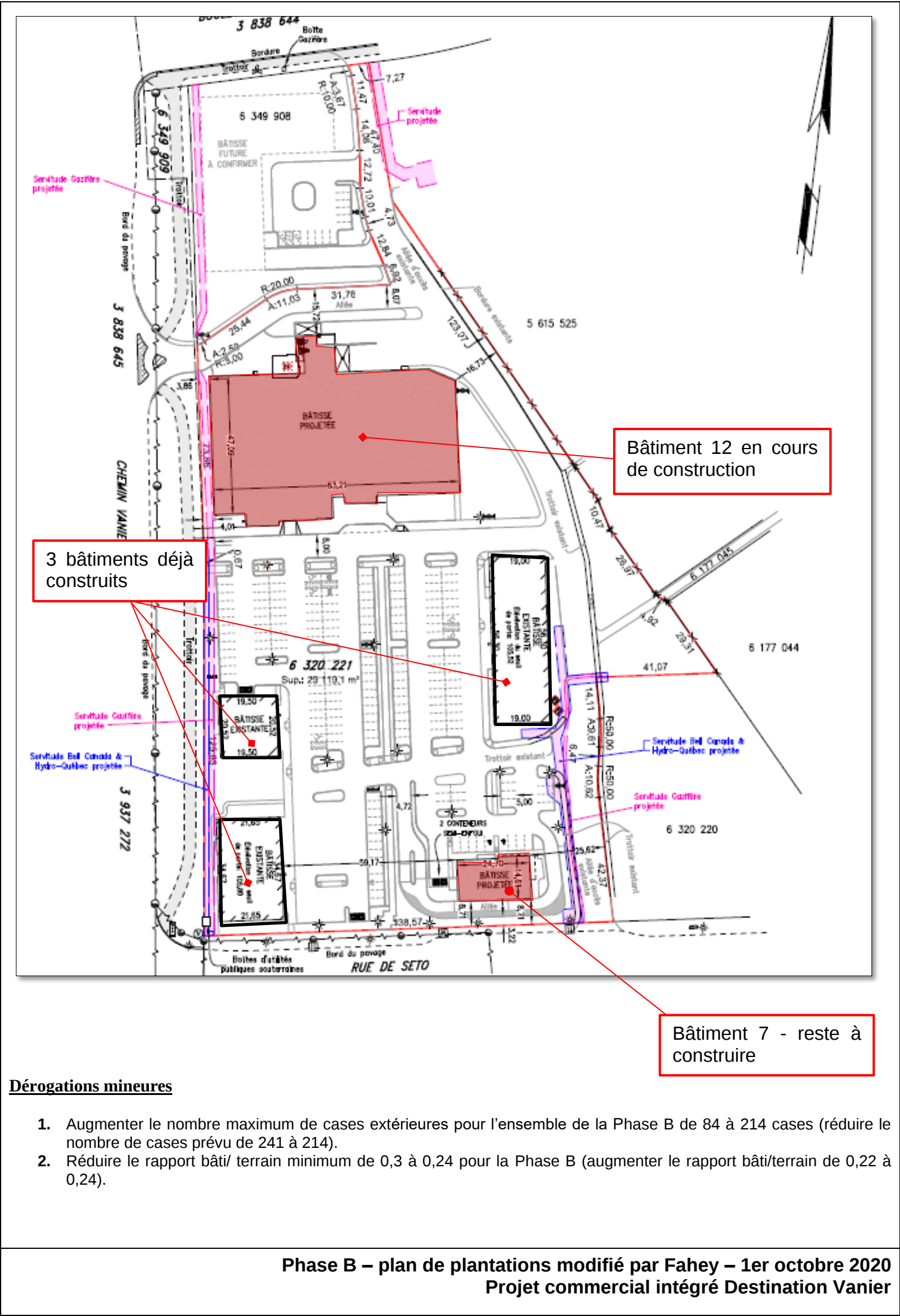
B Dérogation mineure : Réduire le nombre de cases de stationnement minimal de 264 à 241.



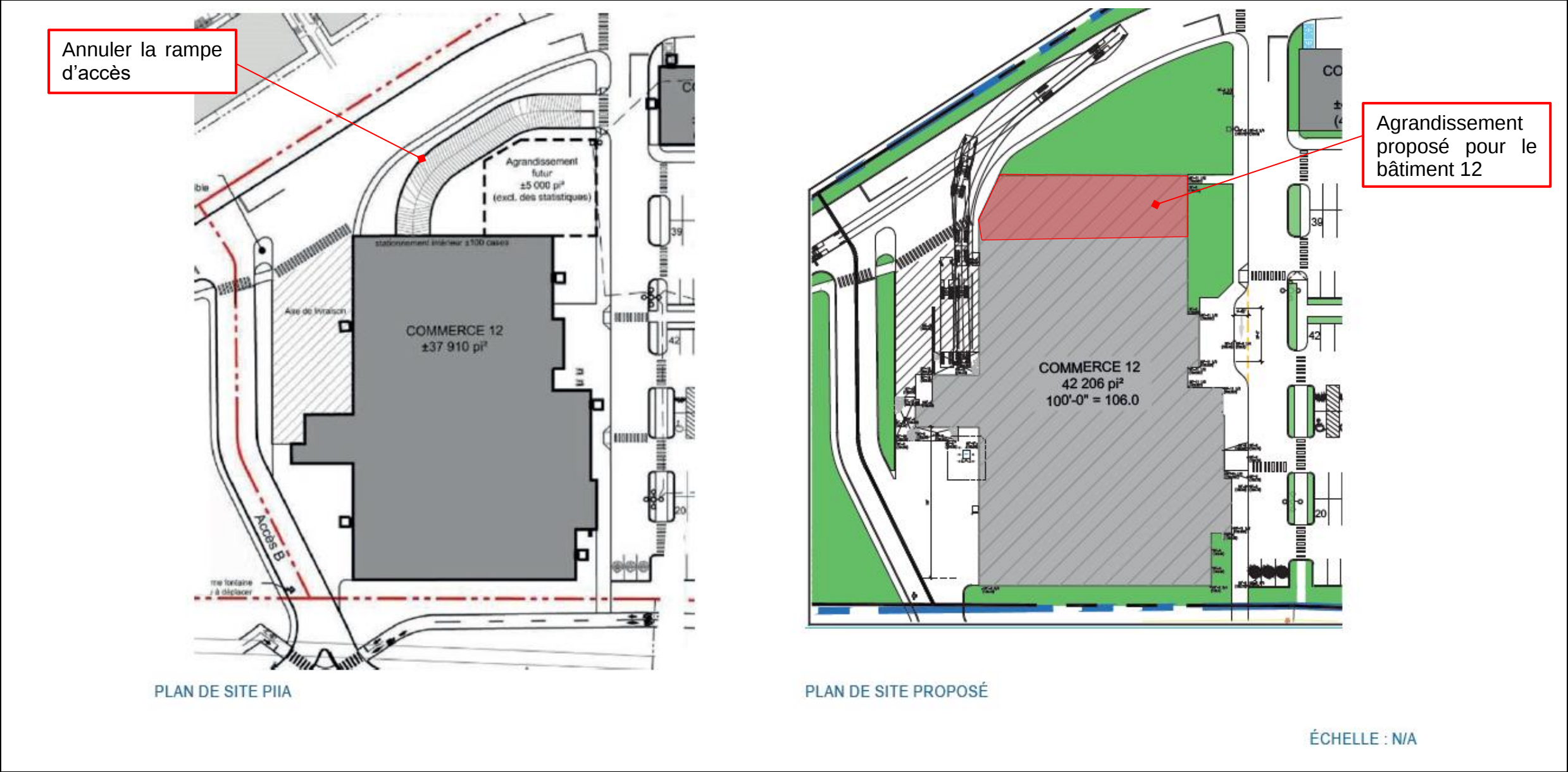
LÉGENDE :		XXX XX	Clé de plantation Espèce / Quantité
	Arbre feuillu proposé		Pavé de béton préfabriqué Compagnie: Techo-Bloc Modèle: Linea (petits rectangles) Couleur: Noir Onyx et Gris calcaire
	Arbre conifère proposé		Pavé de béton préfabriqué perméable Compagnie: Techo-Bloc Modèle: Hydra Couleur: Gris calcaire
	Arbuste conifère proposé		Banc avec dossier Compagnie: Equiparc Modèle: EP 1990-IPE Couleur de la structure: Gris météore
	Arbuste feuillu proposé		Panier à rebuts et recyclage Compagnie: Equiparc Modèle: EP 3549-RU-D-IPE Couleur de la structure: Gris météore
	Massif de végétaux proposé		Support à vélo Compagnie: Equiparc Modèle: EP 5990-AG Couleur de la structure: Gris météore
	Gazon en plaque projeté		Clôture en palissade séchée Compagnie: Les Ecrans verts Hauteur: 1.8m



Phase B – plan de plantations modifié par Fahey – 1er octobre 2020
Projet commercial intégré Destination Vanier

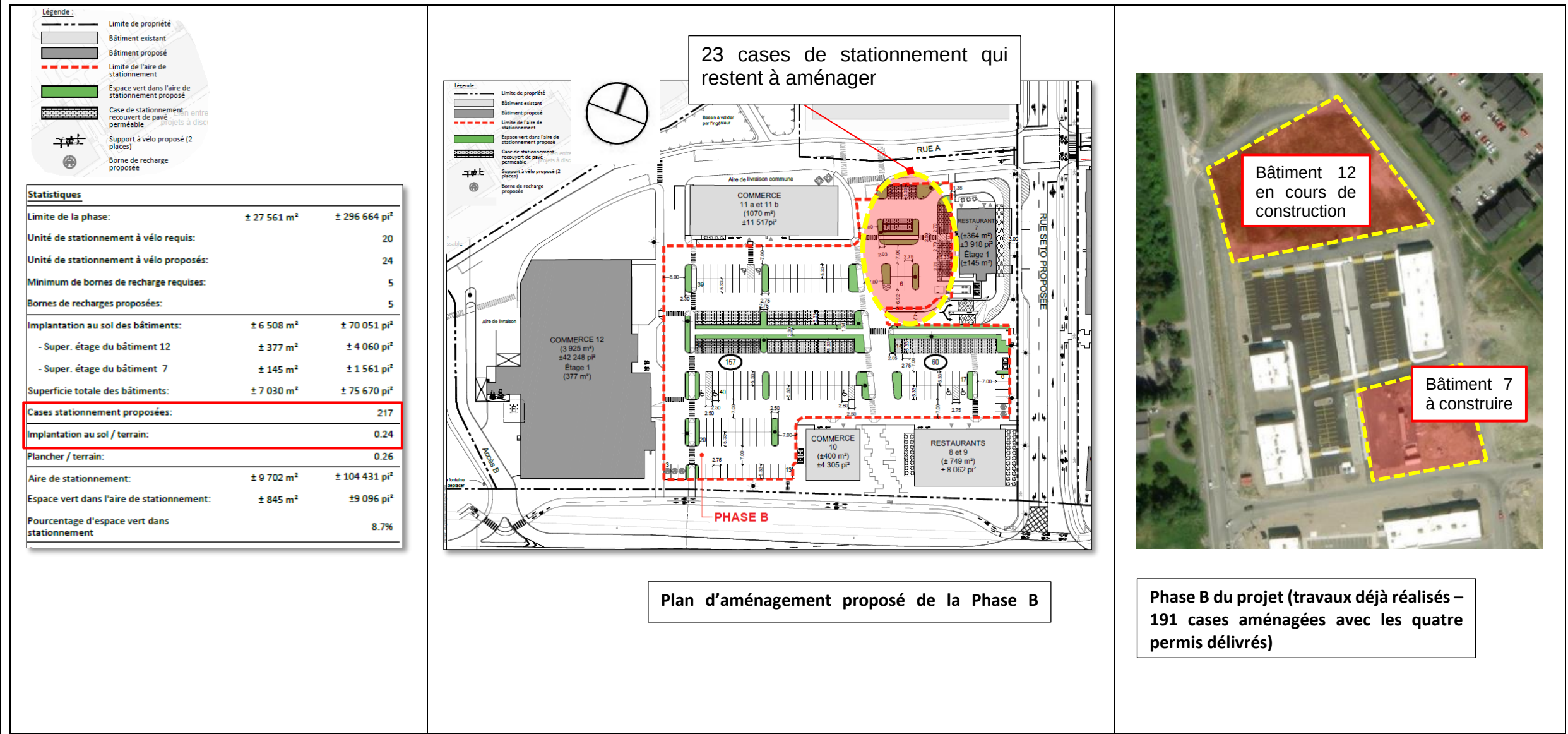


Annexe 6 : Plan de site du bâtiment 12 initial (PIIA approuvé) et projet d'agrandissement du bâtiment proposé

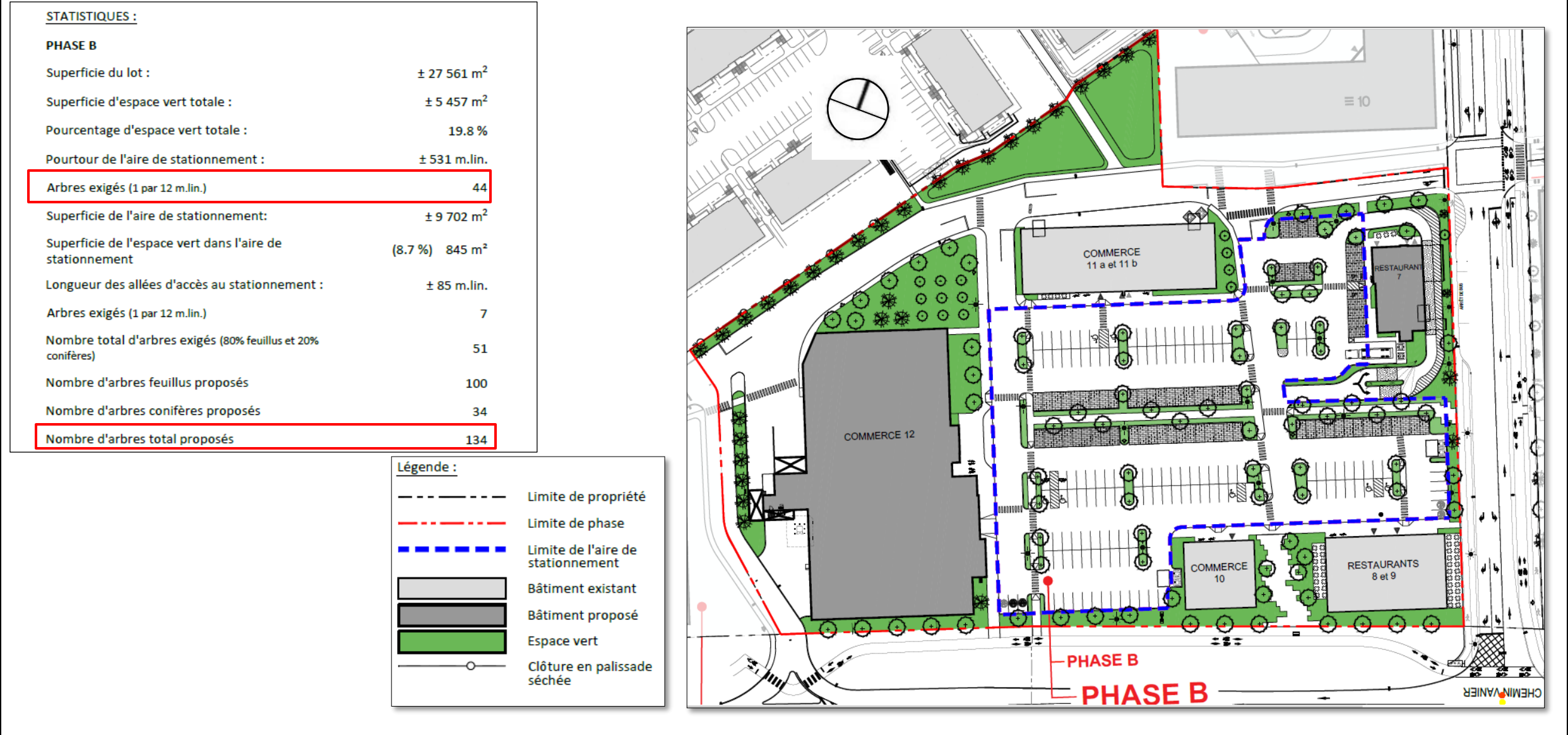


Plan du site du bâtiment 12 – Phase B – NEUF Architect(e)s – 21 février e 2023
585, chemin Vanier

Annexe 7 : Plan d'aménagement de l'espace de stationnement - Phase B du projet Destination Vanier

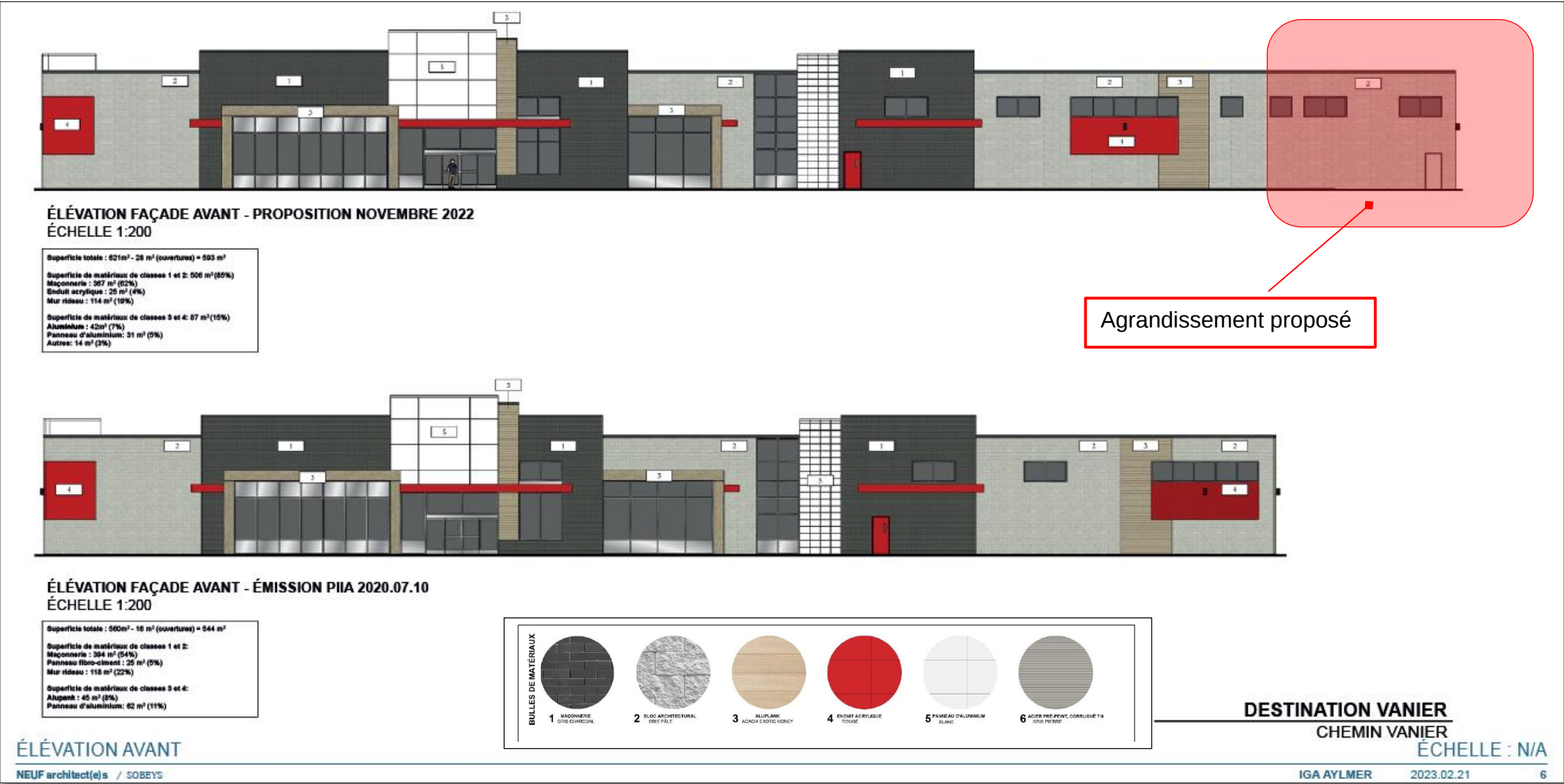


Annexe 8 : Plan de Plantation proposé- Phase B du projet Destination Vanier



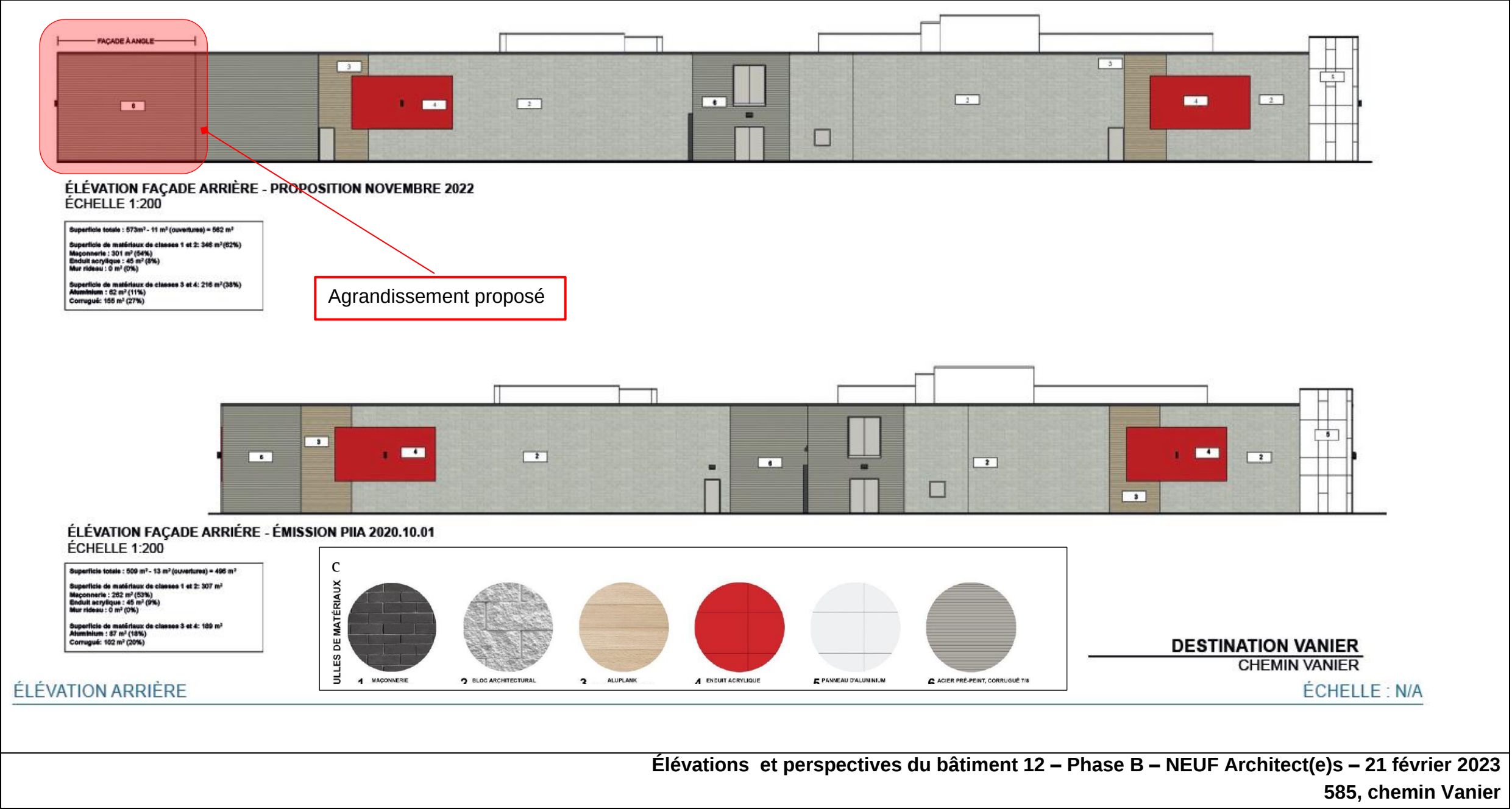
Phase B- 585 chemin Vanier et 50 rue, Seto 2023

Annexe 9 : Comparatif élévations approuvées et proposées (page 1 de 4)

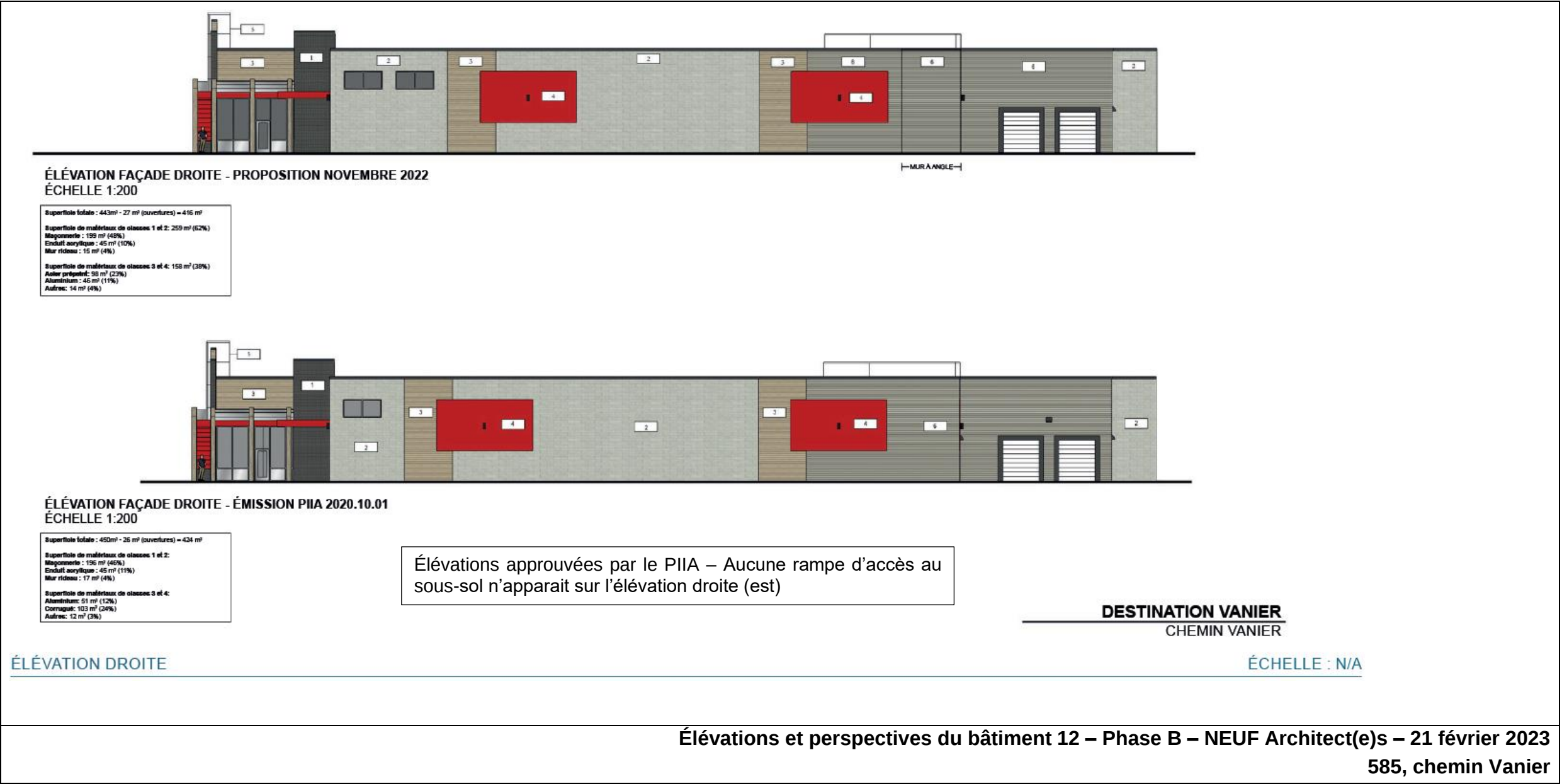


Élévations et perspectives du bâtiment 12 – Phase B – NEUF Architect(e)s – 21 février 2023
585, chemin Vanier

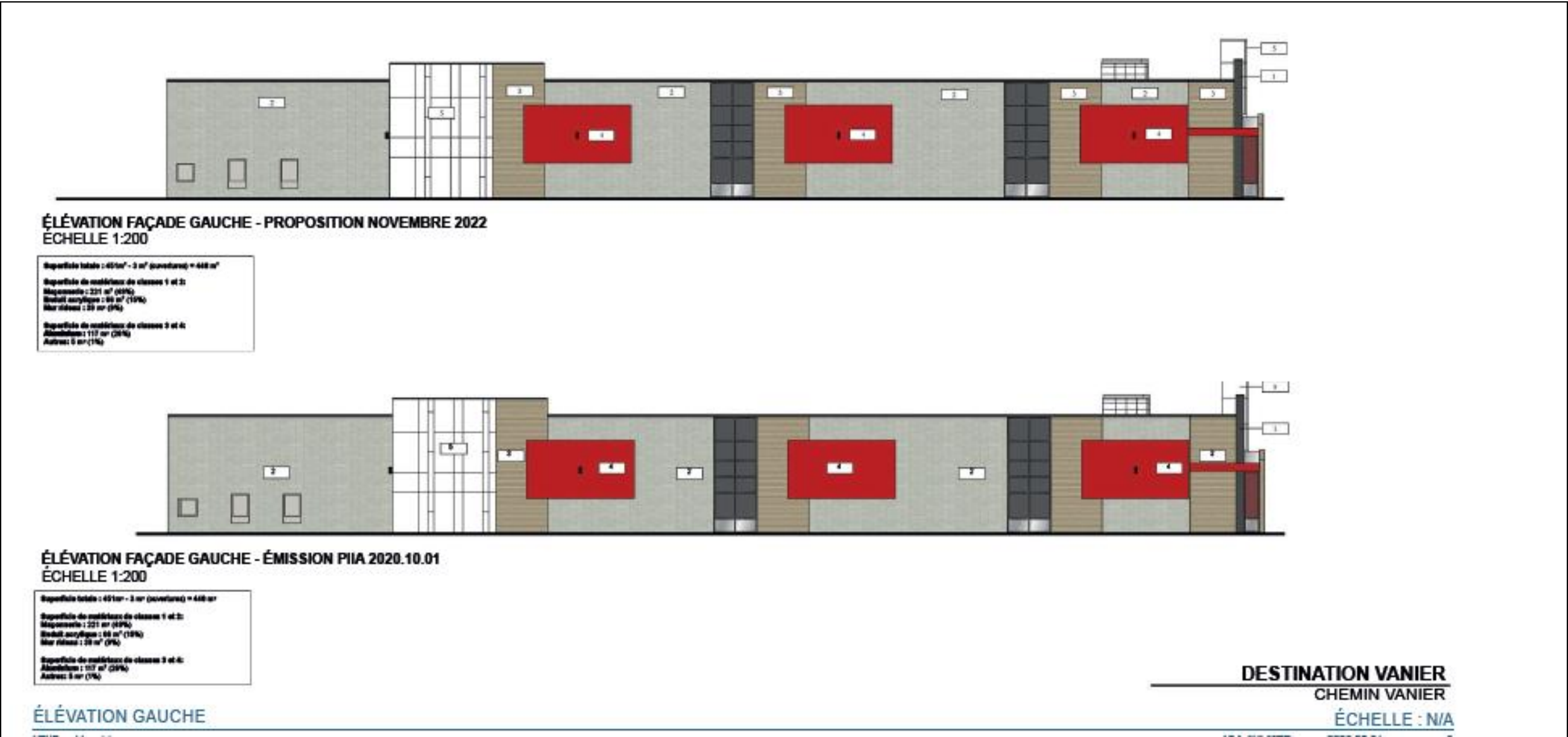
Annexe 10 : Comparatif élévations approuvées et proposées (page 2 de 4)



Annexe 11 : Comparatif élévations approuvées et proposées (page 3 de 4)



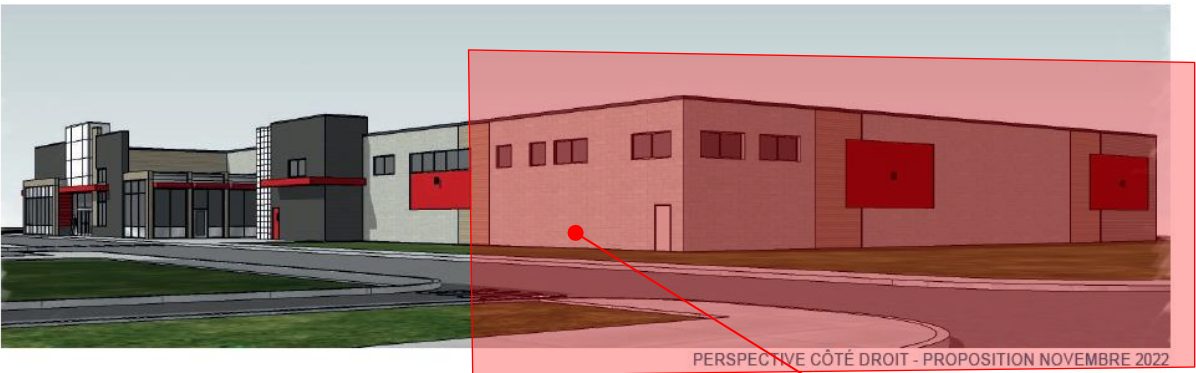
Annexe 12 : Comparatif élévations approuvées et proposées (page 4 de 4)



Annexe 13 : Comparatif vues en perspectives (PIIA approuvé et proposé)



PERSPECTIVE CÔTÉ GAUCHE - PROPOSITION NOVEMBRE 2022



PERSPECTIVE CÔTÉ DROIT - PROPOSITION NOVEMBRE 2022

Agrandissement proposé



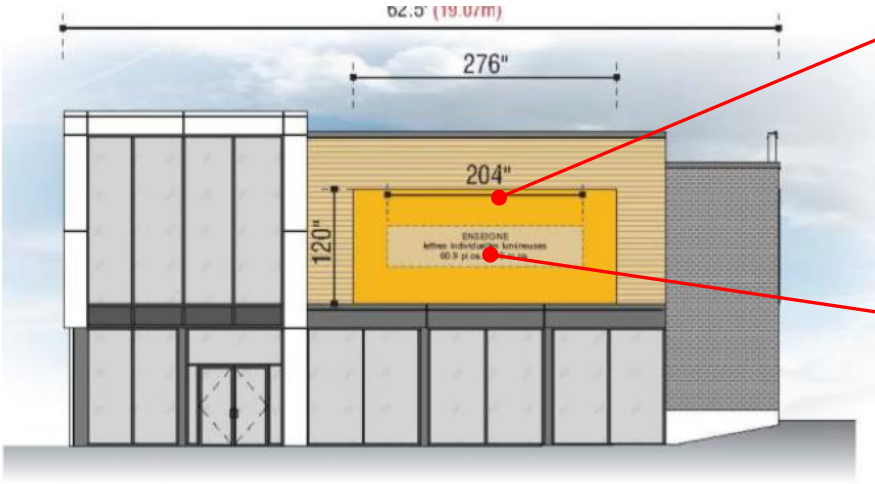
PERSPECTIVE CÔTÉ GAUCHE - ÉMISSION PIIA 2020



PERSPECTIVE CÔTÉ DROIT - ÉMISSION PIIA 2020

Annexe 15 : Affichage, d'éclairage et modification au PIIA approuvé en 2021 (page 2 de 2)

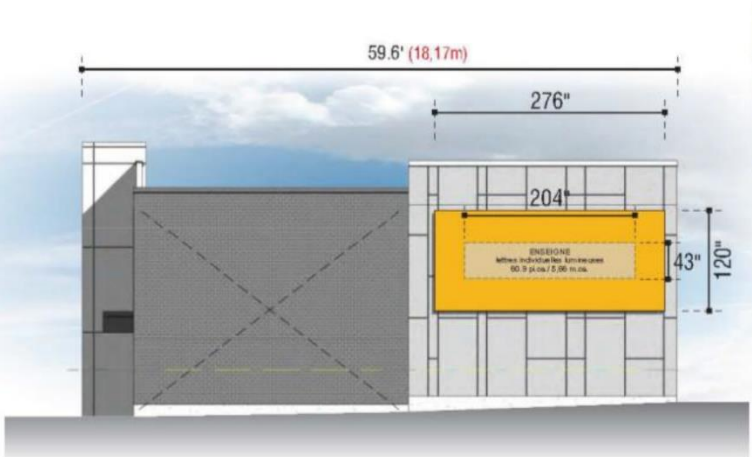
Façade avant



Enseigne installée sur panneau d'acier coloré

Lettre individuelle lumineuse

Façade latérale sur rue



2 enseignes préconisées par commerce (une par façade).

Vue d'ensemble



Élévation EST
Echelle : 1/16" = 1'-0"

CONCEPT D’AFFICHAGE

- Le concept d’affichage pour les phases A et B prévoit deux enseignes détachées implantées sur socle aux abords du chemin Vanier, ainsi que des enseignes rattachées à plat apposées sur les façades des bâtiments.
- Les deux enseignes détachées auront une structure métallique en acier recouverte d’aluminium gris et intégreront des boîtiers lumineux éclairés par translucidité. Chacune des enseignes détachées a une hauteur de 5.5 m, et offre une superficie d’affichage de 5 m².
- Les enseignes rattachées seront apposées sur les panneaux d’acier colorés et se composeront d’éléments détachés (lettres et/ou logos) éclairés par translucidité. Leurs couleurs varieront selon l’image de marque de chaque établissement. Un maximum de deux enseignes rattachées est préconisé pour chaque commerce.
- Le concept d’affichage est conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur.

Extrait du procès-verbal de la 295^e séance du CCU – 14 décembre 2020 annoté par le SUDD – Mai 2022
Projet Destination V

Page 24

Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 5 juillet 2022

CM-2022-500 PIIA - MODIFIER L'ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL, LE CONCEPT D'AFFICHAGE ET LES AMÉNAGEMENTS DU TERRAIN - 50, RUE SETO - DISTRICT ELECTORAL DE MITIGOMIJOKAN - ANIK DES MARAIS

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la modification du plan d’implantation et d’intégration architecturale a été formulée au 50, rue Seto, de la phase B du projet commercial intégré Destination V;

CONSIDÉRANT QUE le plan d’implantation et d’intégration architecturale a été initialement approuvé le 22 octobre 2019 par la résolution numéro CM-2019-668 et que des modifications à ce plan ont été approuvées le 17 novembre 2020 par la résolution numéro CM-2020-648;

CONSIDÉRANT QU’un second plan d’implantation et d’intégration architecturale a été approuvé le 19 janvier 2021 pour les matériaux de revêtement extérieur et le concept d’affichage du projet Destination V – 555 à 585, chemin Vanier, et 45 à 65, rue de Seto (CM-2021-32);

CONSIDÉRANT QUE les modifications prévues dans la présente demande visent principalement l’ajout d’un service au volant desservant le commerce de restauration situé au 50, rue Seto, qui entrainera des modifications aux aménagements du terrain, aux espaces de stationnement et à l’architecture du bâtiment visé et situé dans la phase B du projet Destination V;

CONSIDÉRANT QUE l’ajout d’un service au volant nécessite l’ajout d’enseignes directionnelles sur socles et la modification des enseignes commerciales qui étaient initialement prévues sur les façades principale et latérale sur rue;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d’urbanisme, à sa réunion du 20 juin 2022, a ratifié la recommandation du Service de l’urbanisme et du développement durable :

**IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE ANIK DES MARAIS
APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER MARIO AUBÉ**

ET RÉSOLU QUE ce conseil approuve, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505.1-2011, une modification à l’implantation de la phase B et au bâtiment situé au 50, rue Seto, du projet commercial intégré Destination Vanier, afin de modifier le plan d’implantation et d’intégration architecturale, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans intitulés :

- Modifications à l’implantation et aux aménagements extérieurs – BC2 - 11 janvier 2021 – 50, rue Seto – Annotées par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) – Mai 2022;
- Impacts des modifications sur les déplacements – MRA architecture + design – 18 novembre 2021 et les Services EXP inc. – 21 novembre 2021 – 50, rue Seto;
- Modifications aux élévations des façades - MRA architecture + design pour McDonald – 2 juin 2022 – 50, rue Seto – Annotées par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) – Juin 2022;

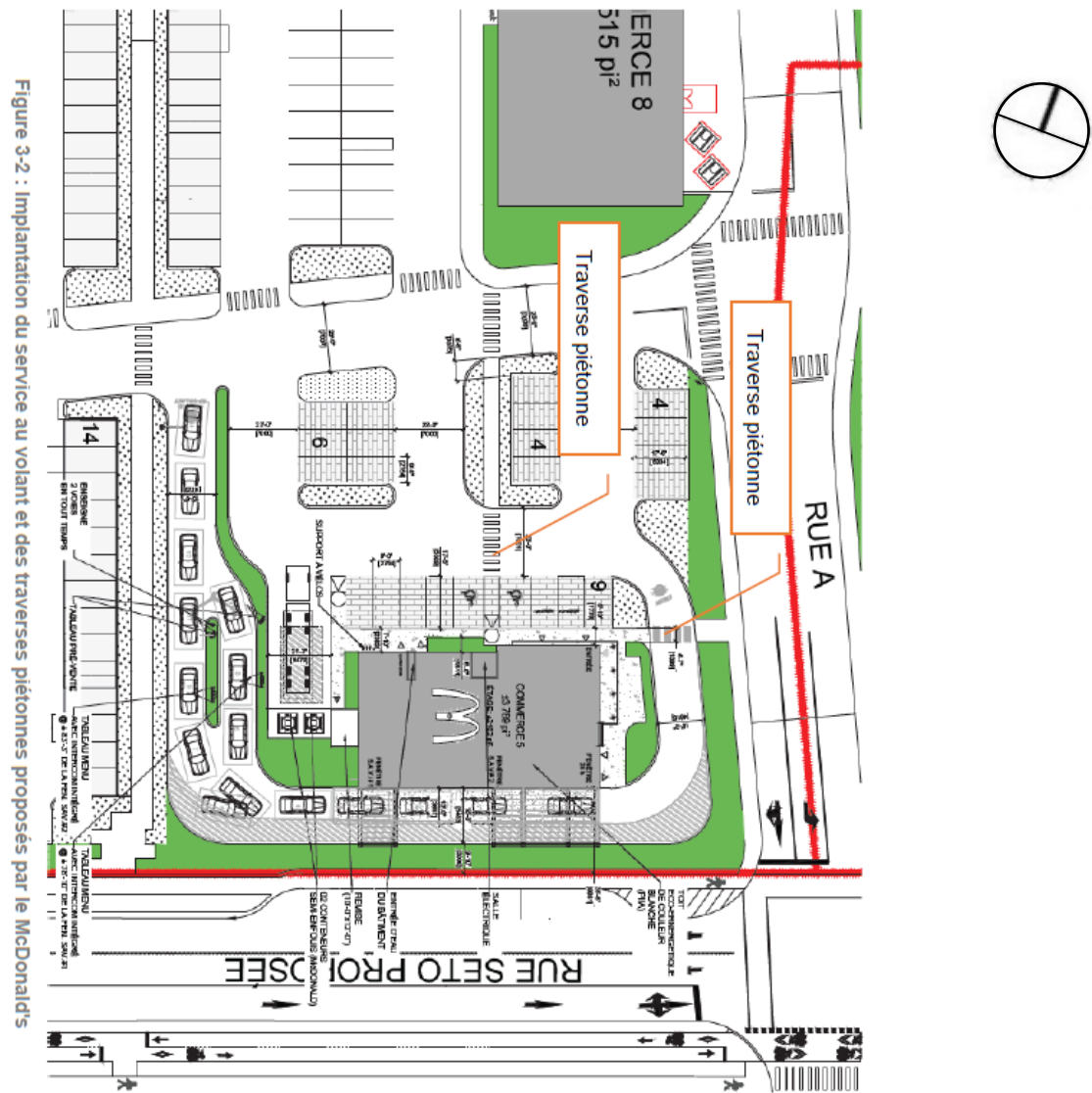
Annexe 17 : Détails de plantation et aménagements durables proposés pour le bâtiment 7



- Les espaces verts ont été travaillés avec une palette de végétation variée et colorée choisie en fonction des matériaux en accent de la façade.
- Les marquises sont intégrées à l'aménagement paysager qui permet de mettre en valeur le design architectural de la façade de la rue Seto.
- L'ensemble des 23 cases de stationnement sont recouvertes de pavés perméables laissant l'eau de pluie s'écouler dans le sol naturellement. Cette intervention surpasse le minimum requis par la réglementation qui est de 5 cases recouvertes de pavé perméable.
- Les espaces verts correspondent à plus de 20% du site.
- L'espace de stationnement alloué au restaurant McDonald est fragmenté de façon à aménager des îlots de verdure pouvant accueillir un volume minimal de terre de 10,5 m³ par arbre; et ce même si de tels îlots ne sont pas requis.
- Un total de 26 arbres est proposé dont 7 conifères et 19 feuillus.
- Une toiture écoénergétique blanche viendra compléter les initiatives afin de réduire les îlots de chaleur sur le site dans une perspective de développement durable.



Note : Plantation à titre indicatif. Des modifications pourront étes faites en respectant la réglementation en vigueur. Si les modifications proposées sont assujetties au PIIA, elles devront faire l’objet d’une approbation du Conseil.



6. Conclusions

L'implantation d'un nouveau restaurant McDonald's au sein du projet « Destination Vanier » requiert une étude d'impact sur la circulation. Cette étude d'impact vise à évaluer les impacts des nouveaux déplacements induits par un nouveau développement.

Le lot où le nouveau restaurant McDonald's sera implanté avait une utilisation prévue différente. Pour cette raison, l'estimation des débits générés par le restaurant McDonald's et les autres lots du projet Destination Vanier doit être mise à jour. De plus, pour évaluer les impacts du McDonald's au sein du développement, une analyse des files d'attente anticipées du service à l'auto a été effectuée.

À l'actuel, les conditions de circulation étaient déjà très difficiles sur le chemin Vanier en direction du boulevard des Allumetières (R-148). Cela avait pour effet de causer de la congestion dans la rue Seto qui sert comme accès vers Destination Vanier.

Le nouveau restaurant McDonald's prévoit une superficie commerciale d'environ 3800 pi² (353 m²). La configuration du lot prévu comprend 23 cases de stationnement. Le service à l'auto entoure le restaurant : les commandes sont prises à l'ouest et sont recueillies au Sud. Les automobiles circulent du sens anti-horaire. Une traverse piétonne liant l'entrée du restaurant McDonald's et la rue A est prévu pour sécuriser la traversée de l'allée du SAV. Les données d'achalandage du service à l'auto permettent de prévoir que 60% des ventes au déjeuner sont au SAV alors que 30% des ventes au souper sont au SAV. Le temps moyen pour servir une voiture est de 120 secondes. La file d'attente peut atteindre un maximum de 5 véhicules.

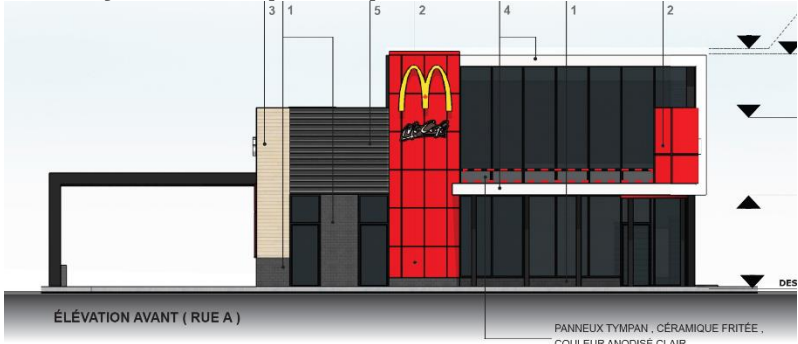
Les nouveaux déplacements générés pour le restaurant McDonald's sont similaires à ceux du lot prévu dans l'ancienne étude. Par contre, une augmentation de 22% en heure de pointe du matin est notée pour les déplacements en transit, ce qui représente environ 48 véhicules. Un déplacement en transit est un débit existant sur le réseau routier qui bifurque vers le restaurant McDonald's en chemin vers leur destination ultime. Donc, il est probable que l'implantation du restaurant McDonald's n'affecte pas le réseau routier externe.

Toutefois, il faut étudier l'effet des files d'attente sur le réseau interne, soit au sein de la Destination Vanier. La simulation des files d'attente au SAV révèle que la file potentielle serait de 9,4m soit d'environ deux (2) véhicules. La capacité du SAV est de 21m. Donc, aucun débordement de la file d'attente n'est attendu pour l'heure la plus achalandée de la journée. La conception initiale du SAV est donc adéquate.

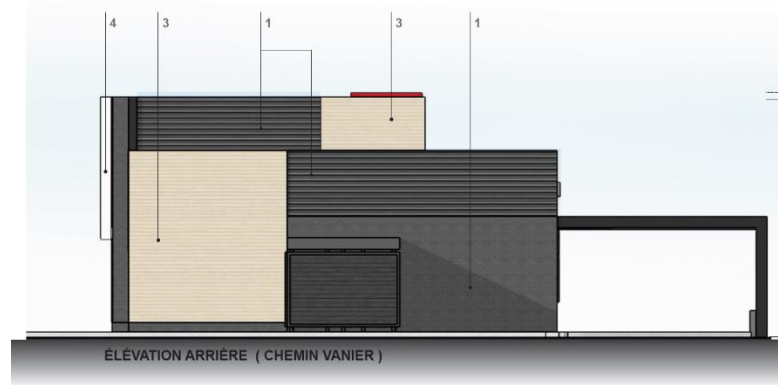
Selon ces analyses, il est conclu que l'implantation du restaurant McDonald's au sein du projet Destination Vanier n'aurait aucune incidence ni sur le fonctionnement du réseau routier ni sur le fonctionnement du stationnement de la Destination Vanier. Donc, aucun aménagement d'atténuation des impacts de la génération de déplacement n'est requis.

Annexe 19: Modification à l'architecture des façades du bâtiment 7

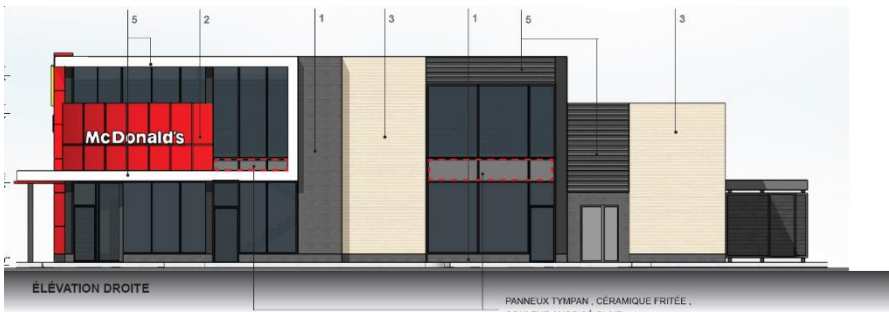
Façade Est (rue A)



Façade Ouest



Façade Nord (intérieur du site)



Maçonnerie
couleur gris *charcoal*
1

Panneau composite
métallique
d'aluminium (Alpolic)
couleur *red*
2

Déclin d'aluminium
couleur *acacia exotic
hony* (Aluplank)
3

Revêtement
métallique couleur
blanc (sic)
4

Aluminium corrugué
couleur gris *charcoal*
(sic)
5

Façade Sud (rue Seto)



Note : La proportion de matériaux de revêtement sur les façades sur rue est présentée à titre indicatif. Des modifications pourront être faites en respectant les matériaux autorisés au PIIA et les dispositions applicables au règlement de zonage. Si les modifications proposées sont assujetties au PIIA, elles devront faire l'objet d'une approbation au conseil municipal.

Annexe 20: Perspectives du bâtiment 7

Façade Est (rue A)



Façade Nord (intérieur du site)



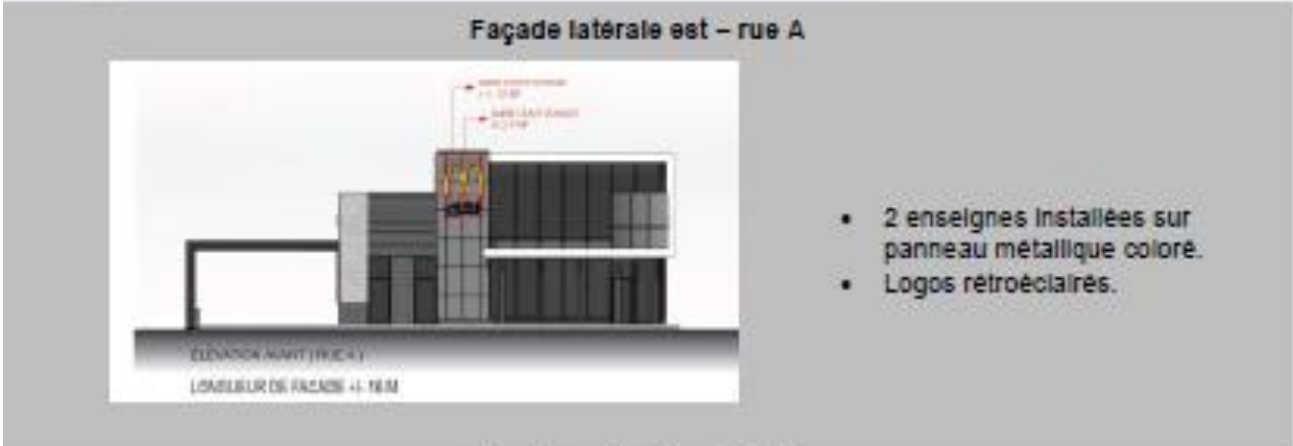
Façade sud (rue Seto)



Note : Perspectives présentées à titre indicatif.



- 1 enseigne installée sur panneau métallique coloré.
- Lettre individuelle lumineuse.
- Conforme au concept d'affichage approuvé en 2021.



- 2 enseignes installées sur panneau métallique coloré.
- Logos rétroéclairés.



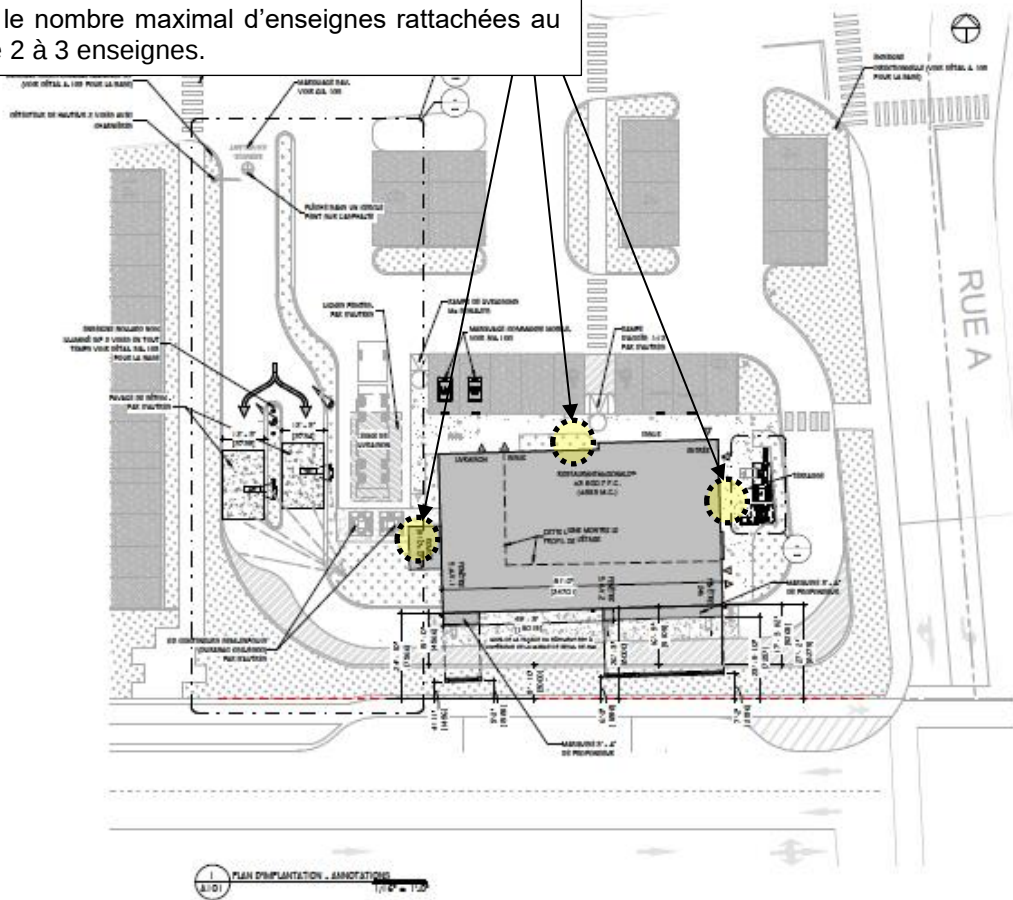
- 1 enseigne installée sur le revêtement de maçonnerie
- 3 enseignes à projection perpendiculaire (non rétroéclairée) dissimulées par les marquises.



Note : La superficie des enseignes et leur nombre sont présentés à titre indicatif. Des modifications pourront être faites en respectant les dispositions applicables au règlement de zonage. Si les modifications proposées sont assujetties au PIAA, elles devront faire l'objet d'une approbation au conseil municipal.

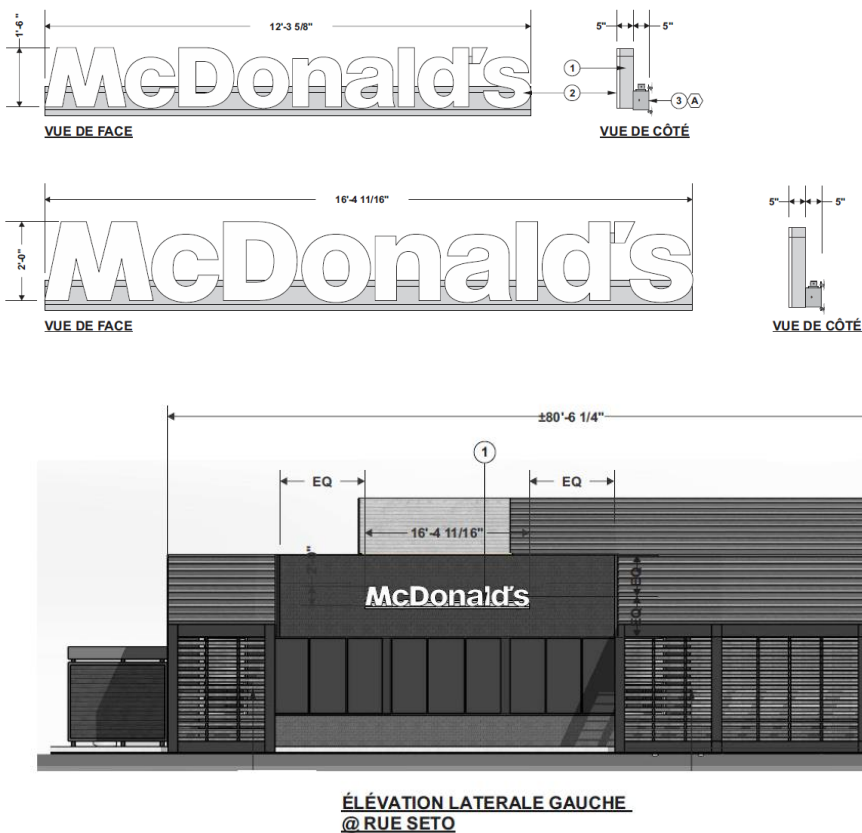
Dérogation mineure

Augmenter le nombre maximal d’enseignes rattachées au bâtiment de 2 à 3 enseignes.



Dérogation mineure

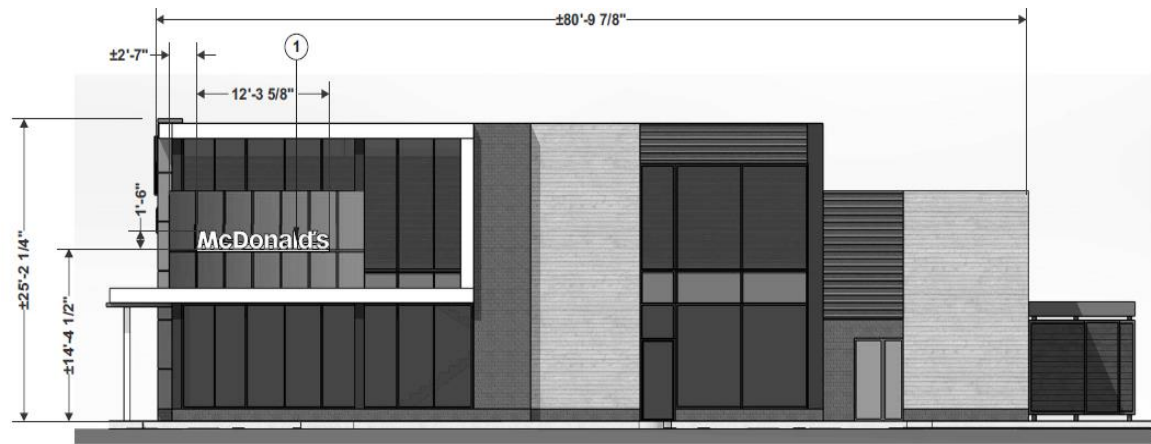
1.



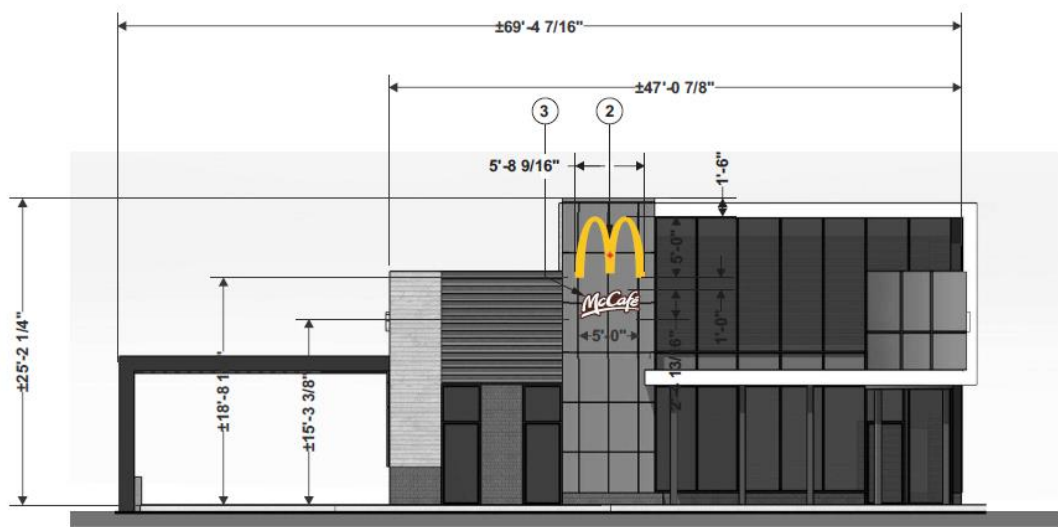
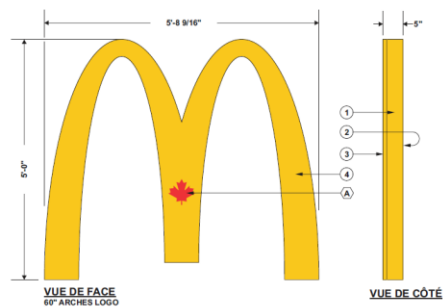
- 1 enseigne installée sur le revêtement de maçonnerie
- Conforme au concept d’affichage approuvé en 2022. Aucune enseigne à projection n’est prévue.

Annexe 22 : Détails et emplacement des enseignes proposées au 50, rue Seto (page 2 de 2)

- 1 enseigne installée sur panneau métallique coloré.
- Lettre individuelle lumineuse.
 - Conforme au concept d’affichage approuvé en 2021 et au concept approuvé en 2022.



ÉLÉVATION LATÉRALE DROITE



ÉLÉVATION AVANT

- 1 enseigne installée sur panneau métallique coloré. Avec deux logos rétroéclairés.

Annexe 23 : Analyse de conformité au PIIA

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

A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine					
Évaluation et explications fournies par le requérant (*)					SUDD
(*) 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.					
A-0	CONCEPT D'ENSEMBLE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Contribuer à la qualité d'aménagement urbain et traduire l'identité des lieux par une idée conceptuelle maîtresse	a) Est-ce que le concept d'aménagement est conçu en lien au contexte urbain et au contexte de planification?	Oui	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l'agrandissement est devancée. Son implantation est légèrement différente de celle présentée lors de l'approbation du plan d'ensemble, mais le concept est respecté.	Critère satisfait
		b) Est-ce que le concept d'aménagement du noyau commercial respecte l'identité significative du milieu urbain dans lequel il s'inscrit?	Oui	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l'agrandissement est devancée. Son implantation est légèrement différente de celle présentée lors de l'approbation du plan d'ensemble, mais le concept est respecté. Le concept architectural de l'agrandissement est en continuité de celui du bâtiment principal.	Critère satisfait
		c) Est-ce que le concept d'aménagement intègre le transport en commun et optimise l'utilisation de l'espace urbain?	N/A	L'agrandissement du bâtiment n'impacte pas ces éléments du plan d'ensemble (déjà approuvé).	Critère satisfait
		d) Est-ce que le concept d'aménagement du noyau commercial favorise l'encadrement du domaine public en y intégrant, par exemple, une place publique, une rue ou une intersection?	Oui	L'agrandissement est implanté à proximité de la voie de circulation favorisant l'encadrement de l'espace.	Critère satisfait
		e) Est-ce que le concept d'aménagement du grand ensemble commercial régional s'articule autour des espaces publics, des voies de circulation, et des réseaux piétonniers et cyclables?	Oui	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). L'agrandissement du bâtiment n'impacte pas ces éléments du plan d'ensemble (déjà approuvé).	Critère satisfait
		f) Est-ce que le concept d'aménagement renforce l'animation du domaine public et l'expérience commerciale piétonnière de qualité?	Oui	L'agrandissement est implanté à proximité de la voie de circulation favorisant l'encadrement de l'espace.	Critère satisfait

		g) Est-ce que le concept d'aménagement hiérarchise les niveaux de circulation et privilégie le piéton et le cycliste?	N/A	L'agrandissement du bâtiment n'impacte pas ces éléments du plan d'ensemble (déjà approuvé).	Critère satisfait
		h) Est-ce que l'arrimage de l'ensemble des composantes, le cadre bâti, l'espace public et l'interface commerciale renforcent la fonctionnalité et la sécurité des lieux?	Oui	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l'agrandissement est devancée. Son implantation est légèrement différente de celle présentée lors de l'approbation du plan d'ensemble, mais le concept est respecté.	Critère satisfait
		i) Est-ce que le concept d'aménagement favorise la mixité des usages, la densification et le partage des aires?	N/A	L'agrandissement du bâtiment n'impacte pas ces éléments du plan d'ensemble (déjà approuvé).	Critère non satisfait
		j) Est-ce que le concept d'aménagement minimise les impacts négatifs des espaces de stationnement sur le milieu urbain environnant?	Oui	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l'agrandissement est devancée. Son implantation est légèrement différente de celle présentée lors de l'approbation du plan d'ensemble, mais le concept est respecté. Aucune case de stationnement supplémentaire n'est proposée.	Critère satisfait
A-1	CARACTÉRISTIQUE D'IMPLANTATION DU CADRE BÂTI COMMERCIAL				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Encadrer le domaine public et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que l'orientation et l'implantation des bâtiments encadrent le domaine public existant, les places publiques, les rues, les intersections, les parcs, et mettent en valeur les bâtiments et les percées visuelles d'intérêt?	Oui	L'agrandissement est implanté à proximité de la voie de circulation favorisant l'encadrement de l'espace.	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'orientation et l'implantation des bâtiments procurent des places publiques viables et accessibles favorisant le rassemblement des usagers?	Oui	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). L'agrandissement du bâtiment n'impacte pas ces éléments du plan d'ensemble (déjà approuvé).	Critère satisfait
		c) Est-ce que l'implantation des bâtiments assure un alignement des façades continu et homogène, le long d'une rue, d'une voie de circulation principale ou d'une place publique?	Oui	L'alignement de l'agrandissement est la même que celle du bâtiment principal.	Critère satisfait
		d) Autour d'une place publique ou le long d'une voie de circulation piétonnière, est-ce que la marge avant d'un bâtiment réserve un dégagement suffisant pour l'implantation d'une terrasse?	N/A	L'espace est suffisant, mais une terrasse pour une épicerie n'est pas prévue.	Critère satisfait
		e) Est-ce que le dégagement entre deux bâtiments permet d'aménager une voie de circulation piétonnière pouvant accueillir divers débits?	N/A	L'agrandissement du bâtiment n'impacte pas ces éléments du plan d'ensemble (déjà approuvé).	Critère satisfait

2°	Optimiser la fonctionnalité du site et minimiser les inconvénients sur les secteurs adjacents	a) Est-ce que l'implantation des bâtiments réduit la longueur des déplacements des usagers entre la rue, les stations de transport en commun, les espaces de stationnement et les bâtiments?	Oui	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). L'agrandissement du bâtiment n'impacte pas ces éléments du plan d'ensemble (déjà approuvé).	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'implantation d'un nouveau bâtiment s'insère de manière cohérente à l'environnement existant et assure la fonctionnalité du projet commercial?	Oui	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). L'agrandissement du bâtiment n'impacte pas ces éléments du plan d'ensemble (déjà approuvé).	Critère satisfait
		c) Est-ce que l'implantation des bâtiments évite la création d'espace résiduel inexploitable et peu accessible sur le terrain?	Oui	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). L'agrandissement du bâtiment n'impacte pas ces éléments du plan d'ensemble (déjà approuvé).	Critère satisfait
		d) Est-ce que l'implantation minimise la visibilité des aires d'entreposage, de manœuvre, de manutention ainsi que des équipements mécaniques et techniques?	Oui	L'agrandissement permet de masquer davantage les aires de chargement qui sont derrière le bâtiment.	Critère satisfait
		e) Est-ce qu'un dégagement significatif est prévu entre les aires d'entreposage, de manœuvre et de manutention, contigües aux secteurs résidentiels?	N/A	Aucune aire de chargement supplémentaire n'est proposée pour l'agrandissement. L'agrandissement du bâtiment n'impacte pas ces éléments du plan d'ensemble (déjà approuvé).	N/A
3°	Bénéficier des apports énergétiques naturels	a) Est-ce que l'orientation du bâtiment favorise l'ensoleillement de la façade principale?	N/A	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). Son implantation est légèrement différente de celle présentée lors de l'approbation du plan d'ensemble, mais son implantation est en continuité du bâtiment initial.	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'orientation du bâtiment permet de bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation naturelle?	N/A	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). Son implantation est légèrement différente de celle présentée lors de l'approbation du plan d'ensemble, mais son implantation est en continuité du bâtiment initial.	Critère satisfait
A-2	VOLUMÉTRIE DU CADRE BÂTI COMMERCIAL – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Harmoniser les volumétries en tenant compte du contexte d'ensemble pour maximiser son impact visuel	a) Est-ce que le gabarit et la volumétrie des bâtiments mettent en valeur les intersections, les bâtiments d'intérêt, encadrent le domaine public et renforcent les perspectives visuelles d'intérêt?	Oui	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). Son implantation est légèrement différente de celle présentée lors de l'approbation du plan d'ensemble, mais son implantation est en continuité du bâtiment initial.	Critère satisfait
		b) Est-ce que le rapport entre le gabarit des bâtiments et le domaine public est suffisant pour un encadrement proportionné?	Oui	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). Son implantation est légèrement différente de	Critère satisfait

				celle présentée lors de l’approbation du plan d’ensemble, mais son implantation est en continuité du bâtiment initial.	
		c) Est-ce qu’un basilaire facilite l’intégration d’un bâtiment de densité élevée au contexte existant?	N/A	Le IGA est un bâtiment d’un étage commercial.	Critère non satisfait
		d) Est-ce que les éléments architecturaux d’intérêts du bâtiment pouvant avoir une incidence sur la composition volumétrique sont identifiés par un traitement particulier?	Oui	Le concept architectural de l’agrandissement est en continuité du concept architectural du bâtiment initial.	Critère satisfait
		e) Est-ce que la volumétrie d’un nouveau bâtiment respecte et s’inspire de la volumétrie du cadre bâti du milieu environnant significatif?	Oui	L’agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l’approbation du plan d’ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l’agrandissement est devancée. Son implantation est légèrement différente de celle présentée lors de l’approbation du plan d’ensemble, mais son implantation est en continuité du bâtiment initial.	Critère satisfait
		f) Est-ce que le traitement volumétrique d’un bâtiment voit à l’échelle piétonnière de la rue?	Oui	L’agrandissement est implanté à proximité de la voie de circulation favorisant l’encadrement de l’espace.	Critère satisfait
A-3	ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE DU CADRE BÂTI COMMERCIAL				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	S’ouvrir sur le domaine public et attirer différents types d’usagers	a) Est-ce que l’entrée menant à un commerce crée un lien direct avec le domaine public et le réseau environnant de voies de circulation piétonnières?	N/A	Comme il s’agit d’un agrandissement à l’épicerie, aucune entrée n’est prévue pour l’agrandissement. Les utilisateurs utiliseront l’entrée principale du bâtiment.	Critère satisfait
		b) Est-ce que l’entrée menant à un commerce assure l’accessibilité, pour les usagers, aux points de desserte de transport en commun?	N/A	Comme il s’agit d’un agrandissement à l’épicerie, aucune entrée n’est prévue pour l’agrandissement. Les utilisateurs utiliseront l’entrée principale du bâtiment.	Critère satisfait
		c) Est-ce qu’un bâtiment situé sur un terrain d’angle dans un noyau commercial privilégie la localisation de l’entrée principale à l’angle du bâtiment ou face à la rue principale?	N/A	Comme il s’agit d’un agrandissement à l’épicerie, aucune entrée n’est prévue pour l’agrandissement. Les utilisateurs utiliseront l’entrée principale du bâtiment.	Critère non satisfait
		d) Est-ce que la façade comportant une entrée principale menant à un commerce est identifiée depuis les rues adjacentes du projet commercial?	N/A	Comme il s’agit d’un agrandissement à l’épicerie, aucune entrée n’est prévue pour l’agrandissement. Les utilisateurs utiliseront l’entrée principale du bâtiment.	Critère satisfait
A-4	RÉSEAU PIÉTONNIER ET CYCLABLE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Fonctionnalité, sécurité et intégration des réseaux piétonniers au réseau de transport en commun, et aux réseaux existants et planifiés du milieu urbain	a) Est-ce que des parcours directs et courts sont aménagés afin de favoriser les déplacements piétons, cyclables et relient les voies de circulation, les espaces de stationnements, les stations de transport en commun et les entrées principales des bâtiments?	N/A	L’agrandissement du bâtiment n’a pas d’impact sur ces éléments du plan d’ensemble qui ont déjà été approuvé.	Critère satisfait
		b) Est-ce que les voies de circulation piétonnières et cyclables du terrain commercial sont reliées au réseau de transport en commun, au réseau de voies de circulation piétonnières et cyclables existants ou planifiés à l’échelle urbaine?	N/A	L’agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l’approbation du plan d’ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l’agrandissement est devancée. Son implantation est légèrement différente de celle	Critère satisfait

				présentée lors de l’approbation du plan d’ensemble, mais son implantation est en continuité du bâtiment initial.	
		c) Est-ce qu’un réseau de voies de circulation piétonnières et cyclables est prévu et assure le lien entre chacun des bâtiments?	N/A	L’agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l’approbation du plan d’ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l’agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l’aménagement du site.	N/A
		d) Est-ce que les voies de circulation piétonnières et l’aménagement paysager divisent l’espace de stationnement en plusieurs aires, de taille réduite, visant l’accessibilité et la perméabilité des lieux?	N/A	L’agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l’approbation du plan d’ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l’agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l’aménagement du site.	Critère satisfait
		e) Est-ce que l’espace de stationnement de grande surface desservant plusieurs bâtiments est aménagé de manière à définir des voies de circulation piétonnière sécuritaires?	N/A	L’agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l’approbation du plan d’ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l’agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l’aménagement du site.	Critère satisfait
		f) Est-ce que les allées de circulation automobile ou un espace de stationnement évite d’entrecouper les liens entre une entrée menant au commerce et les voies de circulation piétonnières?	N/A	L’agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l’approbation du plan d’ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l’agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l’aménagement du site.	Critère non satisfait
		g) Est-ce que les voies de circulation piétonnières sont conçues en fonction des débits de circulation piétonnière envisagés sur l’ensemble du terrain?	N/A	L’agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l’approbation du plan d’ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l’agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l’aménagement du site.	Critère satisfait
A-5	ACCÈS, ALLÉES, STATIONNEMENT ET AIRE DE SERVICE				
	Objectifs	Critères	Objectifs	Explications complémentaires du requérant (*)	Objectifs
1°	Minimiser les nuisances sur le domaine public et le milieu environnant	a) Est-ce que le nombre d’allées d’accès le long d’une rue est réduit au minimum?	N/A	L’agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l’approbation du plan d’ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l’agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l’aménagement du site.	Critère satisfait
		b) Est-ce que le partage d’allées d’accès entre des terrains contigus est encouragé?	N/A	L’agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l’approbation du plan d’ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l’agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l’aménagement du site.	Critère satisfait

		c) Est-ce que l'aménagement des allées d'accès sur les rues secondaires est privilégié?	N/A	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l'agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l'aménagement du site.	Critère satisfait
		d) Est-ce que, lorsque située à l'extrémité d'un îlot, la localisation de l'espace de stationnement est favorisée en cours arrière des bâtiments implantés sur le pourtour du terrain?	N/A	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l'agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l'aménagement du site.	Critère satisfait
		e) Est-ce que les allées d'accès, les voies d'attentes ou les allées de circulation évitent d'être localisées entre un bâtiment et la rue?	N/A	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l'agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l'aménagement du site.	Critère satisfait
		f) Est-ce que des voies d'attente et des allées de circulation sont prévues pour l'ensemble du terrain?	N/A	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l'agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l'aménagement du site.	N/A
		g) Est-ce que les espaces de stationnement extérieurs sont majoritairement localisés en cours arrière ou latérale?	N/A	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l'agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l'aménagement du site.	Critère satisfait
		h) Est-ce que la longueur des rangées de cases de stationnement est réduite au minimum?	N/A	L'agrandissement du IGA était prévu/proposé lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B (résolution CM-2020-48). La construction de l'agrandissement est devancée. Aucune modification apportée à l'aménagement du site.	Critère satisfait
2°	Dissimuler les aires de services et les équipements techniques	a) Est-ce que l'ensemble des espaces d'entreposage, de manœuvre et de manutention, ainsi que les équipements mécaniques, les dépôts à déchets et à matières récupérables d'un terrain commercial, présentent un traitement architectural similaire ou harmonisé aux bâtiments principaux?	Oui	Aucun espace de chargement, manutention, entreposage des déchets proposé pour l'agrandissement.	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'entreposage des déchets et matières récupérables à l'intérieur du bâtiment principal ou accessoire est privilégié?	Oui	Aucune espace pour l'entreposage des déchets additionnels n'est prévue pour l'agrandissement.	Critère satisfait

		c) Est-ce que l'entreposage des déchets et des matières récupérables dans des dépôts souterrains ou semi enfouis à l'extérieur des bâtiments est encouragé?	Oui	Aucune espace pour l'entreposage des déchets additionnels n'est prévue pour l'agrandissement.	Critère satisfait
		d) Est-ce qu'un élément architectural dissimule complètement le dépôt à déchets et à matières récupérables installé à l'extérieur du bâtiment?	Oui	Aucune espace pour l'entreposage des déchets additionnels n'est prévue pour l'agrandissement.	Critère satisfait
		e) Est-ce qu'un espace de réception dédié aux neiges usées répond aux besoins du terrain?	N/A	Aucune modification apportée à l'aménagement du site concernant la gestion de la neige.	N/A
		f) Est-ce qu'un espace de réception dédié aux neiges usées est aménagé à l'extérieur de l'espace de stationnement?	N/A	Aucune modification apportée à l'aménagement du site concernant la gestion de la neige.	N/A

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

A-0 Concept d'ensemble

- Le concept d'ensemble du projet approuvé n'est pas modifié par la demande de modifications pour le commerce situé au 50, rue Seto, ni par l'agrandissement du bâtiment 12.

A-1 Caractéristiques d'implantations du cadre bâti commercial

- L'orientation et l'implantation du bâtiment 7 ne procurent pas de place publique viable et accessible favorisant le rassemblement des usagers.
- L'implantation du commerce sur la rue Seto est reculée des bâtiments adjacents à l'est et à l'ouest.
- Une terrasse est prévue, mais elle n'est pas située dans la marge avant du projet. Elle est localisée sur la façade latérale nord-est.
- La modification de l'implantation prévoit l'ajout d'un îlot de verdure et d'un passage piétonnier reliant les trottoirs du projet et les trottoirs publics.
- La vaste superficie de l'espace de stationnement et de l'accès réservé au service à l'auto est plutôt adaptée à une échelle pour les automobilistes. La réduction du gabarit du bâtiment initialement approuvé et l'ajout du service à l'auto réduisent l'encadrement de l'intersection de la rue Seto et de la rue A.

A-2 Volumétrie du cadre bâti commercial 7 – transition volumétrique

- L'ajout d'une marquise en aluminium, dont la couleur rappelle le bois, bonifie l'aspect visuel du bâtiment qui est de gabarit inférieur aux autres bâtiments de la phase B.
- Bien qu'une réduction de la superficie d'implantation du projet soit proposée, le bâtiment a une superficie d'implantation similaire aux commerces prévus au 563, chemin Vanier (phase A).
- L'ajout d'une terrasse semi-couverte et de portes d'entrées vitrées qui se fondent aux murs rideaux voit aux usagers piétons du site.

A-3 Entrée principale et secondaire du cadre bâti commercial 7

- Les lignes d'autobus de la STO 34 (occasionnel), 49 (régulier) et 50 (périodes de pointe) passeront à proximité du projet (chemin Vanier).

A-4 Réseau piétonnier et cyclable

- Bien que la modification au projet prévoit l'ajout d'un support pour vélos, aucune voie n'est réservée pour les cyclistes. Ils devront emprunter les mêmes accès que les automobilistes.
- L'entrée et la sortie du service au volant sont situées à proximité de passages piétonniers.

A-5 Accès, allées, stationnement et aire de service

Bien que l'aire de service au volant soit située entre la rue Seto et le commerce de restauration, l'annexion d'une marquise intégrée à l'architecture du bâtiment donne l'effet de prolongement du bâtiment au-dessus de la voie de desserte et la dissimule de la rue Seto.

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.

B – INTÉGRATION ARCHITECTURALE – À l'échelle du voisinage					
Évaluation et explications fournies par le requérant					SUDD
(*) 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-1	CONCEPT ARCHITECTURAL				
	Objectifs	Critères	Objectifs	Explications complémentaires du requérant (*)	Objectifs
1°	Traitement architectural de qualité : Contribuer au caractère attrayant d'ensemble du cadre bâti	a) Est-ce que l'articulation des façades tient compte de caractéristiques significatives de la typologie d'origine du bâtiment et des bâtiments adjacents?	Oui	La volumétrie et le concept architectural de l'agrandissement respectent et sont en continuité du bâtiment initial. Les matériaux et les détails architecturaux sont les mêmes.	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'articulation des façades est proportionnelle et hiérarchique, et s'intègre au style architectural, à la fonction et à la structure du bâtiment?	Oui	La volumétrie et le concept architectural de l'agrandissement respectent et sont en continuité du bâtiment initial. Les matériaux et les détails architecturaux sont les mêmes. Les détails architecturaux permettent de mettre en valeur la façade principale du bâtiment.	Critère satisfait
		c) Est-ce que les éléments architecturaux ornementaux mettent en valeur les composantes structurales du bâtiment?	Oui	Les éléments architecturaux proposés (insertion de couleur, alternance du type de matériaux) permettent de dynamiser les façades et réduire l'effet de longueur.	Critère satisfait
		d) Est-ce que les éléments architecturaux renforcent le lien entre les façades et le caractère architectural d'ensemble du cadre bâti?	Oui	Le concept architectural de l'agrandissement reprend le concept architectural du bâtiment initial, lequel est en harmonie avec la signature architecturale de l'ensemble du projet.	Critère satisfait
		e) Est-ce que la façade d'intérêt d'un bâtiment donnant sur le domaine public peut présenter un traitement architectural et une fenestration distinguée?	Oui	Les éléments architecturaux proposés (insertion de couleur, alternance du type de matériaux) permettent de dynamiser les façades et réduire l'effet de longueur. Par la nature de l'usage de l'agrandissement (entreposage, étalage), la fenestration est limitée.	Critère satisfait
		f) Est-ce que le couronnement d'un bâtiment est souligné par un élément architectural distinctif?	Oui	La volumétrie et le concept architectural de l'agrandissement respectent et sont en continuité du bâtiment initial. Les matériaux et les détails architecturaux sont les mêmes.	Critère satisfait
		g) Est-ce que l'architecture des bâtiments est contemporaine et distinctive?	Oui	Le concept architectural de l'agrandissement respecte et sont en continuité du bâtiment initial. Les matériaux et les détails architecturaux sont les mêmes. Le concept architecture est de style contemporain.	Critère satisfait
		h) Est-ce qu'un traitement architectural similaire est préconisé pour un ensemble de bâtiments d'un même projet?	Oui	Le concept architectural de l'agrandissement reprend le concept architectural du bâtiment initial, lequel est en	Critère satisfait

				harmonie avec la signature architecturale de l'ensemble du projet.	
		i) Est-ce que l'ensemble des façades d'un bâtiment présente un traitement architectural similaire?	Oui	Le concept architectural de l'agrandissement respecte et est en continuité de celui du bâtiment initial. Les matériaux et les détails architecturaux sont les mêmes, et ce pour l'ensemble des façades du bâtiment.	Critère satisfait
		j) Est-ce que les façades sans ouvertures, visibles du domaine public, présentent un traitement architectural de qualité?	Oui	Les détails architecturaux et l'alternance des matériaux sur les façades contribuent à la qualité du projet.	Critère satisfait
		k) Est-ce que les bâtiments accessoires s'intègrent au concept architectural d'ensemble?	N/A	Aucun bâtiment accessoire proposé.	N/A
2°	Traitement architectural du rez-de-chaussée :	a) Est-ce que le rez-de-chaussée commercial se distingue en hauteur par rapport aux autres étages?	N/A	Agrandissement d'un étage, tout comme le bâtiment principal.	Critère satisfait
	Contribuer à l'animation du domaine public et au confort piétonnier	b) Est-ce que la façade d'un rez-de-chaussée commercial donnant sur une voie de circulation présente une proportion significative d'ouvertures?	Oui	La fenestration dans l'agrandissement a été maximisée. L'usage et les activités intérieures limitent la possibilité d'intégrer de la fenestration.	Critère satisfait
		c) Est-ce que la façade donnant sur une voie de circulation présente des jeux architecturaux qui en brisent la monotonie?	Oui	Les détails architecturaux et l'alternance des matériaux sur la façade principale brisent la monotonie et l'effet de longueur.	Critère satisfait
		d) Est-ce que des détails architecturaux et ornementaux permettent d'identifier et localiser facilement l'entrée principale d'un bâtiment menant au commerce?	N/A	L'agrandissement ne comprend pas d'entrée principal. Le concept architectural de l'agrandissement met en valeur l'entrée principal du bâtiment initial.	Critère satisfait
		e) Est-ce que l'installation d'auvents et d'arcades, au-dessus d'une entrée menant à un commerce ou d'une vitrine commerciale, de manière continue est favorisée?	N/A	L'agrandissement ne comprend pas d'entrée principale.	N/A
		f) Est-ce que les auvents s'agencent aux ouvertures, aux couleurs et aux éléments décoratifs du bâtiment?	N/A	L'agrandissement ne comprend pas d'auvent.	N/A
		g) Est-ce que les nouvelles ouvertures et leur encadrement s'inspirent de l'alignement, des dimensions, des matériaux, des couleurs, et des ouvertures d'origine du bâtiment?	Oui	Les ouvertures de l'agrandissement s'inspirent des ouvertures proposées pour le bâtiment principal.	Critère satisfait
		h) Est-ce que les murs aveugles sans éléments architecturaux distinctifs sont tolérés lorsqu'ils ne donnent pas sur la rue ou lorsque l'usage exercé à l'intérieur du bâtiment le justifie?	Oui	L'usage épicerie et les activités intérieures (entreposage, étalage) limitent la possibilité de mettre des ouvertures sur les façades.	Critère satisfait
3°	Traitement architectural du bâtiment :	a) Est-ce que la rencontre des normes reconnues, concernant l'efficacité énergétique et l'économie d'énergie, est encouragée?	Oui	L'agrandissement réponds aux exigences du nouveau code de construction du Québec, chapitre I.1-efficacité énergétique du bâtiment, et code nationale de l'énergie pour les bâtiments-Canada	Ne peut être évalué

	Intégrer des principes écoénergétiques et de durabilité			2015 (modifié), lequel a des exigences concernant l'efficacité énergétique des bâtiments.	
		b) Est-ce que les ouvertures du bâtiment favorisent l'ensoleillement et maximisent le confort des occupants?	N/A	L'usage épicerie et les activités intérieures (entreposage, étalage) limitent la possibilité de mettre des ouvertures sur les façades.	Ne peut être évalué
B-2	MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Matériaux de revêtement de qualité supérieure : Renforcer le caractère homogène du paysage urbain	a) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur utilisés s'inspirent de ceux du milieu?	Oui	Le concept architectural de l'agrandissement respecte et est en continuité du bâtiment initial. Les matériaux et les détails architecturaux sont les mêmes, et ce pour l'ensemble des façades du bâtiment.	Critère satisfait
		b) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur sont agencés sur toutes les façades?	Oui	Les matériaux proposés pour l'agrandissement sont les mêmes que pour les façades du bâtiment principal.	Critère satisfait
		c) Est-ce que l'utilisation de matériaux complémentaires accentuant les caractéristiques identitaires d'un bâtiment est prévue?	Oui	Les détails architecturaux et l'alternance des matériaux sur les façades contribuent à la qualité du projet.	Critère satisfait
		d) Est-ce que l'utilisation d'un matériau noble est privilégiée pour les façades visibles depuis une voie de circulation?	Oui	Les façades visibles des voies publiques sont majoritairement composées de maçonnerie ou de bloc architectural.	Critère satisfait
		e) Est-ce que l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur transparent, et ayant un faible degré de réflectivité, est favorisée?	Oui	Pour un bâtiment commercial, du verre clair, ayant un faible degré de réflectivité est utilisé.	Critère satisfait
2 ^o	Matériaux de revêtement du cadre bâti : Atteindre les objectifs de développement durable	a) Est-ce que les matériaux et les composantes architecturales d'un bâtiment sont de qualité supérieure et résistent aux intempéries et à l'entretien courant du bâtiment?	Oui	La maçonnerie et les blocs de béton sont des matériaux de qualité supérieure.	Critère satisfait
		b) Est-ce que les matériaux de recouvrements et les aménagements des toits répondent à des principes écoénergétiques?	Oui	Oui, les matériaux de toiture permettent d'avoir un IRS supérieur et la quantité d'isolant installé requis dans le nouveau code de construction du Québec, chapitre I.1- efficacité énergétique du bâtiment, et code national de l'énergie pour les bâtiments-Canada 2015 (modifié) est supérieur aux normes du code antérieur.	Critère satisfait
		c) Est-ce que l'utilisation de matériaux de revêtement ayant un degré élevé de réflectivité est préconisée?	Oui	En général, des matériaux de revêtement pâle sont préconisés. Un matériau plus foncé est utilisé pour créer du contraste et dynamiser la façade, mais celui-ci est en plus petite quantité	Critère satisfait
		d) Est-ce que l'aménagement d'un couvert végétal sur le toit est préconisé?	Non	Aucun toit végétalisé n'est prévu.	N/A

		e) Est-ce que l'utilisation de produits et de matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale est privilégiée?	Non	Les matériaux proviennent de fournisseurs canadiens.	Critère non satisfait
Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)					
B-1 Concept architectural - La modification à l'articulation des façades respecte le style contemporain des autres bâtiments commerciaux du projet Destination Vanier. - Le concept architectural du bâtiment 12 est étendu sur la partie de l'agrandissement proposée. B-2 Matériaux de revêtement - Les murs rideaux, les revêtements métalliques et la maçonnerie de briques sont des revêtements durables déjà autorisés pour la phase B du projet Destination Vanier. - Une démonstration plus approfondie de l'efficacité énergétique du bâtiment pourrait être réalisée. - Le projet d'agrandissement du bâtiment 12 s'inspire des matériaux de revêtements précédemment prévus sur le bâtiment approuvé.					
Avis important Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.					

C – INTERFACE AVEC L'ESPACE PUBLIC – Intégration à l'échelle humaine					
Évaluation et explications fournies par le requérant (*) 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.					SUDD
C-1	INTERFACE À L'ÉCHELLE PIÉTONNE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Aménagements extérieurs : Harmoniser au cadre bâti et animer le domaine public	a) Est-ce que le pourtour du terrain comporte des aménagements paysagers?	Oui	Les arbres qui se trouvaient à l'emplacement de l'agrandissement ont été déplacés sur le site. Des arbres d'essences variées sont proposés devant et sur le côté de l'agrandissement.	Critère satisfait
		b) Est-ce que des aménagements extérieurs et du mobilier urbain créent des espaces de repos adjacents au rez-de-chaussée du bâtiment?	N/A	Des espaces de repos sont prévus pour l'ensemble de la phase B.	N/A
		c) Est-ce que les aménagements extérieurs s'inspirent des aménagements paysagers de qualité existants?	Oui	La révision du plan d'architecture de paysage a été faite en respectant le concept architectural qui avait été approuvé initialement pour la phase B.	Critère satisfait
		d) Est-ce que l'intégration d'une terrasse à son bâtiment est harmonieuse et respecte le caractère d'ensemble du lieu?	N/A	Aucune terrasse proposée	N/A

		e) Est-ce que l'aménagement de la place publique favorise l'utilisation temporaire de l'espace sous forme de terrasse, d'étalage, ou d'espace de jeux d'enfant?	N/A	Des espaces de repos et espaces publics sont prévus et déjà n'approuver pour l'ensemble de la phase B. aucune modification à ces éléments n'est proposé.	N/A
2°	Aménagements extérieurs : Créer un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour piétons et cyclistes	a) Est-ce que des éléments de structure protègent contre les intempéries les usagers à l'entrée d'un bâtiment, le long d'une façade ou d'une voie de circulation piétonnière ou cyclable?	N/A	Aucune nouvelle entrée principale n'est proposée pour l'agrandissement	N/A
		b) Est-ce que les espaces publics tels que les parvis, les voies de circulation piétonnière et les jardins urbains sont privilégiés?	N/A	Des espaces de repos et espaces publics sont prévus et déjà n'approuver pour l'ensemble de la phase B. aucune modification à ces éléments n'est proposé.	N/A
		c) Est-ce que le revêtement de sol d'une voie de circulation piétonnière ou cyclable diffère visuellement du revêtement de sol de l'espace de stationnement?	N/A	Plan d'ensemble pour la phase B déjà approuvé. Aucune modification apportée à ces éléments.	N/A
		d) Est-ce que des mesures de ralentissement des véhicules automobiles sont prévues?	N/A	Plan d'ensemble pour la phase B déjà approuvé. Aucune modification apportée à ces éléments.	N/A
		e) Est-ce que les stationnements pour vélos sont facilement accessibles et n'entrent pas en conflit avec les autres modes de déplacements?	N/A	L'agrandissement ne comprend pas d'entrée principale. Les supports à vélos sont localisés près de l'entrée principale du IGA qui se trouve dans le bâtiment déjà approuvé.	N/A
3°	Mobilier urbain accessible, distinctif et unique :	a) Est-ce que la conception du mobilier urbain contribue au confort des usagers et à la convivialité du lieu?	N/A	Plan d'ensemble pour la phase B déjà approuvé. Aucune modification apportée à ces éléments	N/A
	S'intégrer au caractère d'ensemble du secteur commercial	b) Est-ce que la conception, la qualité et l'homogénéité du mobilier urbain contribuent à l'image distinctive du territoire assujetti	N/A	Plan d'ensemble pour la phase B déjà approuvé. Aucune modification apportée à ces éléments	N/A
C-2	AMÉNAGEMENT PAYSAGER				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Mettre en valeur les attraits du projet commercial et améliorer le paysage urbain	a) Est-ce que la végétation existante de valeur au pourtour du terrain est préservée?	N/A	Aucun arbre existant ne se situe à l'emplacement de l'agrandissement.	N/A
		b) Est-ce que les aménagements paysagers, par la diversité des végétaux, dirigent les vues vers les accès, les éléments architecturaux et directionnels du terrain?	Oui	Les arbres proposés en devanture de l'agrandissement marquent l'entrée principale du bâtiment.	Critère satisfait
		c) Est-ce que l'aménagement paysager enrichit et agrmente le pourtour du bâtiment commercial et les abords des voies de circulation piétonnières?	Oui	Plusieurs plantations sont proposées le long des voies de circulation.	Critère satisfait
		d) Est-ce que les végétaux accompagnent et complètent l'affichage du bâtiment et l'affichage directionnel du terrain?	N/A	Aucun affichage n'est prévu sur les façades de l'agrandissement.	N/A

		e) Est-ce que les matériaux de construction utilisés pour les murs de soutènement, les clôtures et les autres composants de l'aménagement paysager du site s'harmonisent avec les composantes architecturales du cadre bâti?	N/A	L'agrandissement du bâtiment n'a pas d'impact sur ses éléments.	N/A
2°	Diminuer les impacts négatifs de l'espace de stationnement sur les secteurs résidentiels contigus	a) Est-ce que les aménagements paysagers sont alignés aux abords des rues et forment des écrans dissimulant les aires d'entreposage, de manutention, de manœuvre et l'espace de stationnement?	N/A	L'agrandissement proposé ne modifie pas ces composantes du plan de site déjà approuvé.	N/A
		b) Est-ce que l'aménagement d'une clôture opaque, d'une haie dense, d'un talus agrémenté d'une haie formée de végétaux ou d'une bande tampon formée d'arbres et de conifères réduit les nuisances sur un secteur résidentiel contigu	N/A	L'agrandissement proposé ne modifie pas ces composantes du plan de site déjà approuvé.	N/A
		c) Est-ce que les aménagements paysagers dissimulent les voies de circulation et les voies d'attente?	Oui	Les plantations proposées sur le côté de l'agrandissement contribuent à masquer la voie de circulation.	Critère satisfait
		d) Est-ce que la réverbération du bruit sur les façades est réduite par la plantation d'alignement d'arbres sur les voies de circulation ayant un important débit de circulation automobile?	Oui	Des arbres sont proposés le long de la façade principale et latérale de l'agrandissement.	Critère satisfait
C-3	DÉVELOPPEMENT DURABLE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Aménagements extérieurs et paysagers : Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux pluviales	a) Est-ce que les aménagements sont adaptés à la topographie et permettent le drainage naturel du terrain?	Oui	La modification du plan d'architecture de paysage autour de l'agrandissement a été réfléchi de manière à permettre le drainage naturel du terrain.	Critère satisfait
		b) Est-ce que la plantation de végétaux procure d'importantes surfaces ombragées au lieu, à l'espace de stationnement et à son pourtour?	N/A	L'agrandissement proposé ne modifie pas ces composantes du plan de site déjà approuvé.	N/A
		c) Est-ce que les bandes d'aménagements paysagers sont de dimension assurant la viabilité et la croissance des végétaux?	Oui	Les plantations proposées autour de l'agrandissement se situent dans des bandes d'aménagements paysagers de grandes dimensions assurant la viabilité des végétaux.	Critère satisfait
		d) Est-ce que les aménagements paysagers privilégient le remplacement des surfaces perméables par des plantations d'espèces indigènes ou adaptées aux conditions locales?	N/A	L'agrandissement proposé ne modifie pas ces composantes du plan de site déjà approuvé.	N/A
		e) Est-ce qu'un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales est présent?	N/A	L'agrandissement proposé ne modifie pas ces composantes du plan de site déjà approuvé.	N/A
		f) Est-ce que l'utilisation d'un revêtement de sol de couleur pâle ayant un degré de réflectivité élevé ou composé de pavés perméables est souhaitable?	N/A	L'agrandissement proposé ne modifie pas ces composantes du plan de site déjà approuvé.	N/A

		g) Est-ce qu'un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales et des eaux de fonte est intégré à l'aménagement d'ensemble du projet?	N/A	L'agrandissement proposé ne modifie pas ces composantes du plan de site déjà approuvé.	N/A
C-4	AFFICHAGE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Enseigne : Être attrayante et s'harmoniser à la façade principale, à l'architecture du bâtiment et au paysage urbain	a) Est-ce qu'un concept d'affichage intégré est planifié pour l'ensemble des enseignes du projet commercial?	N/A	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	Critère satisfait
		b) Est-ce que la disposition des enseignes aux abords des allées de circulation facilite l'orientation des usagers?	N/A	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	Critère satisfait
		c) Est-ce que la disposition, les formes, le design, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes s'harmonisent aux détails architecturaux de la façade du bâtiment?	N/A	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	Critère satisfait
		d) Est-ce que les enseignes existantes, de qualité et de valeur patrimoniale, sont préservées?	N/A	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	N/A
		e) Est-ce que les enseignes rattachées aux bâtiments et les enseignes détachées présentent un style distinct à chaque catégorie pour l'ensemble du concept commercial?	N/A	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	Critère satisfait
		f) Une architecture contemporaine est privilégiée et s'intègre au concept commercial et à l'image urbaine?	N/A	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	Critère satisfait
		g) La continuité et l'alignement des enseignes sur les façades contribuent à l'animation du lieu?	N/A	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	Critère satisfait
2°	Implantation et conception des enseignes détachées sur terrain : Uniformiser et bonifier le paysage urbain	a) Est-ce que les enseignes détachées s'implantent en bordure d'une rue ou à un emplacement stratégique sur le terrain?	N/A	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	Critère satisfait
		b) Est-ce que les enseignes détachées localisées en bordure d'une même rue s'alignent similairement?	N/A	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	N/A
		c) Est-ce que les différents types d'enseignes détachés utilisent des matériaux, des couleurs, une typographie et une composition similaires pour leur conception?	N/A	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	Critère satisfait
		d) Est-ce qu'un même type d'enseignes détachées présente une uniformité des messages et facilite le repérage des lieux par les usagers?	N/A	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	Critère satisfait
C-5	ÉCLAIRAGE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Contribuer à l'animation du	a) Est-ce que le concept commercial intègre un concept d'éclairage commercial, en accord avec l'éclairage de la rue?	N/A	L'agrandissement proposé ne modifie pas ces composantes du plan de site déjà approuvé.	N/A

	domaine public et à la sécurité des usagers	b) Est-ce que le concept d'éclairage commercial met en valeur les façades et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment?	N/A	Le concept d'éclairage du bâtiment sera fait de manière à respecter les normes environnementales. Ces normes encouragent l'éclairage vers le sol plutôt que vers le ciel afin de réduire les nuisances lumineuses.	Critère satisfait
		c) Est-ce que le concept d'éclairage commercial assure la visibilité et la sécurité des lieux?	Choisissez un élément.	L'agrandissement proposé ne modifie pas ces composantes du plan de site déjà approuvé.	Critère satisfait
		d) Est-ce que le concept d'éclairage commercial met en valeur les enseignes?	Choisissez un élément.	L'affichage n'est pas traité dans la demande d'agrandissement du IGA. Fera l'objet d'une demande distincte, si requis.	Critère satisfait
		e) Est-ce que le réseau de voies de circulation piétonnières et cyclables est entièrement éclairé par des luminaires de faible hauteur et à éclairage directionnel?	Choisissez un élément.	L'agrandissement proposé ne modifie pas ces composantes du plan de site déjà approuvé.	N/A
		f) Est-ce que l'utilisation de luminaires de faible hauteur et à l'éclairage directionnel dans un espace de stationnement évite de nuire au secteur résidentiel contigu?	Choisissez un élément.	L'agrandissement proposé ne modifie pas ces composantes du plan de site déjà approuvé.	N/A

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

C-1 Interface à l'échelle piétonne

- La marquise au-dessus de la terrasse ne protégera que partiellement les clients, puisqu'elle ne la couvrira que partiellement.
- Les axes piétons prévus ne mènent pas à des espaces publics comme des parvis ou jardins urbains.
- Le partage des trottoirs entre les personnes piétonnes et les cyclistes peuvent entrainer des conflits ou une confusion pour ces deux types d'usagers.

C-2 Aménagement paysager

- Le plan soumis pour le réaménagement des abords du bâtiment 7 prévoit que 100 % des 23 cases de stationnement soient recouvertes d'un revêtement en pavé perméable.

C-4 Affichage

- Les enseignes de la marque de commerce sont conformes au PIIA approuvé en 2020. Elles seront rétroéclairées.

C-5 Éclairage

- Des précisions quant à l'éclairage du site sont attendues. Il est possible de respecter le concept d'éclairage approuvé en 2020 et les exigences du règlement de zonage en vigueur.

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.



3 mars 2023

M. Pierre-Luc Caron
Chef de section – Projets immobiliers
Urbanisme et développement durable – Projets immobiliers
Ville de Gatineau
Centre de services d'Aylmer, rez-de-chaussée
C.P. 1970, succ. Hull
Gatineau (Québec) J8X 3Y9

Objet : Demandes de dérogations mineures – Destination Vanier
N/réf. : F00621A-001

Monsieur Caron,

La présente a pour objectif d'obtenir une recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme et du conseil municipal pour des dérogations mineures pour la phase B du projet Destination Vanier, dans le secteur d'Aylmer. Plus précisément, les demandes de dérogations mineures concernent le nombre de cases de stationnement autorisé (art. 301, 667b et 372) et des normes pour la zone Co-13-039 concernant le rapport bâti-terrain minimum. Ces demandes de dérogations mineures sont requises dans le cadre de l'approbation de l'agrandissement du bâtiment 12 (IGA) et du bâtiment 7 (McDonald's).

Mise en contexte

Le plan d'ensemble de la phase B du projet Destination Vanier a été approuvé au PIIA le 17 novembre 2020 (Résolution CM-2020-648). De plus, une dérogation mineure a été approuvée lors du même conseil (Résolution CM-2020-620) relatif au nombre de cases de stationnement. Cette dérogation permettait de réduire le nombre de cases minimum requis pour l'ensemble de la phase à 241 cases. Le plan d'ensemble pour la phase B approuvé présentait le bâtiment 12 (IGA) avec un agrandissement potentiel et un stationnement souterrain.

Lors de ces approbations, le règlement de zonage en vigueur était le Règlement 502-2005. Ce règlement a été remplacé par le Règlement de zonage 532-2020, entré en vigueur le 30 juin 2021. Ce nouveau règlement a introduit de nouvelles dispositions notamment concernant l'obligation d'avoir du stationnement en structure et le rapport plancher terrain pour la zone Co-13-039.

La construction de la phase B a débuté et va bon train. À ce jour, trois des cinq bâtiments de la phase sont construits conformément à l'approbation PIIA et en fonction de la dérogation mineure obtenue en novembre 2020. Les deux bâtiments à construire (bâtiment 12 et bâtiment 7) sont légèrement différents de ce qui avait été présenté et approuvé au PIIA en novembre 2020. Le bâtiment 12, devant accueillir un IGA, se dotera de son agrandissement immédiatement et ne comprendra pas de stationnement souterrain (tel que présenté en point d'information au conseil municipal du 30 janvier 2023). Le bâtiment 7, quant à lui, accueillera finalement un restaurant McDonald's avec service au volant. L'implantation et l'aménagement de l'aire de stationnement à proximité du bâtiment ont dû être modifiés. L'agrandissement du IGA (bâtiment 12) et le restaurant McDonald's doivent se conformer à la réglementation en vigueur (Règlement 502-2020). Ainsi, des dérogations mineures sont requises afin de conserver l'aménagement de l'aire de stationnement tel qu'approuvé en novembre 2020.

Dérogations mineures

Rapport bâti-terrain

Le plan SP-58 approuvé en novembre 2020 (Résolution CM-2020-648) avait un rapport bâti-terrain de 0,22 pour la phase B. La grille pour la zone C-13-129 ne prescrivait aucun minimum et un maximum de 0,6 pour le rapport bâti-terrain. Le rapport bâti-terrain du plan d'ensemble de la phase B était donc conforme. Dans le cadre de l'approbation PIIA et de la demande de permis du bâtiment 7, devant accueillir un restaurant McDonald's, l'implantation au sol de ce bâtiment a été légèrement modifiée afin de répondre aux besoins du futur locataire. De plus, le bâtiment 12 (IGA) bénéficiera dès maintenant de l'agrandissement montré sur le plan SP-58. Il est également à noter que les bâtiments construits dans cette phase ont des superficies légèrement différentes de ce qui était prévu au plan SP-58. Ainsi, le rapport bâti-terrain pour la phase B est maintenant de 0,24. Avec l'entrée en vigueur du Règlement 532-2020, un rapport bâti-terrain minimum de 0,3 a été introduit pour la zone Co-13-039 (ancienne zone C-13-129) rendant le rapport bâti terrain de la phase B non conforme. Une demande de dérogation mineure est formulée afin d'autoriser un rapport bâti-terrain de 0,24 pour la phase B considérant que le plan d'ensemble de la phase B a été approuvé initialement en novembre 2020 et qu'il était conforme à ce moment et considérant que le nouveau plan tend vers la conformité.

Nombre de cases de stationnement requis

L'article 301 du règlement de zonage identifie les ratios de stationnement minimum requis en fonction des usages. Le ratio pour un bâtiment commercial de plus de 23 000 pi² est de 1 case / 24 m² de superficie de plancher et de 1 case par 10 m² pour un restaurant.

L'article 687b du règlement de zonage réduit les ratios de stationnement requis. Cet article vient fixer le ratio minimum à 20 % de celui exigé en vertu de l'article 301.

L'article 672 du Règlement de zonage 532-2020 exige que tout espace de stationnement hors rue soit en souterrain ou en structure, à l'exception du plus grand nombre entre 9 et 25 % du nombre minimal de cases de stationnement requis qui peuvent être en surface. Et l'article vient fixer le nombre de cases de stationnement extérieures autorisé par usage.

Tel que mentionné précédemment, le plan d'ensemble de la phase B a été approuvé en novembre 2020. Aucune disposition normative dans le Règlement de zonage 502-2005, en vigueur à ce moment, n'exigeait du stationnement en souterrain ou en structure. De plus, une dérogation mineure a été accordée afin de réduire le nombre de cases de stationnement minimum requis.

Comme l'agrandissement du IGA n'était pas officiel lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B et que l'implantation du bâtiment 7 (McDonald) a changé depuis, l'agrandissement du bâtiment 12 et le bâtiment 7 sont soumis aux normes du Règlement 532-2020. Lors de son approbation initiale, le bâtiment 12 avait une superficie d'implantation de +/- 3 521 m² (+/- 37 910 pi²) avec un agrandissement potentiel de +/- 485 m² (+/- 5 000 pi²) et une rampe d'accès vers le stationnement souterrain situé sous le bâtiment. Avec l'agrandissement proposé l'implantation au sol sera de +/- 3 921 m² (+/-42 206 pi²). De plus, la mezzanine est passée de +/- 478 m² à 377 m². Ainsi, l'agrandissement total du bâtiment correspond à une superficie de plancher de +/- 300 m². Le bâtiment 7 quant à lui a maintenant une superficie d'implantation de +/- 364m² (+/-3 918 pi²) avec une mezzanine de +/- 145 m² (+/- 1 561 pi²) totalisant +/- 509 m² de superficie de plancher.

Considérant que l'aire de stationnement de la phase B est déjà construite en grande partie, aucune case de stationnement supplémentaire n'est prévue pour l'agrandissement du IGA. L'aire de stationnement autour du restaurant McDonald's a été réaménagée en fonction de l'implantation et du service au volant et comprend maintenant 27 cases de stationnement. Ainsi, la phase B du projet Destination Vanier comprend 217 cases de stationnement.

Le nombre de cases de stationnement exigé pour chacun des bâtiments est présenté dans le tableau ci-dessous.

Calcul des cases de stationnement autorisées						
	Superficie de plancher (m ²)	Ratio de base min. Art.301	Nbr requis min. Art.301	Réduction du min. (20 %) Art. 667b	25 % du minimum requis (calculé en fct de l'art. 301) Art. 672	Nbr max. de cases ext. autorisées (plus grand nbr entre 9 et 25 % du min.) Art. 672
IGA	300	1 / 24 m ²	13	3	3	9
McDonald's	509	1 / 10 m ²	51	10	13	13

La présente demande de dérogation mineure vise à déroger aux articles 301, 667b et 672 afin de :

- Réduire le nombre de cases de stationnement extérieures pour la phase B de 241 cases à 217 cases;
- Réduire le nombre de cases de stationnement requis pour l'agrandissement du IGA de 3 cases à 0 case;
- Augmenter le nombre de cases de stationnement extérieures autorisé pour le McDonald's de 13 cases à 27 cases et de permettre que ces cases soient extérieures.

Conclusion

Considérant que :

- Le plan d'ensemble de la phase B a été approuvé le 17 novembre 2020 et faisait l'objet d'une dérogation mineure pour réduire le nombre de cases extérieures requises;
- La construction de la phase B est bien avancée et a été réalisée conformément aux approbations et dérogations obtenues en novembre 2020;
- Un rapport bâti terrain minimum a été introduit avec l'entrée en vigueur du Règlement 532-2020 en juin 2021 rendant le projet non conforme;
- L'obligation de stationnement en souterrain ou en structure a été introduite avec l'entrée en vigueur du Règlement 532-2020 en juin 2021 et s'applique à l'agrandissement du bâtiment 12 et du bâtiment 7 seulement;
- Les dérogations demandées permettent de réduire davantage le nombre de cases de stationnement en surface tout en maintenant une canopée et des plantations telles qu'approuvées en novembre 2020.

Nous demandons au comité consultatif d'urbanisme ainsi qu'au conseil municipal de la Ville de Gatineau de recommander favorablement la présente demande de dérogations mineures relatives aux articles 301, 667b672 ainsi qu'au rapport bâti terrain minimal pour la zone Co-13-039 afin de permettre à BBL Construction de réaliser son projet.

Nous demeurons disponibles si d'autres éléments s'avèrent nécessaires à l'analyse de la demande.

Veuillez agréer, Monsieur Caron, l'expression de nos sentiments distingués.



Anne-Claire Lefebvre,

Directrice associée - urbanisme, Fahey et associés

p.j.

- Plan d'ensemble Phase B SP-66 préparé par Fahey et associés en date du 17 février 2023;
- Plan d'ensemble Phase B SP-58 préparé par Fahey et associés en date du 29 septembre 2020;
- Formulaire de demande de dérogation mineure

c.c.

- Sylvain Bertrand, BBL construction;
- Line Charette, Chabitat.

Annexe 25 : Analyse réglementaire au Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogation mineure

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	Nombre de cases de stationnement requises (articles 301, 667b et 672)	Voir lettre explicative	Voir lettre explicative	L'article 301 du règlement de zonage identifie les ratios de stationnement minimum requis en fonction des usages. Le ratio pour un bâtiment commercial de plus de 23 000 pi² est de 1 case / 24 m² de superficie de plancher et de 1 case par 10 m² pour un restaurant. L'article 667b du règlement de zonage réduit les ratios de stationnement requis. Cet article vient fixer le ratio minimum à 20 % de celui exigé en vertu de l'article 301. L'article 672 du Règlement de zonage 532-2020 exige que tout espace de stationnement hors rue soit en souterrain ou en structure, à l'exception du plus grand nombre entre 9 et 25 % du nombre minimal de cases de stationnement requis qui peuvent être en surface. Et l'article vient fixer le nombre de cases de stationnement extérieures autorisé par usage. Tel que mentionné précédemment, le plan d'ensemble de la phase B a été approuvé en novembre 2020. Aucune disposition normative dans le Règlement de zonage 502-2005, en vigueur à ce moment, n'exigeait du stationnement en souterrain ou en structure. De plus, une dérogation mineure a été accordée afin de réduire le nombre de cases de stationnement minimum requis. Comme l'agrandissement du IGA n'était pas officiel lors de l'approbation du plan d'ensemble de la phase B et que l'implantation du bâtiment 7 (McDonald) a changé depuis, l'agrandissement du bâtiment 12 et le bâtiment 7 sont soumis aux normes du Règlement 532-2020. Lors de son approbation initiale, le bâtiment 12 avait une superficie d'implantation de +/- 3 521 m² (+/- 37 910 pi²) avec un agrandissement potentiel de +/- 465 m² (+/- 5 000 pi²) et une rampe d'accès vers le stationnement souterrain situé sous le bâtiment. Avec l'agrandissement proposé l'implantation au sol sera de +/- 3 921 m² (+/- 42 206 pi²). De plus, la mezzanine est passée de +/- 478 m² à 377 m². Ainsi, l'agrandissement total du bâtiment correspond à une superficie de plancher de +/- 300 m². Le bâtiment 7 quant à lui a maintenant une superficie	Il s'agit d'un projet de développement en cours de finalisation. La phase B du projet comprend cinq bâtiments (bâtiments 7 à 12). Parmi eux, trois sont construits et un quatrième est en cours de construction. Le plan d'ensemble de la phase B a été approuvé en novembre 2020 avec une dérogation pour un nombre minimal de cases de 241 (CM-2020-620). Dans le cadre des travaux de construction autorisés, 191 cases sont déjà aménagées. Il reste à réaliser 50 cases avec le bâtiment 7. En 2022, un plan modificatif du bâtiment 7 a autorisé la réduction du nombre de cases de stationnement alloué à ce bâtiment de 50 à 23 (CM-2022-500). Avec la nouvelle réglementation, l'aménagement de l'espace de stationnement est visé par une disposition particulière qui en limite le nombre de cases extérieures. C'est ainsi que la phase B, incluant l'agrandissement du bâtiment 12 et l'augmentation de superficie de plancher du bâtiment 7, ne peut pas dépasser 84 cases selon la nouvelle disposition de l'article 672 La demande vise réellement à achever les travaux de réaménagement de l'espace de stationnement affecté au bâtiment en

				d'implantation de +/- 364m2 (+/-3 918 pi2) avec une mezzanine de +/- 145 m2 (+/- 1 561 pi2) totalisant +/- 509 m2 de superficie de plancher. Considérant que l'aire de stationnement de la phase B est déjà construite en grande partie, aucune case de stationnement supplémentaire n'est prévue pour l'agrandissement du IGA. L'aire de stationnement autour du restaurant McDonald's a été réaménagée en fonction de l'implantation et du service au volant et comprend maintenant 27 cases de stationnement. Ainsi, la phase B du projet Destination Vanier comprend 214 cases de stationnement. Le nombre de cases de stationnement exigé pour chacun des bâtiments est présenté dans le tableau ci-dessous. <table><tr><th colspan="6">Calcul des cases de stationnement autorisées</th></tr><tr><th></th><th>Superficie de plancher (m²)</th><th>Ratio de base min. Art.301</th><th>Nbr requis min. Art.301</th><th>Réduction du min. (20 %) Art. 667b</th><th>25 % du minimum requis (calculé en fct de l'art. 301) Art. 672</th><th>Nbr max. de cases ext. autorisées (plus grand nbr entre 9 et 25 % du min.) Art. 672</th></tr><tr><td>IGA</td><td>300</td><td>1 / 24 m²</td><td>13</td><td>3</td><td>3</td><td>9</td></tr><tr><td>McDonald's</td><td>509</td><td>1 / 10 m²</td><td>51</td><td>10</td><td>13</td><td>13</td></tr></table> La présente demande de dérogation mineure vise à déroger aux articles 301, 667b et 672 afin de : • Réduire le nombre de cases de stationnement extérieures pour la phase B de 241 cases à 214 cases; • Réduire le nombre de cases de stationnement requis pour l'agrandissement du IGA de 3 cases à 0 case; • Augmenter le nombre de cases de stationnement extérieures autorisé pour le McDonald's de 13 cases à 27 cases et de permettre que ces cases soient extérieures.	Calcul des cases de stationnement autorisées							Superficie de plancher (m²)	Ratio de base min. Art.301	Nbr requis min. Art.301	Réduction du min. (20 %) Art. 667b	25 % du minimum requis (calculé en fct de l'art. 301) Art. 672	Nbr max. de cases ext. autorisées (plus grand nbr entre 9 et 25 % du min.) Art. 672	IGA	300	1 / 24 m²	13	3	3	9	McDonald's	509	1 / 10 m²	51	10	13	13	prévoyant la suppression de 27 cases, portant ainsi le nombre de cases affectées à ce bâtiment de 50 à 23 (réduisant le total de cases de 241 à 214).
Calcul des cases de stationnement autorisées																																
	Superficie de plancher (m²)	Ratio de base min. Art.301	Nbr requis min. Art.301	Réduction du min. (20 %) Art. 667b	25 % du minimum requis (calculé en fct de l'art. 301) Art. 672	Nbr max. de cases ext. autorisées (plus grand nbr entre 9 et 25 % du min.) Art. 672																										
IGA	300	1 / 24 m²	13	3	3	9																										
McDonald's	509	1 / 10 m²	51	10	13	13																										
2	Rapport bâti-terrain Grille des usages et des normes	0,3	0,24	Le plan SP-58 approuvé en novembre 2020 (Résolution CM-2020-648) avait un rapport bâti-terrain de 0,22 pour la phase B. La grille pour la zone C-13-129 ne prescrivait aucun minimum et un maximum de 0,6 pour le rapport bâti-terrain. Le rapport bâti-terrain du plan d'ensemble de la phase B était donc conforme. Dans le cadre de l'approbation PIIA et de la demande de permis du bâtiment 7, devant accueillir un restaurant McDonald's, l'implantation au sol de ce bâtiment a été légèrement modifiée afin de répondre aux besoins du futur locataire. De plus, le bâtiment 12 (IGA) bénéficiera dès maintenant de l'agrandissement montré sur le plan SP-58. Il est également à noter que les bâtiments construits dans cette phase ont des superficies légèrement	Le plan d'ensemble de la phase B a été approuvé en novembre 2020. Et aucun rapport minimum à l'espace bâti/terrain n'était prescrit à la grille appliquée à la zone à ce moment. Avec l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, un rapport bâti terrain minimum de 0,3 est maintenant requis. La phase B présente actuellement un rapport de 0,22 et ce dernier sera augmentée avec l'agrandissement du																											

				différentes de ce qui était prévu au plan SP-58. Ainsi, le rapport bâti-terrain pour la phase B est maintenant de 0,24. Avec l'entrée en vigueur du Règlement 532- 2020, un rapport bâti-terrain minimum de 0,3 a été introduit pour la zone Co-13-039 (ancienne zone C-13-129) rendant le rapport bâti terrain de la phase B non conforme. Une demande de dérogation mineure est formulée afin d'autoriser un rapport bâti-terrain de 0,24 pour la phase B considérant que le plan d'ensemble de la phase B a été approuvé initialement en novembre 2020 et qu'il était conforme à ce moment et considérant que le nouveau plan tend vers la conformité.	bâtiment 12 et l'augmentation de superficie du bâtiment 7 à 0,24.
3	Nombre d'enseignes rattachées (art 733.) et disposition particulière à la grille de zonage appliquée à la zone Co-13-039	2	3	La troisième enseigne est située en façade sur la rue Seto qui est la plus passante, faisant profiter le commerce d'une visibilité accrue.	Malgré l'ajout de cette troisième enseigne, la superficie totale de l'affichage n'est pas dépassée.

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

Section 1 – À remplir par le SUDD

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NO N	Explications complémentaires	Accord/désaccord du SUDD	Explication complémentaire du SUDD
Critère a) du règlement : Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	☒	☒			
Critère b) du règlement : Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	☒	☒			
Critère e) du règlement : Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?					
Dérogation 1 – Nombre de cases	☒	☐			Le projet a déjà bénéficié de dérogations mineures similaires, mais il ne s'agit d'une application généralisée à l'ensemble de la zone.
Dérogation 2 – CES	☒	☐			Aucune dérogation similaire octroyée.
Dérogation 3 – Enseignes	☒	☐			Aucune dérogation similaire octroyée.

Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD

Justification de la demande par le requérant				À remplir par le SUDD	
Critère c) du règlement : Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?					
Dérogation 1 – nombre de cases	☒	☐	Une révision complète de la phase B devrait être effectuée pour respecter le rapport bâti terrain minimum requis, alors que plusieurs bâtiments et espaces extérieurs sont déjà construits ou en construction.	En accord	La phase B du projet comprend cinq bâtiments (bâtiments 7 à 12). Parmi eux, trois sont déjà construits et un est en cours de construction. Les autorisations octroyées pour ces constructions incluaient l'aménagement de 191 cases. Avec l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, toute modification à ces bâtiments implique de revoir le nombre de cases de stationnement. Il est très difficile de rendre tout le projet conforme sans causer un préjudice à la personne requérante.

Dérogation 2 – CES	☒	☐	L'aire de stationnement de la phase B est déjà construite. Il n'est pas possible de revoir son aménagement afin de modifier le nombre de cases sans impacter le concept d'aménagement. De telles modifications ne sont pas possibles considérant que plusieurs bâtiments sont déjà construits. De plus, l'ensemble des travaux qui ont été réalisés ont été approuvés et sont conformes à la réglementation en vigueur lors de l'approbation ou on fait l'objet d'une dérogation mineure. Cela impliquerait des coûts substantiels pour le promoteur et de devoir modifier des bâtiments neufs.	En accord	Le projet est un projet commercial intégré, et il a été approuvé par le Règlement 502-2005 et uniquement le bâtiment 7 et l'agrandissement du bâtiment 12 restent à réaliser. Ce n'est que lors de l'entrée en vigueur du nouveau règlement que la norme minimum de 0,3 au rapport espace bâti/terrain est appliquée.
Dérogation 3 – Enseignes	☒	☐	Le restaurant McDonald's manque de visibilité par la rue Seto	En désaccord	Non, l'application du règlement de zonage ne cause aucun préjudice à la personne requérante, sauf que le projet, qui est situé à l'angle de la rue Seto de l'allée principale du projet commercial intégré, gagne en visibilité par l'ajout d'une troisième enseigne.
Critère d) du règlement : Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?					
Dérogation 1 – nombre de cases	☒	☐	L'aire de stationnement de la phase B est déjà construite. Il n'est pas possible de revoir son aménagement afin de modifier le nombre de cases sans impacter le concept d'aménagement. De telles modifications ne sont pas possibles, considérant que plusieurs bâtiments sont déjà construits. De plus, l'ensemble des travaux qui ont été réalisés ont été approuvés et sont conformes à la réglementation en vigueur lors de l'approbation ou on fait l'objet d'une dérogation mineure.	En désaccord	Le projet est un projet commercial intégré de cinq bâtiments, dont trois sont déjà réalisés et un est en cours de réalisation. Un projet conforme est possible par la suppression des 157 cases excédentaires considérées comme dérogatoires au-delà des 84 cases extérieures autorisées. Toutefois, une telle modification aura un impact majeur sur l'ensemble du projet commercial intégré, qui en 2020 ne prévoyait pas qu'un stationnement souterrain puisse compenser les besoins en stationnement sur l'ensemble du site.
Dérogation 2 – CES	☒	☐	La grande majorité de la phase B est déjà construite. Ces travaux ont été fait conformément à la réglementation en	En accord	Cette non-conformité est apparue après l'entrée en vigueur du nouveau Règlement de zonage numéro 532-2020,

			vigueur lors de leur approbation. Il faudrait revoir la totalité du projet pour se conformer.			et l'ajout à la grille de zonage appliquée à la zone d'une norme au rapport de l'espace bât/terrain de 0,3 minimum.
Dérogation 3 – Enseignes	☒	☐			En désaccord	Le concept d'affichage a été approuvé par un PIIA modificatif de 2022 pour sept enseignes rattachées, mais le règlement de zonage n'autorise que deux enseignes par établissement. Un seul établissement (restaurant) est projeté dans ce bâtiment, mais il est possible de modifier le projet en réduisant le nombre d'enseignes rattachées comme l'exige actuellement le règlement de zonage.
Critère f) du règlement : Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?						
Dérogation 1 – nombre de cases	☒	☐	La dérogation demandée n'a aucun impact sur la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins.		En accord	Le nombre de stationnements de la phase B du projet ne cause pas de préjudice aux propriétaires des terrains voisins ni à la jouissance de leurs propriétés, puisque le projet est un projet commercial intégré.
Dérogation 2 – CES	☒	☐	La dérogation demandée n'a aucun impact sur la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins.		En accord	Le rapport bâti/ terrain de la phase B du projet ne cause pas de préjudice aux propriétaires des terrains voisins ni à la jouissance de leurs propriétés.
Dérogation 3 – Enseignes	☒	☐	Secteur commercial incluant des restaurants.		En accord	L'ajout d'une enseigne ne cause pas de préjudice aux propriétaires des terrains voisins ni à la jouissance de leurs propriétés.
Critère g) du règlement : Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'émission d'un permis ?	OUI	NO N	N/A	En accord		Uniquement les travaux autorisés avec permis qui sont en cours.
	☐	☐	☒			
Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	☐	☐	☒	En accord		
RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD					Accord	
Avis important						
Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.						