

PIIA – Convertir une section du bâtiment en épicerie – 115, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2024-12-16/256

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à convertir une section du bâtiment commercial existant en épicerie a été formulée pour la propriété située au 115, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique un agrandissement du bâtiment principal qui sera réalisé au niveau des façades avant, latérale droite et arrière;

CONSIDÉRANT QU'une section de l'espace de stationnement existant sera modifiée dans le cadre du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose la modification d'une enseigne rattachée existante et l'installation de trois nouvelles enseignes rattachées;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables 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 QU'à l'exception des quatre dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'une membre inscrit sa dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, un projet au 115, boulevard du Plateau, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation actuel et projeté – Marcus Scoller, architecte – mai et novembre 2024 – 115, boulevard du Plateau;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Plans des enseignes projetées – Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Perspectives – Marcus Scoller, architecte – mai 2024 – 115, boulevard du Plateau.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogations mineures – Convertir une section du bâtiment en épicerie – 115, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2024-12-16/257

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à convertir une section du bâtiment commercial existant en épicerie a été formulée pour la propriété située au 115, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'agrandissement du bâtiment principal et un réaménagement d'une section de l'espace de stationnement existant;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement existant de la propriété est présentement dérogoire aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur relatif au nombre maximal de cases de stationnement, mais bénéficie d'un droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE le rapport actuel « Espace bâti/terrain » de la propriété est également dérogoire, mais protégé par droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE puisque le projet déposé modifie le nombre de cases de stationnement sur le site ainsi que le rapport « Espace bâti/terrain », les droits acquis associés à ces deux éléments s'éteindront dans le cadre du projet;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre de cases de stationnement sur le site, le projet proposé requiert l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure afin d'autoriser l'augmentation du nombre maximal de cases de stationnement de 199 cases à 870 cases;

CONSIDÉRANT QUE malgré l'augmentation du rapport « Espace bâti/terrain » de la propriété, le projet proposé requiert l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure afin d'autoriser la réduction du rapport « Espace bâti/terrain » minimal de 0,3 à 0,17;

CONSIDÉRANT QUE deux autres dérogations mineures sont demandées afin d'augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées et de réduire la largeur minimale d'une bande de verdure localisée dans la cour arrière pour la mise en œuvre de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la superficie d'affichage maximale applicable aux enseignes rattachées prescrite par le Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose l'ajout de plusieurs bandes paysagères et d'îlot de verdure qui excèdent la superficie minimale prescrite par la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé 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 et que le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables;

CONSIDÉRANT QU'une membre inscrit sa dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, un projet au 115, boulevard du Plateau, afin de :

- Réduire le rapport « Espace bâti / terrain » minimal de 0,3 à 0,17;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 199 à 870;
- Augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées de 2 à 3;
- Réduire la largeur minimale d'une bande de verdure requise à proximité de la façade arrière de 1 m à 0 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Plans des enseignes projetées – Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Convertir une section d'un bâtiment commercial en épicerie		
Adresse	115, boulevard du Plateau	
Zone	Co-13-038	
Secteur	Hull	
District	Plateau (4)	
Conseiller/Conseillère	Bettyna Belizaire	
Année de construction	1999	
Classe d'usage	Commercial (c)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	0	
Nombre d'étages	1	
Toiture (revêtement)	Bardeau d'asphalte	
Revêtement(s) extérieur(s)	Enduits acryliques	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	16 983 700 \$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011	- Agrandir un bâtiment et rénover ses façades; - Modifier une section de l'espace de stationnement existant; - Modifier une enseigne rattachée existante; - Installer trois nouvelles enseignes rattachées.	Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	- Réduire le rapport « Espace bâti / terrain » minimal de 0,3 à 0,17; - Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 199 à 870 (réduire nombre total de cases de 889 à 870); - Augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées de 2 à 3; - Réduire la largeur minimale d'une bande de verdure requise au niveau de la façade arrière de 1 m à 0 m.	Recommandé

Contexte
• Une demande visant à autoriser la conversion d'une section d'un bâtiment commercial existant en épicerie a été formulée pour la propriété située au 115, boulevard du Plateau. • La propriété visée, un cinéma, est située dans la zone commerciale Co-13-038 (Grand ensemble commercial du Plateau). Cette zone, située dans un secteur de PLIA visant des projets d'intervention dans certaines zones commerciale, est également assujettie à certaines dispositions particulières soit : ○ Espaces de stationnement – nombre minimal et maximal de cases de stationnement à respecter; ○ Affichage –nombre maximal d'enseignes rattachées à deux par établissement. • La propriété visée par le projet, construite en 1999, bénéficie actuellement de divers droits acquis, dont le ratio « Espace bâti/terrain » et le nombre de cases de stationnement sur le site. • La réalisation du projet déposé nécessite l'octroi de diverses dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020. De plus, une autorisation 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 est requise. Détail du projet : • Le projet proposé implique les éléments suivants : ○ Agrandir le bâtiment existant au niveau des façades avant, latérale droite et arrière; ○ Modifier le revêtement extérieur sur une section du bâtiment visée par les travaux (section ouest); ○ Modifier des espaces de stationnement localisés à proximité de la façade avant, de la façade latérale droite et de la façade arrière; ○ Remplacer une enseigne rattachée existante;

- Installer trois nouvelles enseignes rattachées;
- Construire une terrasse dans la cour latérale droite;
- Ajouter des bandes de verdure dans la section du terrain visée par les travaux.

Bâtiment :

- Les agrandissements projetés totalisent une superficie d'implantation au sol de 433 m², ce qui représente une petite superficie comparativement à la superficie actuelle d'implantation au sol du bâtiment existant s'élevant à 7 872 m². Ces agrandissements sont requis afin de convertir la section ouest du bâtiment existant en épicerie.
- Le bâtiment actuel sera donc séparé en deux locaux commerciaux distincts, soit un local pour le cinéma existant et l'autre pour l'épicerie projetée.
- Le projet implique également la modification des matériaux de revêtement extérieur sur la section ouest du bâtiment. Le revêtement en acrylique existant (bleu) sera peint en noir sur cette section du bâtiment. Des revêtements composés de panneaux métalliques gris et de panneaux d'aluminium noir sont également proposés pour cette section modifiée du bâtiment.
- Un mur rideau sera aménagé au niveau de la nouvelle entrée principale de l'épicerie sur la façade avant afin d'effectuer un rappel avec le mur rideau existant à l'entrée du cinéma. Les colonnes rouges bordant l'entrée principale du cinéma seront peintes en noir.

Espace de stationnement :

- En raison de l'agrandissement projeté du bâtiment principal au niveau de sa façade avant et de sa façade latérale droite, le projet implique une modification des espaces de stationnement existants situés à proximité de ces deux façades. La majorité de l'espace de stationnement existant, situé dans la cour avant, demeurera inchangé.
- Le projet supprime 19 cases de stationnement sur le site. Le nombre total de cases sera réduit de 889 à 870.

Affichage :

- La demande vise également l'ajout de trois nouvelles enseignes rattachées visant à identifier le nouveau commerce; une enseigne sera apposée sur la façade avant et deux enseignes sur la façade latérale droite. L'enseigne rattachée existante du cinéma, localisé sur la façade avant, sera remplacée par une nouvelle enseigne dont la superficie sera réduite comparativement à l'enseigne existante à retirer. La nouvelle enseigne du cinéma sera repositionnée afin d'éviter qu'une section de l'enseigne dépasse le sommet du mur sur lequel elle sera apposée.
- Le projet respecte la superficie maximale d'affichage autorisé par la réglementation.

Aménagement de terrain :

- Une bonification paysagère est proposée à proximité de la section de la façade avant visée par les travaux ainsi qu'à proximité des façades latérale droite et arrière.
- Une terrasse, adjacente à l'épicerie projetée, sera également construite dans la cour latérale droite.

Analyse réglementaire :

- L'agrandissement projeté du bâtiment principal modifie le rapport « Espace bâti/terrain » actuel de la propriété puisque ce rapport augmentera de 0,16 à 0,17 dans le cadre du projet. Puisque ce rapport est modifié, le droit acquis sur le rapport actuel de 0,16 s'éteindra dans le cadre du projet d'agrandissement.
- Puisque la zone Co-13-038 exige un rapport « Espace bâti/terrain » minimal de 0,3, une dérogation mineure est requise pour réduire ce rapport de 0,3 à 0,17, et ce, malgré le fait que le projet augmente le rapport « Espace bâti/terrain » de la propriété.
- La situation est similaire au niveau des cases de stationnement sur le site. Actuellement, la propriété jouit d'un droit acquis au niveau du nombre de cases de stationnement existantes sur la propriété (889 cases). Lorsque le projet fut aménagé, en 1999, ce nombre de cases de stationnement était conforme à la réglementation applicable de l'époque. Comme le projet réduit de 19 cases le nombre de cases existantes sur le terrain, le droit acquis associé au nombre actuel de cases de stationnement s'éteindra dans le cadre du projet.
- La disposition particulière 667 « B », en vigueur à la zone commerciale Co-13-038, prescrit un maximum de 199 cases pour le projet. Une dérogation mineure est donc requise afin d'augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 199 à 870 sur le site, et ce, malgré la suppression de 19 cases de stationnement sur la propriété.

- Le projet n'implique pas le réaménagement complet de l'espace de stationnement existant, mais uniquement des petites sections de l'espace de stationnement localisées à proximité du bâtiment qui respecteront les dispositions d'aménagement actuellement applicables.
- Au niveau de l'affichage, la disposition particulière 733 « B » en vigueur à la zone visée limite le nombre d'enseignes rattachées à deux par établissement. Le projet propose l'installation de trois enseignes rattachées pour le commerce projeté. Une dérogation mineure est requise pour augmenter de deux à trois le nombre maximal d'enseignes rattachées.
- L'ajout de plusieurs bandes de verdure est proposé dans le cadre du projet. Ces bandes de verdure seront localisées à proximité des sections du bâtiment visées par les travaux et à proximité des sections de l'espace de stationnement qui seront modifiées dans le cadre du projet. Plusieurs des bandes de verdure proposées excèdent la largeur minimale requise par la réglementation.
- Toutefois, aucune bande de verdure (largeur de 1 m) n'est proposée à proximité de l'agrandissement de petite superficie (33 m²) situé au niveau de la façade arrière. L'ajout d'une bande de verdure à cet emplacement impliquerait la modification du trottoir existant adjacent et surtout une réduction de la largeur de l'allée de circulation existante située à la limite sud du terrain.
- Il n'est pas recommandé de réduire la largeur de cette allée de circulation (9,24 m), car cet espace est requis pour réaliser les manœuvres des camions de livraison afin d'accéder au quai de livraison en marche arrière. Une dérogation mineure est donc requise afin de réduire la largeur minimale de cette bande de verdure de 1 m à 0 m.
- Par mesure de compensation, la personne requérante a accepté d'ajouter des bandes de verdure à proximité des sections de la façade arrière du bâtiment qui ne sont pas visées par l'agrandissement projeté.

PIIA – Convertir une section du bâtiment en épicerie – 115, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau (4) – Bettyna Belizaire

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à convertir une section du bâtiment commercial existant en épicerie a été formulée pour la propriété située au 115, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique un agrandissement du bâtiment principal qui sera réalisé au niveau des façades avant, latérale droite et arrière;

CONSIDÉRANT QU'une section de l'espace de stationnement existant sera modifiée dans le cadre du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose la modification d'une enseigne rattachée existante et l'installation de trois nouvelles enseignes rattachées;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables 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 QU'à l'exception des quatre dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, un projet au 115, boulevard du Plateau, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation actuel et projeté – Marcus Scoller, architecte – mai et novembre 2024 – 115, boulevard du Plateau;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Plans des enseignes projetées – Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Perspectives – Marcus Scoller, architecte – mai 2024 – 115, boulevard du Plateau.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

Dérogations mineures – Convertir une section du bâtiment en épicerie – 115, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau (4) – Bettyna Belizaire

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à convertir une section du bâtiment commercial existant en épicerie a été formulée pour la propriété située au 115, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'agrandissement du bâtiment principal et un réaménagement d'une section de l'espace de stationnement existant;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement existant de la propriété est présentement dérogatoire aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur relatif au nombre maximal de cases de stationnement, mais bénéficie d'un droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE le rapport actuel « Espace bâti/terrain » de la propriété est également dérogatoire, mais protégé par droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE puisque le projet déposé modifie le nombre de cases de stationnement sur le site ainsi que le rapport « Espace bâti/terrain », les droits acquis associés à ces deux éléments s'éteindront dans le cadre du projet;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre de cases de stationnement sur le site, le projet proposé requiert l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure afin d'autoriser l'augmentation du nombre maximal de cases de stationnement de 199 cases à 870 cases;

CONSIDÉRANT QUE malgré l'augmentation du rapport « Espace bâti/terrain » de la propriété, le projet proposé requiert l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure afin d'autoriser la réduction du rapport « Espace bâti/terrain » minimal de 0,3 à 0,17;

CONSIDÉRANT QUE deux autres dérogations mineures sont demandées afin d'augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées et de réduire la largeur minimale d'une bande de verdure localisée dans la cour arrière pour la mise en œuvre de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la superficie d'affichage maximale applicable aux enseignes rattachées prescrite par le Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose l'ajout de plusieurs bandes paysagères et d'îlot de verdure qui excèdent la superficie minimale prescrite par la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé 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 et que le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, un projet au 115, boulevard du Plateau, afin de :

- Réduire le rapport « Espace bâti / terrain » minimal de 0,3 à 0,17;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 199 à 870;
- Augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées de 2 à 3;
- Réduire la largeur minimale d'une bande de verdure requise à proximité de la façade arrière de 1 m à 0 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Plans des enseignes projetées – Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011.

Table des annexes

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage..... 7

Annexe 2 : Plan identifiant le secteur PIIA et image aérienne 8

Annexe 3 : Photos 9

Annexe 4 : Plan accompagnant le certificat de localisation 10

Annexe 5 : Plan d’implantation projeté à l’échelle du site..... 11

Annexe 6 : Plan d’implantation actuel et projeté 12

Annexe 7 : Plan d’implantation et identification des dérogations mineures 13

Annexe 8 : Critères de dérogation mineure..... 14

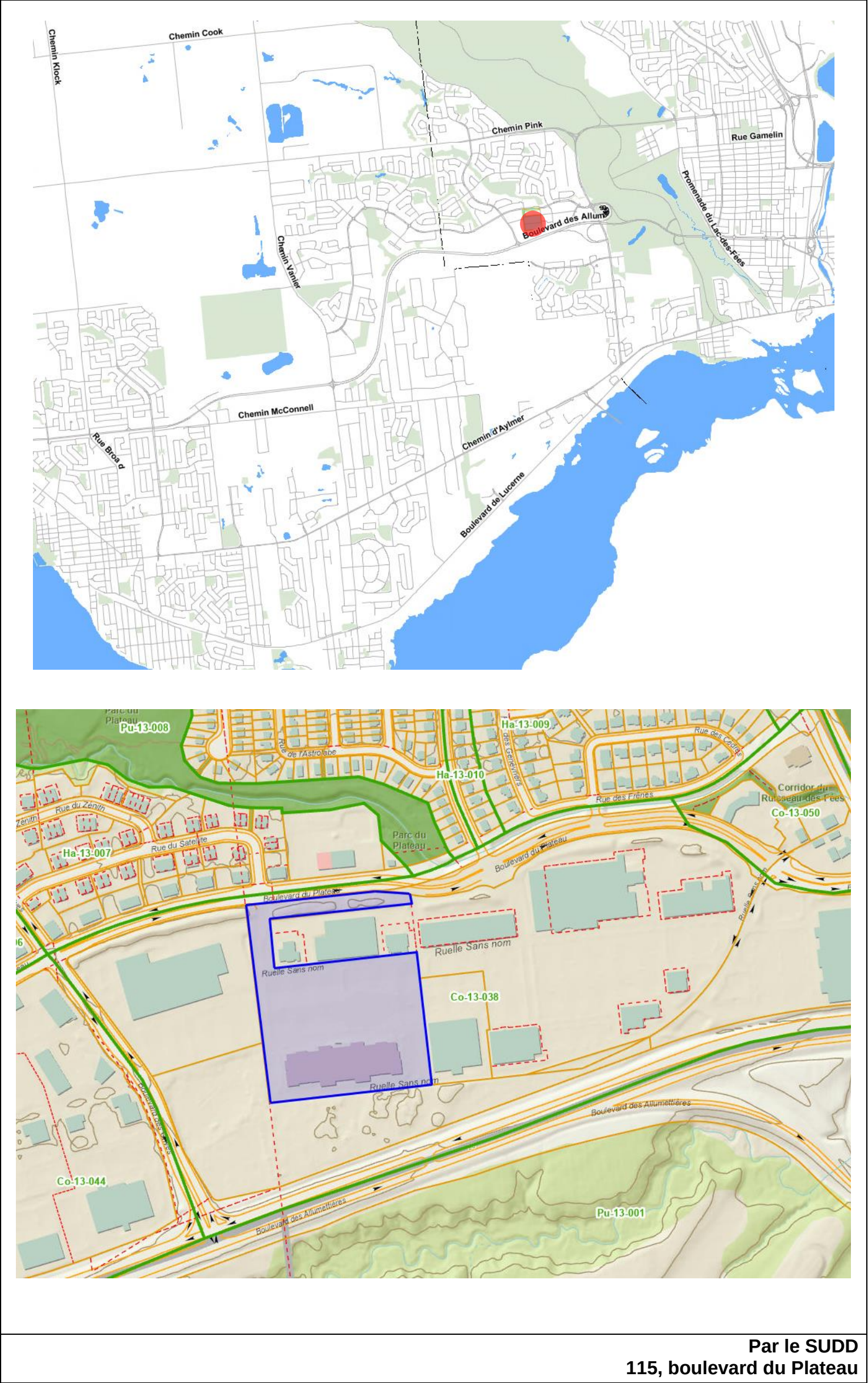
Annexe 9 : Élévations et matériaux de revêtement extérieur 20

Annexe 10 : Plans des enseignes projetées 21

Annexe 11 : Perspectives 22

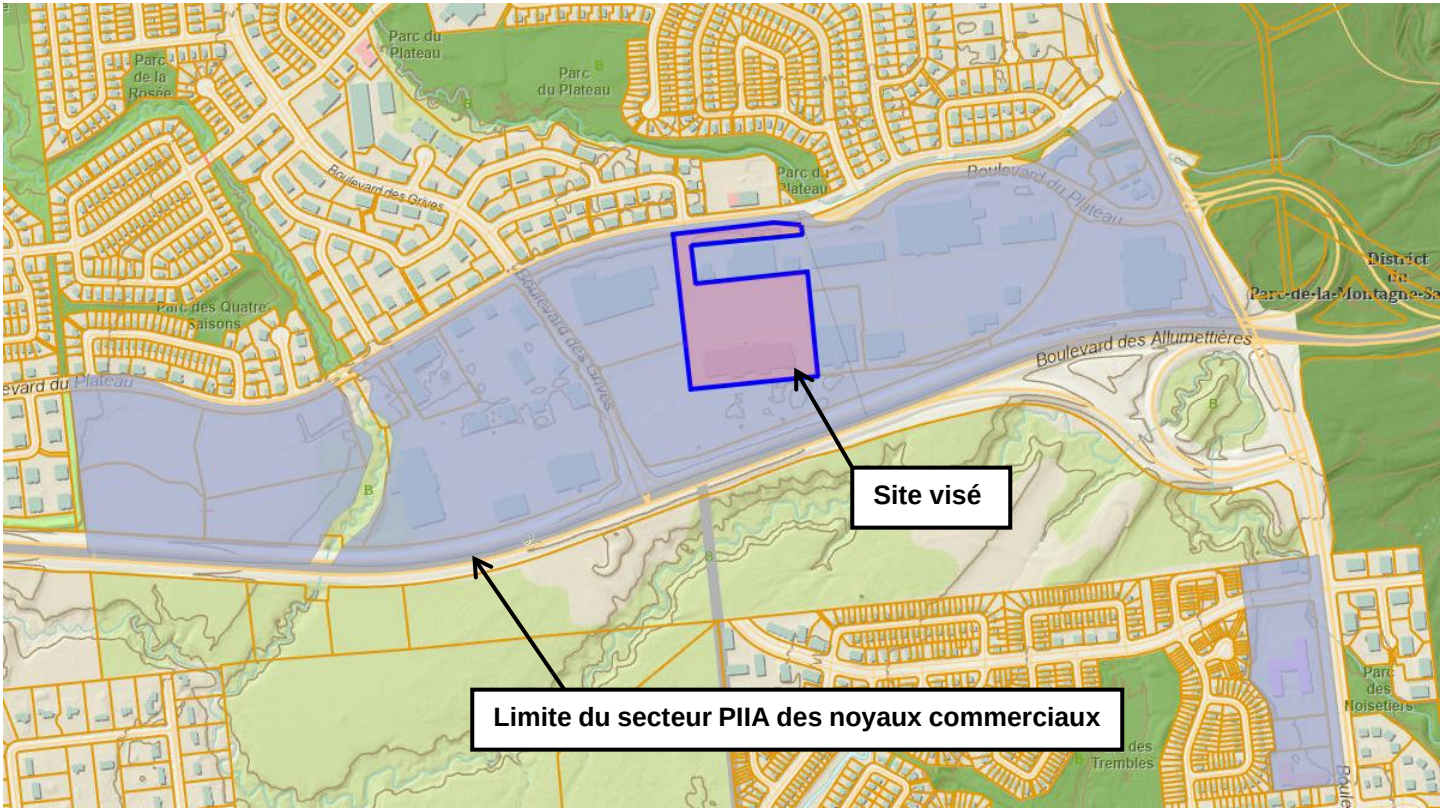
Annexe 12 : Critères de PIIA 23

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage



Par le SUDD
115, boulevard du Plateau

Annexe 2 : Plan identifiant le secteur PIIA et image aérienne



Annexe 3 : Photos



Avril 2023



Façade avant



Section de la façade avant visée par les travaux d'agrandissement



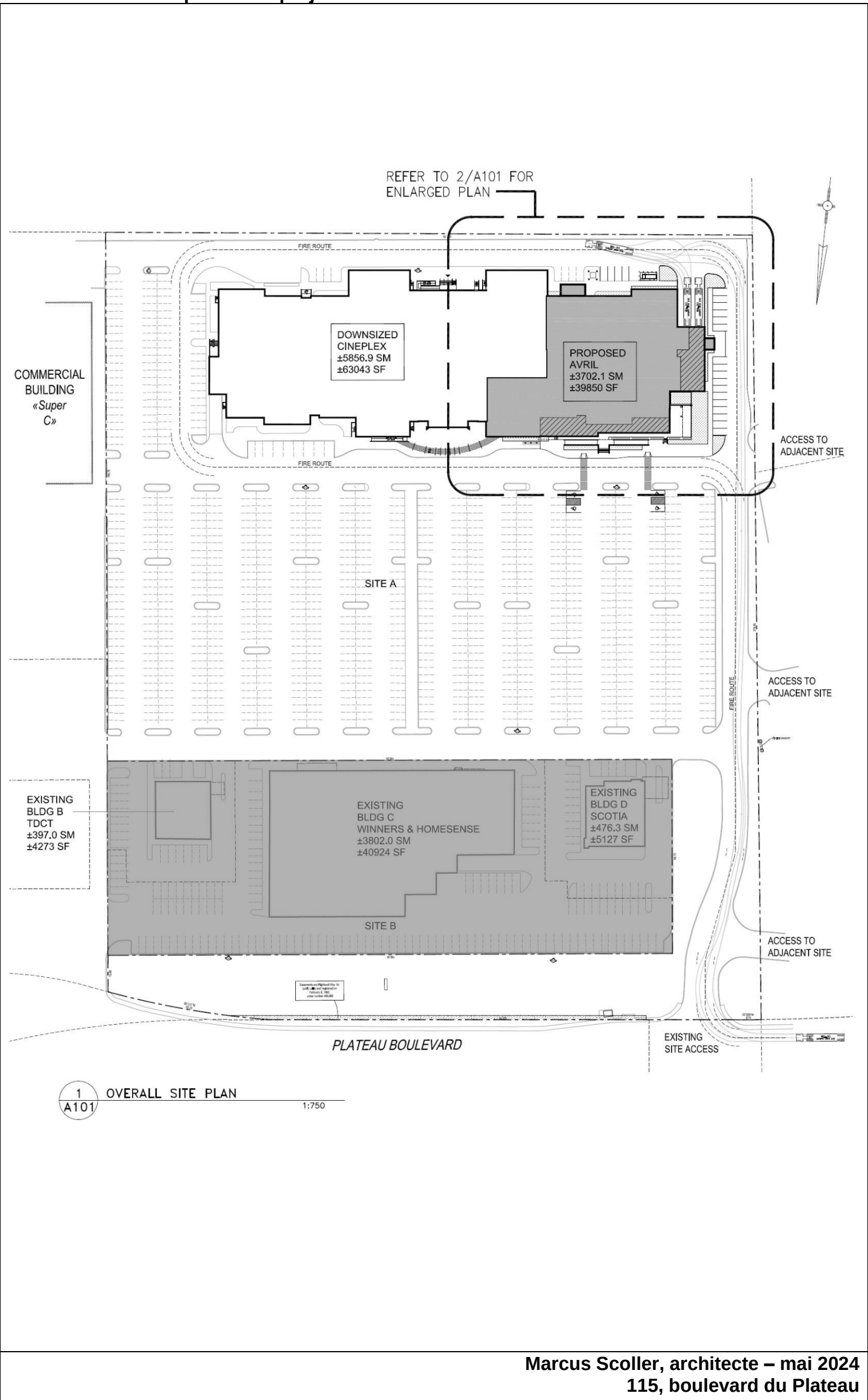
Façade latérale Ouest (droite) visée par les travaux d'agrandissement

StreetView avril 2023 et par le SUDD en novembre 2024
115, boulevard du Plateau

Annexe 4 : Plan accompagnant le certificat de localisation



Annexe 5 : Plan d'implantation projeté à l'échelle du site



Plan d'implantation actuel – Section Ouest du bâtiment visée par les travaux

EXISTING GROUND FL.
84735 SF
7872.1 SM

EXISTING MEZZ.
9555 SF
887.6 SM

EXISTING SUB TOTAL
94290 SF
8759.7 SM

Plan d'implantation projeté – Section Ouest du bâtiment visée par les travaux

DOWN SIZED ONEPLEX GROUND FL.
±5370.1 SM
±57805 SF

DOWN SIZED ONEPLEX MEZZ.
±607.1 SM
±6535 SF

DOWN SIZED ONEPLEX GROUND FL.
±5977.2 SM
±64340 SF

AVRIL GROUND FL.
±2888.0 SM
±31086 SF

PROPOSED AVRIL
±3507.2 SM
±46515 SF

PROPOSED EXPANSION 1
±232.8 SM
±2506 SF

PROPOSED EXPANSION 2
±170.4 SM
±1835 SF

UTIL. RM
13.5 SM
145 SF

PROP. PATIO
86.5 SM
935 SF

TRANS. RM
33.8 SM
362 SF

EXIST. PUBLIC UTILITY BOX

PROPOSED GENERATOR ON CONCRETE PAD

150CM HIGH CONC. BOLLARDS ± 5.00M O.C.

EXIST. LANDSCAPING

LINE OF PROP. MEZZ ABOVE ±807.1 SM ±8535 SF

M PROPOSED LANDSCAPING

UTL. RM 13.5 SM 145 SF

PROP. PATIO 86.5 SM 935 SF

PROPOSED RAMP/STAIRS

PROPOSED LANDSCAPING

IS M PROPOSED LANDSCAPING (6) BICYCLE PARKING

FIRE ROUTE

EXISTING CURB TO REMAIN

PAINTED CROSSWALK

BF PARKING SIGN

PAINTED LINES

EXISTING FIRE HYDRANT TO REMAIN

PAINTED CROSSWALK

BF PARKING SIGN

PAINTED LINES

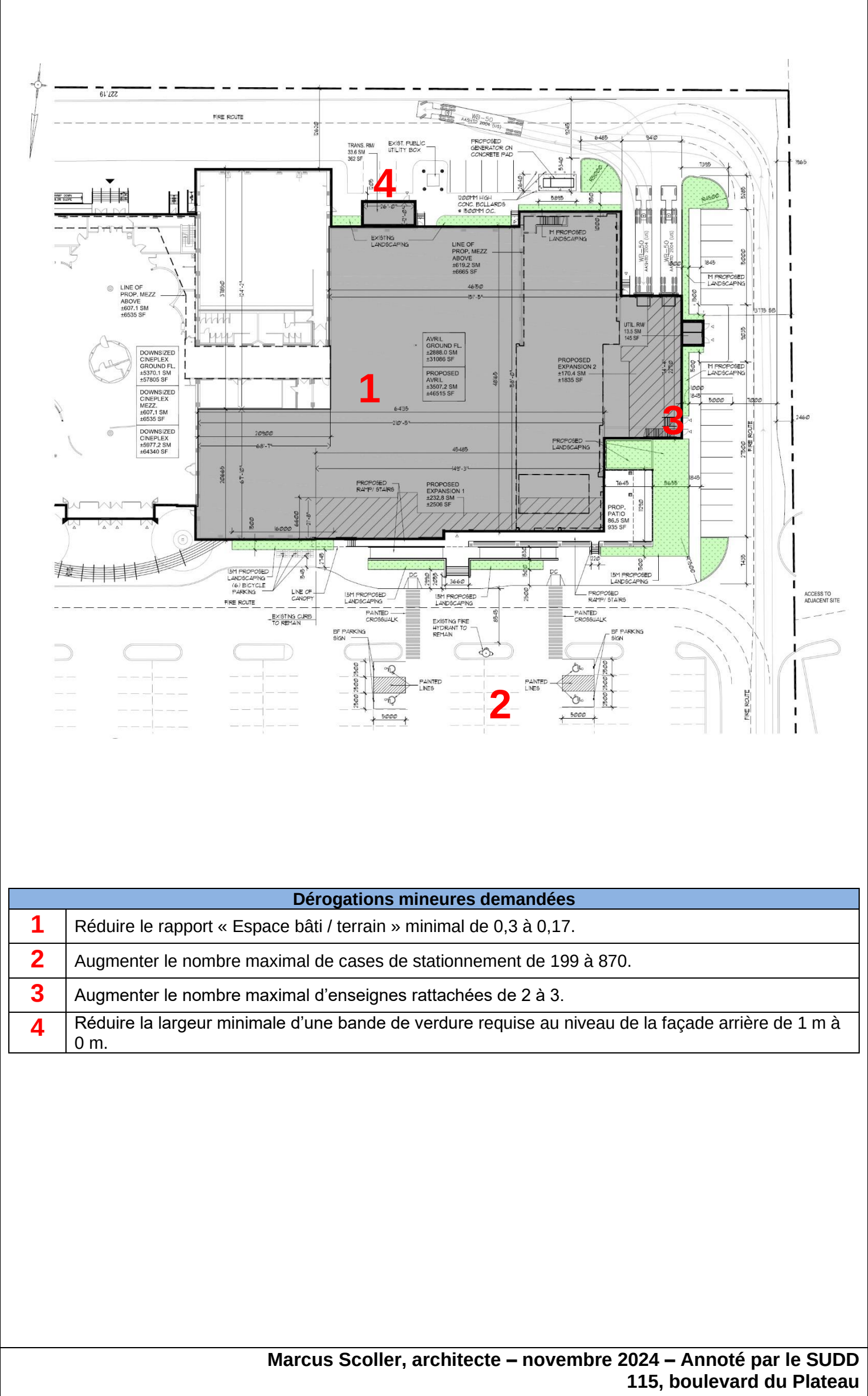
ACCESS TO ADJACENT SITE

Légende

- Ligne de propriété
- [Hatched Box] Agrandissement proposé
- [Dashed Box] Stationnement existant
- [Solid Box] Stationnement proposé
- [Green Box] Espace paysager

Marcus Scoller, architecte – mai et novembre 2024
115, boulevard du Plateau

Annexe 7 : Plan d'implantation et identification des dérogations mineures



Annexe 8 : Critères de 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	Rapport « Espace bâti / terrain » minimal (grille des spécifications de la zone Co-13-038)	0,3	0,17	- Le projet existant a été réalisé dans les années 2000 en conformité au règlement de zonage en vigueur à l'époque. Il est actuellement non conforme concernant un rapport « espace bâti / terrain » plus faible que celui prescrit au règlement de zonage 532-2020 pour la zone Co-13-038. - Le projet à l'étude consiste à agrandir le bâtiment existant pour accueillir une nouvelle épicerie santé Avril. - Cependant les besoins actuels en agrandissement ne permettent pas d'atteindre le rapport « espace bâti / terrain » requis à la grille des spécifications. - Toutefois, l'agrandissement projeté permet d'améliorer la situation existante en se rapprochant de la conformité réglementaire.	- La propriété actuelle fut construite en 1999, elle jouit d'un droit acquis au niveau du rapport « Espace bâti/terrain » dérogatoire qui s'élève actuellement à 0,16. - En augmentant légèrement la superficie d'implantation au sol du bâtiment existant avec les agrandissements proposés, le rapport « Espace bâti/terrain » augmente à 0,17. La modification du rapport « Espace bâti/terrain » actuel, dérogatoire et protégé par droits acquis, cause une perte du droit acquis sur le rapport existant (0,16). - La zone Co-13-038 exige actuellement un rapport « Espace bâti/terrain » minimal de 0,3. Donc bien que le projet augmente le rapport de 0,16 à 0,17 et tend vers la conformité réglementaire, une dérogation mineure est requise afin de réduire le rapport « Espace bâti/terrain » minimal de 0,3 à 0,17. - En raison de la très grande superficie du terrain (49 295,8 m²), il est très difficile de respecter le rapport « Espace bâti/terrain » minimal prescrit à la zone visée. Le respect du rapport impliquerait de pratiquement doubler la superficie d'implantation au sol du bâtiment existant, ce qui n'est pas requis dans le cadre du projet déposé.
2	Nombre maximal de cases de stationnement (articles 302 et 667 « B »)	199 cases	870 cases	- Le projet existant a été réalisé dans les années 2000 en conformité au règlement de zonage en vigueur à l'époque. Il est actuellement non conforme concernant un nombre de cases de stationnement plus élevé que celui prescrit au règlement de zonage 532-2020 pour la zone Co-13-038. - Le projet à l'étude consiste à réduire le nombre de places de stationnement pour donner de l'espace à l'agrandissement du bâtiment existant et accueillir une nouvelle épicerie santé Avril. - Cependant les besoins actuels en réduction de l'espace dédié au stationnement des voitures ne permettent pas de respecter le nombre maximal de cases de stationnement prescrit au règlement de zonage.	- L'espace de stationnement actuel compte un total de 889 cases, un nombre de cases conforme à la réglementation applicable en 1999 lorsque le projet fut construit. En 1999, aucun nombre maximal de cases de stationnement n'était applicable pour le projet. - La propriété bénéficie donc d'un droit acquis au niveau du nombre actuel de cases de stationnement (889). - Le projet actuel modifie le nombre de cases de stationnement sur le site en réduisant le nombre de cases de 889 à 870. Ceci cause une perte du droit acquis associé au nombre actuel de cases de stationnement sur le site. - Comme la disposition particulière 667 « B » est applicable à la zone Co-13-038, un nombre maximal de cases de stationnement est prescrit (199). Bien que le projet implique une réduction du nombre de cases sur le site, une dérogation mineure est requise afin d'augmenter le

				- Toutefois, la réduction projetée du nombre de cases de stationnement permet d'améliorer la situation existante en se rapprochant de la conformité réglementaire.	nombre maximal de cases de 199 à 870 en raison de la perte du droit acquis associé au nombre actuel de cases sur le site. - Le projet n'implique pas un réaménagement complet de l'espace de stationnement existant puisque les modifications projetées à l'espace de stationnement visent uniquement les cases de stationnement situées à proximité des façades avant, latérale droite et arrière. - Les sections du stationnement qui seront modifiées dans le cadre du projet seront réaménagées selon la réglementation en vigueur avec l'ajout de bandes de verdure au pourtour du stationnement comme l'exige la réglementation actuelle.
3	Nombre maximal d'enseignes rattachées (article 733 « B »)	2 enseignes par établissement	3 enseignes	- La marque Avril se présente sous une image représentée par son nom en lettres minuscules et blanches ainsi qu'un logo en forme de virgule sur le « i » d'Avril et de couleur vert « pomme ». - Cette virgule verte constitue le logo de l'entreprise et permet de distinguer la marque Avril. - L'agrandissement du bâtiment pour accueillir l'épicerie santé Avril s'effectue sur trois façades. - Avril souhaite s'annoncer sur la façade principale ainsi que sur la façade latérale permettant une excellente visibilité depuis une bonne partie de ce secteur du centre commercial. - Le logo en forme de virgule constitue plus une composante architecturale qu'une enseigne puisqu'il est formé du même matériel que le revêtement de la façade.	- La disposition particulière 733 « B », applicable à la zone Co-13-038, prescrit un nombre maximal de deux enseignes rattachées par établissement. - Le projet propose l'installation de trois enseignes rattachées pour l'épicerie projetée dans la section ouest du bâtiment. - La superficie d'affichage maximale est respectée malgré l'enseigne rattachée supplémentaire proposée. - L'enseigne rattachée existante du cinéma sera également remplacée dans le cadre du projet. La superficie de la nouvelle enseigne rattachée du cinéma sera réduite de plus du triple comparativement à la superficie de l'enseigne rattachée existante qui sera remplacée.
4	Largeur minimale de la bande de verdure requise au niveau de la façade arrière (article 343)	1 m	0 m	- Le projet existant a été réalisé dans les années 2000 en conformité au règlement de zonage en vigueur à l'époque. - L'ajout d'une bande de verdure à l'arrière du bâtiment impliquerait un réaménagement dans un secteur non touché par le projet d'agrandissement à proximité de l'aire de livraison par camions.	- Aucune bande de verdure n'est proposée à proximité de l'agrandissement de petite superficie (salle électrique) projeté en cour arrière. - L'aménagement d'une bande de verdure d'une largeur de 1 m à cet emplacement impliquerait un réaménagement du trottoir existant et des cases de stationnement existantes adjacentes à l'agrandissement projeté. - La bande de verdure manquante est localisée dans la cour arrière, soit à un emplacement peu visible. - Le projet propose une bonification paysagère intéressante dans la section du site visée par les travaux puisque plusieurs bandes de verdure dont la largeur excède la largeur minimale requise sont proposées.

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

Section 1 – À remplir par le SUDD

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires	Accord/désaccord du SUDD	Explication complémentaire du SUDD
Critère a) du règlement : Est-ce que les dérogations demandées respectent les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	☒	☐			Les dérogations mineures demandées respectent les orientations du Plan d'urbanisme.
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 ?	☒	☐			À l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement.
Critère c) 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 : Rapport « Espace bâti / terrain » minimal	☒	☐			La demande de dérogation mineure n'a pas pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans la zone Co-13-038, puisqu'aucune dérogation mineure similaire n'a été accordée dans la zone visée.
Dérogation 2 : Nombre maximal de cases de stationnement	☒	☐			
Dérogation 3 : Nombre maximal d'enseignes rattachées	☒	☐			
Dérogation 4 : Largeur minimale de la bande de verdure localisée au niveau de la façade arrière	☒	☐			

Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD

Justification de la demande par le requérant				À remplir par le SUDD	
Critère d) du règlement : Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?					
Dérogation 1 : Rapport « Espace bâti / terrain » minimal	☒	☐	Le bâtiment existant ne respecte pas les exigences actuelles. Les besoins en agrandissement ne permettent pas d'atteindre le rapport espace bâti/terrain minimal requis. Le requérant ne pourrait donc pas mener à bien le projet s'il devait répondre aux exigences demandées.	En accord	L'application du règlement cause un préjudice sérieux à personne requérante, puisque sans les dérogations mineures visant à autoriser la réduction du rapport « Espace bâti / terrain » et l'augmentation du nombre maximal de cases de stationnement, il n'est pas possible de réaliser le projet déposé. Le projet déposé ne vise pas un réaménagement complet de l'espace de stationnement existant ou un
Dérogation 2 : Nombre maximal de cases de stationnement	☒	☐	Le nombre de cases existant ne respecte pas les exigences du règlement de zonage actuel. Le projet vient agrandir le bâtiment existant, mais le besoin en espace supplémentaire ne parvient pas à réduire suffisamment le nombre de places de	En accord	

			stationnement. Le requérant ne pourrait donc pas mener à bien le projet s'il devait répondre aux exigences demandées.		agrandissement substantiel du bâtiment existant.
Dérogation 3 : Nombre maximal d'enseignes rattachées	☒	☐	Avril souhaite pouvoir s'annoncer sur deux des façades de son établissement pour pouvoir être adéquatement visible. De plus, Avril souhaite pouvoir présenter son image de marque constituée de son nom et de son logo. Enfin, Avril veut utiliser son logo comme composante architecturale du bâtiment pour en améliorer l'apparence. En se limitant à deux enseignes, Avril ne pourra pas remplir ces trois objectifs, ce qui constituerait un préjudice affectant la performance de ses activités de vente au détail.	En accord	L'aménagement d'une bande de verdure située à proximité de l'agrandissement projeté dans la cour arrière impliquerait une réduction de la largeur de l'allée de circulation existante située au sud du terrain (puisque le requérant désire préserver les 4 cases de stationnement adjacent à cet agrandissement). La largeur actuelle (9,24 m) de cette allée de circulation doit être maintenue pour permettre les manœuvres des camions de livraison dans cette section du terrain.
Dérogation 4 : Largeur minimale de la bande de verdure localisée au niveau de la façade arrière	☒	☐	L'aménagement d'une bande de verdure à l'arrière du bâtiment impliquerait une modification du trottoir existant et de l'espace de stationnement adjacent, ce qui n'est pas prévu ou requis dans le projet.	En accord	Le préjudice sérieux causé par la réglementation est toutefois moindre au niveau de la dérogation mineure visant à augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées, passant de deux à trois, mais cette troisième enseigne ne répète pas le mot « Avril » mais seulement le logo de l'entreprise intégré au design du bâtiment et à ses revêtements extérieurs.
Critère e) 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 : Rapport « Espace bâti / terrain » minimal	☒	☐	Le bâtiment existant ne respecte pas le rapport exigé. Le besoin en agrandissement du bâtiment existant ne suffit pas à atteindre le rapport demandé. Dans les circonstances actuelles, il est impossible d'agrandir encore plus le bâtiment existant, car il n'existe pas de besoin en ce sens.	En accord	Il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation au niveau des dérogations mineures visant le rapport « Espace bâti / terrain » minimal, le nombre maximal de cases de stationnement et la largeur minimale de la bande de verdure requise à proximité de l'agrandissement projetée dans la cour arrière.
Dérogation 2 : Nombre maximal de cases de stationnement	☒	☐	Le nombre de cases de stationnement est aujourd'hui bien plus élevé que le nombre maximal requis au règlement de zonage. Le projet d'agrandissement ne vient pas utiliser une surface de stationnement suffisante pour atteindre le nombre de cases maximal requis. Dans les circonstances actuelles, il est impossible de réduire encore plus l'espace de stationnement.	En accord	La grande superficie du terrain impliquerait la construction d'un agrandissement substantiel du bâtiment existant pour respecter le rapport « Espace bâti / terrain » minimal applicable à la zone Co-13-038.

Dérogation 3 : Nombre maximal d'enseignes rattachées	☐	☒	Il est possible de retirer l'enseigne supplémentaire, mais cela aurait pour effet de diminuer la visibilité de l'épicerie et la qualité architecturale de l'agrandissement projeté. De plus, la présentation de l'image de marque de la nouvelle entreprise serait altérée.	En désaccord	Une réduction du nombre de cases de stationnement existantes sur le site de 889 à 199 n'est pas envisageable pour la personne requérante. L'espace de stationnement doit pouvoir desservir adéquatement les usages commerciaux sur le site (cinéma, épicerie) d'autant plus que ces cases sont souvent utilisées par les clients des trois bâtiments commerciaux situés sur le terrain adjacent, à proximité du boulevard du Plateau.
Dérogation 4 : Largeur minimale de la bande de verdure localisée au niveau de la façade arrière	☐	☒	Il est possible de modifier le projet en modifiant le trottoir existant et l'espace de stationnement adjacent, mais ce n'est pas requis dans le projet puisque les travaux d'agrandissement ne se situent pas à cet endroit.	En accord	L'aménagement d'une bande de verdure à proximité de l'agrandissement projeté dans la cour arrière impliquerait un réaménagement du trottoir existant, une reconfiguration de l'espace de stationnement adjacent et une réduction de la largeur de l'allée de circulation existante située au sud du terrain. La largeur actuelle l'allée de circulation doit être maintenue afin de permettre les manœuvres des camions de livraison dans cette section du terrain. La dérogation mineure visant le nombre maximal d'enseignes rattachées pourrait être évitée en supprimant une des trois enseignes proposées. Le projet respecte toutefois la superficie d'affichage maximale prescrite par la réglementation.
Critère f) du règlement : Est-ce que les dérogations mineures respectent la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?					
Dérogation 1 : Rapport « Espace bâti / terrain » minimal	☒	☐	Le bâtiment existant sera légèrement agrandi. Il améliore la situation dans le sens des exigences de la grille des spécifications et l'agrandissement proposé n'affecte pas la fonctionnalité du site commercial et n'empêche pas le développement des terrains voisins vacants.	En accord	Les dérogations mineures respectent la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, puisque le bâtiment est très éloigné des bâtiments commerciaux adjacents. Malgré la dérogation mineure afin d'augmenter le nombre maximal de cases de stationnement sur le site, le projet réduit le nombre de cases existantes. Le projet permet de bonifier
Dérogation 2 : Nombre maximal de cases de stationnement	☒	☐	Le nombre de cases de stationnement sera légèrement diminué dans le sens des exigences du règlement de zonage actuel. La diminution proposée n'affecte pas la fonctionnalité du site	En accord	

			commercial et n'empêche pas le développement des terrains voisins vacants.			les aménagements paysagers au pourtour de la section du bâtiment visée par le projet.
Dérogation 3 : Nombre maximal d'enseignes rattachées	☒	☐	Les enseignes sont installées sur les façades avant et latérales du bâtiment agrandi, et ce, loin des bâtiments existants et sans atteindre leur jouissance du droit de propriété.		En accord	
Dérogation 4 : Largeur minimale de la bande de verdure localisée au niveau de la façade arrière	☒	☐	L'arrière du bâtiment est peu visible et dédié aux activités de livraisons. Aucun voisin ne sera affecté par cette situation.		En accord	
Critère g) du règlement : Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ? Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	OUI	NON	N/A	N/A	N/A	Les travaux de construction n'ont pas commencé.
	☐	☐	☒	N/A		
	☐	☐	☒	N/A		
RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD					Accord	
<u>Avis important</u> Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.						

Annexe 9 : Élévations et matériaux de revêtement extérieur



1
A303 EXISTING OVERALL NORTH ELEVATION
NOT TO SCALE

Élévation avant existante

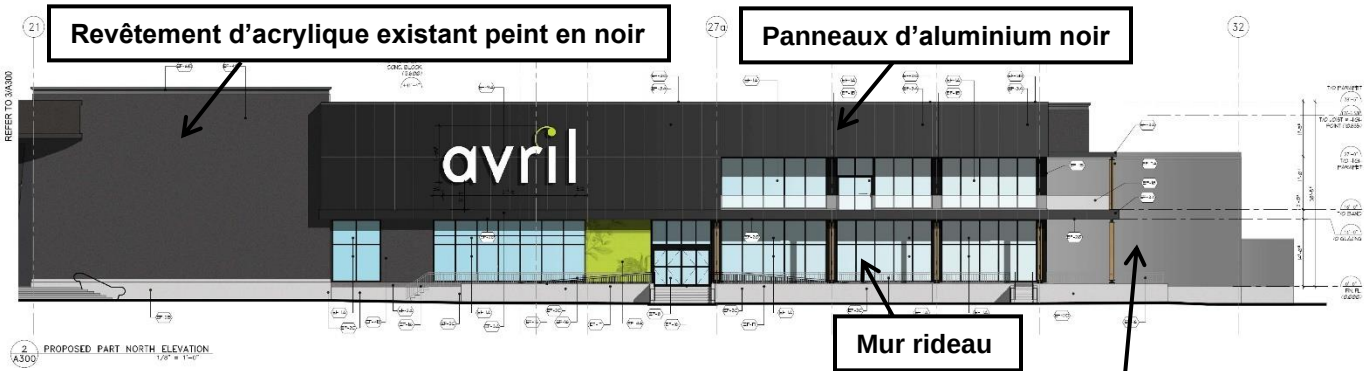


DOWN SIZED CINEPLEX THEATRE

PROPOSED AVRIL FOOD STORE

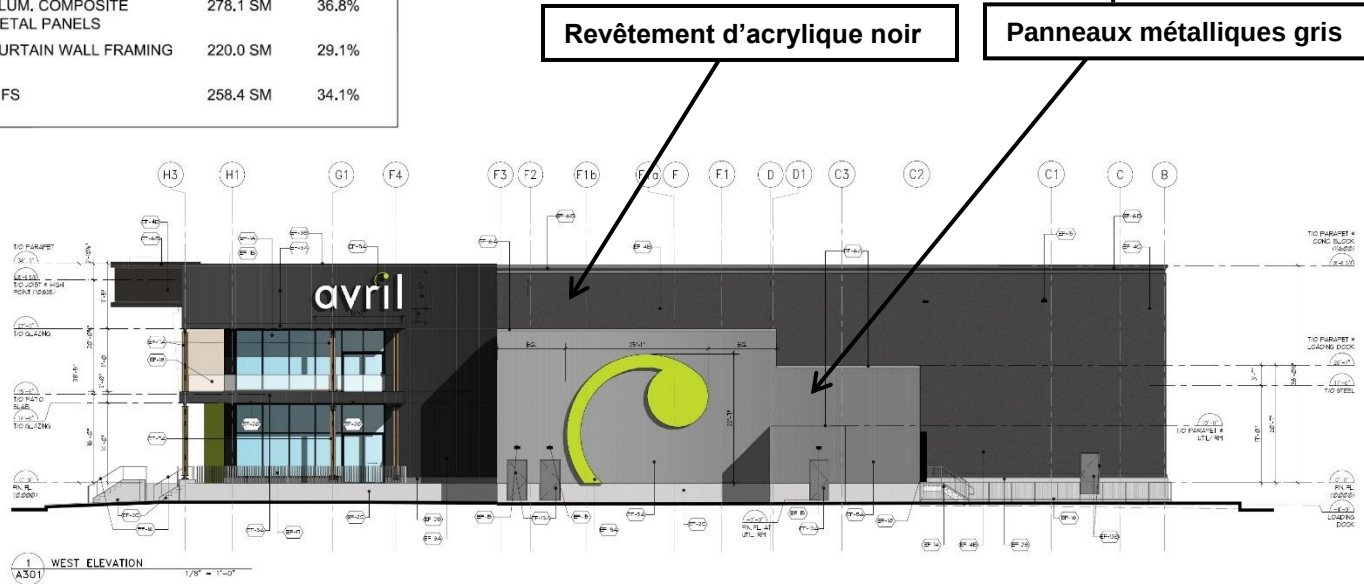
Aucuns travaux projetés sur la section gauche de la façade avant

Élévation avant projetée



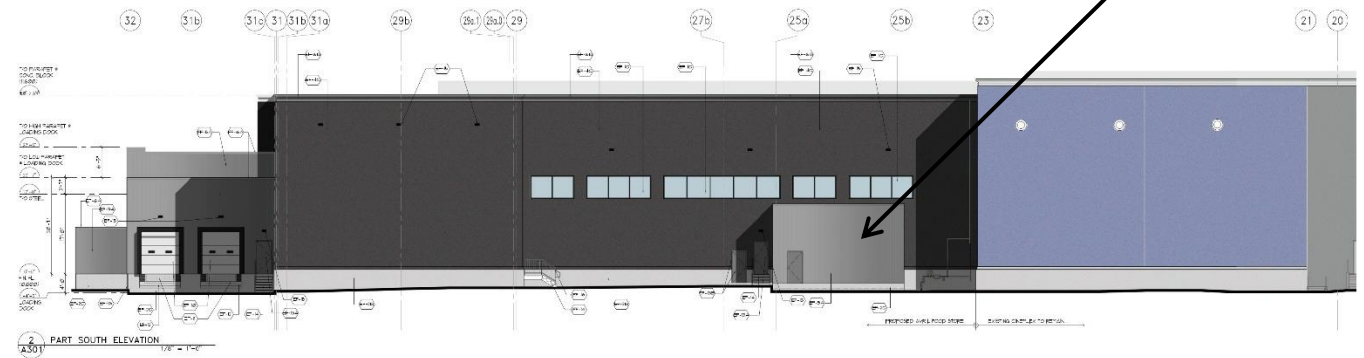
Élévation avant projetée (nord) – Section Ouest du bâtiment

NORTH ELEVATION (AVRIL ONLY)		
ALUM. COMPOSITE METAL PANELS	278.1 SM	36.8%
CURTAIN WALL FRAMING	220.0 SM	29.1%
EIFS	258.4 SM	34.1%



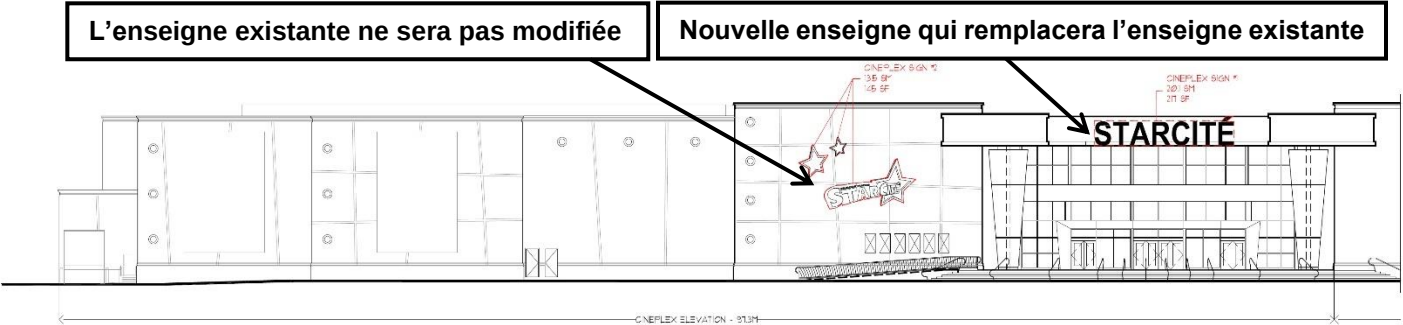
Élévation latéral ouest (droite) projetée

Agrandissement projeté



Élévation arrière projetée – Section Ouest du bâtiment

Annexe 10 : Plans des enseignes projetées

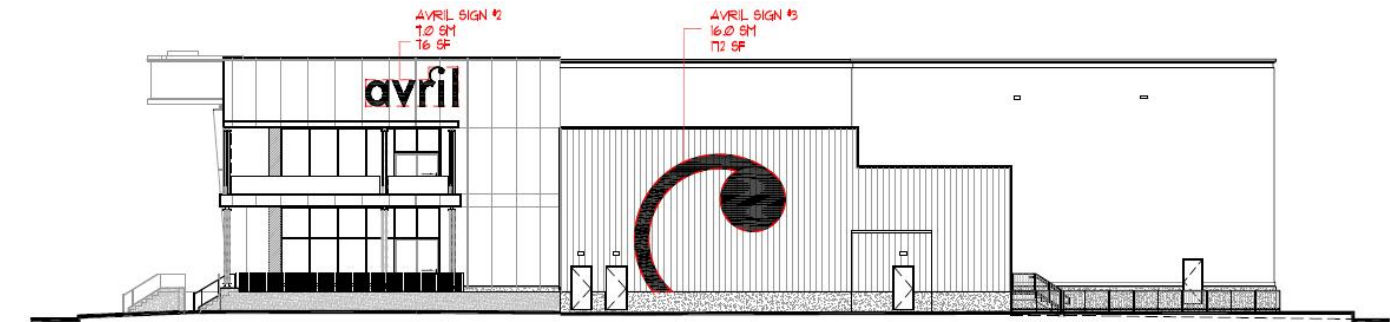


Plan illustrant la modification de l'enseigne rattachée existante « Starcité »



2 NORTH ELEVATION
A302 AVRIL 3/32" = 1'-0"

Plan illustrant la nouvelle enseigne rattachée en façade avant pour le commerce projeté



3 WEST ELEVATION
A302 AVRIL 3/32" = 1'-0"

Plan illustrant les deux nouvelles enseignes rattachées en façade latérale ouest (droite) pour le commerce projeté

Annexe 11 : Perspectives



Perspective – Section Ouest de la façade avant (avant les bonifications paysagères proposées)



Perspective – Section Ouest de la façade avant (avant les bonifications paysagères proposées)



Perspective – Section Ouest de la façade avant et façade latérale ouest (droite) (avant les bonifications paysagères proposées)

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	Objectif	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Contribuer à la qualité d'aménagement urbain et traduire l'identité des lieux par une idée maîtresse	a) Est-ce que le concept d'aménagement est conçu en lien au contexte urbain et au contexte de planification?	N/A	Il s'agit de l'agrandissement d'un bâtiment existant donc l'intégration au contexte urbain n'est pas modifiée.	N/A
		b) Est-ce que le concept d'aménagement du noyau commercial respecte l'identité significative du milieu urbain dans lequel il s'inscrit?	N/A	Il s'agit de l'agrandissement d'un bâtiment existant donc le concept d'aménagement voulant s'intégrer au bâti existant respecte l'identité du milieu urbain.	N/A
		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 ne vient pas modifier les installations de transport en commun et l'utilisation de l'espace urbain.	N/A
		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?	N/A	Le projet concerne l'agrandissement du bâtiment existant, donc l'aménagement du noyau commercial n'est pas modifié.	N/A
		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?	N/A	Le concept n'est pas modifié.	N/A
		f) Est-ce que le concept d'aménagement renforce l'animation du domaine public et l'expérience commerciale piétonnière de qualité?	N/A	Le concept n'est pas modifié.	N/A
		g) Est-ce que le concept d'aménagement hiérarchise les niveaux de circulation et privilégie le piéton et le cycliste?	N/A	Le concept n'est pas modifié.	N/A
		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?	N/A	Le concept n'est pas modifié. Le cadre bâti existant est respecté dans un souci d'intégration.	N/A
		i) Est-ce que le concept d'aménagement favorise la mixité des usages, la densification et le partage des aires?	N/A	Le concept n'est pas modifié.	N/A

		j) Est-ce que le concept d'aménagement minimise les impacts négatifs des espaces de stationnement sur le milieu urbain environnant?	N/A	Le concept n'est pas modifié.	N/A
A-1	CARACTÉRISTIQUE D'IMPLANTATION DU CADRE BÂTI COMMERCIAL				
	Objectifs	Critères	Objectif	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?	N/A	Le bâtiment existant n'est pas modifié si ce n'est un agrandissement d'une très petite surface. Une terrasse extérieur paysagée est intégrée à l'agrandissement pour une bonne mise en valeur.	N/A
		b) Est-ce que l'orientation et l'implantation des bâtiments procurent des places publiques viables et accessibles favorisant le rassemblement des usagers?	N/A	La terrasse ajoutée est à destination des clients du lieu. Mais c'est un espace favorisant le rassemblement des usagers.	N/A
		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?	N/A	L'agrandissement s'intègre dans les façades existantes qui sont un peu prolongées.	N/A
		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?	Oui	Une terrasse est ajoutée à l'agrandissement.	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	Un seul bâtiment existant sur le lot.	N/A
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?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		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?	N/A	L'agrandissement respecte les façades existantes et vient harmoniser l'intégration architecturale en modifiant légèrement l'esthétique de la façade existante.	N/A
		c) Est-ce que l'implantation des bâtiments évite la création d'espace résiduel inexploitable et peu accessible sur le terrain?	N/A	L'agrandissement ne crée pas d'espace résiduel.	N/A
		d) Est-ce que l'implantation minimise la visibilité des aires d'entreposage, de manœuvre, de manutention ainsi que des équipements mécaniques et techniques?	N/A	L'agrandissement ne modifie pas cet élément.	N/A
		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	L'agrandissement ne modifie pas cet élément.	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 ne modifie pas cet élément.	N/A
		b) Est-ce que l'orientation du bâtiment permet de bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation naturelle?	N/A	L'agrandissement ne modifie pas cet élément.	N/A
A-2	VOLUMÉTRIE DU CADRE BÂTI COMMERCIAL – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE				
	Objectifs	Critères	Objectif	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?	N/A	Le gabarit et la volumétrie du bâtiment est conservée et l'agrandissement s'insère dans l'existant. La proportion de l'agrandissement par rapport au bâtiment existant est très minime.	N/A
		b) Est-ce que le rapport entre le gabarit des bâtiments et le domaine public est suffisant pour un encadrement proportionné?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		c) Est-ce qu'un basilaire facilite l'intégration d'un bâtiment de densité élevée au contexte existant?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié. Bâtiment moderne sans basilaire.	N/A
		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?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié. Bâtiment moderne auquel vient s'insérer l'agrandissement.	N/A
		e) Est-ce que la volumétrie d'un nouveau bâtiment respecte et s'inspire de la volumétrie du cadre bâti du milieu environnant significatif?	N/A	La volumétrie de l'agrandissement s'intègre à la volumétrie existante en venant la prolonger un peu.	N/A
		f) Est-ce que le traitement volumétrique d'un bâtiment voit à l'échelle piétonnière de la rue?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
A-3	ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE DU CADRE BÂTI COMMERCIAL				
	Objectifs	Critères	Objectif	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		d) Est-ce que la façade comportant une entrée principale menant à un commerce est identifiée depuis les rues adjacentes du projet commercial?	Oui	Le concept existant n'est pas modifié. L'entrée principale du cinéma Starcity est modifiée pour une meilleure visibilité du supermarché Avril et plus de sobriété. Cependant l'entrée reste facilement identifiable.	Critère satisfait

A-4	RÉSEAU PIÉTONNIER ET CYCLABLE				
	Objectifs	Critères	Objectif	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		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	Le concept existant n'est pas modifié.	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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		e) Est-ce que l'espace de stationnement de grande surface desservant plusieurs bâtiments est aménagée de manière à définir des voies de circulation piétonnière sécuritaires?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
A-5	ACCÈS, ALLÉES, STATIONNEMENT ET AIRE DE SERVICE				
	Objectifs	Critères	Objectif	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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		b) Est-ce que le partage d'allées d'accès entre des terrains contigus est encouragé?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		c) Est-ce que l'aménagement des allées d'accès sur les rues secondaires est privilégié?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A

		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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		f) Est-ce que des voies d'attente et des allées de circulation sont prévues pour l'ensemble du terrain?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		g) Est-ce que les espaces de stationnement extérieurs sont majoritairement localisés en cour arrière ou latérale ?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		h) Est-ce que la longueur des rangées de cases de stationnement est réduite au minimum?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
2 ^o	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	L'agrandissement vise à une bonne intégration au bâtiment existant. Un effort d'harmonisation est effectué.	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'entreposage des déchets et matières récupérables à l'intérieur du bâtiment principal ou accessoire est privilégié?	Oui	Local intérieur est prévu pour la gestion des déchets.	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?	N/A	Local intérieur est prévu pour la gestion des déchets.	N/A
		d) Est-ce qu'un élément architectural dissimule complètement le dépôt à déchets et à matières récupérables installé à l'extérieur du bâtiment?	N/A	Local intérieur est prévu pour la gestion des déchets.	N/A
		e) Est-ce qu'un espace de réception dédié aux neiges usées répond aux besoins du terrain?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)					
- Puisque le projet ne vise pas la construction d'un nouveau bâtiment sur le site ou un réaménagement complet du site existant, la majorité des critères d'évaluation de cette section ne sont pas applicables. Le bâtiment existant fut construit en 1999 selon les normes applicables à ce moment. - Une terrasse est proposée à proximité de l'agrandissement projeté dans la cour latérale droite et une bonification paysagère conséquente est proposée à proximité de la terrasse. - Les quais de livraison pour les camions sont localisés en cour arrière, soit à un emplacement peu visible. - Le projet propose un local intérieur pour la gestion des déchets et des matières résiduelles dans la section du bâtiment visé par les travaux.					
<u>Avis important</u> 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	L'agrandissement tient compte des façades existantes dans leur volumétrie mais vient modifier l'esthétique actuelle en harmonisant la façade existante. Il s'agit d'un bâtiment moderne donc les caractéristiques significatives sont conservées.	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	L'agrandissement tient compte des façades existantes dans leur volumétrie mais vient modifier l'esthétique actuelle en harmonisant la façade existante.	Critère satisfait
		c) Est-ce que les éléments architecturaux ornementaux mettent en valeur les composantes structurales du bâtiment?	Oui	Bâtiment moderne.	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	Bâtis commerciaux modernes. L'ensemble architectural est conservé avec cet agrandissement et un effort d'intégration au bâtiment existant est effectué.	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	Modernisation de la façade existante et de l'agrandissement.	Critère satisfait
		f) Est-ce que le couronnement d'un bâtiment est souligné par un élément architectural distinctif?	Oui	Bâtiment moderne.	Critère satisfait
		g) Est-ce que l'architecture des bâtiments est contemporaine et distinctive?	Oui	Architecture moderne peu distinctive. La couleur verte de la marque est cependant distinctive.	Critère partiellement satisfait
		h) Est-ce qu'un traitement architectural similaire est préconisé pour un ensemble de bâtiments d'un même projet?	N/A	Seulement le bâtiment agrandi. La façade existante est retravaillée pour une meilleure intégration.	N/A
		i) Est-ce que l'ensemble des façades d'un bâtiment présente un traitement architectural similaire?	Oui	La façade existante est retravaillée pour une meilleure intégration.	Critère non satisfait
		j) Est-ce que les façades sans ouvertures, visibles du domaine public, présentent un traitement architectural de qualité?	Oui	La façade présente de grandes baies vitrées et une terrasse au niveau de l'agrandissement.	Critère satisfait
		k) Est-ce que les bâtiments accessoires s'intègrent au concept architectural d'ensemble?	N/A	Pas de bâti accessoire	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	Bâtiment entièrement commercial.	N/A
	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	Grandes baies vitrées donnant sur le parking.	Critère satisfait
		c) Est-ce que la façade donnant sur une voie de circulation présente des jeux architecturaux qui en brisent la monotonie?	Oui	Architecture modernisée.	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?	Oui	Effet de porte visible de loin.	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?	Non	Pas d'auvent, ni d'arcades	Critère non satisfait
		f) Est-ce que les auvents s'agencent aux ouvertures, aux couleurs et aux éléments décoratifs du bâtiment?	N/A	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	Bâtiment moderne existant modernisé avec de grandes baies vitrées. Respect de l'architecture originelle.	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	Pas de murs aveugles.	Critère satisfait
3°	Traitement architectural du bâtiment :	i) Est-ce que la rencontre des normes reconnues, concernant l'efficacité énergétique et l'économie d'énergie, est encouragée?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
	Intégrer des principes écoénergétiques et de durabilité	j) Est-ce que les ouvertures du bâtiment favorisent l'ensoleillement et maximisent le confort des occupants?	Oui	Grandes baies vitrées qui favorisent une bonne luminosité mais qui vont générer de la chaleur en été.	Critère satisfait
B-2	MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Matériaux de revêtement de qualité supérieure :	a) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur utilisés s'inspirent de ceux du milieu?	Oui	Utilisation des couleurs noires et vertes qui se distingues de l'existant mais les matériaux et l'architecture sont conservées.	Critère satisfait
		b) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur sont agencés sur toutes les façades?	Oui	Bâtiment moderne.	Critère satisfait

	Renforcer le caractère homogène du paysage urbain	c) Est-ce que l'utilisation de matériaux complémentaires accentuant les caractéristiques identitaires d'un bâtiment est prévue?	Oui	Bâtiment contemporain modernisé.	Critère satisfait
		d) Est-ce que l'utilisation d'un matériau noble est privilégiée pour les façades visibles depuis une voie de circulation?	Oui	Bâtiment contemporain modernisé. Les matériaux sont les mêmes.	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	De grandes baies vitrées favorisant une bonne luminosité sont prévues en façade.	Critère satisfait
2°	Matériaux de revêtement du cadre bâti : Atteindre les objectifs de développement durable	a) Est-ce que les matériaux et les composantes architecturales d'un bâtiment sont de qualité supérieure et résistent aux intempéries et à l'entretien courant du bâtiment?	Oui	Matériaux de qualité dans la continuité des matériaux utilisés sur le bâtiment existant	Critère satisfait
		b) Est-ce que les matériaux de recouvrements et les aménagements des toits répondent à des principes écoénergétiques?	Oui	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		c) Est-ce que l'utilisation de matériaux de revêtement ayant un degré élevé de réflectivité est préconisée?	Oui	L'aluminium et la vitre participent à élever le degré de réflectivité	Critère satisfait
		d) Est-ce que l'aménagement d'un couvert végétal sur le toit est préconisé?	N/A	Non, le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		e) Est-ce que l'utilisation de produits et de matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale est privilégiée?	Oui	Les produits et matériaux utilisés seront obtenus localement autant que possible.	Critère satisfait

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)					
- Les agrandissements proposés s'intègrent adéquatement avec le bâtiment existant. Le mur rideau proposé sur la section droite de la façade avant effectue un rappel du mur rideau existant au niveau de l'entrée principale du cinéma. Les matériaux de revêtement extérieur ne seront pas agencés sur toutes les façades. - Les matériaux de revêtement extérieur projetés (revêtement acrylique, panneaux d'aluminium, mur rideau) pour la section du bâtiment visé par le projet sont les mêmes que les matériaux de revêtement extérieur existants. Le projet implique également une modification des matériaux de revêtement extérieur au niveau de l'entrée principale du cinéma. - L'architecture du bâtiment est contemporaine, mais elle n'est pas distinctive. - L'architecture du bâtiment représente une architecture commerciale de la fin des années 1990. La section du bâtiment qui sera modifiée dans le cadre du projet est actualisée au niveau des couleurs des matériaux de revêtement extérieur et de l'articulation des façades avant et latérale droite. - Le projet ne prévoit pas l'ajout d'auvents et d'arcades au-dessus d'une entrée en raison de l'architecture existante du bâtiment qui n'est pas adaptée à ces ajouts.					
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 ^o	Aménagements extérieurs : Harmoniser au cadre bâti et animer le domaine public	a) Est-ce que le pourtour du terrain comporte des aménagements paysagers?	Oui	Aménagement d’une terrasse extérieur entourée de massifs de plantation pour une séparation avec l’espace de stationnement et un cadre esthétique.	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?	Oui	La terrasse de l’agrandissement vient s’insérer au rez-de-chaussée et est à destination des clients et autres usagers.	Critère satisfait
		c) Est-ce que les aménagements extérieurs s’inspirent des aménagements paysagers de qualité existants?	Oui	Les plantations s’inspirent de l’existant en intégrant des arbres de même essence mais le style s’accorde également avec le nouvel agrandissement.	Critère satisfait
		d) Est-ce que l’intégration d’une terrasse à son bâtiment est harmonieuse et respecte le caractère d’ensemble du lieu?	Oui	Intégration de la terrasse au bâtiment.	Critère satisfait
		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’enfants?	Oui	L’agrandissement propose une terrasse pour ses clients.	Critère satisfait
2 ^o	Aménagements extérieurs : Créer un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour piétons et cyclistes	a) Est-ce que des éléments de structure protègent contre les intempéries les usagers à l’entrée d’un bâtiment, le long d’une façade ou d’une voie de circulation piétonnière ou cyclable?	Oui	Un avant-toit est proposé au-dessus de l’entrée principale du supermarché.	Critère satisfait
		b) Est-ce que les espaces publics tels que les parvis, les voies de circulation piétonnière et les jardins urbains sont privilégiés?	N/A	Le concept existant n’est pas modifié.	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	Le concept existant n’est pas modifié.	N/A
		d) Est-ce que des mesures de ralentissement des véhicules automobiles sont prévues?	N/A	Le concept existant n’est pas modifié.	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?	Oui	Stationnement pour vélos proposé à proximité de la nouvelle entrée du commerce.	Critère satisfait

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	Le concept existant n'est pas modifié.	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	Le concept existant n'est pas modifié.	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?	Oui	Le concept existant n'est pas modifié.	Critère satisfait
		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?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		c) Est-ce que l'aménagement paysager enrichit et agrmente le pourtour du bâtiment commercial et les abords des voies de circulation piétonnières?	Oui	L'agrandissement prévoit une terrasse entourée de plantations qui viennent enrichir le bâtiment. Des bacs de plantations sont également prévus pour rehausser l'esplanade du rez-de-chaussée.	Critère satisfait
		d) Est-ce que les végétaux accompagnent et complètent l'affichage du bâtiment et l'affichage directionnel du terrain?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	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?	Oui	Cadre bâti moderne et bacs de plantations en béton donc harmonisation des constructions paysagères avec les composantes architecturales du bâti.	Critère satisfait
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	Le concept existant n'est pas modifié.	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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		c) Est-ce que les aménagements paysagers dissimulent les voies de circulation et les voies d'attente?	Oui	L'aménagement paysager de l'agrandissement dissimule le parking depuis la terrasse.	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?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
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	Plantations en bacs et fosses de plantations qui améliorent la perméabilité du site.	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	Plantations en bacs et fosses de plantations qui améliorent la quantité d'ombre sur le site. L'aire de stationnement est déjà aménagée.	N/A
		c) Est-ce que les bandes d'aménagements paysagers sont de dimension assurant la viabilité et la croissance des végétaux?	Oui	Les végétaux sont choisis en fonction de l'espace disponible pour leur assurer une viabilité optimale.	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?	Oui	Les espèces choisies ne sont pas toutes indigènes mais sont adaptées aux conditions locales et au stress urbain.	Critère satisfait
		e) Est-ce qu'un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales est présent?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	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	Le concept existant n'est pas modifié.	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	Le concept existant n'est pas modifié.	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?	Oui	Le concept existant n'est pas modifié. L'enseigne du Supermarché Avril qui s'ajoute s'intègre au concept.	Critère satisfait
		b) Est-ce que la disposition des enseignes aux abords des allées de circulation facilite l'orientation des usagers?	Oui	Le concept existant n'est pas modifié.	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?	Oui	Le concept existant n'est pas modifié.	Critère satisfait
		d) Est-ce que les enseignes existantes, de qualité et de valeur patrimoniale, sont préservées?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	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?	Oui	Le concept existant n'est pas modifié.	Critère satisfait
		f) Une architecture contemporaine est privilégiée et s'intègre au concept commercial et à l'image urbaine?	Oui	Le concept existant n'est pas modifié.	Critère satisfait
		g) La continuité et l'alignement des enseignes sur les façades contribuent à l'animation du lieu?	Oui	Le concept existant n'est pas modifié.	Critère partiellement 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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		b) Est-ce que les enseignes détachées localisées en bordure d'une même rue s'alignent similairement?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		c) Est-ce que les différents types d'enseignes détachées utilisent des matériaux, des couleurs, une typographie et une composition similaires pour leur conception?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		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	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
C-5	ÉCLAIRAGE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Contribuer à l'animation du domaine public et à la sécurité des usagers	a) Est-ce que le concept commercial intègre un concept d'éclairage commercial, en accord avec l'éclairage de la rue?	Oui	Le concept existant n'est pas modifié.	Critère satisfait
		b) Est-ce que le concept d'éclairage commercial met en valeur les façades et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment?	Oui	L'agrandissement prévoit un concept d'éclairage mettant en valeur sa façade.	Critère satisfait
		c) Est-ce que le concept d'éclairage commercial assure la visibilité et la sécurité des lieux?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A
		d) Est-ce que le concept d'éclairage commercial met en valeur les enseignes?	Oui	Le concept existant n'est pas modifié.	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?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	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?	N/A	Le concept existant n'est pas modifié.	N/A

--	--	--	--	--	--

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)					
- Le projet bonifie les aménagements paysagers sur le site dans la section du terrain visé par le projet. Plusieurs nouvelles bandes de légumes d'une largeur supérieure à la largeur minimale requise par la réglementation sont proposées à proximité de la section droite de la façade avant, dans la cour latérale droite et en cour arrière. - Comme le projet n'implique pas un réaménagement complet du site, l'espace de stationnement existant, qui occupe la majorité du terrain, est parsemé des îlots de verdure exigés par la réglementation applicable en 1999 lors de la construction du bâtiment existant. Aucune bonification paysagère n'est proposée dans l'espace de stationnement existant localisé dans la cour avant. - Le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse située dans la cour latérale droite avec un espace paysager à proximité. Cet aménagement participe à enrichir le pourtour du bâtiment commercial. - Un avant-toit est proposé au-dessus de l'entrée de l'épicerie afin d'offrir une protection contre les intempéries. - Les nouvelles enseignes rattachées proposées ne masquent aucune caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment. - L'enseigne proposée de l'épicerie sur la façade avant n'est pas alignée avec l'enseigne existante du cinéma qui sera modifiée dans le cadre du projet. - La modification de l'enseigne rattachée existante du cinéma permet de réduire substantiellement sa superficie tout en éliminant les sections de l'enseigne qui dépassent le mur sur lequel elle est apposée.					
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.					