

Extrait du procès-verbal de la 295^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 décembre 2020

PIIA – Construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-12-14 / 172

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'étude par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose une implantation ajustée à son milieu environnant et une volumétrie intégrée au cadre bâti existant, tout en introduisant un nouveau repère dans le paysage urbain qui marquera l'intersection entre les boulevards Saint-Joseph et Montclair;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration et à l'unité de paysage 6.3 - Centres commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE les concepts d'affichage et d'éclairage du bâtiment feront partie d'une demande d'étude plan d'implantation et d'intégration architecturale ultérieure;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 304-310, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans de cadastre du terrain proposé – Monsieur Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – 5 novembre 2020.
- Plan d'implantation proposé - Forme Studio Architecture – 30 novembre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Version Paysage, architectes paysagistes – 26 octobre 2020, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Perspectives proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;

et ce, conditionnellement à

- L'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'octroi des dérogations mineures requises;
- L'approbation par le conseil du protocole d'entente des travaux sur le domaine public.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 295^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 décembre 2020

Dérogations mineures – Construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-12-14 / 173

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée aux 304-306 et 308-310, boulevard Saint-Joseph, afin de créer une seule propriété sous l'adresse 304-310, boulevard Saint-Joseph, et construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un bâtiment de deux tours de 10 étages comptant 364 logements desservis par un espace de stationnement souterrain et des locaux commerciaux desservis par un espace de stationnement de 14 cases dont 7 cases seront à l'extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'approbation par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 puisque les terrains visés sont situés dans l'unité de paysage des centres commerciaux faisant partie du secteur de restructuration du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé vise la construction d'un bâtiment contenant 100 logements et plus et il est assujéti à l'approbation en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite disposer de stationnements et gérer les matières résiduelles de l'usage commercial à l'extérieur plutôt que dans un stationnement souterrain et que la topographie du terrain ne permet pas le respect des dispositions réglementaires applicables aux aménagements d'un stationnement et à la hauteur maximale d'un seuil de porte;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 304-310, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Permettre l'empiètement du stationnement devant la façade principale d'une habitation multifamiliale sur une largeur de 19,8 m;
- Permettre l'empiètement d'une allée d'accès devant la façade principale d'une habitation multifamiliale sur une largeur de 6,7 m;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'une habitation multifamiliale de 6 m à 0 m;
- Augmenter la hauteur maximale du seuil de porte des accès sur le boulevard Saint-Joseph de 68,09 m à 68,65 m;

comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;

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 505-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'approbation par le conseil du protocole d'entente des travaux sur le domaine public.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Usage conditionnel – Construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-12-14 / 174

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée aux 304-306 et 308-310, boulevard Saint-Joseph, afin de créer une seule propriété sous l'adresse 304-310, boulevard Saint-Joseph, et construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un bâtiment de deux tours de 10 étages contenant 364 logements desservis par un espace de stationnement souterrain et des locaux commerciaux desservis par un espace de stationnement de 14 cases dont 7 cases seront à l'extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé contient 100 logements et plus, le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 puisque les terrains visés sont situés dans l'unité de paysage des centres commerciaux faisant partie du secteur de restructuration du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les conclusions de l'étude d'ensoleillement attestent que l'impact du projet sur les bâtiments environnants est peu important, notamment parce que l'ombre sera projetée majoritairement sur les voies de circulation entourant le projet et sur des bâtiments commerciaux situés à nord, à l'est et à l'ouest;

CONSIDÉRANT QUE les conclusions de l'étude sur l'accélération des vents attestent qu'une accélération plus prononcée au niveau du sol est à prévoir à l'angle de la rue Ducharme et du boulevard Montclair et à l'entrée du stationnement commercial, mais sans affecter les piétons à ces endroits;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une étude sur la circulation qui prévoit le réaménagement de l'intersection du boulevard Montclair et la rue Ducharme pour pouvoir endiguer le trafic sur les alentours du projet et que ces travaux de réaménagement doivent être approuvés par le conseil en vertu du Règlement 98-2003 relatif aux ententes municipales;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 304-310, boulevard Saint-Joseph afin de construire un bâtiment contenant un maximum de 364 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Forme Studio Architecture – 30 novembre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Version Paysage, architectes paysagistes – 26 octobre 2020, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Perspectives proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Étude d'ensoleillement – Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Extrait de l'étude de circulation - Conclusion - AECOM – 10 mai 2019 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Extrait de l'étude d'accélération des vents - RWDI – 11 juin 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;

et ce, conditionnellement à :


- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- L'octroi par le conseil des dérogations mineures requises;
- L'approbation par le conseil du protocole d'entente des travaux sur le domaine public.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial		
Adresse	304-310, boulevard Saint-Joseph	
Secteur	Hull	
District	Hull-Wright	
Conseiller/Conseillère	Cédric Tessier	
Année de construction	vacant	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	364 (proposé)	
Nombre d'étages	10 (proposé)	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère	
Revêtement(s) extérieur(s)	Bloc architectural et aluminium	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	3 046 100	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005 Secteur de restructuration du centre-ville Unité de paysage 6.3 Centres commerciaux - Restructuration	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser une opération cadastrale comprenant trois terrains; - Construire un bâtiment à usage mixte résidentiel et commercial. 	Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'empiètement du stationnement devant la façade principale d'une habitation multifamiliale sur une largeur de 19,8 m; - Permettre l'empiètement d'une allée d'accès devant la façade principale d'une habitation multifamiliale sur une largeur de 6,7 m; - Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'une habitation multifamiliale de 6 m à 0 m; - Augmenter la hauteur maximale du seuil de porte des accès sur le boulevard Saint-Joseph de 68,49 m à 68,65 m. 	Recommandé
Usage conditionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser la construction d'un bâtiment comptant un maximum de 364 logements. 	Recommandé

Contexte
<p><u>Le contexte du milieu et la nature de la demande :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet vise la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial sur les terrains vacants situés aux 304-306 et 308-310, boulevard Saint-Joseph. • Le projet prévoit fusionner trois terrains en un seul sous l'adresse 304-310, boulevard Saint-Joseph, d'une superficie totale de 8 574 m². L'opération cadastrale est requise pour remembrer le terrain après l'acquisition, par la Ville de Gatineau, d'une parcelle de terrain près de l'intersection des boulevards Saint-Joseph et Montclair afin d'élargir l'emprise du boulevard Saint-Joseph. • La propriété fusionnée occupera la tête d'îlot formée par les boulevards Saint-Joseph (ouest) et Montclair (nord) ainsi que la rue Ducharme (est). • Le bâtiment proposé est une construction en deux phases articulées sous forme de deux tours de 10 étages hors-sol qui communiquent au niveau du rez-de-chaussée et des deux niveaux de stationnement en sous-sol : <ul style="list-style-type: none"> • « Tour 1 » donnant sur le boulevard Montclair et la rue Ducharme :

- Son usage principal est entièrement résidentiel avec quelques usages additionnels communautaires dont l'exclusivité d'accès aux espaces est réservée aux résidents.
 - Un accès au stationnement souterrain est prévu.
 - Cette tour comptera 247 logements.
- « Tour 2 » donnant sur le boulevard Saint-Joseph :
 - Son usage est résidentiel avec des espaces communautaires à l'usage des résidents, ainsi que des locaux commerciaux au rez-de-chaussée.
 - Les logements seront desservis par le stationnement souterrain accessible depuis la Tour 1 (rue Ducharme).
 - Les commerces seront desservis par un espace de stationnement extérieur sur la marge latérale.
 - Cette tour comptera 117 logements.
- Les enseignes préliminaires montrées dans le projet ne sont pas comprises dans la demande d'approbation du conseil. Le concept d'affichage et le concept d'éclairage feront partie d'une demande d'étude plan d'implantation et d'intégration architecturale ultérieure.

Le contexte réglementaire et procédural :

- La demande d'approbation de projet a été déposée en juillet 2020. Les dispositions réglementaires relatives à un bâtiment vert sont applicables. Le projet déposé pour approbation rencontre l'ensemble des dispositions applicables (20 % de la surface du toit des deux tours est couvert d'une végétation, des bornes de recharges électriques des véhicules seront installées). Aucune obligation n'est applicable au verdissement de l'espace de stationnement extérieur. Les dispositions sont applicables à compter de 10 cases de stationnement et plus et il est proposé un total de 7 cases à l'extérieur.
- Le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 puisque la propriété est située dans l'unité de paysage des centres commerciaux faisant partie du secteur de restructuration du centre-ville.
- Le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 puisqu'il prévoit la construction d'un bâtiment contenant plus de 100 logements.
- Des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être approuvées par le conseil.

Sommaire de l'analyse réglementaire :

Plan d'implantation et d'intégration architecturale :

- Le projet prévoit la fusion des deux terrains, et l'opération cadastrale doit être autorisée par le conseil en vertu du Règlement aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.
- Le projet propose un bâtiment avec deux tours de 10 étages partageant le même podium d'une hauteur d'un étage au coin du bâtiment donnant sur l'intersection des boulevards Saint-Joseph/Montclair.
- La hauteur minimale exigée à la zone est de deux étages. Le bâtiment demeure conforme, car le Règlement de zonage autorise une réduction de la hauteur minimale représentant un pourcentage maximal de 20 % de la superficie du rez-de-chaussée. Cette réduction est de l'ordre de 12 %.

Dérogations mineures :

- L'usage commercial au rez-de-chaussée donnant sur le boulevard Saint-Joseph est exigé pour la zone. Le requérant souhaite dédier exclusivement le stationnement souterrain aux résidents des logements. Un espace de stationnement extérieur de 7 cases sera aménagé pour desservir les commerces dont les façades donneront sur le boulevard Saint-Joseph et 7 cases supplémentaires sont prévus sous une partie du bâtiment principal surplombées des étages supérieurs occupés par les logements.
- Cet espace extérieur servira également de zone pour la livraison et d'accès à l'enclos à matières résiduelles des commerces.
- La baissière sur le trottoir adjacent au terrain, et représentant l'accès au terrain depuis le boulevard Saint-Joseph, a été réalisée par la Ville lors de la première étape des travaux de réaménagement du boulevard.
- L'emplacement du stationnement extérieur génère trois non-conformités pour lesquelles des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 ont été demandées. La nature des dérogations vise à éviter le recul trop important du bâtiment en marge latérale.
- L'empiétement de l'accès au terrain et du stationnement sur la façade principale ne peut pas être évité, car il s'agit de la projection de la façade de la Tour 1.
- Une quatrième dérogation est requise pour le niveau du seuil des portes commerciales donnant sur le boulevard Saint-Joseph, car le seuil de la porte du bâtiment commercial adjacent est plus bas que le niveau de la rue.

Usage conditionnel :

- Pour évaluer la conformité du projet aux critères du Règlement relatif aux usages conditionnels, trois études ont été déposées par le requérant : l'étude concernant l'impact sur les déplacements, l'étude d'impact sur l'ensoleillement et l'étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons et les usagers.

- L'étude d'impact sur les déplacements a été déposée par le requérant et certaines interventions sont à prévoir sur le domaine public pour favoriser la fluidité de la circulation et des déplacements actifs. Cette étude a été analysée et acceptée par le Service des infrastructures. Un protocole pour le déploiement des interventions sur le domaine public doit être approuvé par le conseil en vertu du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux numéro 98-2003 afin d'autoriser les travaux de réaménagement de l'intersection du boulevard Montclair et de la rue Ducharme.
- L'étude concernant l'ensoleillement conclut que l'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments environnants sera peu important, notamment parce que l'ombre est principalement projetée sur les voies de circulation entourant le projet et sur des bâtiments commerciaux situés au nord, à l'est et à l'ouest. Durant la période la plus critique du solstice d'hiver, les maisons à l'ouest seront seulement ombragées par le bâtiment entre le lever du soleil et 10 h du matin.
- L'étude de l'accélération des vents au niveau du sol conclut que le projet entraînera une accélération à l'angle de la rue Ducharme et du boulevard Montclair, ainsi qu'à l'entrée du stationnement commercial, sans affecter la circulation piétonnière prévue à ces endroits.

Comme la propriété est située dans l'emprise du réseau routier supérieur du ministère des Transports, une étude acoustique a été déposée pour considérer le niveau de bruit ambiant. Les plans ont été conçus en fonction des recommandations de cette étude afin de garantir un niveau de bruit maximal assurant le confort des résidents du bâtiment.

PIIA – Construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée aux 304-306 et 308-310, boulevard Saint-Joseph, afin de créer une seule propriété sous l'adresse 304-310, boulevard Saint-Joseph, et construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un bâtiment de deux tours de 10 étages comptant 364 logements desservis par un espace de stationnement souterrain et des locaux commerciaux desservis par un espace de stationnement de 14 cases dont 7 cases seront à l'extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque les terrains visés sont situés dans l'unité de paysage des centres commerciaux faisant partie du secteur de restructuration du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé vise la construction de 100 logements et plus et qu'il doit être approuvé également en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'étude par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose une implantation ajustée à son milieu environnant et une volumétrie intégrée au cadre bâti existant, tout en introduisant un nouveau repère dans le paysage urbain qui marquera l'intersection entre les boulevards Saint-Joseph et Montclair;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration et à l'unité de paysage 6.3 - Centres commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE les concepts d'affichage et d'éclairage du bâtiment feront partie d'une demande d'étude plan d'implantation et d'intégration architecturale ultérieure;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 304-310, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans de cadastre du terrain proposé – Monsieur Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – 5 novembre 2020.
- Plan d'implantation proposé - Forme Studio Architecture – 30 novembre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Version Paysage, architectes paysagistes – 26 octobre 2020, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Perspectives proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;

Conditionnellement à

- L'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'octroi des dérogations mineures requises;
- L'approbation par le conseil du protocole d'entente des travaux sur le domaine public.

Dérogations mineures – Construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée aux 304-306 et 308-310, boulevard Saint-Joseph, afin de créer une seule propriété sous l'adresse 304-310, boulevard Saint-Joseph, et construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un bâtiment de deux tours de 10 étages comptant 364 logements desservis par un espace de stationnement souterrain et des locaux commerciaux desservis par un espace de stationnement de 14 cases dont 7 cases seront à l'extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'approbation par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 puisque les terrains visés sont situés dans l'unité de paysage des centres commerciaux faisant partie du secteur de restructuration du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé vise la construction d'un bâtiment contenant 100 logements et plus et il est assujéti à l'approbation en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite disposer de stationnements et gérer les matières résiduelles de l'usage commercial à l'extérieur plutôt que dans un stationnement souterrain et que la topographie du terrain ne permet pas le respect des dispositions règlementaires applicables aux aménagements d'un stationnement et à la hauteur maximale d'un seuil de porte;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées :

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 304-310, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Permettre l'empiètement du stationnement devant la façade principale d'une habitation multifamiliale sur une largeur de 19,8 m;
- Permettre l'empiètement d'une allée d'accès devant la façade principale d'une habitation multifamiliale sur une largeur de 6,7 m;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'une habitation multifamiliale de 6 m à 0 m;
- Augmenter la hauteur maximale du seuil de porte des accès sur le boulevard Saint-Joseph de 68,09 m à 68,65 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;

Conditionnellement à

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'approbation par le conseil du protocole d'entente des travaux sur le domaine public.

Usage conditionnel – Construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée aux 304-306 et 308-310, boulevard Saint-Joseph, afin de créer une seule propriété sous l'adresse 304-310, boulevard Saint-Joseph, et construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un bâtiment de deux tours de 10 étages contenant 364 logements desservis par un espace de stationnement souterrain et des locaux commerciaux desservis par un espace de stationnement de 14 cases dont 7 cases seront à l'extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé contient 100 logements et plus, le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 puisque les terrains visés sont situés dans l'unité de paysage des centres commerciaux faisant partie du secteur de restructuration du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les conclusions de l'étude d'ensoleillement attestent que l'impact du projet sur les bâtiments environnants est peu important, notamment parce que l'ombre sera projetée majoritairement sur les voies de circulation entourant le projet et sur des bâtiments commerciaux situés à nord, à l'est et à l'ouest;

CONSIDÉRANT QUE les conclusions de l'étude sur l'accélération des vents attestent qu'une accélération plus prononcée au niveau du sol est à prévoir à l'angle de la rue Ducharme et du boulevard Montclair et à l'entrée du stationnement commercial, mais sans affecter les piétons à ces endroits;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une étude sur la circulation qui prévoit le réaménagement de l'intersection du boulevard Montclair et la rue Ducharme pour pouvoir endiguer le trafic sur les alentours du projet

et que ces travaux de réaménagement doivent être approuvés par le conseil en vertu du Règlement 98-2003 relatif aux ententes municipales;

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

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'accorder en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 304-310, boulevard Saint-Joseph afin de construire un bâtiment contenant un maximum de 364 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

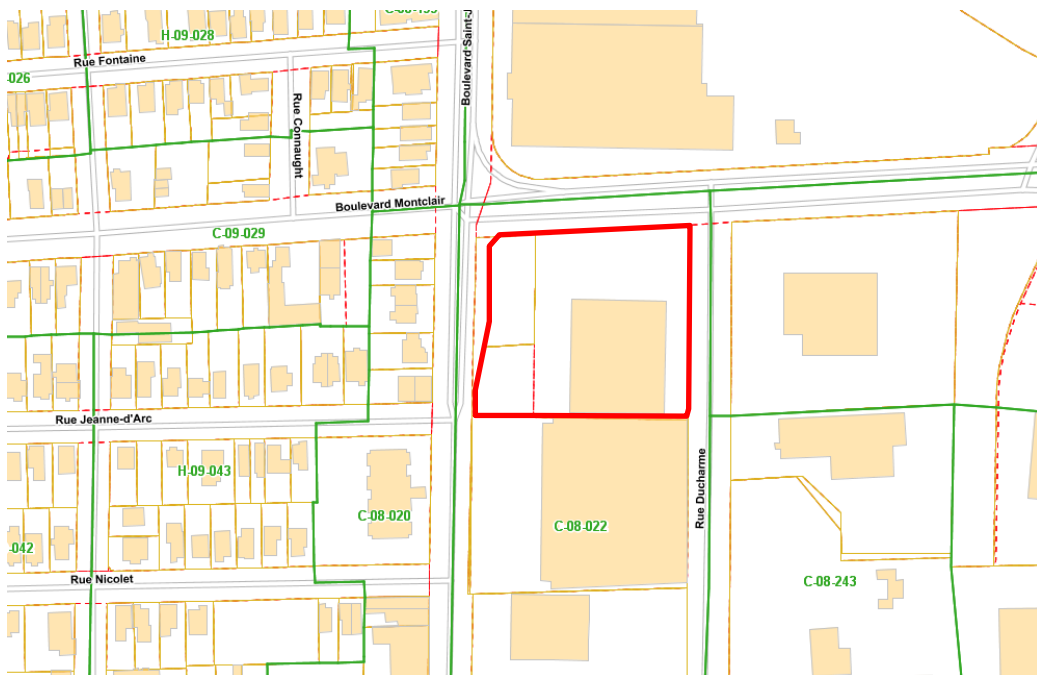
- Plan d'implantation proposé - Forme Studio Architecture – 30 novembre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Version Paysage, architectes paysagistes – 26 octobre 2020, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Perspectives proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Étude d'ensoleillement – Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Extrait de l'étude de circulation - Conclusion - AECOM – 10 mai 2019 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Extrait de l'étude d'accélération des vents - RWDI – 11 juin 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;

Conditionnellement à :

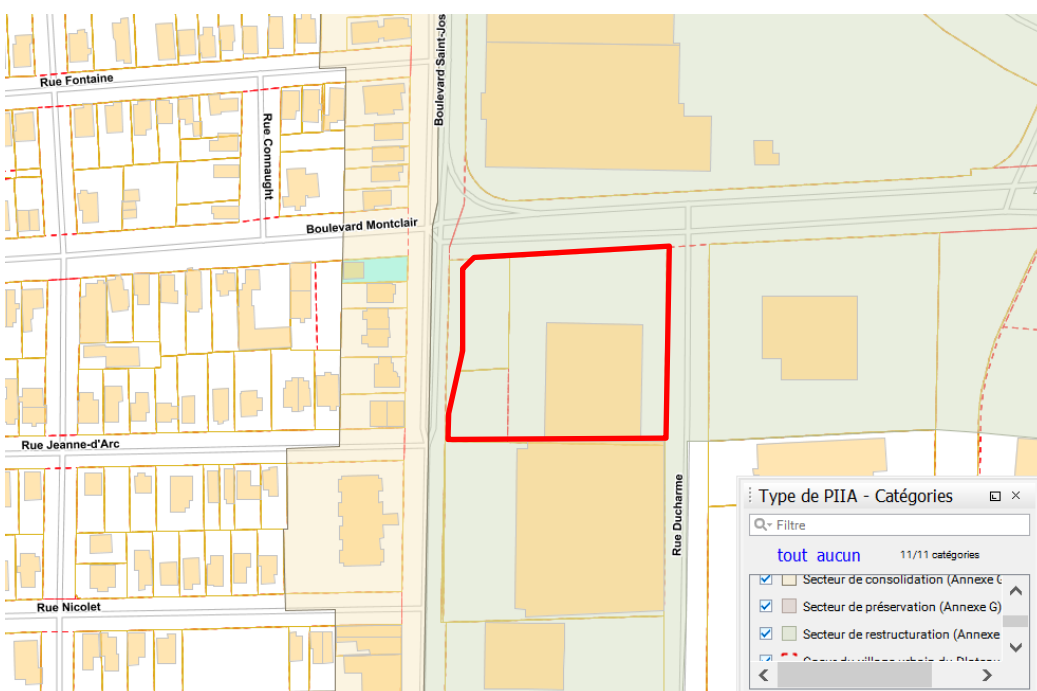
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- L'octroi par le conseil des dérogations mineures requises.
- L'approbation par le conseil du protocole d'entente des travaux sur le domaine public.



Plan de localisation



Plan de zonage – C-08-022



PIIA – Secteur de restructuration – Unité de paysage 6.3-Centres commerciaux

**Plan de localisation, de zonage et PIIA
304-310, boulevard Saint-Joseph**

Annexe 2



Photos aériennes
304-310, boulevard Saint-Joseph

OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU SECTEUR DE RESTRUCTURATION DU CENTRE-VILLE

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005

Tableau 39.45A

A - Intégration urbaine – À 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**LOTISSEMENT**

A-1	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Adapter le lotissement à la typologie souhaitée	a) Le projet préconise le remembrement de lots?	Oui		En accord
		b) Le lotissement tend à préserver les lotissements d'intérêt patrimonial?	N/A		N/A
		c) Le projet considère l'intégration de servitudes nécessaires au partage des aires communes?	N/A		N/A
A-2	CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION				
A-2	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Contexte du site : Prendre en considération les caractéristiques naturelles du site et de son contexte urbain élargi (îlot, rue, unité de paysage)	a) Le bâtiment et ses aménagements s'harmonisent à la topographie naturelle du terrain site et préservent la végétation représentative du milieu d'insertion?	Oui	- A-2.1 : le site existant consiste principalement de gravier et d'asphalte, il n'y a pas d'écologie à préserver. Le site a une pente dramatique, le bâtiment et l'aménagement paysager minimisent l'impact visuel de cette différence de hauteur et propose un site plein de végétation diverse avec une cour intérieure face sud.	En accord
		b) L'implantation tire avantage de l'ensoleillement et des vents dominants et prévoit des solutions pour contrer d'éventuels problèmes qui y sont reliés?	Oui		En accord
		c) Le projet considère l'écologie du terrain pour minimiser les changements susceptibles de nuire à sa survie?	N/A		N/A
2 ^o	Nouveau bâtiment : Contribuer à mieux encadrer le domaine public et à rehausser la qualité du paysage urbain	a) L'implantation contribue à mettre en valeur les intersections, les bâtiments significatifs et le domaine public, et renforce les perspectives visuelles d'intérêt?	Oui	- A-2.2 L'implantation s'harmonise avec les nouveaux aménagements sur St-Joseph et Montclair. Le bâtiment est reculé de la marge avant sur St-Joseph pour fournir un espace public, et une offre commerciale, animée et dynamique. Le basilaire de double hauteur à l'échelle humaine reflète aussi l'échelle des petits commerces en face. À l'angle de St-Joseph et Montclair, le mur rideau forme des angles pour marquer l'entrée résidentielle, mais continue à permettre une transparence vers le lobby, les espaces	En accord
		b) Le bâtiment est implanté de façon à bien encadrer le domaine public et prioriser l'aménagement d'un corridor végétal?	Oui		En accord
		c) Le projet présente un recul adéquat du bâtiment pour créer un corridor visuel homogène qui permet la réalisation d'aménagements urbains sur un boulevard?	Oui		En accord
		d) Le projet brise l'alignement bâti afin de créer une entrée attrayante pour un bâtiment qui donne accès à un jardin ou à une place publique?	Oui		En accord

		e) Le projet considère les caractéristiques d'implantation du cadre bâti et prévoit une marge de recul importante pour le basilaire d'un bâtiment afin de mettre en valeur un site qui présente un intérêt historique ou un ensemble homogène de bâtiments situés dans une unité d'un secteur de préservation?	N/A	communs et la cour. Les entrées de service se trouvent sur la rue Ducharme, mais l'aménagement paysager intègre ces entrées dans les talus et traite Ducharme comme façade principale.	En accord
		f) Le projet s'inspire des caractéristiques d'implantation du cadre bâti pour le basilaire d'un bâtiment en favorisant la continuité commerciale sur rue?	Oui		En accord
		g) Le projet adapte l'implantation du bâtiment de façon à minimiser les impacts en cour arrière pour un terrain transversal?	Oui		En accord
		h) Le projet aligne la façade principale d'un bâtiment par rapport aux bâtiments adjacents de manière à encadrer le domaine public pour un terrain ayant fait l'objet d'un remembrement correspondant à la largeur totale d'une tête d'îlot?	Oui		En accord
3°	Agrandissement : Contribuer à améliorer le bâtiment d'origine et à rehausser la qualité du paysage urbain	a) L'agrandissement s'inspire des caractéristiques d'implantation du bâtiment d'origine?	N/A		N/A
		b) Les dimensions ou l'implantation de l'agrandissement, par rapport au corps principal du bâtiment, s'inspirent d'autres agrandissements exemplaires réalisés dans le voisinage?	N/A		N/A
		c) L'agrandissement considère les caractéristiques d'implantation des bâtiments d'intérêt historique situés à proximité?	N/A		N/A
		d) Le projet favorise l'agrandissement en cour avant lorsque le bâtiment est trop en recul par rapport à l'ensemble du cadre bâti, en cour latérale lorsqu'il met en valeur le domaine public?	N/A		N/A
		e) Pour une rue commerciale d'ambiance, le projet favorise des agrandissements qui renforcent la continuité du front bâti?	N/A		N/A
		f) Le projet favorise des interventions qui permettent de définir la typologie du bâtiment et qui maximisent l'encadrement du domaine public?	N/A		N/A
		g) Le projet considère les caractéristiques d'implantation d'une unité de paysage adjacente lorsqu'un bâtiment se situe à proximité?	N/A		N/A
4°	Bâtiment en hauteur : Améliorer l'encadrement du paysage de rue tout en s'inspirant des caractéristiques d'implantation du cadre bâti adjacent, et en minimisant son impact sur le milieu	a) Le projet favorise l'alignement du basilaire afin d'encadrer le domaine public et stimuler les déplacements piétons, tout en s'inspirant des caractéristiques d'implantation du cadre bâti d'origine avoisinant?	Oui	- A-2-4 le bâtiment est implanté en recul des marges minimales pour fournir une bonne interface avec le milieu public aménagé avec des arbres, des jardins et bancs intégrés. Cette bande anime le terrain le long des trottoirs et pistes cyclables, mais est en même temps assez large qu'il fournit une intimité pour les résidents du RDC. Le projet prévoit 10 étages et respecte la réglementation de zonage.	En accord
		b) Le projet privilégie les bâtiments en hauteur ayant une faible empreinte au sol pour minimiser la perturbation du milieu?	Oui		En accord
		c) Une distance raisonnable est prévue entre un projet en hauteur et tout ensemble bâti de faible gabarit?	Oui		En accord

		d) Le corps en hauteur du bâtiment est reculé de façon significative par rapport au basilaire, proportionnellement à sa hauteur, afin de mettre en évidence le front bâti sur rue et de l'intégrer aux bâtiments voisins?	Oui	Le 3 ^e étage est en recul du basilaire et le sépare du corps; le 10 ^e est en recul sur certaines façades aussi pour minimiser l'effet de hauteur. Le projet est orienté cour intérieure face au sud avec plein de lumière naturelle pour les résidents	En accord
		e) Le projet favorise l'implantation du corps en hauteur dans les zones sud et est du site, en plus de privilégier une orientation qui maximise l'accès à la lumière?	Oui		En accord
		f) Le projet minimise l'ombrage du bâtiment sur l'îlot et le domaine public?	Oui		En accord
A-3	VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Nouveaux bâtiments : La volumétrie d'un nouveau bâtiment contribue à l'évolution de la forme bâtie et renforce l'encadrement du domaine public	a) Le projet privilégie des volumes de fort gabarit qui encadrent le domaine public ou l'îlot lorsque le terrain à façade sur un boulevard. La cohérence de la ligne de toit du front bâti est significative pour la lecture urbaine? b) Le projet considère les caractéristiques volumétriques pour la composition volumétrique d'un basilaire pour mettre en valeur des bâtiments d'intérêt historique de faible gabarit? c) Sur une rue commerciale d'ambiance, le projet considère des caractéristiques volumétriques du front bâti pour le traitement du basilaire afin de favoriser un traitement régulier à l'échelle humaine et maximiser l'ensoleillement sur le domaine public? d) Le projet procure un sentiment de confort et de sécurité pour le piéton par le traitement volumétrique du basilaire? e) Un traitement volumétrique met en valeur un bâtiment à l'angle de deux rues?	Oui Oui Oui Oui Oui	A-3; 1; - Le style du coin St-Joseph et Montclair est mis en valeur avec l'ajout d'une faille qui perce le volume en angle et fourni des vues sur le toit vert du basilaire et la cour. Une faille vitrée au coin de Montclair et Ducharme vient mettre en valeur cette intersection et fournit également de l'éclairage naturel au corridor commun et ascenseurs ainsi qu'une vue vers l'extérieur. Le basilaire de deux étages assure une échelle humaine et une animation sur rue. Des retraits au 3 ^e et 10 ^e étage, des décrochés, et des balcons en projection et en alcôve dynamisent les façades et brisent le volume du bâtiment.	En accord N/A En accord En accord En accord
2 ^o	Bâtiment en hauteur à l'échelle urbaine La volumétrie d'un bâtiment en hauteur doit contribuer à définir la silhouette urbaine	a) La volumétrie du bâtiment est conçue en relation avec les gabarits dominants du milieu selon les échelles (Capitale Nationale, centre-ville et quartier) afin d'optimiser l'impact visuel? b) Le projet considère la silhouette urbaine du centre-ville, maîtrise les impacts d'un nouveau gabarit sur la silhouette de la ville et les perspectives visuelles importantes, et optimise le concept volumétrique en fonction des points d'intérêt? c) Le projet s'inspire des caractéristiques de forme bâtie de l'unité de paysage pour le concept volumétrique du bâtiment en relation avec les gabarits dominants des unités de paysage adjacentes? d) Le projet module les volumes afin d'assurer une progression des hauteurs et des gabarits existants (moins élevés) vers les nouveaux (plus élevés)? e) Le projet favorise une volumétrie effilée en hauteur qui se distingue de son environnement pour les terrains stratégiques et de haute visibilité?	Oui Oui Oui Oui Oui	A-3; 2; a); - Les deux volumes en hauteur proposés sont plus bas que la tour résidentielle de 15 étages située à 20 m du projet et de la tour de bureaux de 20 étages à 250 m. Sa hauteur moyenne réduit le contraste entre ces tours et les bâtiments à faible gabarit, tout en offrant un nouveau repère à l'échelle du centre-ville. Les boulevards qui entourent le projet, le volume à deux étages qui abrite le hall d'entrée vers les tours de 10 étages, ainsi que les marges généreuses végétalisées, réduisent l'impact volumétrique du projet sur le gabarit dominant dans le paysage environnant. A-3; 2; e) – Les volumes proposés composent un ensemble massif, sectionné par une fente qui permet l'ensoleillement et la circulation des vents dans le sens sud-nord. Ses façades sont animées par des décrochés qui réduisent son horizontalité, parfois en marquant une entrée commerciale ou	En accord En accord En accord En accord En accord

				un accès de service. Les différentes textures et couleurs de revêtement choisies, les éléments en saillie et les retraits en hauteur complètent l'animation des volumes en réduisant sa massivité de l'ensemble.	
3°	Bâtiment en hauteur à l'échelle de la rue et de l'îlot La volumétrie d'un bâtiment en hauteur doit s'intégrer à la forme bâtie à l'échelle de la rue et de l'îlot	a) Le projet s'inspire des caractéristiques volumétriques du cadre bâti adjacent?	Oui	- A-3-3 Le projet privilégie la densification, une harmonie avec les nouveaux aménagements sur St-Joseph et Montclair, et la mise en valeur de ce secteur. Le projet favorise l'échelle humaine du domaine public avec le basilaire résidentiel sur Montclair et Ducharme, et le basilaire commercial sur St-Joseph. Les failles en angle sur Montclair et Ducharme brisent la volumétrie, fournissent une porosité et mettent en valeur l'angle St-Joseph et Montclair, et l'angle Montclair et Ducharme	En accord
		b) Le projet assure une transition entre les différents gabarits sur rue ou dans un îlot, par un basilaire proportionnel au front bâti et à la largeur de la rue afin de créer une échelle appropriée au domaine public?	Oui		En accord
		c) Le projet privilégie une volumétrie qui valorise le domaine public et les paysages significatifs?	Oui		En accord
		d) Le projet considère la mise en valeur et les caractéristiques volumétriques de tout bâtiment d'intérêt patrimonial adjacent ou qui présente un intérêt dans la conception d'un basilaire?	N/A		En accord
		e) Sur une rue commerciale d'ambiance, le projet considère les caractéristiques volumétriques du front bâti du basilaire afin de favoriser un traitement régulier à l'échelle humaine et de maintenir l'ensoleillement du domaine public?	Oui		En accord
		f) Le projet met en valeur un bâtiment à l'angle de deux rues par un traitement volumétrique distinctif?	Oui		En accord
4°	Agrandissement La volumétrie d'un agrandissement met en valeur le bâtiment et rehausse le paysage urbain	a) Le projet intègre un agrandissement à la volumétrie et à la typologie du bâtiment d'origine de façon harmonieuse?	N/A		N/A
		b) Le projet favorise une volumétrie contribuant à l'encadrement du domaine public?	N/A		N/A
		c) Le projet opte pour une composition mettant en valeur les intersections, les bâtiments significatifs et le domaine public, et qui renforce les perspectives visuelles d'intérêt?	N/A		N/A
		d) Le projet encourage les modifications volumétriques à la typologie d'origine pour les bâtiments ne présentant aucun intérêt architectural?	N/A		N/A
		e) Le projet permet l'ajout d'un étage à un bâtiment de type « maison allumette » lorsque celui-ci est situé sous le comble d'une toiture à forte pente, et permet sa transformation en maison à pignons latéraux?	N/A		N/A
		f) Le projet privilégie un agrandissement en hauteur sous forme de toit en pente pour un bâtiment de type « faubourg » localisé au sein d'un ensemble de bâtiment de type « maison allumette »?	N/A		N/A
		g) Le projet assure un traitement architectural de qualité pour tout agrandissement en cour latérale, visible à partir d'une rue commerciale d'ambiance?	N/A		N/A
		h) Le projet considère les caractéristiques volumétriques de l'ensemble des unités de paysage adjacentes lorsque le site est situé aux limites d'une unité?	N/A		N/A

5°	Bâtiment d'intérêt patrimonial Toute intervention sur un bâtiment d'intérêt patrimonial contribue à préserver et à mettre en valeur ses caractéristiques	a) Toute intervention se base sur des fondements historiques afin d'éviter de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style et le caractère architectural de l'unité?	N/A		N/A
		b) Le projet conserve et met en valeur la structure, le style architectural, l'articulation de la façade, les composantes architecturales d'intérêt, les éléments décoratifs et les saillies spécifiques au bâtiment?	N/A		N/A
		c) Le projet maintient les modifications d'un bâtiment qui détiennent une signification?	N/A		N/A
		d) Le projet évite de modifier les ouvertures qui participent à l'intérêt architectural du bâtiment?	N/A		N/A
		e) Le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs qui contribuent à l'intérêt architectural du bâtiment? Leur restauration est préférée à leur remplacement advenant une détérioration?	N/A		N/A
ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE					
A-4	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Nouveau bâtiment : Souligner les entrées pour accentuer l'identité du quartier	a) Des éléments architecturaux distinctifs marquent les entrées visibles du domaine public? Les entrées visibles du domaine public sont traitées avec soin?	Oui	A-4; 1 et 2 - Les entrées des commerces sont marquées avec marquises et de la signalisation, et l'entrée résidentielle se distingue avec des murs rideau en angle et une marquise en angle avec couleur accent entourée de plantations. Toutes les entrées sur Montclair et St-Joseph sont de plain-pied pour l'accessibilité universelle.	En accord
		b) Le projet s'inspire des caractéristiques architecturales et d'implantation des entrées de la typologie dominante?	Oui		En accord
		c) L'ensemble des entrées du bâtiment est hiérarchisé et assure un lien fonctionnel entre les ouvertures et les espaces extérieurs?	Oui		En accord
2°	Bâtiment en hauteur : Souligner les entrées d'un bâtiment en hauteur pour contribuer à l'ambiance et à la définition de l'image urbaine du milieu	a) Le projet privilégie une localisation bénéficiant d'une bonne visibilité et directement accessible à partir de la rue ou d'un espace public?	Oui		En accord
		b) L'entrée principale est marquée par une distinction volumétrique, une protection aux intempéries et une qualité de design supérieure?	Oui		En accord
		c) Le projet privilégie l'aménagement d'une entrée principale de plain-pied ou en hauteur par rapport au niveau de la rue?	Oui		En accord
		d) Le projet favorise l'aménagement de lobbies accessibles par les entrées secondaires sur les rues adjacentes?	Oui		En accord
		e) Le projet intègre des aménagements paysagers pour mettre en valeur les entrées?	Oui	En accord	
		f) Le projet hiérarchise les entrées d'un bâtiment et favorise l'aménagement d'entrées multiples s'harmonisant aux activités commerciales?	Oui	En accord	
STATIONNEMENT – ACCÈS VÉHICULAIRE ET DE SERVICE					
A-5	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Les accès véhiculaires et les espaces de stationnement sont conçus de manière à	a) Le projet privilégie la localisation des espaces de stationnement à l'arrière d'un bâtiment ou de façon à être peu visible du domaine public et à privilégier les accès communs?	Oui	- A-5-1 L'entrée secondaire résidentielle et l'entrée véhiculaire est situé sur la rue Ducharme. Il y a une seule entrée au stationnement sur la rue St-Joseph, pour les	En accord

minimiser les impacts sur le projet, les propriétés adjacentes et le domaine public	b) Le projet intègre les fonctionnalités de services dans le traitement paysager et architectural de façon à réduire leur visibilité depuis le domaine public?	Oui	commerces, qui fournit un accès simple et à proximité des commerces pour les clients, livraisons et collectes résiduelles (cette entrée fait l'objet d'une demande de dérogation mineure).	En accord
	c) L'entrée d'un garage est positionnée du côté de la façade la moins visible du domaine public?	Oui		En accord
	d) Pour les projets occupant l'ensemble de la tête d'un îlot, le projet prévoit des accès de service sous forme de ruelle et d'espace tampon?	Oui		En désaccord
	e) Le projet privilégie l'aménagement d'un accès à un espace de stationnement souterrain sur une rue secondaire?	Oui		En accord
	f) Le projet prévoit des accès de service sous forme de ruelle et d'espace tampon entre les bâtiments pour les projets occupant l'ensemble d'une tête d'îlot?	Non		En accord

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

A-5; 1; d); - Le projet propose un accès secondaire au bâtiment résidentiel par la rue Ducharme. Cet accès mène au niveau du premier sous-sol où sont placés les vélos et les remises des résidents. Cet accès sera aussi utilisé pour les déménagements et livraisons. À côté de l'accès véhiculaire sur la rue Ducharme, le projet propose un quai destiné au ramassage des conteneurs à matières résiduelles. Le quai sur la rue Ducharme, à usage exclusif des résidents, ne devra pas être utilisé hors des jours de ramassage.

Avis important

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

Tableau 39.45B

B – Intégration architecturale – À échelle de 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.					
CONCEPT ARCHITECTURAL					
B-1	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Nouveau bâtiment Le traitement architectural du nouveau bâtiment tient compte du contexte architectural du milieu pour diversifier et	a) Le projet s'inspire des nouvelles tendances architecturales?	Oui	- B-1-1 Le projet propose un style contemporain avec des sections distinctes : deux types de basiliaires, le 3 ^e étage en retrait, un corps d'étage types et une tête au 10 ^e en retrait. Il propose des matériaux et détails de haute qualité. Les façades sont animées et articulées avec des décrochés, des	En accord
		b) Le projet s'assure d'une conception architecturale selon un ordre proportionnel et hiérarchique (base, corps et tête du bâtiment) qui considère le style architectural, la fonction et la structure du bâtiment?	Oui		En accord

	rehausser la qualité du paysage urbain	c) Le projet favorise un langage contemporain qui démontre une compréhension de l'articulation architecturale de la typologie choisie, non calquée sur l'architecture traditionnelle?	Oui	balcons en alcôves et en projection, et des accents en insertions contrastants.	En accord
		d) Le projet optimise le recours aux éléments architecturaux et aux détails décoratifs pour renforcer le lien entre les façades et le caractère d'ensemble du cadre bâti?	Oui		En accord
		e) Le projet évite les murs aveugles sans traitement visible du domaine public?	Oui		En accord
		f) Toutes les entrées sont signalées par un traitement architectural?	Oui		En accord
		g) Le projet intègre les constructions accessoires au concept architectural d'ensemble?	Oui		En accord
		h) L'architecture des bâtiments résidentiels est personnalisée en assurant la complémentarité du projet d'ensemble? Les façades sont articulées pour éviter la monotonie?	Oui		En accord
2°	Bâtiment en hauteur Le traitement architectural d'un bâtiment en hauteur tient compte d'une nouvelle image urbaine favorisant des projets architecturaux de qualité exceptionnelle qui s'intègre à son contexte bâti et reflète la dynamique du centre-ville	a) Le projet s'inspire des caractéristiques et des composantes architecturales de l'unité de paysage et du milieu urbain élargi pour élaborer un concept architectural afin de tisser des liens avec le milieu?	Oui	- B-1-2 Le projet présente deux types de basiliaires : pour le commercial et les espaces communs résidentiel, un mur rideau de double hauteur, transparente avec des entrées distinctes. Le langage architectural du basilaire résidentiel est plutôt un volume blanc, opaque et massif, mais percé de fenêtres et balcons en alcôve (voir aussi les points B-1-1).	En accord
		b) Le traitement des composantes architecturales démontre les fonctions du bâtiment?	Oui		En accord
		c) Le traitement architectural du bâtiment est articulé à partir d'un squelette de base composé d'un basilaire, du corps et de la tête (couronnement)? Le projet exprime le tout par un traitement architectural unifié, cohérent et proportionnel sur tous les plans? Le bâtiment démontre un ordre et un sens hiérarchique?	Oui		En accord
		d) Le projet favorise une conception architecturale spécifique au milieu, et proscrie tout concept standardisé et répétitif, ou de type « bannière » ou « de banlieue »?	Oui		En accord
		e) Le projet favorise un design de qualité supérieur qui s'exprime par un traitement soigné, et intégré, des détails architecturaux et des matériaux de revêtement?	Oui		En accord
		f) Le corps principal du bâtiment est articulé de façon cohérente et proportionnelle?	Oui		En accord
		g) Le projet privilégie des décrochés significatifs du corps principal et traite les façades visibles du domaine public de façon à s'harmoniser aux différents gabarits?	Oui		En accord
		h) L'effet de masse des grandes surfaces murales visibles du domaine public est atténué par des variations dans l'orientation, le type et la couleur des matériaux de revêtement extérieur?	Oui		En accord

		i) Le couronnement est conçu comme un élément significatif porteur d'un message architectural?	Oui		En accord
3°	Agrandissement Le traitement architectural d'un agrandissement met en valeur le bâtiment et contribue à rehausser la qualité du paysage urbain	a) L'agrandissement s'inspire des fondements typologiques du bâtiment d'origine pour éviter une apparence incompatible avec son caractère architectural et celui de l'unité de paysage?	N/A		N/A
		b) L'agrandissement respecte l'articulation des façades et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment? Est-ce qu'il évite de masquer les éléments caractéristiques qui donnent une valeur architecturale?	N/A		N/A
		c) L'agrandissement favorise un traitement similaire, utilisant les mêmes composantes, pour les petits ajouts au bâtiment? Les ajouts dont le volume se distingue clairement du bâtiment permettent une approche distincte contemporaine et harmonieuse?	N/A		N/A
		d) L'intégration et l'encadrement des nouvelles ouvertures s'inspirent de l'alignement, des dimensions, des matériaux, des couleurs et des types d'ouvertures du bâtiment d'origine? Les éléments décoratifs sont compatibles avec le bâtiment d'origine?	N/A		N/A
		e) La toiture de l'agrandissement s'harmonise à la forme de la toiture et aux proportions, au style et à l'architecture du bâtiment? Le sommet de la toiture de l'agrandissement évite d'excéder celui de la toiture du bâtiment d'origine?	N/A		N/A
		f) Le projet évite de rehausser la hauteur du rez-de-chaussée à plus de 0,60 m au-dessus du niveau moyen du sol?	N/A		N/A
4°	Rénovation, remplacement Les travaux de rénovation ou de remplacement visent à préserver et à mettre en valeur le caractère architectural d'intérêt du bâtiment d'origine	a) Le projet s'inspire de l'articulation de la façade, des composantes d'intérêt architectural, des éléments décoratifs et des saillies du bâtiment?	N/A		N/A
		b) Le projet évite de modifier les ouvertures qui participent à l'intérêt architectural du bâtiment?	N/A		N/A
		c) Le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment? Leur restauration est préférée à leur remplacement advenant une détérioration, et lorsque la restauration devient difficile, le remplacement utilise des composantes similaires à celles d'origine?	N/A		N/A
		d) Le projet favorise le remplacement des composantes architecturales incompatibles et en mauvais état par d'autres mieux adaptées au bâtiment?	N/A		N/A
		e) Le projet favorise l'intégration d'éléments décoratifs et de saillies pour améliorer l'apparence extérieure du bâtiment existant?	N/A		N/A
5°	Développement durable	a) Le projet favorise le traitement architectural et les moyens maximisant l'accès à la lumière naturelle?	Oui	- B-1-5 La faille sur Montclair ajoute une porosité au volume et évite un coin intérieur en fournissant plus d'occasions de	En accord

	Le traitement architectural du bâtiment intègre des principes écoénergétiques et de durabilité	<p>b) Le projet favorise le traitement architectural introduisant la lumière naturelle et des vues sur les espaces régulièrement occupés du bâtiment?</p> <p>c) Le projet intègre la conception architecturale des treillis, pergolas, murs et toits végétaux juxtaposés aux bâtiments afin d'assurer une température intérieure plus fraîche?</p> <p>d) Le projet privilégie la plantation de conifère dans la partie nord des propriétés pour réduire l'effet de refroidissement?</p>	Oui Oui Oui	fenestration. La faille sur Ducharme fournit les usagers avec de la lumière naturelle dans les corridors. L'aménagement paysager propose beaucoup d'arbres pour fournir de l'ombre et des conifères sur Montcalm. Le projet propose 20 % de la superficie du toit en toiture végétalisée. Le ballast blanc est également prévu sur le toit afin de réduire l'inertie thermique. Ainsi réduire les îlots de chaleur urbaine.	En accord En accord En accord
B-2	MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Nouveau bâtiment Les matériaux de revêtement contribuent à renforcer le caractère homogène du paysage urbain	<p>a) Le projet s'inspire des matériaux de revêtement extérieur des témoins architecturaux significatifs de l'unité de paysage?</p> <p>b) Le projet privilégie l'utilisation de matériaux de revêtement aux couleurs sobres et limite les couleurs éclatantes?</p> <p>c) L'agencement des matériaux de revêtement extérieur vise l'homogénéité et la cohérence?</p> <p>d) Le projet privilégie l'utilisation d'un maximum de deux types de matériaux sur l'ensemble du bâtiment et accepte l'utilisation de matériaux complémentaires pour souligner les accents et caractéristiques identitaires propres au bâtiment?</p>	Oui Oui Oui Oui	- B-2-1 Le projet propose des matériaux de haute qualité et des couleurs neutres, contrastantes et classiques. L'usage d'une couleur accent est limité à l'entrée résidentielle.	En accord En accord En accord En accord
2 ^o	Rénovation Les travaux de rénovation ou de remplacement des matériaux de revêtement extérieur améliorent l'apparence architecturale du bâtiment	<p>a) Le projet privilégie l'utilisation de matériaux de revêtement aux couleurs sobres et limite les couleurs éclatantes?</p> <p>b) Le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment? Leur restauration est préférée à leur remplacement advenant une détérioration?</p> <p>c) L'agencement des matériaux de revêtement extérieur vise l'homogénéité et la cohérence?</p>	N/A N/A N/A		N/A N/A N/A
3 ^o	Développement durable Les matériaux de revêtement contribuent à l'atteinte d'objectifs liés au développement durable	<p>a) Le projet favorise l'utilisation de matériaux de construction contenant des matériaux recyclés?</p> <p>b) Le projet incorpore au bâtiment des matériaux récupérés comme des poutres, poteaux, fenêtres, revêtements de plancher, panneaux et éléments décoratifs?</p> <p>c) Le projet favorise l'utilisation de produits et matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale afin de réduire les impacts négatifs du transport?</p>	Oui Non Oui	- B-2-3 Le projet propose un revêtement de maçonnerie de briques béton avec agrégat recyclé et usiné en Ontario. C'est un revêtement incombustible et durable.	En accord En accord En accord

		d) Le projet substitue l'emploi de matériaux à long cycle de renouvellement par des matériaux à court cycle?	N/A		En accord
		e) Le projet privilégie l'emploi de matériaux de revêtement extérieur adaptés aux conditions climatiques et qui minimisent la détérioration prématurée?	Oui		En accord
B-3	AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	À l'échelle élargie Les aménagements extérieurs contribuent à préserver le caractère paysager et à introduire davantage de verdure en milieu urbain en vue d'une réduction de la pollution et des îlots de chaleur	a) Le projet préserve les massifs et les arbres de grande valeur paysagère contribuant au caractère paysager et à la qualité de vie de l'unité?	N/A		En accord
		b) Le projet s'inspire des caractéristiques paysagères représentatives de l'unité de paysage pour développer un concept d'aménagement d'ensemble?	Non		En accord
		c) Le projet s'assure de la qualité environnementale, et de l'importance de la cour arrière et du cœur d'îlot vert formé par les cours voisines?	Oui		En accord
		d) Le projet favorise l'aménagement de zones d'ombre et humide, et intègre des éléments paysagers susceptibles de fournir de l'ombre aux surfaces construites?	Oui		En accord
		e) Le projet privilégie le remplacement des surfaces imperméables par des plantations d'espèces indigènes ou adaptées aux conditions locales?	Oui		En accord
		f) Le projet prévoit de remplacer tout arbre coupé par une quantité suffisante de végétaux afin de recréer le milieu végétal d'avant, en considérant le potentiel de croissance des végétaux?	Oui		En accord
		g) Le cycle naturel de l'eau est protégé par des aménagements favorables à l'infiltration de l'eau et au rafraîchissement par évaporation?	Oui		En accord
		h) Le projet favorise l'aménagement d'un espace tampon entre des bâtiments de faible et de fort gabarit?	Oui		En accord
2°	À l'échelle du projet Les aménagements extérieurs complètent et bonifient le rapport entre le bâtiment et le milieu d'insertion	a) Le projet s'intègre au concept d'aménagement d'ensemble du contexte urbain élargi (îlot, rue, unité)?	Oui		En accord
		b) Les aménagements extérieurs s'inspirent du style architectural du bâtiment?	Oui		En accord
		c) Les aménagements extérieurs s'adaptent à la topographie du site?	Oui		En accord
		d) Les fonctionnalités de services de la voie de circulation sont dissimulées par l'intégration d'un aménagement paysager adapté?	Oui		En accord
		e) Le projet privilégie l'aménagement d'écrans, de clôtures décoratives, de haies ou de massifs de plantation entre deux bâtiments ou propriétés pour dissimuler et verdier le cœur de l'îlot?	Oui		En accord
3°	Développement durable	a) Le site est aménagé pour maintenir l'écoulement naturel de l'eau et favoriser son infiltration, et encourager la	Non		En accord

Privilégier des aménagements favorisant l'atteinte d'objectifs liés au développement durable	recupération de l'eau de pluie pour les besoin d'irrigation des aménagements paysagers et l'entretien du bâtiment?		
	b) Le projet favorise l'aménagement de jardins sur les toits?	Non	En accord
	c) Le projet prévoit remplacer, lorsque possible, toutes ou en partie, les surfaces construites comme les terrasses de jardins et les systèmes de pavages alvéolés, ou spécifier pour ces surfaces des matériaux à albédo élevé, par des surfaces couvertes de végétaux? Le projet considère l'installation de couvertures composées de végétaux ou de matériaux à faible absorption de chaleur?	Non	En accord
	d) Les plantes sont groupées pour favoriser des systèmes racinaires communs et les protéger du vent, du soleil et de la chaleur réfléchi?	Oui	En accord
	e) Des arbres sont disposés sur les faces est, sud-est, sud-ouest et ouest pour ombrager son toit en partie ou en totalité?	Oui	En désaccord

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

B-3; 1; b); - Le projet propose une continuité avec la cour avant du centre d'achat Galeries de Hull donnant sur le boulevard Saint-Joseph, tout en proposant un aménagement paysager plus végétalisé, harmonisé au projet de réfection de ce boulevard.

B-3; 3; b); - Le projet propose la construction d'un bâtiment sur un terrain actuellement vacant comprenant une dalle végétalisée couvrant le sous-sol et des emplacements végétalisés sur les plans de toiture du bâtiment hors-sol en réponse aux exigences règlementaires concernant les îlots de chaleur. Toutefois, ces toits végétalisés seront plutôt contemplatifs, c'est-à-dire, visibles à partir des logements environnants, mais physiquement inaccessibles.

B-3; 3; c); - Le projet propose une pergola, des clôtures fonctionnelles et décoratives dans la cour intérieure au rez-de-chaussée et une végétation d'accompagnement longeant toutes les façades donnant sur rue. L'aménagement paysager projeté sur les aires d'agrément au rez-de-chaussée propose une diversité abondante de végétaux entourant le bâtiment;

B-3; 3; e); - La hauteur des arbres est insuffisante pour ombrager le toit des volumes hors terre. Toutefois, les arbres proposés le long de la façade sud contribueront à ombrager l'espace de stationnement extérieur et la dalle couvrant les espaces de stationnement intérieur.

Avis important

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

Tableau 39.45C

C – Interface avec le domaine public – 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°	Les cours adjacentes au domaine public créent un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les déplacements piétonniers, tout en préservant l'identité de l'unité de paysage	a) Le projet préserve et s'inspire des aménagements extérieurs de qualité?	Oui	- C-1-1 La cour intérieure est accessible aux résidents. Les aménagements sur Saint-Joseph, Montclair et Ducharme fournissent des zones accessibles au public.	En accord
		b) Les aménagements incluent des aires d'agrément privées?	Oui		En accord
		c) Le projet favorise des aménagements extérieurs contribuant à l'interaction visuelle avec le domaine public?	Oui		En accord
		d) Le projet prévoit des aménagements extérieurs en façade et en périphérie du domaine public?	Oui		En accord
		e) L'aménagement de la cour avant est conçu de manière cohérente afin de créer un effet d'ensemble harmonieux bonifiant l'expérience des passants et définissant le paysage de la rue?	Oui		En accord
C-2	INTERFACE COMMERCIALE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Les aménagements des cours en lien avec le domaine public contribuent à définir l'ambiance et à l'animation de la rue	a) Le projet s'inspire des caractéristiques d'aménagement de la rue commerciale pour la mise en valeur d'espace d'ambiance entre le rez-de-chaussée et le trottoir, tels que des cafés-terrasses, des étalages, des jardins et des espaces ouverts?	Oui	- C-2-1 L'aménagement des cours s'harmonise au style du bâtiment et aux nouveaux aménagements des rues St-Joseph et Montclair. Les talus en escalier avec arbres, jardins et bancs intégrés fournissent des zones détentes le long des pistes cyclables et trottoirs.	En accord
		b) Le projet intègre de manière flexible les aménagements et les plantations, en harmonie avec le caractère de rue?	Oui		En accord
		c) Le projet encourage l'installation d'œuvres d'art, sur le domaine privé, en lien avec l'ambiance recherchée?	N/A		En désaccord
		d) Le projet intègre des éléments de mobilier urbain au paysage de rue pour y créer des espaces de repos, comme des bancs fontaines, lampadaires, bacs à fleurs et support à vélo?	Oui		En accord
		e) Le projet évite de créer des espaces à l'abri des regards et favorise la surveillance naturelle des lieux par les usagers, résidents et piétons?	Oui		En accord
2°	Les devantures commerciales contribuent à l'animation de la rue, tout en s'inspirant des caractéristiques	a) Le projet d'inspire et préserve des devantures de qualité et de valeur patrimoniale?	N/A	- C-2-2 Un mur rideau sur le basilaire commercial et à l'entrée résidentielle fournit une transparence des usages à l'intérieur et permet des vues sur la cour intérieure.	N/A
		b) Le projet s'arrime à la trame structurale du bâtiment, et préserve les entrées et le rythme de façade du front bâti?	Oui		En accord
		c) Le projet favorise l'aménagement de devantures transparentes, permettant une connexion visuelle directe avec les activités se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment?	Oui		En accord

	architecturales du bâtiment et du milieu	d) Le projet privilégie un design de qualité et un traitement simple pour optimiser la mise en valeur des articles destinés à la vente?	Oui		En accord
3°	Les enseignes commerciales sont attrayantes et s'harmonisent à la devanture et à l'architecture du bâtiment	a) Le projet préserve les enseignes de qualité et de valeur patrimoniale, s'inspire de leurs caractéristiques pour l'élaboration de nouvelles enseignes, et favorise la créativité dans la conception et l'emplacement des enseignes?	N/A	- C-2-3 Le concept d'affichage présenté est préliminaire, mais il propose un nouveau style agencé avec celui du bâtiment.	N/A
		b) Les enseignes sont conçues comme étant une partie intégrante de la devanture, s'intègrent au caractère architectural et contribuent à distinguer les différents niveaux du bâtiment?	Oui		N/A
		c) Le projet évite de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment, favorisant une surface homogène pour l'enseigne?	Oui		N/A
		d) Le projet harmonise les dimensions, la localisation, les formes, le design, le format, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes, à la façade sur laquelle elles sont apposées?	Oui		N/A
		e) Le projet favorise un design de qualité s'inspirant des caractéristiques typiques de la rue commerciale?	Non		N/A
		f) Le projet favorise un rythme continu à l'échelle de la rue et contribue à l'animation d'ensemble?	Oui		N/A
4°	L'éclairage contribue à la mise en valeur et à l'animation du domaine public	a) L'éclairage commercial s'harmonise à l'échelle de la rue?	N/A	- C-2-4 Concept d'éclairage en développement.	N/A
		b) Le concept d'éclairage est développé en accord avec l'approche d'éclairage de la rue?	N/A		N/A
		c) L'éclairage met en valeur la façade et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment?	N/A		N/A
		d) Le projet assure une bonne visibilité des lieux et procure un sentiment de sécurité aux usagers?	N/A		N/A
		e) L'éclairage extérieur est orienté de manière à minimiser l'éblouissement sur le domaine public ou les propriétés voisines?	N/A		N/A
		f) Le concept d'éclairage assure la lisibilité des enseignes et une animation adéquate?	N/A		N/A
5°	Les auvents contribuent au confort des piétons, à la mise en valeur du bâtiment et à l'animation du paysage de rue	a) Le projet favorise la continuité des auvents et des arcades sur les rues commerciales?	N/A	- C-2-5 Pas d'auvent prévu.	N/A
		b) Le projet respecte la forme et le style des ouvertures, tout en mettant en valeur les caractéristiques architecturales et les éléments décoratifs d'intérêt du bâtiment?	N/A		N/A
		c) Le projet évite de masquer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment?	N/A		N/A
		d) Le projet harmonise les couleurs des auvents à celles de la façade où ils se trouvent, et privilégie l'utilisation de couleurs sobres et complémentaires?	N/A		N/A

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

C-2; 1; c) - Aucun emplacement pour des œuvres d'art n'a été indiqué sur les plans.

C-2; 2; - Les devantures de l'église Saint-Joseph et du bâtiment de la Ferme Columbia offrent peu de repères pour un aménagement commercial avec l'animation requise pour l'unité de paysage comme pour celle recherchée par le projet. Seulement le revêtement en bloc architectural peut être assimilé à la pierre grise utilisée dans le parement extérieur de ces bâtiments.

C-2; 3; - Les concepts d'affichage et d'éclairage devront faire objet d'une demande d'étude PIIA ultérieure.

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.

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À L'UNITÉ DE PAYSAGE 6.3 CENTRES COMMERCIAUX

Tableau 39.69A

A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine

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

CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION

A-2	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Rehausser la qualité du paysage du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard Montclair en considérant les caractéristiques du milieu	<p>a) Toutes les façades d'un bâtiment sont traitées comme la façade principale avant, et les façades sont alignées vers les boulevards Saint-Joseph et Montclair afin d'encadrer le domaine public et favoriser les déplacements piétonniers?</p> <p>b) Les volumes dominants sont implantés à l'arrière des bâtiments de façon à minimiser l'impact sur le domaine public, et le basilaire est intégré au cadre bâti existant?</p> <p>c) Le projet s'inspire des caractéristiques d'implantation des bâtiments du côté ouest de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord (6.1) afin d'améliorer la régularité d'implantation des groupements immobilier?</p> <p>d) Le projet met en valeur le paysage des boulevards Saint-Joseph et Montclair, et favorise l'aménagement d'une place publique devant l'entrée du marché?</p>	<p>Oui</p> <p>Non</p> <p>Oui</p> <p>Oui</p>	<p>A-2-1 Les volumes dominants sont implantés en léger recul par rapport au basilaire commercial en RDC afin d'assurer un front bâti cadrant la rue. Les façades sur le boulevard Saint-Joseph, Montclair et Ducharme sont toutes traitées comme façade principale pour mettre en valeur l'interface avec le domaine public; le projet propose des façades avec décrochés, balcons en alcôves et en projection pour un effet dynamique;</p> <p>Un espace public est aménagé devant les commerces sur Saint-Joseph pour respecter le caractère commercial de cette artère.</p>	<p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p>

		e) Le projet considère l'implantation d'un complexe commercial d'importance en créant une interface des deux côtés du boulevard Montclair en reliant le boulevard de la Carrière?	Non		N/A
		f) Le projet préserve une zone de non développement autour de la Ferme Columbia afin d'assurer sa mise en valeur?	N/A		N/A
2°	Rehausser la qualité du paysage de la Ferme Columbia en considérant les caractéristiques du milieu	a) Le projet préserve les caractéristiques d'implantation de la Ferme Columbia?	N/A		N/A
		b) Le projet préserve un espace non développement autour de la Ferme Columbia afin d'assurer sa mise en valeur?	N/A		N/A
		c) Le projet localise l'aménagement des espaces de stationnement à l'arrière des bâtiments?	N/A		N/A
3°	Rehausser la qualité du paysage du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard du Casino/Saint-Raymond en considérant les caractéristiques du milieu	a) La trame des rues transversales est prolongée à travers les grands îlots commerciaux du boulevard Saint-Joseph afin de consolider le cadre bâti?	N/A		N/A
		b) Toutes les façades d'un bâtiment sont traités comme la façade principale?	N/A		N/A
		c) La façade principale est alignée vers le boulevard Saint-Joseph pour encadrer le domaine public et encourager les déplacements piétonniers?	N/A		N/A
A-3	VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard Montclair	a) Le projet favorise, sur le boulevard Saint-Joseph, des volumes définissant le paysage et s'inscrivant harmonieusement dans le prolongement du caractère de la rue?	Oui	A-3-1 Marquage de l'entrée par un découpage volumétrique particulier : deux tours sur un basilaire en double hauteur. Le basilaire côté résidentiel consiste d'un volume blanc avec alcôves, à partir de l'entrée résidentielle sur Montclair et sur Saint-Joseph, un mur rideau de double hauteur forme le basilaire en respectant l'échelle humaine sur rue. La transparence et un jeu d'angle dynamisent et distinguent ce volume public du basilaire résidentiel. Le corps du bâtiment est en recul par rapport au basilaire. Ce geste permettra de réduire son impact visuel et de	N/A
		b) Le projet crée un basilaire proportionnel de trois étages s'intégrant à l'échelle de la rue et renforçant l'encadrement du domaine public par la mise en valeur du front commercial?	Non		N/A
		c) Le projet aligne le corps principal du bâtiment avec le basilaire pour un meilleur encadrement et évite les volumes imposants?	Oui		N/A
		d) Le projet considère son impact visuel de l'autoroute 5 et du boulevard Montclair dans la composition volumétrique du bâtiment, et assure une silhouette urbaine de qualité?	Oui		N/A

		e) Le carrefour des boulevards Saint-Joseph et Montclair est marqué par un traitement volumétrique distinctif?	Oui	mettre en évidence le basilaire commercial qui est à l'échelle humaine.	N/A
2°	Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant de la Ferme Columbia	a) Le projet préserve les caractéristiques volumétriques originales du bâtiment de la Ferme Columbia?	N/A		N/A
		b) Le projet intègre tout bâtiment de façon à mettre en valeur le bâtiment de la Ferme Columbia?	N/A		N/A
3°	Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard du Casino/Saint-Raymond	a) Le projet crée un basilaire proportionnel de trois étages permettant l'intégration du bâtiment aux secteurs environnants, le renforcement de l'encadrement de la rue et le confort du piéton, et assure que le corps du nouveau bâtiment est en recul pour mettre en valeur le front commercial?	Non		N/A
		b) Le projet aligne le corps principal du bâtiment avec le basilaire pour un meilleur encadrement et évite les volumes imposants?	Non		N/A
A-4	ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	S'assurer que les entrées soient clairement identifiables, visibles et qu'elles contribuent à l'animation de la rue et à l'identité du quartier	a) Le projet favorise des entrées multiples à petite échelle afin de s'harmoniser aux activités commerciales de la rue?	Oui	- A-4-1 Les entrées des commerces sont marquées avec marquises et signalisation s'harmonisant au bâtiment. L'entrée résidentielle est marquée d'un mur rideau, et d'une marquise en angle et des couleurs accent.	En accord
		b) Les entrées du centre commercial sont marquées?	Oui		En accord
		c) Les entrées des bâtiments sont marquées par une distinction volumétrique?	Oui		En accord
		d) Le projet aménage des halls d'entrée accessibles par les rues adjacentes et par des passages piétonniers à la limite des terrains?	Oui		En accord
A-5	STATIONNEMENT – ACCÈS VÉHICULAIRE ET DE SERVICE				

	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Organiser et localiser les espaces de stationnements et les accès de manière à minimiser les impacts sur le projet et les propriétés environnantes	a) L'utilisation des espaces de stationnement du centre commercial les Galeries de Hull est optimisée?	N/A		En accord
		b) Le projet assure l'intégration des aires de services et l'optimisation des liens avec les fonctions utilitaires dans le bâtiment?	Oui		En accord

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

A-2; 1; Cet objectif n'est pas applicable, car le bâtiment est situé ehors du tronçon du boulevard Saint-Joseph entre la rue Gamelin et le boulevard Montclair.

Avis important

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

Tableau 39.69 B

B – INTÉGRATION ARCHITECTURALE – À l'échelle de voisinage					
CONCEPT ARCHITECTURAL					
B-1	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Construire une nouvelle image urbaine favorisant des projets architecturaux de qualité exceptionnelle qui, tout en s'inspirant d'une vision contemporaine, s'intègrent harmonieusement dans le contexte bâti et reflètent la dynamique du centre-ville	a) Le projet améliore le front bâti au rez-de-chaussée des bâtiments, et favorise leur intégration à l'échelle de la rue et du cadre bâti afin d'améliorer leur attractivité et leur diversification?	Oui	B-1-1 L'expression architecturale et la volumétrie des bâtiments se veulent sobres et qualitatives, tant par ses volumes que ses matériaux en continuité avec l'esprit des développements récents et futurs. Le concept propose une signature visuelle unique qui participera à la bonification du secteur en renouveau. Une attention particulière sera portée à la qualité de l'architecture, en harmonie avec les standards visés par la Ville de Gatineau.	En accord
		b) Le projet traite l'intersection des boulevards Saint-Joseph et Montclair afin de dégager une image de rue commerciale d'ambiance?	Oui		En accord
		c) Les façades commerciales sont mises en valeur par le traitement du basilaire?	Oui		En accord
		d) Le projet traite le corps et la tête d'un bâtiment par des composantes qui rehaussent sa visibilité et qui lui confèrent une image distinctive d'entrée de centre-ville?	Oui		En accord

		e) Le projet favorise l'ouverture des façades commerciales sur le boulevard Saint-Joseph et limite les surfaces aveugles?	Oui	- Basilaire commercial se développant tout le long du boulevard St-Joseph.	En accord
		f) Le projet met en valeur le bâtiment de la Ferme Columbia?	N/A	- Traitement du coin évidé en hauteur permettant de marquer la vocation commerciale du rez-de-chaussée - Entablement blanc permettant d'affirmer le caractère commercial et contemporain du rez-de-chaussée B-2 Jeux de failles et de reculs permettant de dégager le corps du bâtiment ainsi que de mettre le dernier étage au second plan.	En accord

MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT

B-2	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Favoriser des matériaux de revêtement extérieur qui contribuent à la qualité de l'ensemble	a) Le projet favorise l'utilisation de matériaux de revêtement extérieur en maçonnerie et utilise au maximum deux types de matériaux pour assurer une cohérence et une homogénéité? (La brique peut être utilisée de façon accessoire pour dialoguer avec les façades des bâtiments commerciaux. Les éléments décoratifs peuvent être en métal ou matériaux ouvrés.)	Oui	B-2-1 Le projet vise une architecture contemporaine offrant un assortiment de matériaux et de couleurs. Le projet propose deux couleurs contrastantes pour la maçonnerie et des d'insertions métalliques pour accentuer l'entrée des bâtiments. 75% maçonnerie et 25% revêtement métallique.	En accord

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

B-3	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Contribuer à renforcer le caractère paysager de son environnement urbain et du paysage de rue	a) Le projet assure une végétation abondante autour des espaces de stationnement et dans les îlots?	Oui	B-3, 1-a - Maximiser les plantations en pleine terre dans les marges latérales et avant, à l'exception du boulevard Saint-Joseph qui bénéficie d'un traitement plus minéral en raison de sa vocation de place commerciale.	En accord
		b) Le projet s'inspire du contexte urbain de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord (6.1) pour le concept d'aménagement paysager global?	Oui		En accord
		c) Le projet favorise la plantation d'essences d'arbres distinctives pour le boulevard Saint-Joseph?	Oui		En accord

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

Avis important

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

Tableau 39.69 C**C – INTERFACE AVEC LE DOMAINE PUBLIC – À l'échelle humaine**

INTERFACE À L'ÉCHELLE PIÉTONNE					
C-1	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Créer un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les déplacements piétonniers, tout en préservant l'identité de l'unité de paysage	a) Le projet assure un traitement paysager de qualité et déploie un mobilier urbain de qualité spécifique au boulevard Saint-Joseph?	Oui	- C-1-1 L'aménagement paysager s'harmonise aux nouveaux aménagements sur Saint-Joseph et Montclair, avec un caractère commercial sur St-Joseph et des talus verts avec bancs intégrés sur Montclair et Ducharme.	En accord
		b) Le projet améliore la qualité des aménagements avec des plantations et une végétation d'ensemble, conçoit les espaces publics, et intègre des œuvres d'art et tous autres équipements en harmonie avec le cadre bâti?	Oui		En accord
INTERFACE COMMERCIALE					
C-2	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Favoriser l'animation des façades commerciales en préservant des aménagements d'intérêt et s'inspirant des caractères architecturaux du cadre bâti	a) Le projet améliore la qualité des aménagements avec des plantations régulières et des aménagements à l'échelle humaine, et favorise l'implantation d'œuvres d'art et d'éléments de mobilier urbain s'harmonisant au cadre bâti et contribuant au caractère d'ambiance de rue?	Oui	- C-2-1 Le traitement paysager respecte le côté commercial et public sur Saint Joseph. Sur Montclair et Ducharme, le traitement de talus avec arbres, plants et bancs intégrés fournit une zone détente pour le publique côté rue, mais offre aussi une intimité aux résidents du RDC.	En accord
		b) Les composantes des devantures commerciales sont harmonieusement aménagées et intégrées?	Oui		En accord
		c) Le projet améliore la qualité des aménagements avec des plantations et une végétation d'ensemble, conçoit les espaces publics, et intègre des œuvres d'art et tous autres équipements en harmonie avec le cadre bâti?	Oui		En désaccord
		d) Le projet favorise des espaces d'ambiance entre le rez-de-chaussée et le trottoir sous forme de cafés terrasses, d'étalages et d'espaces ouverts?	Oui		En accord
DEVANTURE COMMERCIALE					
C-3	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD

1°	Les devantures commerciales contribuent à l'animation de rue tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales du bâtiment et du milieu	a) Le projet favorise des vitrines s'étalant sur deux étages?	Oui	- C-3-1 - Vitrines sur un seul étage, mais double hauteur.	En accord
		b) Le projet découpe le socle du bâtiment avec un entablement au-dessus des ouvertures et des vitrines?	Oui		En accord
		c) Le projet favorise l'insertion de vitrines en feuillure et s'assure d'une insertion harmonieuse à l'architecture du bâtiment?	Oui		En accord

ENSEIGNE COMMERCIALE					
C-4	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
	Les enseignes sont attrayantes, créatives en harmonisant à la devanture et l'architecture du bâtiment	a) Le projet privilégie un design contemporain s'intégrant graphiquement à l'image urbaine?	N/A		En accord
		b) Le design des enseignes est en lien avec l'architecture intérieure et extérieure du bâtiment et le front bâti?	N/A		En accord
		c) Les enseignes sont localisées au niveau des entablements?	N/A		En accord

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

C-2; 1; c); Aucun emplacement n'a été indiqué pour des œuvres d'art. Un emplacement pour abribus a été demandé par la Ville sur le boulevard Montclair, qui apparaît sur les plans.

C-4; 1; - Le concept d'affichage devra faire objet d'une demande d'approbation ultérieure. Les enseignes montrées sur les perspectives ne sont pas incluses dans cette demande et y sont à titre illustratif seulement.

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.

Annexe 4

Règlement de zonage numéro 502-2005 - Dérogations mineures					
Éléments identifiés par le requérant					SUDD
N°	Disposition	Prescrite	Proposée	Explication du requérant	
1	Dérogation mineure concernant la distance entre le bâtiment et le stationnement, coté commerciale (article 229)	6 m	0 m	Espace restreint nécessite du stationnement qui est requis pour les espaces commerciaux. De plus cet espace va permettre d'éviter les stationnements et les manœuvres sur rue qui peuvent, parfois, engendrer des problèmes de circulation.	L'aménagement de cases de stationnement en porche près de la façade latérale des locaux commerciaux facilite l'accès protégé contre les intempéries par les véhicules adaptés aux personnes à mobilité réduite, ainsi que par des véhicules des clients des commerces. La proximité de l'espace de stationnement est compensée par la distance verticale d'environ 5 m entre le niveau deux logements et le niveau de l'espace de stationnement.
2	Dérogation mineure concernant une habitation multifamiliale principale avec un accès et une allée d'accès au terrain qui ne peut empiéter sur la façade principale (article 205)	0 m (0%)	6,7 m (7,5 % de la façade principale)	Cette dérogation mineure permet aux usagers et au public d'avoir un accès facile aux commerces du rez-de-chaussée. Cette connexion sera assurée par un passage piéton sécuritaire et adapté aux personnes handicapées. L'emplacement de cet accès a été pensé et ajusté afin de s'arrimer avec l'entrée charretière existante proposée par la Ville. Ce geste permettra aussi de réduire le nombre d'entrées charretières sur le site et ainsi accroître la sécurité des piétons.	L'empiètement de l'accès se fait surtout vis-à-vis d'une partie du mur ouest de la tour 1, située en retrait. Les possibles nuisances causées aux logements par les phares des véhicules sont évitées par la végétation, la clôture opaque entourant le dépôt de matières résiduelles et la cage d'escalier desservant le stationnement au sous-sol.
3	Dérogation mineure concernant l'empiètement de l'espace de stationnement extérieur sur la façade principale de l'habitation multifamiliale – Tour 1 (article 228) :	0 m (0%)	19,8 m (24 % de la façade principale)	Cette dérogation mineure permet aux usagers de se rendre et d'avoir accès en toute sécurité aux espaces commerciaux à partir du stationnement hors rue jusqu'aux portes d'accès des commerces. Cette aire de stationnement et de manœuvre permettra également la collecte des déchets hors rue et de manière à éviter les manœuvres sur rue, ainsi réduire l'impact sur la circulation locale. Cette aire de stationnement est indispensable à la viabilité des commerces, de plus elle va faciliter les opérations comme : pose minute, livraison directe, collecte, le tous hors rue. Sans cette aire de stationnement et de manœuvre, les commerces risquent de ne pas retrouver de locataires (par exemple quelques cases peuvent servir aux locataires). Cette aire de stationnement est indispensable pour contribuer à redynamiser le boulevard St-Joseph. Finalement, cet empiètement est localisé en grande partie de la cour avant projetée de la façade arrière de la première phase.	L'empiètement de l'accès se fait surtout vis-à-vis d'une partie du mur ouest de la tour 1, située en retrait, tandis que l'empiètement devant la tour 2 se fait surtout par le quai de livraison à l'usage des espaces commerciaux qui ont tous leur accès principal donnant sur le boulevard Saint-Joseph.

4	<p>Dérogation aux règles de calcul des hauteurs du seuil de porte (article 116.1) seuil de porte plus haut que le voisin (R.502-2005, art 116.1) : <i>« Le niveau du seuil de porte de l'entrée principale d'un bâtiment principal projeté sur un terrain intérieur ou un terrain d'angle, adjacent d'un seul côté à un bâtiment principal déjà construit, ne peut être supérieur à 40 centimètres de la hauteur du niveau du seuil de la porte de l'entrée principale de ce dernier. »</i></p>	<p>Maximum 68,49 m (soit 0,4 m plus haut que la hauteur du seuil de porte du bâtiment adjacent).</p>	<p>68,65 m (soit 0,56 m plus haut que la hauteur du seuil de porte du bâtiment adjacent).</p>	<p>Cette dérogation permet l'écoulement des eaux vers l'extérieur du bâtiment et du rez-de-chaussée commercial dans le but d'éviter des infiltrations d'eau. Ceci permet aussi d'harmoniser les entrées entre les immeubles sur rues et éviter des escaliers d'entrée pour favoriser l'accessibilité universelle, nos entrées proposées sont de plain-pied.</p>	<p>La règle d'insertion du seuil de porte imposerait un niveau d'accès trop bas par rapport au niveau de la chaussée publique devant les commerces (68,51 m).</p> <p>Niveau du seuil de porte de Maxi (par arpenteur) = 68,09 m</p> <p>Niveau du seuil de porte proposé pour les commerces donnant sur le boulevard Saint-Joseph (par l'architecte) = 68,65 m</p>
---	--	--	---	---	---

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

Section 1 – À remplir par le SUDD

Article 8 - Critères d'évaluation	Requérant	Explications	Accord/désaccord du SUDD	Explication complémentaire du SUDD
a) Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?			Oui	
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?			Oui	
e) 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 ?				
Dérogations 1, 2, 3 et 4			N/A	Les dérogations demandées concernent seulement cette adresse dans cette zone.

Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD

Justification de la demande remplie par le requérant			À remplir par le SUDD	
c) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?			SUDD	Explications complémentaires du SUDD
Dérogation 1 - Dérogation mineure concernant la distance entre le bâtiment et le stationnement, coté commerciale (article 229)	Oui	Oui, car si le 6 m doit être respecté, l'espace sera trop restreint pour respecter les normes de cases de stationnement requises, et de plus, ceci nous permet d'avoir une allée véhiculaire au centre entre la ligne de propriété du terrain et le bâtiment, permettant ainsi d'obtenir les stationnements exigés pour les commerces et la collecte des matières résiduelles.	En accord	Le respect de cet article lié aux autres articles applicables aux espaces de stationnement imposerait au bâtiment une marge latérale minimale de 19 m ou l'exclusion d'un espace de stationnement commercial extérieur au niveau du rez-de-chaussée.
Dérogation 2 - Dérogation mineure concernant une habitation multifamiliale principale avec un accès et une allée d'accès au terrain qui ne peut empiéter sur la façade principale (article 205)	Oui	Oui, car sans cette dérogation mineure, l'accès au 1 ^{er} niveau commercial serait beaucoup plus difficilement accessible pour les usagers extérieurs causant ainsi	En accord	

		préjudices aux commerces et atteignant la rentabilité et l'attrait de la location desdits locaux.		
Dérogation 3 - Dérogation mineure concernant l'empiètement de l'espace de stationnement extérieur sur la façade principale de l'habitation multifamiliale – Tour 1 (article 228)	Oui	Oui, car cette dérogation mineure permet aux usagés extérieurs d'utiliser un stationnement hors rue et de pouvoir se rendre aux commerces situés à l'extérieur du rayon de 50 m.	En accord	
Dérogation 4 - Dérogation aux règles de calcul des hauteurs du seuil de porte (article 116.1) seuil de porte plus haut que le voisin (Maxi)	Oui	Oui, car sans cette dérogation mineure, l'écoulement des eaux vers l'extérieur du bâtiment au niveau du RDC commercial ne pourrait se faire, ceci évite des problèmes d'infiltration d'eau comme étudiés avec l'architecte paysagiste.	En accord	Le respect de la hauteur maximale du seuil de porte rendrait le niveau de plancher des espaces commerciaux plus bas que le niveau du trottoir public du boulevard Saint-Joseph.
d) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?				
Dérogation 1 - Dérogation mineure concernant la distance entre le bâtiment et le stationnement, coté commerciale (article 229)	Oui	Oui, en raison de l'espace restreint entre le bâtiment et la ligne de propriété. Le 6 m en moins permet une planification véhiculaire favorisant des stationnements plus adéquats respectant les exigences de la Ville pour l'accès aux commerces.	En accord	Le projet peut être rendu conforme, soit en éliminant complètement l'espace de stationnement extérieur, soit en augmentant la marge latérale sur une largeur suffisante pour abriter l'espace de stationnement extérieur.
Dérogation 2 - Dérogation mineure concernant une habitation multifamiliale principale avec un accès et une allée d'accès au terrain qui ne peut empiéter sur la façade principale (article 205)	Oui	Oui, car si cette dérogation mineure concernant l'allée d'accès n'est pas accordée, un stationnement hors rue ne pourra pas être planifié et les usagers devront utiliser les stationnements dans les rues avoisinantes.	En accord	
Dérogation 3 - Dérogation mineure concernant l'empiètement de l'espace de stationnement extérieur sur la façade principale de l'habitation multifamiliale – Tour 1 (article 228)	Oui	Oui, en raison des contraintes que les espaces commerciaux et les entrées de ces locaux sont situés tout au long du boulevard St-Joseph à plus de 50 m de rayon.	En accord	
	Oui	Oui, car les niveaux et les hauteurs du projet doivent correspondre et	En accord	
				Le niveau du seuil de porte pourrait être plus bas que le trottoir public.

Dérogation 4 - Dérogation aux règles de calcul des hauteurs du seuil de porte (article 116.1) seuil de porte plus haut que le voisin (Maxi)		respecter la réglementation de la ville ainsi le but de l'article semble être pour harmoniser les entrées entre les immeubles sur rues, considérant ceci, la hauteur proposée est négligeable et non perceptible à l'œil, de plus la distance entre les deux immeubles est trop importante pour que cette différence mineure soit perceptible.		Cependant, ce dénivellement entrainerait des dispositifs indésirables (des drains et grillages sur le trottoir) pour éloigner l'eau de ruissellement du bâtiment.
---	--	--	--	---

f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?

Dérogation 1 - Dérogation mineure concernant la distance entre le bâtiment et le stationnement, coté commerciale (article 229)	Oui		En accord	Le SUDD est d'avis que les dérogations proposées n'affectent aucunement la seule propriété adjacente sur la ligne sud, puisque qu'adjacent à un espace de stationnement pour le commerce d'alimentation.
Dérogation 2 - Dérogation mineure concernant une habitation multifamiliale principale avec un accès et une allée d'accès au terrain qui ne peut empiéter sur la façade principale (article 205)	Oui		En accord	
Dérogation 3 - Dérogation mineure concernant l'empiètement de l'espace de stationnement extérieur sur la façade principale de l'habitation multifamiliale – Tour 1 (article 228)	Oui		En accord	
Dérogation 4 - Dérogation aux règles de calcul des hauteurs du seuil de porte (article 116.1) seuil de porte plus haut que le voisin (Maxi)	Oui		En accord	
g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?	Non		En accord	
Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	Non		En accord	

RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD : Favorable

Avis important

Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les **dérogations mineures** aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

Bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus			
Article 36 - Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1. Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. L'architecture s'intègre à son milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Minimise les impacts négatifs du vent à l'entrée principale et dans les aires d'agrément au sol pour les bâtiments de plus de trois étages?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Un projet situé à 152 m ou moins d'un site du patrimoine ou monument historique contribue à le mettre en valeur?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>Explications complémentaires du SUDD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet s'intègre à son milieu d'insertion par sa volumétrie, sa taille et son architecture contemporaine. - Le projet ne génère pas d'impacts significatifs sur l'accélération des vents, ni dans les endroits prévus pour les entrées du bâtiment, ni pour les espaces dédiés aux terrasses au niveau du sol. L'impact sur l'accélération des vents est plus prononcé à l'angle des rues Montclair et Ducharme et sur l'espace de stationnement commercial, sans affecter significativement la circulation piétonnière prévue à ces endroits. - Les impacts sur la circulation routière ont été réduits par l'élargissement du boulevard Saint-Joseph, et des modifications, requises par le Service d'infrastructures, prévues dans la connexion de la rue Ducharme avec le boulevard Montclair. - Le projet est situé à plus de 300 m du bâtiment cité monument historique « Ferme Columbia » situé au 376, boulevard Saint-Joseph. 			