

Description

L'énoncé de conception est le document critique de la proposition qui sert à illustrer, d'une part, la façon dont l'aménagement est conçu pour s'intégrer au contexte existant et planifié et pour améliorer le milieu environnant et, d'autre part, à démontrer comment la proposition appuie les objectifs généraux du Plan officiel, les plans secondaires pertinents, les plans approuvés par le Conseil et les lignes directrices de conception. Le but du cadre de référence est d'aider les promoteurs à organiser et à étayer les motifs à l'appui de la conception de leur projet d'aménagement et d'assister le personnel de la Ville et le public dans leur examen de la proposition.

Pouvoir de demander un énoncé de conception

La *Loi sur l'aménagement du territoire* accorde aux municipalités le pouvoir d'exiger un énoncé de conception. En vertu des articles 22(4) et (5) et 41(4) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Conseil municipal peut exiger tout autre renseignement ou document dont il a besoin pour évaluer une demande/proposition et prendre une décision. La section 5.2.6 du Plan officiel de la Ville décrit les exigences générales d'un énoncé de conception.

Préparation

L'énoncé de conception devra être signé par un urbaniste, un architecte, un architecte paysagiste ou un membre à part entière de l'Institut canadien des urbanistes.

Quand l'exige-t-on

Une demande de réglementation du plan d'implantation doit s'accompagner d'un énoncé de projet.

Un énoncé de conception à portée définie est exigé lorsque les demandes d'aménagement suivantes sont déposées et qu'elles ne sont pas accompagnées d'une demande de Règlement de plans d'implantation

- Modification du Plan officiel
- Modification du règlement de zonage (exception : un changement d'utilisation qui n'entraîne pas d'augmentation de l'élévation et de la volumétrie).

La nécessité d'un énoncé de projet et sa portée seront déterminées au cours de la réunion formelle de consultation préalable à la présentation de la demande d'aménagement. Si une demande doit être soumise au [Comité d'examen du design urbain \(UDRP\)](#), l'énoncé de projet peut être présenté avec les autres documents transmis au Comité.

Contenu de l'énoncé de conception

L'énoncé de conception comportera et abordera les points soulevés lors de la réunion de consultation préalable. Faute de répondre aux questions cruciales soulevées lors de cette réunion, la proposition soumise pourrait être jugée incomplète.

* *L'énoncé de conception à portée définie comprend de deux sections :*

- *section 1 (page 2) devrait être intégrée aux motifs à l'appui de la proposition d'aménagement.*
- *section 2 (page 3) les éléments seront confirmés lors de la réunion de consultation préalable au dépôt de la proposition.*

SECTION 1

Le dépôt de la demande

Non requis

Requis

Préciser le type de demande, la description juridique, l'adresse municipale, le but de la demande et fournir un énoncé de vision générale et les buts de la proposition.

Réponse aux documents de la Ville

Non requis

Requis

Préciser la désignation de l'utilisation du terrain de la propriété concernée en vertu du Plan officiel et démontrer que la conception de l'aménagement proposé est conforme au Plan officiel. Faire référence aux numéros de politiques précises du Plan officiel pour démontrer la conformité. Justifier les aspects non conformes et en expliquer les raisons.

Indiquer les plans qui s'appliquent à la proposition concernée : plan de conception communautaire, plan secondaire, plan de conception et lignes directrices de conception. Faire référence aux politiques urbanistiques pertinentes des plans et des lignes directrices applicables et fournir une analyse complète de la manière dont l'aménagement proposé intègre les objectifs ou ne les intègre pas.

Plan contextuel

Non requis

Requis

Une analyse contextuelle portant sur les propriétés contiguës, les destinations principales et les liens dans un rayon de 100 m (un rayon plus grand pourra être exigé pour des projets plus grands ou plus complexes), comme les stations de transport en commun, les réseaux de transport en voiture, en bicyclette et à pied, les carrefours/points centraux, les voies d'accès, les parcs et espaces verts, la topographie, les points de vue sur le site, le schéma urbain (rues, îlots), les propositions actuelles et futures (s'il y a lieu), l'art public, les ressources patrimoniales, etc.

Des photographies pour illustrer les conditions actuelles du site et le contexte environnant. Inclure une carte indiquant (avec des chiffres) l'endroit où chaque photo a été prise et appairer ces chiffres aux photos du site. Des flèches indiquant la direction dans laquelle la photo a été prise s'avéreront utiles.

SECTION 2

La proposition de conception

La proposition de conception a pour objet de présenter les élévations de l'immeuble, les détails extérieurs, les transitions de formes, le traitement accordé à la sphère publique et la compatibilité avec les immeubles adjacents à l'aide de modèles 3-D, d'illustrations, de diagrammes, de plans et de coupes transversales. En vertu de la section 5.2.1 du Plan officiel et comme déterminé lors de la réunion de consultation préalable au dépôt des propositions, les propositions devront traiter des éléments suivants sous forme de graphiques annotés et d'explications écrites :

Volumétrie et échelle

Non requis	Requis	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Images qui illustrent :</i> <u>Volumétrie de l'immeuble</u> - <ul style="list-style-type: none"> • de deux côtés au moins dans le contexte actuel (montrant la hauteur et la largeur en entier de l'immeuble) OU • des quatre côtés dans le contexte actuel (montrant la hauteur et la largeur en entier de l'immeuble).
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>Vues</u> - de l'îlot complet - <ul style="list-style-type: none"> • de deux perspectives au moins pour illustrer comment l'immeuble proposé s'inscrit dans le contexte actuel OU • des quatre perspectives pour illustrer comment l'immeuble proposé s'inscrit dans le contexte actuel.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>Transition de l'immeuble</u> – à des utilisations adjacentes, avec des explications annotées des mesures de transition utilisées.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>Élévation</u> - si l'élévation entre en ligne de compte.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>Volumétrie de rechange</u> - autres images et plans de site envisagés et justification de la proposition soumise ultimement.

Sphère publique

Non requis	Requis	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Graphiques annotés et explications écrites indiquant :</i> <u>Paysage de rue</u> – coupes transversales illustrant la conception de la rue et de l'emprise (faisant référence aux guides de conception de la Ville).
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>Relations à la sphère publique</u> - illustrant comment les premiers étages de l'aménagement proposé s'arriment au contexte actuel (p. ex., à l'aide d'un plan de socle et d'un plan de rez-de-chaussée). Des explications détaillées doivent être fournies au sujet des: <ul style="list-style-type: none"> • Solutions architecturales • Détails paysagers • Éléments d'art public (conformément section 4.11 du Plan officiel) • Pour des aménagements dans des secteurs de conception prioritaires, présenter les détails de l'immeuble et les caractéristiques du site (conformément section 4.11 du Plan officiel) qui amélioreront la sphère publique. Expliquer pourquoi certaines caractéristiques ne sont pas présentées.

Conception du bâtiment

Non requis

Requis

Des graphiques annotés (p. ex., élévations de l'immeuble et plans d'étages) et des explications écrites qui décrivent les détails architecturaux extérieurs et les caractéristiques de la conception (conformément à la section 5.2.1 du Plan officiel)

Pour une demande de construction de grande hauteur, fournir les détails de la conception, de la volumétrie et de l'échelle de l'immeuble et expliquer leur relation avec la construction de grande hauteur proposée (conformément à la section 5.2.1 du Plan officiel).

Développement durable

Non requis

Requis

L'intégration prévue de caractéristiques de conception durable, comme des toits ou des murs verts, des capteurs d'énergie solaire, des surfaces réfléchissantes ou perméables.

Patrimoine

Non requis

Requis

Façons dont l'immeuble s'inscrit dans les particularités historiques, les matériaux, le site et l'environnement de toutes les ressources patrimoniales sur la propriété concernée ou adjacente à celle-ci (s'il y a lieu).

Autres documents pour étayer l'énoncé de conception

Certains promoteurs seront peut-être appelés à fournir d'autres documents pour compléter leur énoncé de conception. Ces exigences additionnelles seraient incluses dans l'énoncé de conception pour en faciliter l'analyse. Elles seront précisées lors de la rencontre de consultation préalable au dépôt des propositions :

- Plan d'implantation
- Plan d'aménagement paysager
- Plan indiquant les services actuels et proposés
- Analyse de l'ombre du relief
- Analyse du vent

Exigences liées à la proposition

- Six exemplaires en format papier et un exemplaire en format numérique