

POLITIQUE SUR LES MODALITÉS DE VENTE DES TERRAINS ISSUS DE LA RÉSERVE FONCIÈRE



2018-08-15

PRÉAMBULE

La Politique sur les modalités de vente des terrains issus de la réserve foncière vise à encadrer les transactions immobilières entre la Ville de Rimouski et les personnes physiques (particuliers) ou les personnes morales (entrepreneurs). Cette politique détaille l'ensemble des modalités et conditions associées à l'acquisition d'un terrain appartenant à la Ville. Ces modalités et conditions sont regroupées en fonction de la vocation projetée du terrain. Elle permet de regrouper et de synthétiser l'information de façon claire afin de favoriser et de guider le développement résidentiel, commercial et industriel sur l'ensemble du territoire.

TABLE DES MATIERES

1. GÉNÉRALITÉS	4
1.1 – Champ d’application.....	4
1.2 – Principes	4
1.3 – Attribution des terrains	4
1.4 – Prix des terrains.....	4
1.5 – Procédure	4
2. MODALITÉS RELATIVES AUX TERRAINS À VOCATION RÉSIDEN- TIELLE.....	5
2.1 – Promesse d’achat	5
2.2 – Prolongation	5
2.3 – Acte de vente notarié	6
2.4 – Construction	6
2.5 – Liste d’attente.....	7
2.6 – Arborisation	7
3. MODALITÉS RELATIVES AUX TERRAINS À VOCATION INDUSTRIELLE	8
3.1 – Promesse d’achat	8
3.2 – Prolongation	8
3.3 – Acte de vente notarié	8
3.4 – Lotissement	9
3.5 – Construction	9
4. MODALITÉS RELATIVES AUX TERRAINS D’ALCIDE-C.-HORTH ESPACE URBAIN (ACH EU)	10
4.1 – Promesse d’achat	10
4.2 – Prolongation	10
4.3 – Soumission de la proposition complète de construction.....	10
4.4 – Acte de vente notarié	11
4.5 – Construction	11
ANNEXE I – OBJECTIFS ET CRITÈRES D’ÉVALUATION DES PROPOSITIONS DE CONSTRUCTION DU PROJET ALCIDE-C.-HORTH ESPACE URBAIN.....	12

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 – Champ d’application

La présente politique s’applique à toutes les transactions immobilières relatives à un terrain issu de la réserve foncière de la Ville, défini par un identifiant numérique et affiché sur le site Internet de la Ville de Rimouski.

1.2 – Principes

Par la présente politique, la Ville de Rimouski souhaite :

- communiquer de façon claire et concise l’ensemble des conditions, procédures et modalités de vente des terrains;
- permettre à l’ensemble des acteurs locaux et régionaux dans le domaine de la construction d’avoir accès aux mêmes opportunités, quelle que soit la taille de chacune des entreprises;
- prévoir des modalités plus souples pour les citoyens désirant acquérir un terrain.

1.3 – Attribution des terrains

Lors du lancement d’une nouvelle phase de développement, sauf avis contraire, la mise en vente des terrains destinés à un usage de type habitation se fait par tirage au sort. La procédure de mise en vente des terrains destinés à un usage autre que l’habitation est déterminée par la Ville selon le contexte particulier du projet de mise en valeur.

L’attribution des terrains disponibles après un tirage au sort se fait à la première personne ayant manifesté son intention d’acheter un ou plusieurs terrains par courriel au Service urbanisme, permis et inspection, à : urbanisme@ville.rimouski.qc.ca.

1.4 – Prix des terrains

Le prix des terrains est fixé par résolution du conseil municipal.

1.5 – Procédure

Toute personne intéressée à acheter un terrain appartenant à la Ville de Rimouski doit suivre les étapes suivantes:

1. aviser le Service urbanisme, permis et inspection de son intention d’achat par courriel à urbanisme@ville.rimouski.qc.ca, en indiquant les informations suivantes :
 - a. le ou les numéro(s) du ou des terrain(s) souhaité(s);
 - b. le ou les nom(s) du ou des promettant-acquéreur(s);
 - c. les coordonnées complètes du ou des promettant-acquéreur(s);
 - d. le nom du notaire retenu (si connu).
2. signature d’une promesse d’achat devant témoin, accompagnée du dépôt de garantie applicable au paiement final sous la forme d’une **traite bancaire** ou d’un **chèque visé**;
3. réception de la promesse d’achat par le Service urbanisme, permis et inspection;
4. résolution du conseil municipal autorisant la vente;

5. signature de l'acte de vente notarié;
6. début de la construction.

2. MODALITÉS RELATIVES AUX TERRAINS À VOCATION RÉSIDENTIELLE

2.1 – Promesse d'achat

Pour les personnes morales

- a) La personne signataire représentant une personne morale doit fournir une procuration lors de la signature de la promesse d'achat attestant que cette personne signataire est dûment mandatée pour représenter ladite personne morale.
- b) Le dépôt de garantie applicable correspond au montant total du prix du terrain.
- c) Il n'est pas possible de procéder au renouvellement d'une promesse d'achat.

Pour les personnes physiques

- a) Le dépôt de garantie applicable correspond à 2 000 \$ par terrain pour une habitation unifamiliale, à 4 000 \$ pour une habitation bifamiliale ou trifamiliale et à 8 000 \$ par terrain pour une habitation multifamiliale.
- b) Il est possible de procéder au renouvellement d'une promesse d'achat (voir la section 2.2 – Prolongation).

2.2 – Prolongation

Pour les personnes physiques

- a) Une promesse d'achat peut être renouvelée pour une période additionnelle de trois cent soixante-cinq (365) jours. Pour ce faire, l'acheteur doit signer une demande de prolongation qui comprend le paiement d'un dépôt de garantie additionnel et l'encaissement par la Ville du dépôt de garantie précédent à titre de dommages et intérêts liquidés.
- b) Le montant du dépôt de garantie du premier renouvellement est de 4 000 \$ par terrain pour une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale et de 8 000 \$ pour une habitation multifamiliale.
- c) Le montant du dépôt de garantie du second renouvellement est fixé à 8 % de la valeur moyenne des terrains vacants du même secteur de développement que le terrain concerné par la promesse d'achat, destinés au même usage (unifamilial isolé ou unifamilial jumelé) et établie pour l'année de la signature, auquel s'ajoute une compensation non remboursable équivalant à la taxe foncière payable au moment de la signature de la promesse au taux de taxe de la catégorie des terrains vagues desservis et basée sur la valeur moyenne mentionnée précédemment.

- d) Le montant du dépôt de garantie des renouvellements subséquents est fixé à 8 % de la valeur moyenne des immeubles construits dans le même secteur de développement que le terrain concerné par la promesse d'achat, destinés au même usage (unifamilial isolé ou unifamilial jumelé) et établie pour l'année de la signature, auquel s'ajoute une compensation non remboursable équivalant à la taxe foncière payable au moment de la signature de la promesse au taux de taxe dans la catégorie résiduelle pour le terrain et le bâtiment et basée sur la valeur moyenne mentionnée précédemment.

2.3 – Acte de vente notarié

Pour les personnes morales

La signature de l'acte de vente notarié doit avoir lieu dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la résolution municipale autorisant la vente et advenant le non-respect de ce délai, la Ville conservera un montant de 2 000 \$ à titre de dommages et intérêts liquidés.

Pour les personnes physiques

La signature de l'acte de vente notarié doit avoir lieu dans un délai de trois cent soixante-cinq (365) jours suivant la résolution municipale autorisant la vente et advenant le non-respect de ce délai, la Ville encaissera le dépôt de garantie à titre de dommages et intérêts liquidés.

2.4 – Construction

- a) La construction de l'habitation doit être débutée à l'intérieur d'un délai de cent quatre-vingts (180) jours suivant la signature de l'acte de vente notarié. La construction est considérée comme étant débutée à la mise en place de la fondation.
- b) La construction de l'habitation doit être terminée à l'intérieur d'un délai de trois cent soixante-cinq (365) jours après la date de début de la construction. La construction est considérée comme étant terminée lorsque celle-ci est prête pour occupation, en conformité avec les lois et les règlements applicables en cette matière.
- c) L'acheteur d'un terrain peut débiter ou faire débiter la construction d'une habitation sur celui-ci avant la signature de l'acte de vente notarié aux conditions suivantes :
- i. avoir payé intégralement le terrain (**chèque visé** ou **mandat bancaire**) préalablement à l'émission du permis de construction;
 - ii. signer l'acte de vente notarié dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date du dépôt du paiement intégral ou suivant le délai prévu à la résolution du conseil autorisant la vente du terrain, le délai le plus court prévalant.
- d) Il est interdit de vendre l'immeuble faisant l'objet de la promesse d'achat avant que la construction ne soit prête pour occupation en conformité avec les lois et les règlements applicables. Toutefois, l'interdiction ne s'applique pas à la cession à un tiers des droits

et avantages découlant de l'acceptation par la Ville d'une promesse d'achat de ce terrain, si le cédant est une entreprise en construction détenant une licence valide et en vigueur de la Régie du bâtiment du Québec permettant la construction d'une maison neuve et si le cessionnaire est une personne physique ayant préalablement signé avec le cédant un contrat de construction d'une maison neuve par lequel le cédant agit à titre d'entrepreneur général quant à cette construction; cette personne physique devra assumer toutes les obligations ainsi que les engagements contenus dans la présente et sera tenue de respecter les délais impartis; cette cession ne pourra intervenir sans l'autorisation préalable de la Ville par résolution du conseil municipal; la Ville pourra exiger toute information nécessaire permettant de valider le respect des obligations et des engagements associés à la vente du terrain.

- e) Advenant que les conditions relatives aux délais de construction (*paragraphe a) et b) de la présente section*) ne soient pas respectées, la Ville peut entamer une procédure de rétrocession aux frais de l'acheteur avec remboursement du prix d'achat payé avant les taxes moins une indemnité de 10 % conservée par la Ville à titre de dommages et intérêts liquidés. Toutes les améliorations apportées à l'immeuble y compris, notamment, les constructions, les ouvrages, les bâtiments appartiendront à la Ville comme autres dommages liquidés.

2.5 – Liste d'attente

- a) Une personne intéressée par un terrain sous promesse d'achat peut signifier à la Ville, en personne, par téléphone ou par courriel qu'elle souhaite inscrire son nom sur la liste d'attente pour ce terrain.
- b) Advenant l'annulation d'une promesse d'achat pour laquelle une personne est inscrite sur la liste d'attente, cette personne est informée par téléphone ou par courriel de la disponibilité du terrain et elle dispose de sept (7) jours pour signer une promesse d'achat pour ce terrain et faire le dépôt de garantie requis sans quoi, son nom sera retiré de la liste d'attente et le terrain redeviendra disponible à la vente.
- c) Si le promettant-acquéreur initial achète le terrain, la personne dont le nom est inscrit sur la liste d'attente est informée par écrit que le terrain qui l'intéressait a été vendu.
- d) Une personne peut inscrire son nom sur la liste d'attente pour un seul terrain sous promesse d'achat à la fois.

2.6 – Arborisation

- a) Dans les secteurs où elle est prévue, l'acheteur s'engage à permettre à la Ville, qui s'y oblige, la plantation d'un arbre par terrain pour une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale et de deux arbres pour les habitations multifamiliales, selon les conditions contenues à la promesse d'achat.

- b) Les arbres seront implantés au plus tard trois cent soixante-cinq (365) jours après la fin des travaux de construction de l'habitation, conditionnellement à ce que la bordure ou le trottoir soit construit devant l'habitation.
- c) Les arbres seront implantés en cour avant, à proximité de la ligne avant et dans l'alignement des arbres des terrains voisins, à l'intérieur d'une parcelle de deux (2) mètres par deux (2) et cette parcelle fera l'objet d'une servitude dans l'acte de vente notarié.
- d) L'acheteur pourra choisir les arbres devant être plantés par la Ville sur son terrain parmi une liste que la Ville établira et dans le délai prescrit. Au-delà de ce délai, la Ville pourra déterminer les arbres à planter sur le terrain.
- e) L'acheteur deviendra propriétaire des arbres à la date de plantation et devra assumer l'entière responsabilité de leur protection hivernale, de leur entretien, de l'épandage d'engrais au besoin et, éventuellement, de leur remplacement en cas de bris ou de destruction.

3. MODALITÉS RELATIVES AUX TERRAINS À VOCATION INDUSTRIELLE

3.1 – Promesse d'achat

- a) La personne signataire représentant une personne morale doit fournir une procuration lors de la signature de la promesse d'achat attestant que cette personne signataire est dûment mandatée pour représenter ladite personne morale.
- b) Le dépôt de garantie applicable correspond à 4 000 \$ pour un terrain dont la superficie est inférieure à 10 000 mètres carrés et de 8 000 \$ pour un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés.
- c) Il est possible de procéder au renouvellement d'une promesse d'achat (voir la section 3.2 – Prolongation).

3.2 – Prolongation

Une promesse d'achat peut être renouvelée par l'acheteur selon les modalités fixées par le conseil municipal.

3.3 – Acte de vente notarié

La signature de l'acte de vente notarié doit avoir lieu dans un délai de cent quatre-vingts (180) jours suivant la résolution municipale autorisant la vente et advenant le non-respect de ce délai, la Ville encaissera le dépôt de garantie à titre de dommages et intérêts liquidés.

3.4 – Lotissement

- a) L'acheteur doit acquitter les frais d'arpentage.
- b) La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels est acquittée par la Ville.
- c) L'acheteur ou ses ayants droit ne peut vendre à un tiers une portion non construite du terrain, et ce, durant une période de vingt (20) ans à compter de la date de signature de l'acte de vente notarié, sans d'abord l'offrir par écrit à la Ville de Rimouski au prix de vente contenue dans la promesse d'achat dudit terrain. La Ville de Rimouski aura un délai de soixante (60) jours à compter de la réception d'une telle offre pour l'accepter ou la refuser. Toutefois, il est cependant entendu que la vente de la totalité du terrain avec bâtiments dessus construits peut être faite sans offre préalable à la Ville de Rimouski.

3.5 – Construction

- a) La construction doit être débutée à l'intérieur d'un délai de trois cent soixante-cinq (365) jours suivant la signature de l'acte de vente notarié. La construction est considérée comme étant débutée à la mise en place de la fondation.
- b) La construction doit être terminée à l'intérieur d'un délai de cinq cent quarante-cinq (545) jours après la date de début de la construction. La construction est considérée comme étant terminée lorsque celle-ci est prête pour occupation, en conformité avec les lois et les règlements applicables en cette matière.
- c) Il est interdit de vendre l'immeuble faisant l'objet de la promesse d'achat avant que la construction ne soit prête pour occupation en conformité avec les lois et les règlements applicables.
- d) Advenant que les conditions relatives aux délais de construction (paragraphe a) et b) de la présente section) ne soient pas respectées, la Ville peut entamer une procédure de rétrocession aux frais de l'acheteur avec remboursement du prix d'achat payé avant les taxes moins une indemnité de 10 % conservée par la Ville à titre de dommages et intérêts liquidés. Toutes les améliorations apportées à l'immeuble y compris, notamment, les constructions, les ouvrages, les bâtiments appartiendront à la Ville comme autres dommages liquidés.

4. MODALITÉS RELATIVES AUX TERRAINS D'ALCIDE-C.-HORTH | ESPACE URBAIN (ACH|EU)

4.1 – Promesse d'achat

- a) La personne signataire représentant une personne morale doit fournir une procuration lors de la signature de la promesse d'achat attestant que cette personne signataire est dûment mandatée pour représenter ladite personne morale.
- b) Le dépôt de garantie applicable correspond à 2 000 \$ par terrain.
- c) La promesse d'achat est présentée au conseil municipal, suite à l'évaluation de la proposition complète de construction y étant associée.
- d) Il est possible de renouveler une promesse d'achat une fois uniquement.

4.2 – Prolongation

- a) Une promesse d'achat peut être renouvelée une seule fois pour une période additionnelle de trois cent soixante-cinq (365) jours. Pour ce faire, l'acheteur doit signer une demande de prolongation qui comprend le paiement d'un dépôt de garantie additionnel et l'encaissement par la Ville du dépôt de garantie précédent à titre de dommages et intérêts liquidés.
- b) Le montant du dépôt de garantie pour le renouvellement est de 2 000 \$ par terrain.

4.3 – Soumission de la proposition complète de construction

- a) L'acheteur dispose de quatre-vingt-dix (90) jours, à partir de la date de la signature de la promesse d'achat, pour soumettre une proposition complète de construction au Service urbanisme, permis et inspection. À l'expiration de ce délai, le terrain ou l'ensemble des terrains redeviennent disponibles pour la vente à toute personne intéressée et le dépôt de garantie est retourné à l'acheteur.
- b) Une proposition complète de construction comprend des plans et des esquisses permettant d'évaluer le projet en fonction de l'annexe I de la présente politique.
- c) Toute proposition complète ayant obtenu une note d'au moins 50 % selon les objectifs et critères de l'annexe I sera soumise au conseil municipal afin d'accepter ou de refuser la promesse d'achat et la proposition de construction.

4.4 – Acte de vente notarié

Pour une personne morale

La signature de l'acte de vente notarié doit avoir lieu dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la résolution municipale autorisant la vente et advenant le non-respect de ce délai, la Ville encaissera le dépôt de garantie à titre de dommages et intérêts liquidés.

Pour une personne physique

La signature de l'acte de vente notarié doit avoir lieu dans un délai de trois cent soixante-cinq (365) jours suivant la résolution municipale autorisant la vente et advenant le non-respect de ce délai, la Ville encaissera le dépôt de garantie à titre de dommages et intérêts liquidés.

4.5 – Construction

- a) La construction doit être débutée à l'intérieur d'un délai de cent quatre-vingts (180) jours suivant la signature de l'acte de vente notarié. La construction est considérée comme étant débutée à la mise en place de la fondation.
- b) La construction doit être terminée à l'intérieur d'un délai de trois cent soixante-cinq (365) jours après la date de début de la construction. La construction est considérée comme étant terminée lorsque celle-ci est prête pour l'occupation, en conformité avec les lois et les règlements applicables en cette matière.
- c) Il est interdit de vendre l'immeuble faisant l'objet de la promesse d'achat avant que la construction ne soit prête pour l'occupation en conformité avec les lois et les règlements applicables.
- d) Advenant que les conditions relatives aux délais de construction (paragraphe a) et b) de la présente section) ne soient pas respectées, la Ville peut entamer une procédure de rétrocession aux frais de l'acheteur avec remboursement du prix d'achat payé avant les taxes moins une indemnité de 10 % conservée par la Ville à titre de dommages et intérêts liquidés. Toutes les améliorations apportées à l'immeuble y compris, notamment, les constructions, les ouvrages, les bâtiments appartiendront à la Ville comme autres dommages liquidés.

ANNEXE I - OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROPOSITIONS DE CONSTRUCTION DU PROJET ALCIDE-C.-HORTH | ESPACE URBAIN

1- FORME DU BÂTIMENT	
Objectif : Construire des bâtiments d'un gabarit similaire implantés près de la rue et qui se distinguent les uns des autres par le traitement judicieux du volume bâti	
OBLIGATIONS	
Bâtiments contigus de trois étages	
Marge de recul de 2 à 3 mètres	
Aucun mur avant identique à un autre dans l'ensemble de l'espace urbain	
CRITÈRES	/15
Le volume présente des éléments architecturaux distinctifs	
La forme du bâtiment se distingue par son originalité	
La forme du bâtiment s'explique par ses fonctions intérieures	
Le bâtiment présente des formes simples, d'une signature contemporaine	

2- CHOIX DES MATÉRIAUX	
Objectif : Créer une composition de matériaux en façade de qualité et visuellement intéressante	
OBLIGATIONS	
Aucun revêtement en vinyle et autres composés plastiques	
CRITÈRES	/10
Le choix des matériaux est judicieux	
L'agencement des matériaux et des couleurs met en valeur la forme du bâtiment	
Des matériaux locaux ou écologiques sont utilisés	
Les textures proposées sont intéressantes	

3- DISPOSITION DES OUVERTURES	
Objectif : Créer des ouvertures sur la façade qui correspondent aux besoins d'accès, de vue et d'éclairage des espaces intérieurs et extérieurs	
OBLIGATIONS	
Une seule entrée résidentielle par façade	

Une porte de garage est interdite sur un mur avant	
CRITÈRES	/5
Les ouvertures ont les dimensions nécessaires pour répondre aux besoins d'éclairage et d'exposition des espaces intérieurs	
Les ouvertures établissent un rythme dans la façade	
La disposition des ouvertures n'expose pas les espaces privés résidentiels aux vues de la rue	

4- DÉMARCATIION ET TRAITEMENT DU REZ-DE-CHAUSSÉE	
Objectif : Traiter le rez-de-chaussée de manière à assurer une démarcation entre le domaine public de la rue et le domaine privé des espaces intérieurs résidentiels	
AUCUNE OBLIGATION	
CRITÈRES	/5
Créer une distinction entre le rez-de-chaussée et les étages, particulièrement dans le cas d'un bâtiment mixte	
L'entrée est soulignée par un ou plusieurs éléments architecturaux distincts du reste de la façade	
L'espace réservé à l'affichage s'intègre à la composition de l'ensemble du bâtiment et met en valeur l'usage commercial du rez-de-chaussée	

5- UTILISATION DU TOIT	
Objectif : Optimiser l'utilisation des surfaces en toiture	
OBLIGATION	
Le toit de chaque bâtiment doit être majoritairement plat	
CRITÈRES	/5
La toiture est conçue pour accueillir des charges d'occupation	
La toiture est accessible aux usagers du bâtiment	
L'aménagement de la toiture est exceptionnel	

6- COUR AVANT	
Objectif : Créer une cour avant incorporant un traitement adapté à l'usage prévu au rez-de-chaussée	
OBLIGATION	
Un tapis uniforme de gazon est interdit s'il constitue le seul aménagement paysager	

CRITÈRES	/10
Les végétaux nécessitent peu d'entretien	
Les végétaux respectent l'échelle du bâtiment	
Le traitement de l'accès au bâtiment est judicieux	
L'ensemble de la cour avant s'agence harmonieusement	

7- COUR ARRIÈRE	
Objectif : Créer des espaces de vie dont les usagers peuvent profiter	
OBLIGATIONS	
Les clôtures de type FROST (maille de chaîne) sont interdites	
Un tapis uniforme de gazon est interdit s'il constitue le seul aménagement paysager	
CRITÈRES	/5
Un chemin d'accès entre le stationnement et l'entrée ou les entrées arrières du bâtiment est présent	
La cour arrière comprend un aménagement paysager	

8- STATIONNEMENT	
Objectif : Réduire les impacts négatifs des stationnements automobiles	
OBLIGATION	
Les cases de stationnement privées doivent être adjacentes et perpendiculaires à la ruelle	
CRITÈRES	/10
Le nombre et l'emplacement des cases favorisent la conservation d'une superficie maximale de la cour arrière à des fins récréatives ou d'aménagement paysager	
Le revêtement des cases est perméable ou le stationnement comporte une stratégie de récupération des eaux de pluie pour fins domestiques	

9- EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	
Objectif : Diminuer la demande énergétique tout en assurant le confort des usagers	
AUCUNE OBLIGATION	
CRITÈRES	/10
La construction atteint les objectifs du programme Novoclimat 2.0	

La construction intègre plusieurs solutions énergétiques passives	
La construction vise une certification LEED, Passive Building Challenge ou équivalent	
La construction inclut une production d'énergie propre domestique	

10- GESTION DU CHANTIER ET QUANTITÉ DE REBUTS

Objectif : Minimiser la quantité de rebuts et l'encombrement de l'espace public

OBLIGATIONS

Accès au chantier par la ruelle	
Entreposage des matériaux et équipement en cour arrière	
CRITÈRES	/5
Le projet comporte un plan de gestion du chantier	
Le chantier est contenu sur le terrain	
Des modules préfabriqués sont utilisés dans la construction	
Le projet propose une stratégie efficace de gestion des rebuts	

11- IMPRESSION GÉNÉRALE

Objectif : Assurer une composition architecturale de la proposition recherchée, équilibrée et raffinée tout en portant une attention à l'échelle humaine du projet

AUCUNE OBLIGATION

CRITÈRES	/20
L'agencement des divers éléments est harmonieux	
Le traitement des murs avant, dans les cas où il y en a deux, inclut des éléments qui les distinguent	
L'architecture de style contemporain s'intègre bien dans l'environnement du projet	
L'ensemble atteint un niveau d'intimité pour l'usage résidentiel	
L'espace commercial est attirant dans le cas d'un bâtiment mixte	