

PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 38, rue Court – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

R-CCU-2026-03-23/43

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée de dix logements sur trois étages a été formulée pour la propriété du 38, rue Court;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dans le secteur patrimonial de bien protégé, où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation multifamiliale propose une architecture contemporaine caractérisée par une volumétrie simple et compacte, en contraste avec le bâtiment ancien, présentant des lignes épurées et des matériaux actuels et anciens de couleur similaire et en harmonie avec l'existant, ce qui préserve une lecture complète du bâti traditionnel avoisinant;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du nouveau Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration numéro 535-2025;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 et du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer, un projet au 38, rue Court, afin d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de 10 logements sur trois étages et un sous-sol, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet – Jean-Daniel Grob, Architecte - 24 février 2026 – 38, rue Court;
- Élévations du bâtiment projeté – Jean-Daniel Grob, Architecte - 24 février 2026 – 38, rue Court;
- Perspectives du bâtiment projeté et matérialité – Jean-Daniel Grob, Architecte - 24 février 2026 – 38, rue Court.

Il est entendu que l'accord, par le conseil, de la dérogation mineure demandée au Règlement de zonage numéro 532-2020, est requis pour la mise en œuvre de ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 38, rue Court – District électoral d'Aylmer – Vincent Roy

R-CCU-2026-03-23/44

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée comportant dix logements sur trois étages a été formulée pour la propriété du 38, rue Court;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dans le secteur patrimonial de bien protégé, où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure soulevée visant à rapprocher l'espace de stationnement du mur arrière du bâtiment ne causera pas de préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 38, rue Court, afin de :

- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment multifamilial de 6 m à 3 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Analyse réglementaire et identification des dérogations mineures – Jean-Daniel Grob, Architecte - annoté par le SUDD - 24 février 2026 - 38, rue Court.


Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 et du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Construire une habitation multifamiliale		
Adresse	38, rue Court	
Zone	Ha-16-066	
Secteur	Aylmer	
District	Aylmer (1)	
Conseiller/Conseillère	Vincent Roy	
Année de construction	À venir	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	10	
Nombre d'étages	3	
Toiture (revêtement)	Tuiles de métal	
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques, Métal	
Liste patrimoine bâti	N/A	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	Terrain : 246 200\$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUD
Site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97	Autoriser la construction d'une habitation multifamiliale isolée comportant dix logements sur trois étages.	Recommandé
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 Projet patrimonial-secteur de bien protégé		Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment multifamilial de 6 m à 3 m.	Recommandé

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> • Une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 10 logements de trois étages a été formulée pour la propriété située au 38, rue Court. • La propriété visée par le projet se situe sur un terrain vacant de forme géométrique irrégulière en « L », située entre la rue Court à l'ouest, et la rue du Patrimoine au sud. • La propriété visée est située dans la zone commerciale Co-16-066, dans le site du patrimoine d'Aylmer et dans un secteur de PIIA d'insertion patrimoniale de bien protégé. • La construction de la nouvelle habitation multifamiliale est assujettie à trois approbations du conseil municipal : <ul style="list-style-type: none"> - Site du patrimoine d'Aylmer; - Secteur patrimonial de bien protégé; - L'accord d'une dérogation mineure par le conseil. <p>Intégration architecturale et implantation du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet propose une architecture contemporaine discrète qui ne cherche pas à imiter les deux bâtiments patrimoniaux voisins riches dans leurs formes et détails, permettant ainsi de mettre en valeur ces bâtiments anciens, tout en intégrant discrètement une architecture contemporaine dans ce contexte ancien. • Le bâtiment est caractérisé par une composition volumétrique compacte (rectangulaire) qui se développe sur trois étages et un sous-sol. Le dernier étage est aménagé en léger retrait par rapport à la façade principale, un effet obtenu par l'utilisation d'une toiture à faible pente de type mansardé, qui permet d'atténuer l'impact visuel de la hauteur depuis la rue Court. Les autres sections de la toiture sont réalisées en toit plat. • Le choix de matériaux est contrasté, les premiers niveaux sont habillés en brique d'argile de couleur sable pâle, procurant une expression sobre et durable qui s'intègre harmonieusement à la couleur des bâtiments patrimoniaux adjacents. Le dernier niveau est réalisé en panneaux métalliques de teinte foncée, combinant ainsi tradition (brique) et modernité (métal). La fenestration est rythmée par des ouvertures rectangulaires verticales, renforçant la verticalité du bâtiment.

- Le projet propose 10 logements aux typologies variées de 3 ½ à 4½.

Désignation	Nombre de logements
Logement 3 ½ (1 chambre)	6
Logement 4 ½ (2 chambres)	4
Nombre total de logements	10

- Le lot de terrain de la propriété présente une configuration intégrant une allée d'accès latérale provenant de la rue du Patrimoine, laquelle permet de desservir l'aire de stationnement de quatre cases dans la cour arrière, ainsi que la zone de manœuvre destinée à la collecte des matières résiduelles.
- 21 arbres ont été relevés sur le terrain du projet, dont certains sont en croissance et situés principalement près des limites du site. Ces arbres seront coupés dans le cadre du projet, et quatre arbres seront replantés conformément à la réglementation en vigueur.

Analyse réglementaire :

- L'implantation du bâtiment plus en profondeur sur le terrain, combinée à l'aménagement des cases de stationnement à l'arrière, réduit l'espace séparant le stationnement du bâtiment. Cette configuration entraîne un non-respect de la distance minimale de 6 m exigée par le Règlement de zonage 532-2020 entre un espace de stationnement et un bâtiment multifamilial. Ce qui rend nécessaire une dérogation mineure pour permettre le projet.
- La construction de la nouvelle habitation projetée requiert donc une dérogation mineure visant à :
 - Réduire la distance minimale entre l'espace de stationnement et le mur arrière du bâtiment multifamilial à 3 m alors qu'il devrait être de 6 m.
- Un traitement paysager tampon est prévu entre le bâtiment et l'espace de stationnement, et ce, afin d'atténuer l'impact visuel du stationnement et les espaces intérieurs du bâtiment.
- La propriété visée est localisée dans le secteur d'insertion patrimoniale d'Aylmer, les travaux projetés sont donc assujettis à l'approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025.
- Le projet respecte la majorité des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 applicables aux secteurs d'insertion patrimoniale et aux bâtiments d'intérêt patrimonial.
- Le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, à l'exception de la dérogation mineure demandée.

Patrimoine et PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 38, rue Court – District électoral d'Aylmer (1) – Vincent Roy

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée de dix logements sur trois étages a été formulée pour la propriété du 38, rue Court;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dans le secteur patrimonial de bien protégé, où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation multifamiliale propose une architecture contemporaine caractérisée par une volumétrie simple et compacte, en contraste avec le bâtiment ancien, présentant des lignes épurées et des matériaux actuels et anciens de couleur similaire et en harmonie avec l'existant, ce qui préserve une lecture complète du bâti traditionnel avoisinant;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du nouveau Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration numéro 535-2025;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 et du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer, un projet au 38, rue Court, afin d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de 10 logements sur trois étages et un sous-sol, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet – Jean-Daniel Grob, Architecte - 24 février 2026 – 38, rue Court;
- Élévations du bâtiment projeté – Jean-Daniel Grob, Architecte - 24 février 2026 – 38, rue Court;
- Perspectives du bâtiment projeté et matérialité – Jean-Daniel Grob, Architecte - 24 février 2026 – 38, rue Court.

Il est entendu que l'accord, par le conseil, de la dérogation mineure demandée au Règlement de zonage numéro 532-2020, est requis pour la mise en œuvre de ce projet.

Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 38, rue Court – District électoral d'Aylmer (1) – Vincent Roy

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée comportant dix logements sur trois étages a été formulée pour la propriété du 38, rue Court;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dans le secteur patrimonial de bien protégé, où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure soulevée visant à rapprocher l'espace de stationnement du mur arrière du bâtiment ne causera pas de préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 38, rue Court, afin de :

- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment multifamilial de 6 m à 3 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

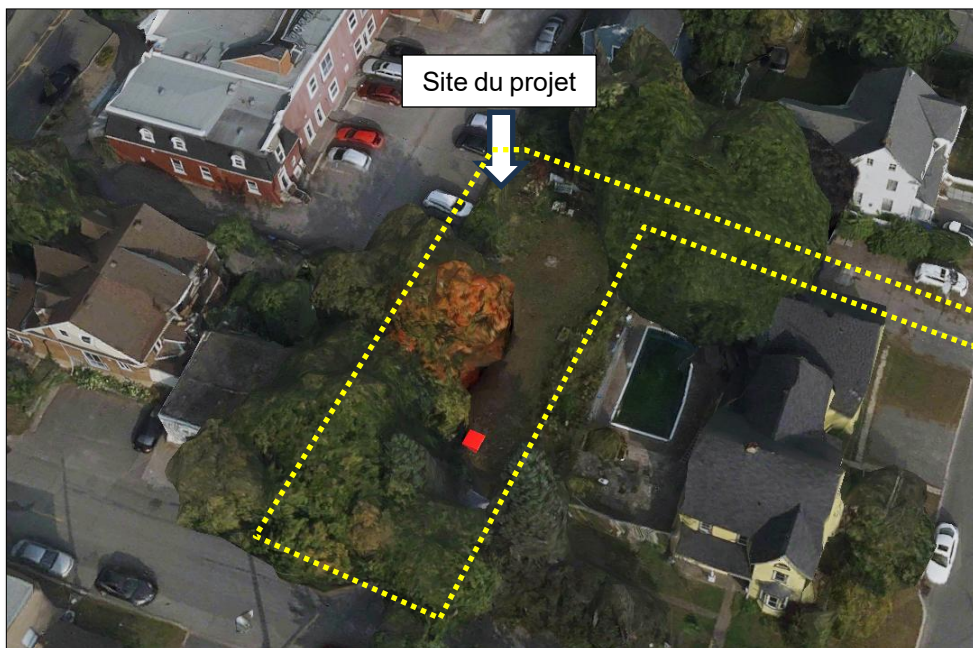
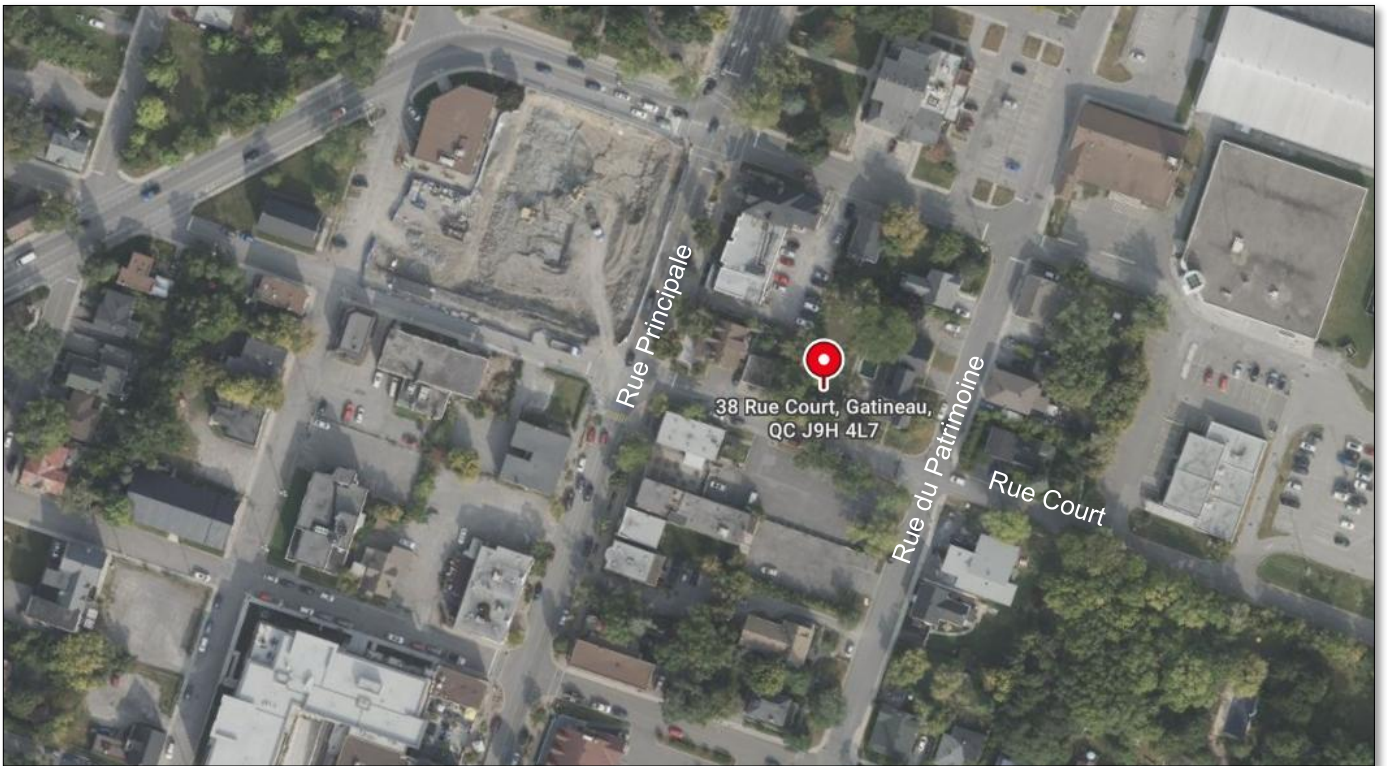
- Analyse réglementaire et identification des dérogations mineures – Jean-Daniel Grob, Architecte - annoté par le SUDD - 24 février 2026 - 38, rue Court.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025 et du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer.

Table des annexes

Annexe 1 : Plans de localisation, de zonage et de PIIA	6
Annexe 2 : Photo aérienne et photos satellites sur la propriété visée par le projet	7
Annexe 3 : Photos du voisinage.....	8
Annexe 4 : Plan d'implantation du projet.....	9
Annexe 5 : Analyse réglementaire et identification de la dérogation mineure	10
Annexe 6 : Inventaire des arbres existants sur le site	11
Annexe 7 : Élévations du bâtiment projeté.....	12
Annexe 7 (suite) : élévations du bâtiment projeté.....	13
Annexe 8 : Perspectives du bâtiment projeté et matérialité	14
Annexe 9 : Rendu du projet	15
Annexe 10 : Objectifs et critères applicables - Règlement relatif aux PIIA numéro 535-2025.....	16
Annexe 11 : Critères d'analyse des dérogations mineures.....	36

Annexe 2 : Photo aérienne et photos satellites sur la propriété visée par le projet



Microsoft Bing – mars 2026
38, rue Court

Annexe 3 : Photos du voisinage



Vue sur la propriété à partir de l'intersection de la rue du patrimoine et de la rue Court

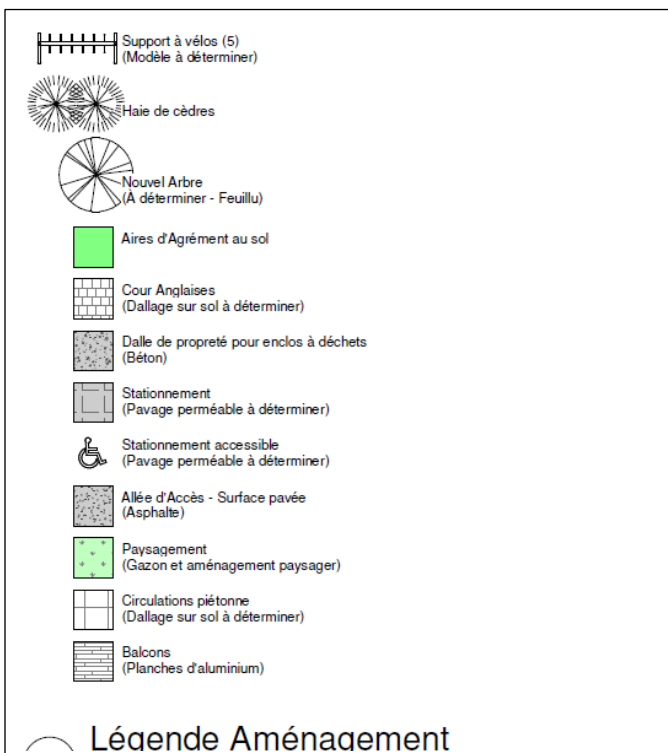
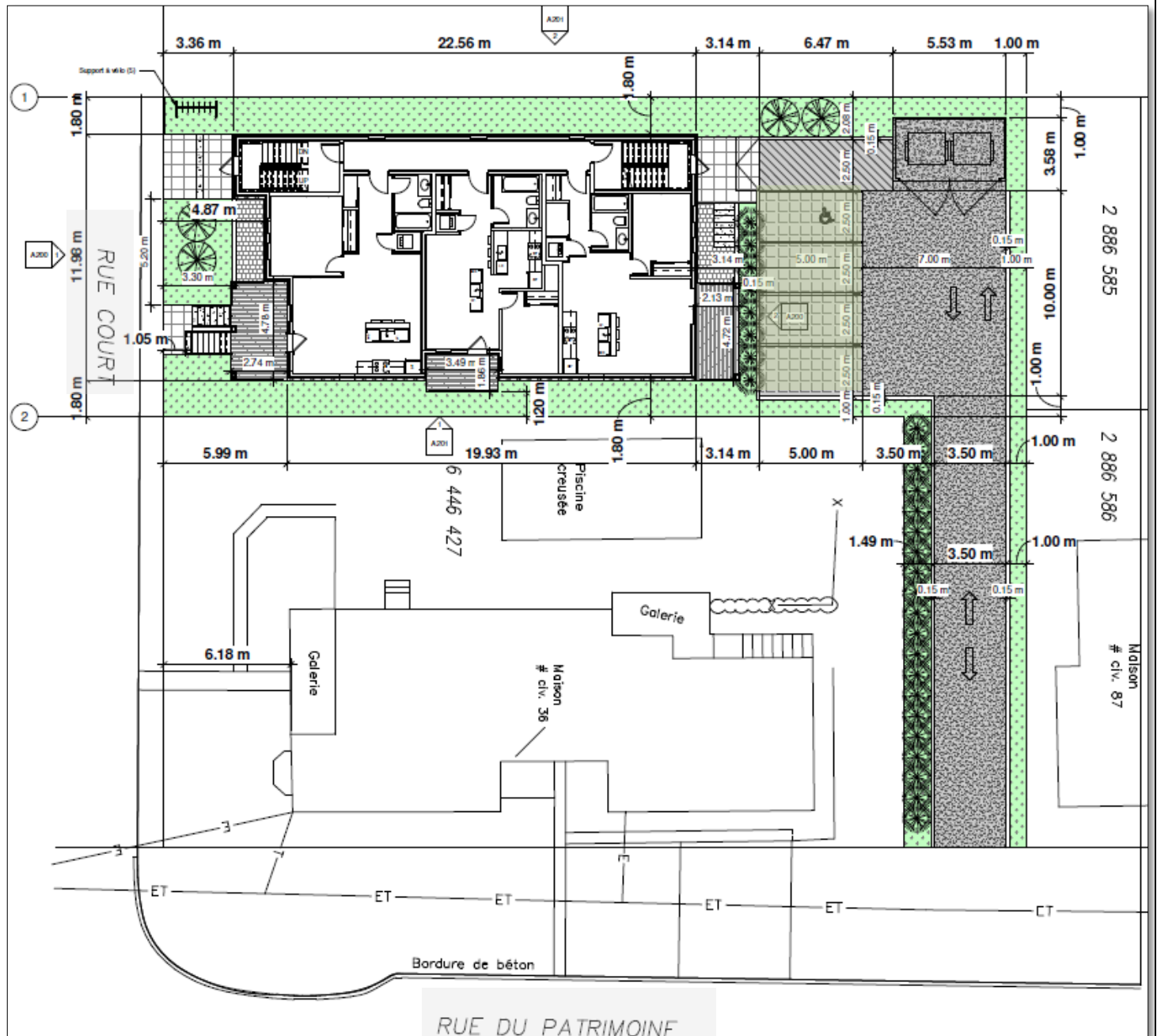


Vue sur la propriété à partir de l'intersection de la rue Court et de la rue Principale



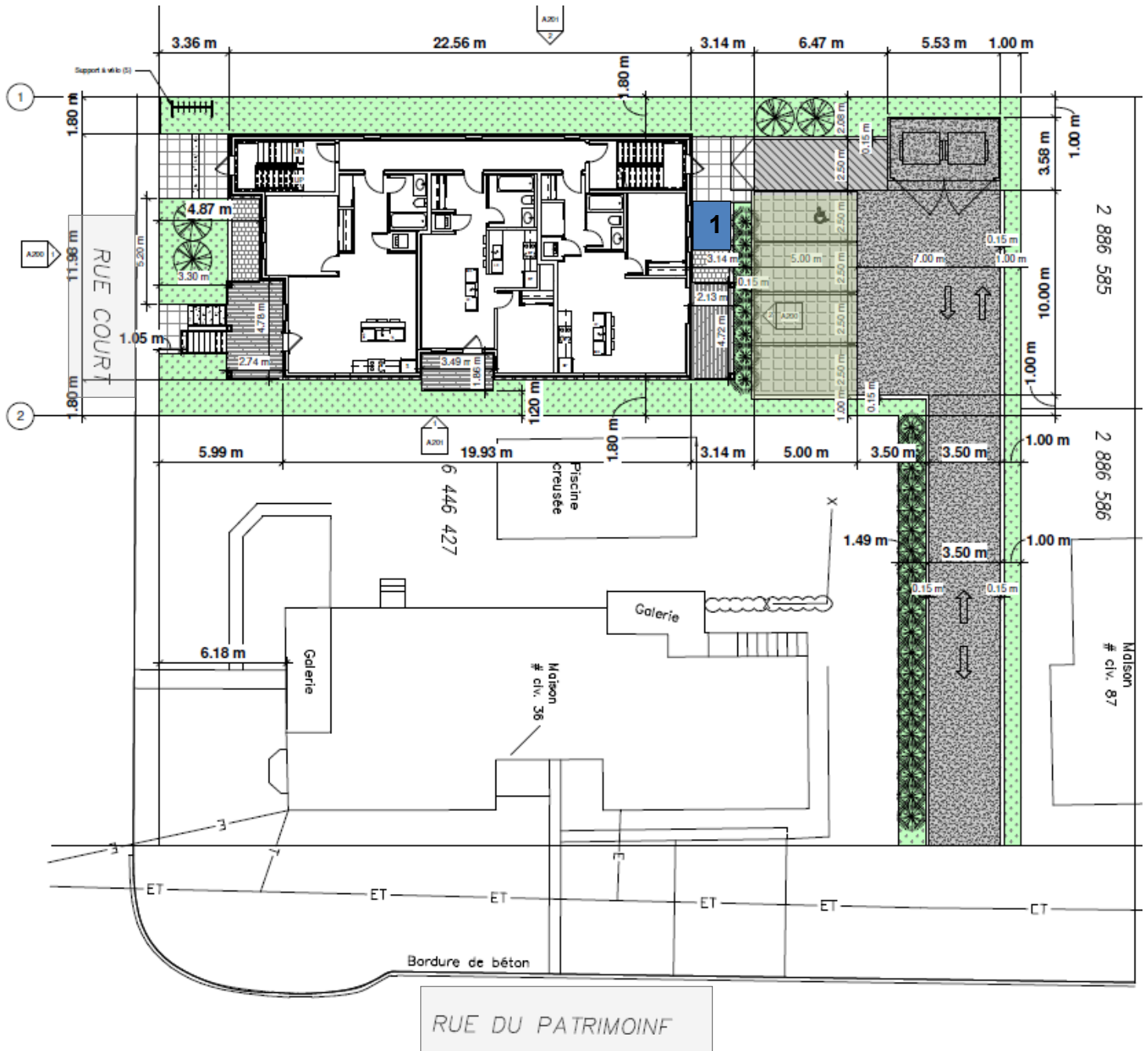
Vue sur l'accès à la propriété à partir de la rue du Patrimoine

Annexe 4 : Plan d'implantation du projet



L'espace dédié au dépôt des matières résiduelles sera légèrement incliné pour assurer une collecte sécuritaire selon les exigences du GMR

Annexe 5 : Analyse réglementaire et identification de la dérogation mineure



N°	Élément non conforme
1	Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment multifamilial de 6 m à 3 m.

Annexe 6 : Inventaire des arbres existants sur le site



Zone d'étude

Arbres de diamètre hauteur poitrine (DHP) 10 cm et plus

- Chêne rouge
- Épinette du Colorado
- Érable argenté
- Érable de Norvège
- Érable à sucre
- Févier épineux
- Orme d'Amérique
- Pommier commun
- Thuya occidental

DHP en cm

- 10 à < 20
- 20 à < 30
- 30 à < 40
- ≥ 40

Tableau 2 Nombre d'arbres vivants (DHP ≥ 10 cm) par espèce

Espèce		Classe DHP (cm)				Total
Nom français	Nom latin	10 < 20	20 à <30	30 à <40	≥ 40	
Chêne rouge	<i>Quercus rubra</i>	1	0	0	0	1
Épinette du Colorado	<i>Picea pungens</i>	0	0	1	1	2
Érable argenté	<i>Acer saccharinum</i>	0	0	0	1	1
Érable à sucre	<i>Acer saccharum</i>	2	0	1	0	3
Érable de Norvège	<i>Acer platanoides</i>	0	0	1	0	1
Févier épineux	<i>Gleditsia triacanthos</i>	0	0	0	1	1
Orme d'Amérique	<i>Ulmus americana</i>	1	1	0	0	2
Pommier commun	<i>Malus domestica</i>	1	0	0	0	1
Thuya occidental	<i>Thuja occidentalis</i>	9	0	0	0	9
Total		14	1	3	3	21

Annexe 7 : Élévations du bâtiment projeté



Élévation avant

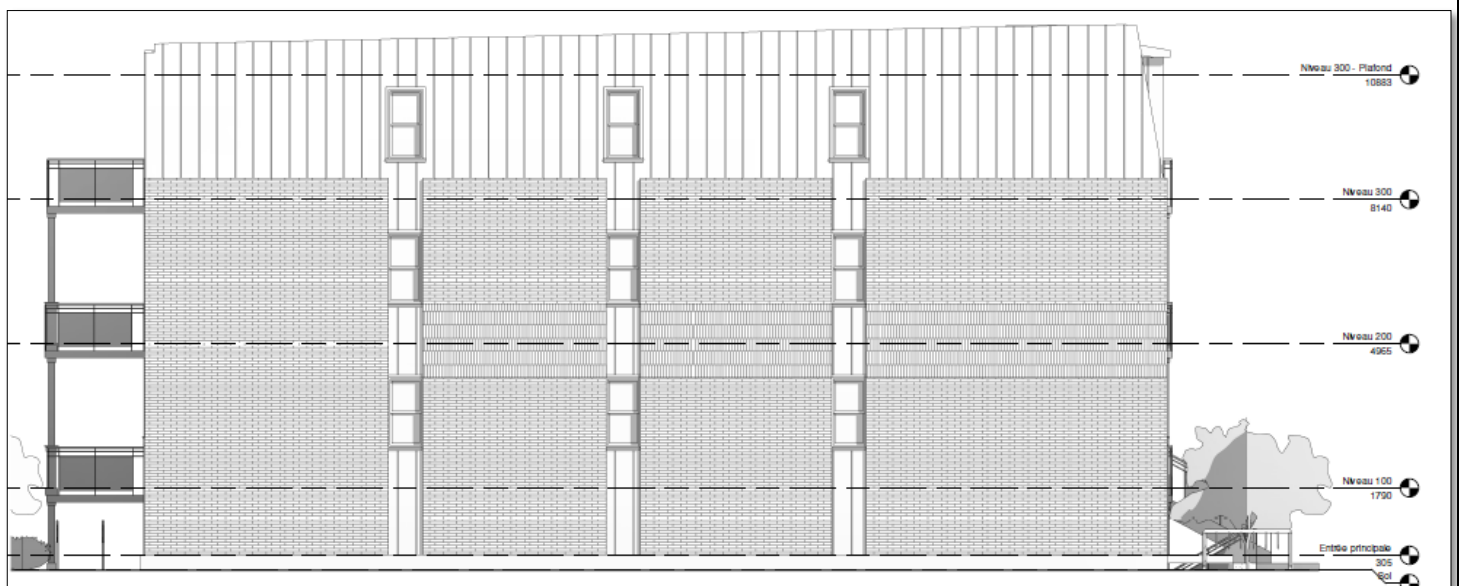


Élévation arrière

Annexe 7 (suite) : élévations du bâtiment projeté



Élévation latérale droite



Élévation latérale Gauche

Annexe 8 : Perspectives du bâtiment projeté et matérialité



Les fenêtres seront de PVC Hybride (recouvert d'aluminium), de couleur noir à l'extérieur



Brique Sierra Sandstone Smooth de Canada Brick, Metric Norman, ou eq.



Brique en soldat Sierra Sandstone Smooth de Canada Brick, Metric Norman, ou eq.



Déclin métallique vertical: Metalunic Ancestral, Fusain, ou eq.



Déclin horizontal : Metalunic Distinction; Moonlight Grey, ou eq.



Matériaux d'enveloppe

1 : 50

Annexe 9 : Rendu du projet

Vue à partir de la rue du Court



Vue à partir de la rue du Patrimoine



Vue sur la façade latérale droite



Vue sur la façade arrière



**Annexe 10 : Objectifs et critères applicables - Règlement relatif aux PIIA numéro 535-2025
PROJET PATRIMONIAL (Bien protégé)**

Tableau 51-2

IMPLANTATION			BIEN PROTÉGÉ
Objectif 1 : Implanter un nouveau bâtiment en cohérence avec les particularités du milieu			
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. L'implantation considère l'alignement des immeubles voisins ainsi que celui qui domine à l'échelle de la rue, en prévoyant un alignement similaire ou en retrait.	Critère satisfait	L'implantation du bâtiment respecte l'alignement des immeubles voisins avec un léger recul du troisième étage, et ce, afin de mieux s'intégrer à la rue.	•
2. La façade avant d'un bâtiment localisé sur un terrain d'angle est implantée en cohérence avec son milieu et elle assure un dialogue avec la rue la plus significative.	N/A		•
3. L'implantation d'un nouveau bâtiment entre deux autres qui présentent une forte disparité au niveau de la marge de recul avant, tend à rééquilibrer l'ensemble en s'implantant un peu au-devant du premier et un peu en retrait du second.	Critère satisfait	La section nord du bâtiment projeté s'aligne dans la continuité du 44 rue Court. Au sud, le bâtiment est implanté plus en retrait pour maintenir la visibilité du bâtiment patrimonial du 36, rue Court et dégager l'intersection.	•
4. L'implantation de l'immeuble vise la préservation de la topographie naturelle et des arbres matures existants sur le terrain.	Partiellement satisfait	Bien que le projet soit conçu en cohérence avec la topographie naturelle du site, la superficie limitée du terrain ne permet pas d'assurer le maintien des arbres matures existants, ceux-ci se retrouvant dans l'emprise directe du projet et des aménagements projetés seront donc coupés	•
5. L'implantation d'un bâtiment sur un terrain d'angle est marquée par une volumétrie distinctive qui encadre l'intersection.	N/A		•
6. L'implantation exploite les particularités distinctives offertes par un terrain de forme atypique.	Critère satisfait	Le terrain bénéficie d'un accès par son côté latéral qui donne sur la rue du Patrimoine; un accès au stationnement et la collecte des matières résiduelles sont aménagés. L'entrée principale aux logements donne sur la rue Court.	•
7. L'implantation prévoit la création d'espaces libres en cours avant et permet d'y accueillir des aménagements paysagers.			•

Objectif 2 : Mettre en valeur un immeuble patrimonial lors de l'ajout d'un nouveau bâtiment sur le même terrain			BIEN PROTÉGÉ
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. L'implantation d'un ou plusieurs nouveaux bâtiments sur le même terrain qu'un immeuble patrimonial permet de créer un ensemble harmonieux et cohérent, en s'assurant que l'immeuble patrimonial demeure la pièce maîtresse.	N/A		•
2. L'implantation d'un ou plusieurs nouveaux bâtiments sur le même terrain qu'un immeuble patrimonial est réalisée dans le même alignement ou en retrait de celui-ci.	N/A		•
3. L'implantation d'un ou plusieurs nouveaux bâtiments localisés au-devant d'un immeuble patrimonial permet la préservation de percées visuelles d'intérêt vers ce dernier.	N/A		•
Objectif 3 : Privilégier l'implantation d'un agrandissement qui contribue à mettre en valeur l'immeuble patrimonial et à rehausser le milieu d'insertion			BIEN PROTÉGÉ
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. L'agrandissement est localisé en cour arrière ou latérale.	N/A		•
2. Un agrandissement de petit gabarit est implanté en retrait ou dans l'alignement des lignes de construction du bâtiment existant.	N/A		•
3. Un agrandissement de gabarit similaire ou plus grand respecte l'alignement de construction du bâtiment existant ou est localisé en retrait.	N/A		•
4. Un agrandissement implanté en bordure de rue contribue à son encadrement.	N/A		•
5. L'agrandissement est localisé en cour arrière ou latérales.	N/A		•
Objectif 4 : Privilégier le maintien d'un bâtiment patrimonial sur son terrain d'origine			BIEN PROTÉGÉ
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. Le déplacement d'un bâtiment patrimonial est réalisé dans le but d'en assurer la pérennité ou la mise en valeur.	N/A		•

2. L'implantation à la suite du déplacement respecte celle associée à sa typologie, notamment l'orientation de la façade avant ou les marges de recul.	N/A		•
3. Le déplacement d'un bâtiment n'a pas pour effet de créer une trouée permanente ou de générer une rupture dans le rythme d'implantation des bâtiments sur la rue.	N/A		•
4. Le déplacement permet de préserver la topographie et les caractéristiques naturelles du milieu et minimise les travaux de déblai et de remblai.	N/A		•

Tableau 51-3

ARCHITECTURE			BIEN PROTÉGÉ
Objectif 1 : Créer une architecture de qualité qui participe au maintien du caractère distinctif du milieu d'insertion ou qui en rehausse l'homogénéité, tout en contribuant à son évolution			
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. Le langage architectural du bâtiment : a) exprime une réinterprétation de l'un ou l'autre des bâtiments adjacents OU; b) est, lors d'une intervention contemporaine distinctive, propre à lui-même et est le reflet de son époque de construction.	Critère satisfait	Le nouveau bâtiment adopte une expression architecturale contemporaine qui s'harmonise avec le langage existant sans en reproduire les caractéristiques. Les matériaux et les couleurs retenus sont compatibles avec ceux du site, et une toiture à la mansarde a été aménagée du côté de la façade principale afin d'atténuer la perception de la hauteur et de respecter l'échelle du bâtiment patrimonial situé au 36, rue Court.	•
2. Le projet préserve et intègre, sur le terrain, un immeuble patrimonial, qui présente plusieurs caractéristiques d'intérêt.	N/A		•
3. Le concept architectural permet de renforcer l'homogénéité d'un ensemble d'immeubles relativement identique ou constitué de variante d'un même modèle.	Critère satisfait		•
4. La volumétrie et le traitement de l'immeuble permettent d'exploiter la topographie particulière du terrain, notamment par des volumes en escalier.	Critère satisfait	Le terrain est légèrement en pente vers le nord, de forme géométrique irrégulière en « L ». Deux accès au terrain sont prévus. L'entrée aux logements à partir de la rue Court, et un accès aux quatre cases de stationnement à partir la rue du Patrimoine. Le bâtiment est implanté	•

		perpendiculairement à la rue, le volume du bâtiment est compact et vertical avec des de balcons en saillie contrastant avec la masse pleine du volume. Les escaliers vers les logements sont intégrés à l'intérieur du bâtiment à l'exception d'un seul escalier prévus à l'extérieur Le dernier niveau est traité avec une toiture mansardée pour atténuer la hauteur perçue à partir de la rue Court.	
5. Toute façade qui borde une rue ou un espace public fait l'objet d'un traitement architectural de qualité qui permet de la dynamiser, comme une variation de la volumétrie du bâtiment, un changement de couleur de matériaux ou des détails architecturaux ou une variation de la volumétrie du bâtiment.	Critère satisfait	Les façades présentent une verticalité continue en maçonnerie claire. La disposition régulière des ouvertures instaure un rythme architectural uniforme. Les pans inclinés de la toiture forment des lucarnes intégrées, renforçant la lecture verticale du volume.	•
6. Le type de toit : a) est similaire à l'un ou l'autre des bâtiments adjacents ou représentatifs du milieu OU; b) exprime lors d'une intervention contemporaine distinctive, une variation notamment dans l'inclinaison des pentes, l'orientation du toit, ou le décalage de l'axe du faîte.	Critère satisfait	La toiture mansardée du projet adopte une expression contemporaine : son revêtement en panneaux métalliques verticaux, combinés à un léger plan incliné et à des lucarnes intégrées au niveau de la façade principale renforce le caractère moderne du projet dans son ensemble.	•
7. Un relief ou un traitement particulier du revêtement souligne le couronnement d'un toit plat, sans pour autant imiter une corniche ornementée d'une autre époque de construction.	Critère satisfait	Le toit plat du projet est traité avec un parement métallique vertical enveloppant le dernier niveau, assurant une expression contemporaine et une transition avec les niveaux inférieurs de maçonnerie.	•
8. Les matériaux de revêtement extérieur sont durables, nobles ou traditionnels, et compatibles avec le milieu d'insertion.	Critère satisfait	Les matériaux et les couleurs du projet sont compatibles avec ceux du site. Les premiers niveaux sont revêtus d'un matériau durable (maçonnerie), de couleur claire (Jaune sable), une couleur qui existe dans le milieu à savoir le bâtiment adjacent du 36, rue Court. Le dernier niveau est enveloppé d'un matériau contemporain (panneaux métalliques verticaux) dans un ton gris foncé.	•
9. Le bâtiment comprend des matériaux traditionnels ou d'apparence similaire, compatibles avec le milieu d'insertion.	Critère satisfait		•
10. Le projet porte l'empreinte du temps présent, tout en misant sur l'intemporalité. Les traitements qui traduisent un pastiche	Critère satisfait		•

architectural ou générique et représentatif de la tendance de l'heure sont évités, tandis que les gestes contemporains sont favorisés.			
11. Le nombre de matériaux différents sur les façades est limité et respecte les caractéristiques du milieu.	Critère satisfait		•
12. Les matériaux utilisés : a) s'accordent aux matériaux et à la palette de couleur chromatique des bâtiments adjacents ou à leur effet dominant à l'échelle de la rue OU; b) proposent une subtile référence aux bâtiments adjacents, par leur nature ou leur assemblage.	Critère satisfait		•
13. Le coloris des parements est sobre et intemporel, plutôt qu'extravagant ou représentatif de la tendance de l'heure. Les couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie.	Critère satisfait		•
14. Pour des murs en maçonnerie, l'utilisation d'appareillage particulier permet d'ajouter de la texture ou du dynamisme à une façade qui borde une rue.	Critère satisfait	On retrouve du côté de la façade principale et latérale gauche la pose de la maçonnerie (en soldat), installée à la verticale, ce qui ajoute du relief et de la texture aux façades. Elle crée un effet plus dynamique et rend les murs beaucoup moins monotones et le volume moins massif.	•
15. Les ouvertures sont : a) de proportions et d'orientation similaires à celles de l'un ou l'autre des bâtiments adjacents ou dominants à l'échelle de la rue OU; b) lors d'une intervention contemporaine distinctive, de proportions qui diffèrent de celles des bâtiments adjacents, tout en s'alignant avec les grandes lignes de compositions des façades adjacentes.	Critère satisfait	Les ouvertures sont disposées de manière régulière, contribuant à un rythme vertical du projet dont les proportions s'inspirent du bâtiment voisin situé au 36, rue Court. Les encadrements de fenêtres et de portes sont traités en métal foncé, harmonisés avec le revêtement du couronnement.	•
16. Un traitement soigné et distinctif souligne l'entrée principale, comme un retrait ou une avancée de sa façade ou une différence de matérialité.	Critère satisfait	L'entrée au bâtiment se fait de plain-pied, elle donne accès à un hall intérieur central, à partir duquel des escaliers intérieurs permettent de desservir les différents logements des étages supérieurs. Une grande ouverture verticale est intégrée aux deux derniers niveaux qui la distingue visuellement du reste des ouvertures.	•

		L'entrée est lisible, fonctionnelle et cohérente avec le langage architectural contemporain.	
17. Sur toutes façades bordant une rue, l'accès d'un étage localisé en dessous du niveau du sol est de plain-pied plutôt que via une cour anglaise.	Partiellement satisfait	Un seul logement a un accès direct à partir de la cour anglaise, bien que l'accès au logement se fait à partir du hall d'entrée. Pour diminuer son impact visuel, la partie requérante s'engage à faire un aménagement vert et à éviter un garde-corps visible de la rue Court.	•
18. Les escaliers extérieurs permettant d'accéder aux étages supérieurs sont : a) localisés dans un endroit peu visible depuis la rue (cour latérale ou arrière) OU; b) pleinement assumé et conçu comme une composante d'intérêt qui s'intègre à l'architecture.	Critère satisfait	L'accès aux logements se fait à partir d'un hall intérieur central dans lequel sont aménagés les escaliers vers les logements, excepté deux escaliers qui donnent vers les deux logements se trouvant face à la rue Court. Un est situé au sous-sol et un autre au rez-de-chaussée.	•
19. La volumétrie permet de minimiser l'impact visuel d'un espace de stationnement ou de son accès, notamment par une section de bâtiment en porte-à-faux, sur pilotis, ou un passage cocher.	Critère satisfait	Le projet compte un total de quatre cases de stationnement qui sont aménagées dans la cour arrière du bâtiment.	•
20. L'architecture intègre et traite les équipements mécaniques et les moyens utilisés pour camoufler leur présence afin de réduire leur visibilité depuis la rue.	Critère satisfait		•
Objectif 2 : Assurer l'intégration cohérente des immeubles de gabarit plus imposant que le milieu d'insertion			BIEN PROTÉGÉ
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. La modulation de la façade par un jeu de retraits ou d'avancées dynamise la volumétrie du bâtiment et participe à alléger son apparence vis-à-vis des bâtiments adjacents de plus faible gabarit.	Critère satisfait	Le retrait du volume le long de la rue Court génère un dégagement paysager permettant une meilleure visibilité du bâtiment patrimonial situé au 36, rue Court, ainsi que sur l'intersection des rues Court et Patrimoine	•

<p>2. Les balcons :</p> <p>a) se présentent sous forme de loggias plutôt qu'en projection afin de s'intégrer à la composition de la façade et à la volumétrie du bâtiment OU;</p> <p>b) sont en projection, mais dynamisent la composition de la façade en raison de leur forme, de leur traitement ou de leur disposition particulière.</p>	Critère satisfait	Les balcons sont en saillie, disposés sur trois niveaux. Cette saillie crée une projection volumétrique plus légère, contrastant avec la masse pleine du volume principal du bâtiment.	•
<p>3. Le rez-de-chaussée d'un immeuble commercial est généreusement fenestré afin d'offrir un dialogue avec le domaine public.</p>	N/A		•
<p>4. Des entrées de plain-pied facilitent l'accessibilité universelle et éliminent la présence de rampes d'accès à l'extérieur.</p>	Critère non satisfait	Le bâtiment n'est pas accessible.	•
<p>5. L'entrée de garage est intégrée à l'alignement des ouvertures et utilise une couleur qui se fond avec le mur où elle se situe afin d'en limiter l'impact visuel.</p>	N/A		•
<p>6. Pour un immeuble à usage résidentiel, des entrées individuelles au rez-de-chaussée permettant le dialogue avec le domaine public sont aménagées.</p>	Partiellement satisfait	Cette caractéristique ne s'applique pas à l'ensemble des logements. En effet, un seul logement situé au rez-de-chaussée bénéficie d'une entrée individuelle. Trois logements additionnels, situés au sous-sol, disposent également d'un accès indépendant : deux ouvrent sur la rue Court, tandis qu'un troisième donne sur le stationnement.	•
<p>7. La répartition des couleurs ou des matériaux utilisés sur une façade visible depuis la rue permet de segmenter la volumétrie du bâtiment pour le rendre moins massif.</p>	Critère satisfait		•
<p>8. Les premiers étages respectent l'alignement et la hauteur des bâtiments adjacents, tandis que les étages supérieurs sont implantés en retrait.</p>	Critère satisfait		•
<p>9. Un immeuble de grand gabarit est fractionné en plusieurs volumes distincts, physiquement ou visuellement afin que ceux-ci respectent le gabarit des immeubles voisins.</p>	Partiellement satisfait	La volumétrie demeure compacte, bien que certains éléments architecturaux créent une légère perception de fragmentation, sans toutefois constituer une véritable division volumétrique. C'est notamment le cas du jeu de balcons ainsi que du revêtement du dernier niveau, qui se distingue de celui des étages inférieurs.	•
<p>10. Le rez-de-chaussée d'un immeuble commercial est généreusement fenestré afin d'offrir un dialogue avec le domaine public.</p>	N/A		•

Objectif 3 : Participer au maintien du caractère distinctif du milieu d'insertion lors de l'ajout d'un bâtiment accessoire			BIEN PROTÉGÉ
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. La localisation et les dimensions du bâtiment accessoire ne nuisent pas à la mise en valeur du bâtiment principal.	N/A		•
2. Le traitement du nouveau bâtiment accessoire est conçu afin de s'insérer discrètement dans son milieu.	N/A		•
3. Le traitement du bâtiment accessoire, dans sa forme, son architecture et ses caractéristiques, établit une relation avec le bâtiment principal, sans pour autant l'imiter.	N/A		•
4. Le bâtiment accessoire comprend des matériaux traditionnels ou d'apparence similaire, compatibles avec le milieu d'insertion.	N/A		•
5. Le coloris des parements est sobre et intemporel, plutôt qu'extravagant ou représentatif de la tendance de l'heure. Les couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie.	N/A		•
Objectif 4 : Réaliser des agrandissements de qualité supérieure assurant la mise en valeur des immeubles d'intérêt patrimonial et s'intégrant en cohérence avec le milieu d'insertion			BIEN PROTÉGÉ
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. Le concept architectural porte l'empreinte du temps présent, de manière à éviter les traitements qui traduisent d'un pastiche architectural ou générique et représentatif de la tendance de l'heure.	N/A		•
2. L'agrandissement n'affecte pas les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment, l'intégrité architecturale et la lisibilité du volume originel.	N/A		•
3. L'agrandissement et sa localisation offrent une approche conceptuelle cohérente qui met en valeur le bâtiment existant, en tenant compte de ses caractéristiques, de celles de son terrain et du milieu environnant.	N/A		•
4. L'ajout d'un garage attaché ou d'un abri d'auto est évité.	N/A		•

<p>5. L'agrandissement :</p> <p>a) Réinterprète le langage architectural du bâtiment existant dans une forme épurée afin de marquer la prédominance du bâtiment existant OU;</p> <p>b) Traduit, lors d'une intervention contemporaine distinctive, un langage architectural propre à lui-même et reflète son époque de construction.</p>	N/A		•
<p>6. Un agrandissement est localisé en retrait de l'alignement de construction plutôt que dans son prolongement.</p>	N/A		•
<p>7. La hauteur du rez-de-chaussée de l'agrandissement est similaire ou égale à celle du bâtiment existant.</p>	N/A		•
<p>8. Un agrandissement de petit gabarit peut se juxtaposer directement au bâtiment existant ou se joindre par un petit volume de transition discret.</p>	N/A		•
<p>9. Un agrandissement aux étages supérieurs ou hors toit est localisé en recul par rapport à la façade, et des facteurs spécifiques au terrain, comme les vues ou l'ensoleillement, peuvent conditionner sa volumétrie.</p>	N/A		•
<p>10. La bordure de toit d'une construction hors toit est dépourvue d'éléments à caractère ornemental et cherche à se dissimuler dans la composition du couronnement du bâtiment.</p>	N/A		•
<p>11. Le sommet du toit d'un agrandissement de petit gabarit ne doit pas dépasser celui du bâtiment existant.</p>	N/A		•
<p>12. Le type de toit, pour un agrandissement de petit gabarit :</p> <p>a) Est similaire à celui du bâtiment existant et s'agence, par ses matériaux et sa palette chromatique à la toiture existante OU;</p> <p>b) Exprime, lors d'une intervention contemporaine distinctive, une variation notamment dans l'inclinaison des pentes, l'orientation du toit ou le décalage de l'axe du faîte.</p>	N/A		•
<p>13. Pour un type de toit qui diffère du bâtiment existant, un élément de raccord avec la composition de la</p>	N/A		•

toiture existante est repris, comme à travers la quête d'une épaisseur ou d'un alignement commun.			
14. Les matériaux de revêtement ainsi que les détails architecturaux sont compatibles et de qualité équivalente ou supérieure à celles du bâtiment existant.	N/A		•
15. Le coloris des parements est sobre et intemporel, plutôt qu'extravagant ou représentatif de la tendance de l'heure. Les couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie. Les coloris traditionnels (rouge, brun, beige, chamois, etc.) sont privilégiés pour la maçonnerie.	N/A		•
16. Le revêtement d'un agrandissement de petit gabarit : a) S'uniformise à celui du bâtiment existant par le choix des mêmes matériaux et/ou par les couleurs de sa palette chromatique OU; b) Se distingue du bâtiment existant, via une intervention contemporaine distinctive, mais reprend l'un de ses matériaux ou l'une de ses couleurs.	N/A		•
17. Le revêtement de la construction hors toit contraste avec celui des étages inférieurs, par ses matériaux ou sa couleur.	N/A		•

<p>18. Le revêtement d'un petit volume de jonction :</p> <p>a) S'assimile au revêtement de l'agrandissement OU;</p> <p>b) Se distingue, tout en s'unifiant à celui du bâtiment existant en reprenant une tonalité de sa palette chromatique et/ou un motif ou détail d'assemblage de son parement OU;</p> <p>c) Préconise la transparence pour marquer la distinction entre le bâtiment existant et l'agrandissement.</p>	N/A		•
<p>19. Les ouvertures sont :</p> <p>a) De proportions et d'orientations similaires à celle du bâtiment existant OU;</p> <p>b) Lors d'une intervention contemporaine distinctive, de taille, de proportion ou d'orientation différente du bâtiment existant.</p>	N/A		•
<p>20. Les ouvertures sont :</p> <p>a) Alignées avec les grandes lignes de composition de la façade du bâtiment existant OU;</p> <p>b) Lors d'une intervention contemporaine distinctive, agencée par un jeu contrasté de leurs proportions et du rapport pleins vides des façades.</p>	N/A		•
<p>21. La taille, la proportion et l'orientation des ouvertures d'une construction hors toit sont :</p> <p>a) Similaires à celles des étages inférieurs OU;</p> <p>b) Différentes de celles des étages inférieurs, mais s'inscrivent dans les grandes lignes de composition de la façade existante.</p>	N/A		•
<p>22. L'emplacement et le traitement architectural d'un accès au sein d'un agrandissement traduisent une intention de hiérarchisation avec l'entrée principale qui maintient sa prédominance au sein de la composition d'ensemble.</p>	N/A		•

23. Sur un terrain d'angle, une répartition d'ouvertures anime la façade d'un agrandissement qui borde une rue afin de limiter l'effet de mur aveugle.	N/A		•
Objectif 5 : Assurer une compatibilité entre un bâtiment et son agrandissement de gabarit plus imposant en optimisant leur relation physique et visuelle			BIEN PROTÉGÉ
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. Le projet prévoit un dégagement minimal entre le bâtiment existant et l'agrandissement par un petit volume de jonction.	N/A		•
2. Les façades de l'agrandissement qui bordent une rue sont modulées par un jeu de retraits ou d'avancées qui dynamise la volumétrie du bâtiment et le rend moins massif.	N/A		•
3. Le langage architectural de l'agrandissement : a) Exprime une réinterprétation du bâtiment existant, par ses couleurs ou ses matériaux OU; b) Est propre à lui-même et reflète son époque de construction en proposant notamment une nouvelle façon de lier la nouveau et l'ancien dans une composition d'ensemble.	N/A		•
4. Le type de toit : a) Est similaire à celui du bâtiment existant et s'agence, par ses matériaux et sa palette chromatique à la toiture existante OU; b) Exprime, lors d'une intervention contemporaine distinctive, une réinterprétation de celui du bâtiment existant à travers ses matériaux, sa couleur ou sa volumétrie.	N/A		•
5. L'entrée principale localisée dans l'agrandissement est couverte et localisée en retrait de la rue.	N/A		•
6. Les saillies au rez-de-chaussée ou les terrasses de plain-pied qui bordent une rue font office d'entrées principales des logements.	N/A		•
7. L'insertion de balcons semi-encastés ou en loggias est privilégiée et ceux-ci ne se projettent pas au-delà de la	N/A		•

façade avant du bâtiment existant.			
8. Le volume principal de l'agrandissement : a) Reprend le matériau dominant du bâtiment existant, mais sa tonalité ou son traitement peut varier OU; b) Lors d'une intervention contemporaine distinctive, diffère du bâtiment existant, soit par son matériau dominant, sa tonalité ou une combinaison de ces deux variations.	N/A		•
9. Le nombre de matériaux et de coloris différents sur l'agrandissement est minimisé.	N/A		•
Objectif 6 : Soutenir une approche de restauration plutôt que de rénovation, en veillant notamment à la préservation des caractéristiques d'intérêt du bâtiment			BIEN PROTÉGÉ
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. Les modifications proposées sont basées sur des fondements historiques et évitent de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style architectural ou la localisation du bâtiment.	N/A		•
2. Les modifications apportées sur un bâtiment au cours de son histoire sont conservées lorsqu'elles présentent un intérêt architectural.	N/A		•
3. Le projet conserve les composantes d'intérêt du bâtiment. Des composantes similaires les remplacent lorsque leur préservation est impossible.	N/A		•
4. Les composantes significatives qui ont été supprimées sur un immeuble sont rétablies par de nouvelles composantes d'aspect identique ou similaire lorsqu'elles contribuent à redonner à l'immeuble les qualités de son architecture.	N/A		•
5. Les travaux réalisés sur un bâtiment ayant subi de nombreuses transformations ou altérations ayant dénaturé son architecture originelle contribuent à améliorer son apparence et sa cohérence dans le milieu.	N/A		•
6. Une toiture en pente est revêtue d'un revêtement traditionnel ou de qualité supérieure.	N/A		•

7. Le concept architectural intègre la conservation du revêtement extérieur d'origine. Si le revêtement extérieur doit être remplacé, le matériau de remplacement doit être le plus similaire possible à celui d'origine.	N/A		•
8. Pour la pose d'un nouveau revêtement mural, opter pour un revêtement traditionnel ou de qualité supérieure.	N/A		•
9. Des chambranles encadrent les ouvertures lors de la pose d'un nouveau parement mural de bois ou d'aspect similaire.	N/A		•
10. La conservation et la restauration des fenêtres d'origine sont privilégiées. Lors de travaux de remplacement des ouvertures, le modèle est similaire à celui d'origine du bâtiment visé, ou, en l'absence de preuves documentaires, de celle d'un immeuble de style et d'âge similaire.	N/A		•
11. Les ouvertures d'origine sur une façade qui borde une rue ne sont pas murées et leurs formes et dimensions originelles sont maintenues.	N/A		•
12. L'ajout de nouvelles ouvertures sur une façade qui borde une rue est à éviter, sauf si l'intervention vise à rétablir la présence d'une ouverture d'origine.	N/A		•
13. Lors du remplacement des ouvertures, leur format, alignement et emplacement d'origine sont maintenus ou rétablis.	N/A		•
14. Les ouvertures visibles sur un immeuble depuis la rue doivent être de forme, de couleur et de modèle similaire.	N/A		•
15. Un élément en saillie est retiré uniquement s'il a été ajouté dans un passé récent et qu'il ne contribue pas à la mise en valeur de l'immeuble.	N/A		•
16. Lors de l'ajout ou de la modification d'un élément en saillie, sa forme, ses proportions et ses caractéristiques sont similaires à celles d'origine, le cas échéant, ou compatibles avec le type bâti, le style et l'époque de construction de l'immeuble.	N/A		•
17. L'ajout d'un élément utilitaire, tel qu'un ascenseur ou des escaliers de secours, s'intègre discrètement	N/A		•

à l'architecture, en cour latérale ou arrière, et celui-ci est conçu afin de ne pas nuire à la mise en valeur de l'immeuble.			
18. Toutes les composantes liées à un élément en saillie utilisent des matériaux traditionnels et sont assemblées de manière traditionnelle.	N/A		•
19. L'ajout d'éléments ornementaux est à éviter, sauf si l'intervention vise à reproduire des éléments qui ont déjà existé sur le bâtiment ou qu'elle est sobre et compatible avec le style et l'époque de construction de l'immeuble.	N/A		•
Objectif 7 : Mettre en valeur les immeubles lors de travaux de restauration ou de rénovation			BIEN PROTÉGÉ
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. Les travaux réalisés sur un immeuble qui n'est pas d'intérêt patrimonial visent à en rehausser l'aspect, en cohérence avec son milieu d'insertion.	N/A		•
2. La construction et la localisation des escaliers extérieurs s'intègrent au bâtiment et s'harmonisent aux formes, matériaux et modes d'assemblage des autres composantes du bâtiment.	N/A		•
3. Le rehaussement ou la modification de la forme de la toiture est à éviter.	N/A		•
4. Une nouvelle cheminée est localisée à l'arrière de l'immeuble, en retrait sur la façade latérale ou sur un versant de toiture qui n'est pas celui en façade principale.	N/A		•
5. Lors de l'ajout d'une cheminée préfabriquée, de la maçonnerie ou un matériau de revêtement qui s'apparente à celui du bâtiment dissimule le conduit.	N/A		•
6. Une persienne de ventilation dans un pignon ne borde pas une rue. Pour un remplacement d'une persienne visible depuis la rue, la forme est compatible avec l'âge et le style de l'immeuble.	N/A		•
7. Les travaux réalisés sur une composante transformée et qui diminue la qualité architecturale de l'immeuble tendent à en rehausser l'aspect.	N/A		•

Objectif 8 : Privilégier un agencement de couleur qui rehausse et met en valeur le bâtiment ainsi que ses composantes d'intérêt			BIEN PROTÉGÉ
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. La palette de couleur sélectionnée permet un agencement harmonieux des différentes composantes de l'immeuble, tout en soulignant les détails architecturaux.	N/A		•
2. Le coloris des parements est sobre et intemporel, plutôt qu'extravagant ou représentatif de la tendance de l'heure. Les couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie.	N/A		•
3. Si l'intervention vise à repeindre un parement de maçonnerie déjà peint, privilégier une couleur similaire à la couleur naturelle de la maçonnerie d'autres propriétés du milieu.	N/A		•
Objectif 9 : Promouvoir un mode d'affichage et de qualité qui s'harmonise avec le bâtiment principal et le caractère du milieu			BIEN PROTÉGÉ
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. Une enseigne qui présente un intérêt patrimonial est préservée et mise en valeur.	N/A		•
2. Une enseigne ne masque pas une caractéristique architecturale d'intérêt.	N/A		•
3. Une enseigne d'une forme autre que carrée ou rectangulaire est privilégiée.	N/A		•
4. Une enseigne se distingue par son individualité au niveau de sa forme, de sa couleur, de son graphisme, de son logo, etc., tout en restant sobre. Un affichage sur fond blanc ou ressemblant à une carte professionnelle est à éviter.	N/A		•
5. Les enseignes murales présentent des dimensions, des couleurs, des formes et des matériaux qui respectent et s'harmonisent avec la propriété sur laquelle elles sont situées ainsi que le cadre bâti et le caractère du secteur.	N/A		•
6. Les enseignes murales situées sur un même bâtiment respectent un alignement les unes par rapport aux autres.	N/A		•
7. Une enseigne détachée du bâtiment ne domine pas			•

l'immeuble ou le milieu où elle est située. Les enseignes de dimensions réduites sont privilégiées.	N/A		
8. Une enseigne détachée est intégrée à un aménagement paysager qui contribue à rehausser la qualité de l'ensemble.	N/A		•
9. Le traitement du support de l'enseigne présente un visuel particulier et est d'une superficie proportionnelle à celle de l'enseigne.	N/A		•
10. L'ajout du nom de l'immeuble sur une façade, à un niveau supérieur au rez-de-chaussée, est à éviter.	N/A		•

Tableau 51-4

AMÉNAGEMENT DU TERRAIN			BIEN PROTÉGÉ
Objectif 1 : Assurer la conservation et la mise en valeur des composantes paysagères ou naturelles qui contribuent à l'intérêt de la propriété			
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. Les arbres matures, qui contribuent au caractère du milieu, sont préservés et mis en valeur dans le cadre de l'intervention projetée.	Critère non satisfait	Un total, de 21 arbres ont été relevés dans la zone d'étude, certains arbres sont des arbres en croissance et d'autres arbres sont matures. Aucun arbre ne sera préservé, l'implantation du projet ne le permet pas; quatre arbres seront plantés conformément au Règlement de zonage 532-2020.	•
2. Les nouveaux bâtiments et les aménagements ne compromettent pas la croissance et la pérennité des arbres matures existants.	N/A		•
3. Les composantes paysagères d'intérêt, telles qu'un mur, un muret ou une clôture, sont préservées.	N/A		•
4. Les modifications à l'apparence d'une composante paysagère existante sont évitées, sauf pour la remettre dans un état antérieur qui a déjà existé.	N/A		•
5. L'ajout d'un équipement ou d'un bâtiment accessoire est réalisé dans le respect du paysage, de la végétation et de la topographie existante de manière à assurer son intégration au milieu.	N/A		•
Objectif 2 : Réaliser des aménagements qui préservent le caractère distinctif du milieu			BIEN PROTÉGÉ

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD	
1. Les travaux de remblais ou de déblai sont à éviter, sauf si le terrain est plus bas que la rue ou les terrains voisins.	Critère satisfait		•
2. Le projet ne contribue pas à accentuer la différence entre le terrain visé et celui de son voisin adjacent.	Critère satisfait		•
3. Lorsque les caractéristiques du terrain rendent nécessaire la construction d'un mur de soutènement, celui-ci comprend des aménagements en escaliers qui s'intègrent au profil de la pente afin d'en diminuer l'impact visuel.	N/A		•
4. La modification, la réparation ou le rehaussement d'un mur de soutènement existant est réalisé avec des matériaux similaires qui s'harmonisent à l'ensemble.	N/A		•
5. Les clôtures, murs ou murets implantés en bordure d'une rue sont de facture ornementale et ils sont conçus à l'aide de matériaux traditionnels qui s'harmonisent aux caractéristiques du bâtiment principal.	N/A		•
6. L'aménagement paysager des cours avant permet de rehausser la qualité paysagère du milieu en mettant en valeur la façade d'un bâtiment d'intérêt patrimonial.	Critère satisfait		•
7. Lorsqu'un bâtiment a un rez-de-chaussée à usage commercial ou communautaire, le traitement de sa cour avant est traité comme un prolongement de l'espace public et encourage son appropriation par les usagers et l'animation de la rue.	N/A		•
8. Les aménagements liés à l'entreposage des matières résiduelles sont localisés en retrait de la rue et traités de façon à être le moins visibles possible.	Critère satisfait		•
Objectif 3 : Réaliser des aménagements de qualité, contribuant au développement durable et concourant à l'adaptation aux changements climatiques			BIEN PROTÉGÉ

Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD		
1. Le projet maximise les aménagements paysagers végétalisés et limite les surfaces minéralisées au minimum nécessaire.	Critère satisfait	Un aménagement paysager est prévu en cour avant, dans les cases de stationnement. Les cases de stationnement seront en pavage perméable.	•	
2. L'aménagement intègre des arbustes ou des bosquets en cour avant pour un terrain qui ne permet pas d'y planter des arbres.	Critère satisfait		•	
3. La plantation de plantes couvre-sol et d'espèces végétales indigènes favorise la création de biodiversité dans les cours extérieurs non aménagés.	N/A		•	
4. Des trottoirs ou sentiers sont aménagés vers les entrées du bâtiment en privilégiant des matériaux perméables ou pâles.	N/A		•	
5. La création d'espaces de grandes superficies maximise les aires extérieures destinées aux loisirs et à la détente. Ces espaces sont implantés et aménagés de manière à réduire les impacts du bruit routier ou ferroviaire.	N/A		•	
Objectif 4 : Minimiser l'impact visuel et la superficie des aménagements liés à un espace de stationnements en contribuant au développement durable			BIEN PROTÉGÉ	
Critères d'évaluation	Évaluation SUDD	Analyse/Commentaires du SUDD		
1. L'emplacement et la superficie de l'espace de stationnement et son allée d'accès permettent de préserver les arbres matures présents sur le terrain.	Critère satisfait			•
2. La localisation de l'espace de stationnement tend à limiter sa visibilité depuis le domaine public. L'implantation en cours arrière ou latérale est priorisée.	Critère satisfait			•
3. Les espaces de stationnements et leur accès sont localisés de manière à limiter la création de vides et de discontinuités dans le rythme d'implantation de l'encadrement bâti.	Critère satisfait			•
4. Les espaces de stationnement qui comportent de nombreuses cases sont fragmentés en sections distinctes, localisées à plus d'endroits si requis, afin d'en limiter l'impact visuel et la superficie.	N/A			•

5. Un aménagement permanent et de qualité, comme un muret formé par le prolongement du mur de l'immeuble, une clôture opaque ou un aménagement paysager dense, atténue l'impact visuel du stationnement.	N/A		•
6. Les espaces de stationnement sont aménagés afin de permettre le regroupement et l'utilisation optimale des espaces verts présents sur le terrain.	Critère satisfait		•
7. Le nombre d'accès à la rue est limité, notamment par l'aménagement d'accès communs avec les bâtiments voisins.	Critère satisfait		•
8. Lors d'un changement d'usage, les cases de stationnements excédentaires sont retirées et remplacées au profit d'un verdissement accru.	N/A		•

Annexe 11 : Critères d'analyse des dérogations mineures

Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures					
Éléments identifiés par le requérant					À remplir le SUDD
N°	Disposition	Prescrite	Proposée	Explication du requérant	
2	Réduction de la distance entre un espace de stationnement et un bâtiment multifamilial (art. 297)	6m	3m	<p>Cette disposition ne s'aligne pas avec la volonté de redévelopper les petits terrains des anciens quartiers.</p> <p>Une distance de plus de 3m est proposée ce qui est plus que suffisant.</p> <p>Les stationnements proposés qui se situent à moins de 6m du bâtiment projeté font face à une issue et ne causent donc peu ou pas d'impact sur les logements.</p>	- La taille et la configuration du terrain ne permettent pas de créer un stationnement respectant les distances minimales par rapport au bâtiment pour le nombre de logements projetés.

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

Section 1 – À remplir par le SUDD

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NO N	Explications complémentaires	Accord/désaccord du SUDD	Explication complémentaire du SUDD
a) Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			La dérogation mineure s'inscrit en cohérence avec les orientations du Plan d'urbanisme.
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			À l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet respecte l'ensemble des autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement en vigueur.
c) Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?					
Dérogation 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Quatre dérogations permettant de réduire la distance entre un espace de stationnement et le mur du bâtiment principal ont déjà été accordées dans la zone Ha-16-067, soit aux adresses 33, rue du Centre, CM-2020-527 47, rue Symmes CM-2023-8 33, rue du Centre, CM-2024-613 64, rue Brook, CM-2026-70

Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD

Justification de la demande par le requérant			À remplir par le SUDD		
d) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?					
Dérogation 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Cette disposition ne s'aligne pas avec la volonté de redévelopper les petits terrains des anciens quartiers.</p> <p>Une distance de plus de 3m est proposé ce qui est plus que suffisant.</p> <p>Les stationnements proposés qui se situent à moins de 6m du bâtiment projeté font face à une issue et ne causent donc peu ou pas d'impact sur les logements.</p>	En accord	La réglementation porte préjudice à la partie requérante, puisqu'elle impose un recul de 6 m entre le mur du bâtiment et les cases de stationnement, réduisant ainsi l'emprise constructible et, par conséquent, le nombre de logements pouvant être réalisés. Or, la grille de zonage permet la construction d'un bâtiment multifamilial de dix logements dans cette zone à dix logements dans la zone.

e) 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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les dimensions du terrain, s'apparentant aux petits terrains des anciens quartiers, ne permet pas les dégagement requis entre le bâtiment projeté et les stationnements projetés.		En désaccord	Il serait possible de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en proposant un aménagement sans aucune case de stationnement, ce que la zone permet. Toutefois, la partie requérante a conçu un projet comprenant six petits logements destinés à de petits ménages susceptibles d'utiliser le transport en commun ainsi que deux logements destinés à de plus grandes familles qui, elles, ont davantage besoin d'un véhicule.
f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?						
Dérogation 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les stationnements projetés sont entièrement positionnés en marge arrière du bâtiment proposé et sont conformes aux dispositions concernant les immeubles voisins. Le stationnement proposé est également adjacent aux cours arrière des immeubles voisins.		En accord	L'octroi de la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des habitations voisines, puisque les cases de stationnement prévues seront aménagées à l'arrière du bâtiment projeté, et la marge de 6 m s'applique uniquement à ce même bâtiment.
g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?	OUI	NON	N/A		N/A	Pas de travaux en cours
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD					En accord	
<u>Avis important</u> Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.						