

PIIA – Construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial – 95, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-05-29/73

CONSIDÉRANT QU'une demande afin de construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial a été formulée au 95, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remembrer en un seul terrain les deux terrains situés aux 89 et 91 à 97, rue Eddy, afin d'y construire un bâtiment de six étages comptant 60 logements et trois locaux commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE le terrain situé au 89, rue Eddy, comporte un bâtiment de deux étages à usages mixtes qui sera démolit pour permettre la construction du nouveau bâtiment et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment existant le 28 mars 2023;

CONSIDÉRANT QUE l'une des orientations principales de l'unité de paysage « 1.2 rue Eddy » identifiée au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 vise à préserver et de rénover l'ensemble des bâtiments mixtes de type « Faubourg » entre les rues Wright et Frontenac dont le 89, rue Eddy fait partie;

CONSIDÉRANT QU'en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le bâtiment du 89, rue Eddy, est considéré comme un témoin urbain significatif de l'unité de paysage « 1.2 rue Eddy » alors que le projet proposé ne fait aucun rappel historique dans sa volumétrie, son implantation et son traitement architectural de l'existence de ce bâtiment ni de celui qui avait existé aux 91-97, rue Eddy, qui a été démolit en 2010;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction du bâtiment proposé sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 étant situé dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage de la rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'atteint pas certains des objectifs du plan d'implantation et d'intégration architecturale du secteur de préservation du centre-ville et de l'unité de paysage 1.2;

CONSIDÉRANT QUE le basilaire proposé n'est pas proportionnel au gabarit du front bâti adjacent, qui est de deux ou trois étages, ne respectant pas les objectifs et critères d'évaluation relatifs à la volumétrie d'un bâtiment dans le secteur de préservation du centre-ville et dans l'unité de paysage 1.2;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'inspire de l'architecture des bâtiments mixtes de type « Faubourg », mais ne respecte pas l'implantation et la volumétrie de ces types de bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et qu'un membre est en faveur du projet, que sept membres sont contre, et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 95, rue Eddy, afin de réaliser une opération cadastrale et de construire un bâtiment de 6 étages à usages résidentiel et commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan du cadastre existant et opération cadastrale demandée - Par Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – reçu le 11 mai 2023 – 95, rue Eddy – Annoté par SUDD;
- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – Par Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – reçu le 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;

- Plan d'aménagement paysager proposé – Par Cardo Urbanisme – 16 mai 2023 – 95, rue Eddy - Annoté par SUDD;
- Plantation proposée – Par Cardo Urbanisme – 16 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Perspectives proposées – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Insertion du projet sur la rue Eddy – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Élévations proposées – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Matériaux extérieurs proposés – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy – Annoté par SUDD;
- Éclairage proposé – Par Blouin Tardif Architectes – 12 mai 2023 – 95, rue Eddy.

Advenant que le conseil approuve le projet, cette autorisation est conditionnelle:

- À l'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées;
- Au dépôt lors de la demande de permis de construire d'une entente officielle relative aux mécanismes garantissant le transfert de la propriété entre la personne requérante et l'organisme bénéficiaire de ce projet de logements abordables, tel que requis par la décision conditionnelle d'autorisation de la démolition du bâtiment existant du 89, rue Eddy, par le Comité sur les demandes de démolition du 28 mars 2023.

NON RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogations mineures – Construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial – 95, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-05-29/74

CONSIDÉRANT QU'une demande afin de construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial a été formulée au 95, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remembrer en un seul terrain les deux terrains situés aux 89 et 91 à 97, rue Eddy, afin d'y construire un bâtiment de six étages comptant 60 logements et trois locaux commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE le terrain situé au 89, rue Eddy, comporte un bâtiment de deux étages à usages mixtes qui sera démoli pour permettre la construction du nouveau bâtiment et que le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment existant le 28 mars 2023;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction du bâtiment proposé sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 étant situé dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage de la rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'octroi par le conseil municipal de quatre dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du stationnement souterrain pourrait être révisé afin de le rendre conforme;

CONSIDÉRANT QUE le requérant pourrait prévoir des balcons de 1,8 m de profondeur;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé concernant la dérogation mineure touchant la réduction de la largeur minimale d'une allée d'accès, et que trois membres sont en faveur de l'octroi de cette dérogation mineure, que cinq membres sont contre, et que deux membres sont absents;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé concernant la dérogation mineure touchant la réduction de la profondeur minimale d'un balcon, et que quatre membres sont en faveur de l'octroi de cette dérogation mineure, que quatre membres sont contre, et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 95, rue Eddy, afin de construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial, et visant à :

- Réduire la distance minimale entre une rampe d'accès extérieure ouverte et une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m ;
- Réduire la distance minimale entre terrasses et balcons d'une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Et de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 95, rue Eddy visant à :

- Réduire la largeur minimale d'une allée de circulation intérieure de 6 m à 5,5 m;
- Réduire la profondeur minimale d'un balcon de 1,8 m à 1,2 m.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

PARTIELLEMENT RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



Construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial		
Adresse	95, rue Eddy	
Secteur	Hull	
District	Hull-Wright (7)	
Conseiller/Conseillère	Steve Moran	
Année de construction	N/A	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	60	
Nombre d'étages	6	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère de couleur blanche	
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques et vinyles	
Liste patrimoine bâtie	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	-	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 Secteur de préservation du centre-ville Unité de paysage 1.2 Rue Eddy	Autoriser la construction d'un bâtiment à usages résidentiel et commercial de six étages avec une opération cadastrale.	Non recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	Réduire la largeur d'une allée de circulation intérieure de 6 m à 5,5 m; Réduire la profondeur minimale d'un balcon de 1,8 m à 1,2 m.	Non recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	Réduire la distance entre une rampe et une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m; Réduire la distance entre une terrasse et une ligne de terrain de 1 m à 0 m.	Recommandé
Contexte		
Contexte du milieu et nature de la demande : <ul style="list-style-type: none"> • Une demande visant à construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial a été formulée au 95, rue Eddy. • Le projet sera implanté au coin des rues Eddy et Vaudreuil sur un terrain actuellement composé de deux terrains distincts (lots 1 619 939 et 1 619 940 du cadastre du Québec) et aux 89 et 91 à 97, rue Eddy, dans la zone commerciale Co-08-112. • Les deux terrains visés seront fusionnés en un seul terrain pour permettre la construction du nouveau bâtiment. • Le terrain du 91 à 97, rue Eddy, est vacant, tandis que le terrain du 89, rue Eddy, comporte un bâtiment de deux étages à usages mixtes qui sera démoli. Le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment existant le 28 mars 2023. La décision favorable du CDD était conditionnelle à : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'approbation du projet de construction constituant le programme préliminaire de réutilisation du sol par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et à l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020; ○ La délivrance simultanée du permis de construire du projet de construction approuvé par le conseil municipal et du certificat d'autorisation pour les travaux de démolition, suivant la transmission de l'avis d'intention d'autoriser la démolition au ministre de la Culture et des Communications et l'absence d'opposition de sa part; ○ La confirmation que le programme de réutilisation du sol dégagé inclut des logements abordables. • Le projet est situé dans le secteur de préservation du centre-ville, spécifiquement dans l'unité de paysage 1.2 – Rue Eddy, où la construction du bâtiment et l'opération cadastrale sont assujetties à 		

l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

- Le bâtiment du 89, rue Eddy, à démolir, est mixte de type « Faubourg ». Selon le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005, il est un témoin urbain significatif de l'unité de paysage « 1,2 rue Eddy ».
- Une des orientations principales de cette unité de paysage est de préserver et de rénover l'ensemble des bâtiments mixte de type « Faubourg » entre les rues Wright et Frontenac, dont le 89, rue Eddy, fait partie.

Le projet proposé par la personne requérante :

- Le bâtiment de six étages comptera 60 logements et trois locaux commerciaux au rez-de-chaussée qui seront desservis par un espace de stationnement souterrain de 30 cases de stationnement.
- Le bâtiment aura un basilaire d'un étage dans lequel seront aménagés les trois locaux commerciaux proposés. Ces derniers donneront sur la façade principale du bâtiment donnant sur la rue Eddy, et ils seront destinés à des commerces de service afin de soutenir la vitalité et la continuité commerciale de cette rue.
- L'accès à la partie résidentielle du projet et au stationnement souterrain se fera à partir de la rue Vaudreuil dégagant ainsi des vitrines tout le long de la rue Eddy pour les futurs locaux commerciaux proposés.
- Au niveau des typologies de logements prévues, le tableau suivant fait état de la proposition :

Typologie des logements prévus	Quantité
Logement d'une chambre à coucher	50 (83,33 %)
Logement de deux chambres à coucher	10 (16,67 %)
TOTAL	60

Intégration architecturale :

- Le projet reprend quelques éléments caractéristiques des bâtiments mixtes de type « faubourg » que l'on retrouve dans le milieu d'insertion, comme le toit plat, la devanture commerciale au rez-de-chaussée avec de larges vitrines, des fenêtres à battant posées verticalement ayant une apparence de fenêtres à guillotine et le revêtement en brique.

Aménagement extérieur :

- Le projet prévoit l'aménagement d'une aire d'agrément dans la cour arrière, la plantation de six arbres d'essence thuya occidentale et des végétaux variés (annexes 5 et 6).
- Le projet ne prévoit pas l'aménagement de cour avant donnant sur la rue Eddy, car le bâtiment sera implanté avec une marge avant presque nulle.
- La cour latérale donnant sur la rue Vaudreuil sera occupée principalement par la rampe et l'escalier d'accès aux logements, deux unités de stationnement pour vélos, l'allée d'accès au stationnement intérieur et l'espace de collecte des matières résiduelles. Le projet ne prévoit aucun aménagement paysager dans cette cour.

Déroghations mineures :

- Afin de construire son projet, le requérant demande les dérogations mineures suivantes au Règlement de zonage 532-2020 :
- Réduire la largeur d'une allée de circulation intérieure de 6 m à 5,5 m;
- Réduire la distance entre une rampe et une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m;
- Réduire la profondeur minimale d'un balcon de 1,8 m à 1,2 m;
- Réduire la distance entre une terrasse et une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable :

- Le SUDD ne recommande pas favorablement le projet proposé par la personne requérante, car il ne respecte pas la majorité des objectifs et critères d'évaluation du PIIA applicables à la volumétrie du bâtiment dans le secteur de préservation du centre-ville et dans l'unité de paysage 1.2, et qu'il ne respecte que partiellement d'autres objectifs et critères.
- Le basilaire proposé n'est pas proportionnel au gabarit du front bâti adjacent. Ce basilaire devrait suivre la hauteur des bâtiments voisins situés sur les rues Eddy et Vaudreuil, qui est de deux et trois étages.

- Le projet ne met pas en valeur l'intersection des rues Eddy et Vaudreuil par un retournement de la façade commerciale sur la rue Vaudreuil et l'aménagement de l'entrée des logements au coin du bâtiment.
- Le SUDD n'est pas en faveur de recommander les deux dérogations suivantes :
- *Réduire la largeur d'une allée de circulation intérieure de 6 m à 5,5 m :*
- La personne requérante pourrait revoir l'aménagement du sous-sol, supprimer quelques cases de stationnement afin de se conformer et assurer plus de sécurité des déplacements;
- *Réduire la profondeur minimale d'un balcon de 1,8 m à 1,2 m :*
- La personne requérante pourrait aménager les balcons avec une profondeur de 1,8 m. Ces balcons seraient alors en alignement avec la terrasse prévue au premier étage où une non-conformité a été décelée (cette terrasse s'étend jusqu'à la ligne de rue – distance minimale de 1 m non respectée) et pour laquelle le SUDD recommande la dérogation mineure.

PIIA - Construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial – 95, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande afin de construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial a été formulée au 95, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remembrer en un seul terrain les deux terrains situés aux 89 et 91 à 97, rue Eddy, afin d'y construire un bâtiment de six étages comptant 60 logements et trois locaux commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE le terrain situé au 89, rue Eddy, comporte un bâtiment de deux étages à usages mixtes qui sera démoli pour permettre la construction du nouveau bâtiment et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment existant le 28 mars 2023;

CONSIDÉRANT QUE l'une des orientations principales de l'unité de paysage « 1.2 rue Eddy » identifiée au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 vise à préserver et de rénover l'ensemble des bâtiments mixtes de type « Faubourg » entre les rues Wright et Frontenac dont le 89, rue Eddy fait partie;

CONSIDÉRANT QU'en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le bâtiment du 89, rue Eddy, est considéré comme un témoin urbain significatif de l'unité de paysage « 1.2 rue Eddy » alors que le projet proposé ne fait aucun rappel historique dans sa volumétrie, son implantation et son traitement architectural de l'existence de ce bâtiment ni de celui qui avait existé aux 91-97, rue Eddy, qui a été démoli en 2010;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction du bâtiment proposé sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 étant situé dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage de la rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'atteint pas certains des objectifs du plan d'implantation et d'intégration architecturale du secteur de préservation du centre-ville et de l'unité de paysage 1.2;

CONSIDÉRANT QUE le basilaire proposé n'est pas proportionnel au gabarit du front bâti adjacent, qui est de deux ou trois étages, ne respectant pas les objectifs et critères d'évaluation relatifs à la volumétrie d'un bâtiment dans le secteur de préservation du centre-ville et dans l'unité de paysage 1.2;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'inspire de l'architecture des bâtiments mixtes de type « Faubourg », mais ne respecte pas l'implantation et la volumétrie de ces types de bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande **de ne pas approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 95, rue Eddy, afin de réaliser une opération cadastrale et de construire un bâtiment de 6 étages à usages résidentiel et commercial, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan du cadastre existant et opération cadastrale demandée - Par Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – reçu le 11 mai 2023 – 95, rue Eddy – Annoté par SUDD;
- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – Par Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – reçu le 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Par Cardo Urbanisme – 16 mai 2023 – 95, rue Eddy - Annoté par SUDD;
- Plantation proposée – Par Cardo Urbanisme – 16 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Perspectives proposées – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Insertion du projet sur la rue Eddy – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Élévations proposées – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Matériaux extérieurs proposés – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy – Annoté par SUDD;
- Éclairage proposé – Par Blouin Tardif Architectes – 12 mai 2023 – 95, rue Eddy;

Advenant que le conseil approuve le projet, cette autorisation est conditionnelle:

- À l'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées;
- Au dépôt lors de la demande de permis de construire d'une entente officielle relative aux mécanismes garantissant le transfert de la propriété entre la personne requérante et l'organisme bénéficiaire de ce projet de logements abordables, tel que requis par la décision conditionnelle d'autorisation de la démolition du bâtiment existant du 89, rue Eddy, par le Comité sur les demandes de démolition du 28 mars 2023.

Dérogations mineures – Construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial – 95, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande afin de construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial a été formulée au 95, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remembrer en un seul terrain les deux terrains situés aux 89 et 91 à 97, rue Eddy, afin d'y construire un bâtiment de six étages comptant 60 logements et trois locaux commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE le terrain situé au 89, rue Eddy, comporte un bâtiment de deux étages à usages mixtes qui sera démolit pour permettre la construction du nouveau bâtiment et que le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment existant le 28 mars 2023;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction du bâtiment proposé sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 étant situé dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage de la rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'octroi par le conseil municipal de quatre dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du stationnement souterrain pourrait être révisé afin de le rendre conforme;

CONSIDÉRANT QUE le requérant pourrait prévoir des balcons de 1,8 m de profondeur;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 95, rue Eddy, afin de construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial, et visant à :

- Réduire la distance minimale entre une rampe d'accès extérieure ouverte et une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m ;
- Réduire la distance minimale entre terrasses et balcons d'une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Et de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage n° 532-2020 au 95, rue Eddy visant à :

- Réduire la largeur minimale d'une allée de circulation intérieure de 6 m à 5,5 m;
- Réduire la profondeur minimale d'un balcon de 1,8 m à 1,2 m.

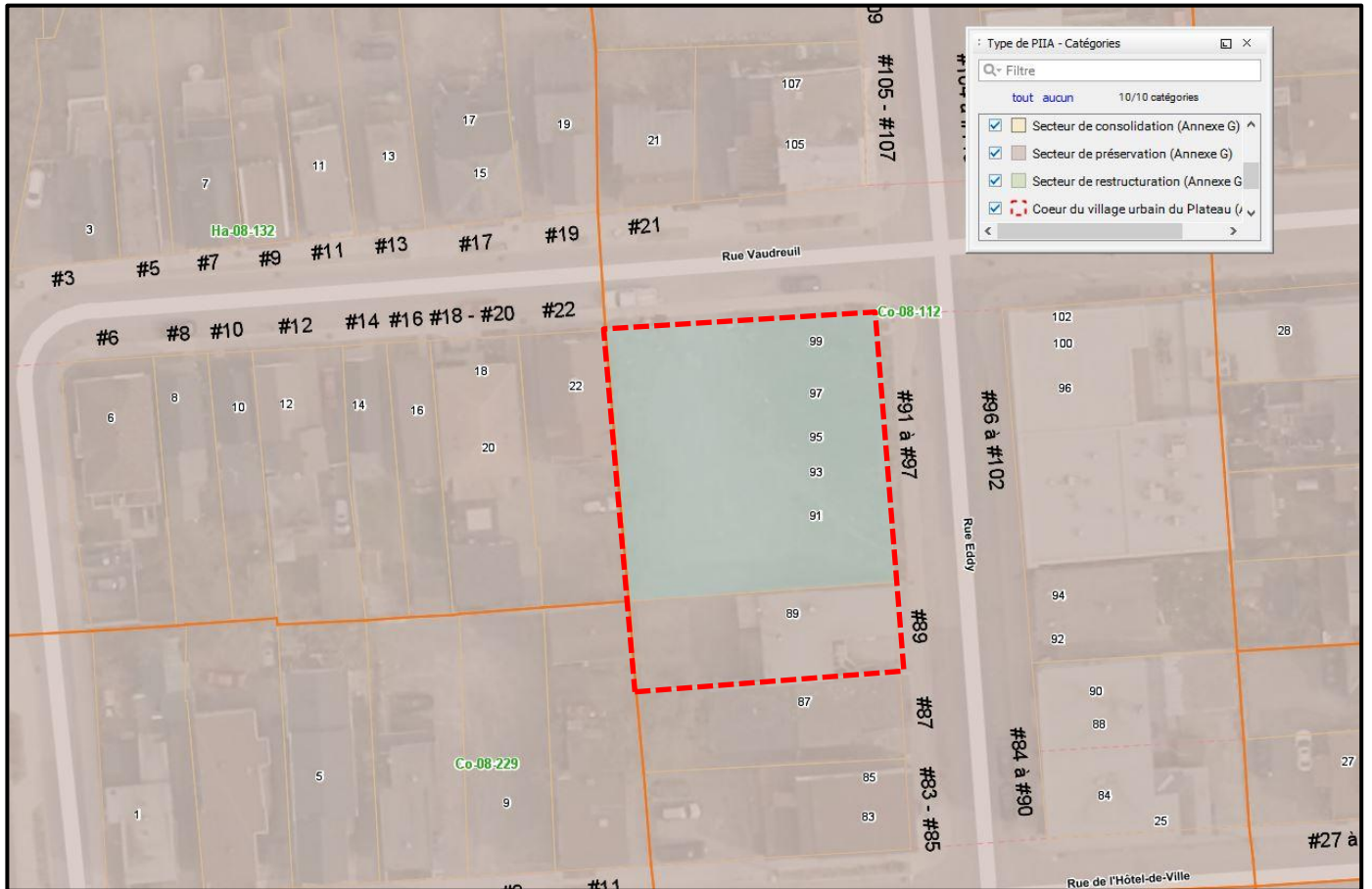
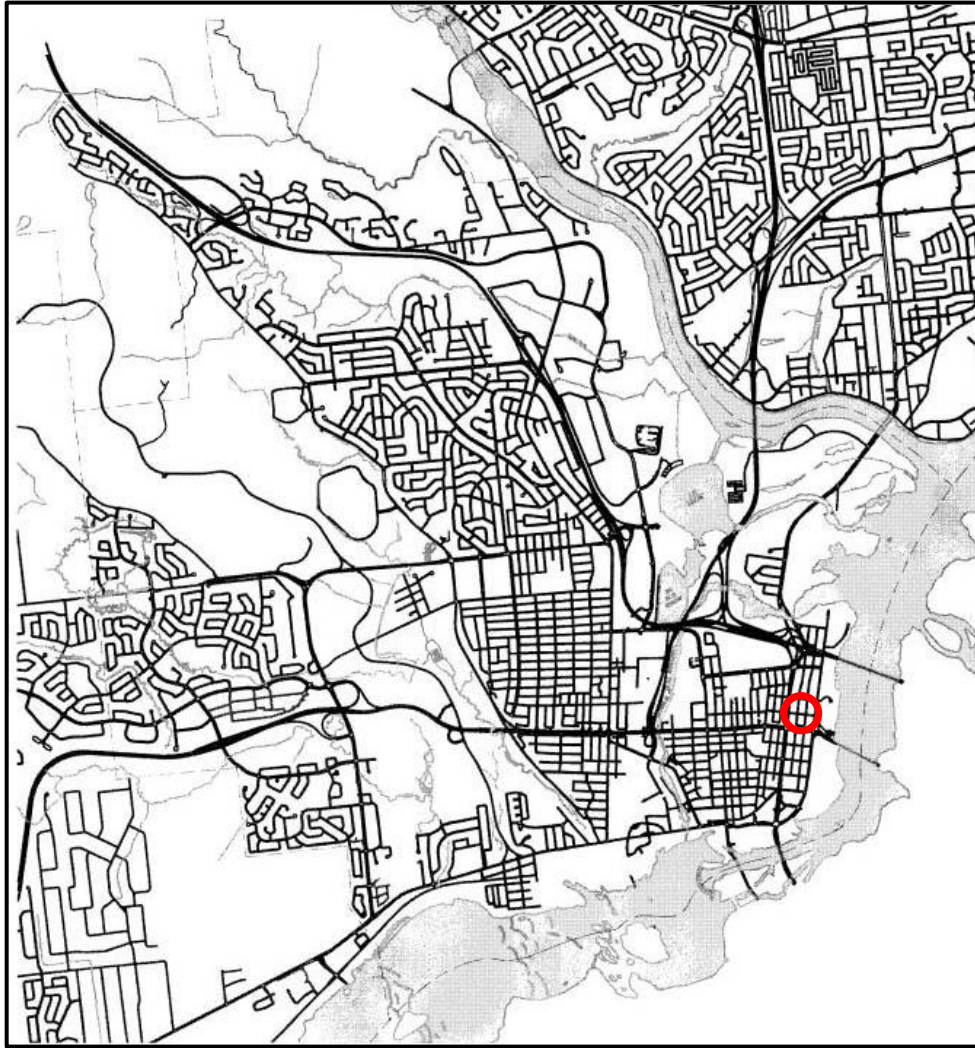
Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

Table des annexes

Annexe 1 : Plan de localisation, de PIIA et de zonage	7
Annexe 2 : Photos du site d'intervention	8
Annexe 3 : Secteur de préservation du centre-ville - Unité de paysage 1.2 rue Eddy	9
Annexe 4 : Plan du cadastre existant et opération cadastrale demandée.....	10
Annexe 5 : Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures	11
Annexe 6 : Plans du sous-sol proposé et identification de la dérogation mineure	12
Annexe 7 : Plan d'aménagement paysager proposé.....	13
Annexe 8 : Plantation proposée.....	14
Annexe 9 : Perspectives du projet proposé	15
Annexe 10 : Insertion du projet sur la rue Eddy	16
Annexe 11 : Élévations proposées.....	17
Annexe 12 : Matériaux extérieur proposées	19
Annexe 13 : Éclairage proposé	20
Annexe 14 : Étude d'ensoleillement.....	21
Annexe 15 : Objectifs et critères relatifs au secteur de préservation du centre-ville.....	22
Annexe 16 : Objectifs et critères d'évaluation spécifiques à l'unité de paysage 1.2 – rue Eddy.....	38
Annexe 17 : Dérogations mineures	44

Annexe 1 : Plan de localisation, de PIIA et de zonage



 Site d'intervention

Par SUDD
95, rue Eddy

Annexe 2 : Photos du site d'intervention



Vue du site d'intervention à partir de l'intersection (rues Eddy et Vaudreuil)



Vue du site d'intervention à partir de la rue Eddy



Vue du site d'intervention à partir de la rue Vaudreuil

**SECTION 3 :
UNITÉ DE PAYSAGE 1.2
RUE EDDY**

39.7 MISE EN CONTEXTE POUR L'UNITÉ DE PAYSAGE

TABLEAU 39.7

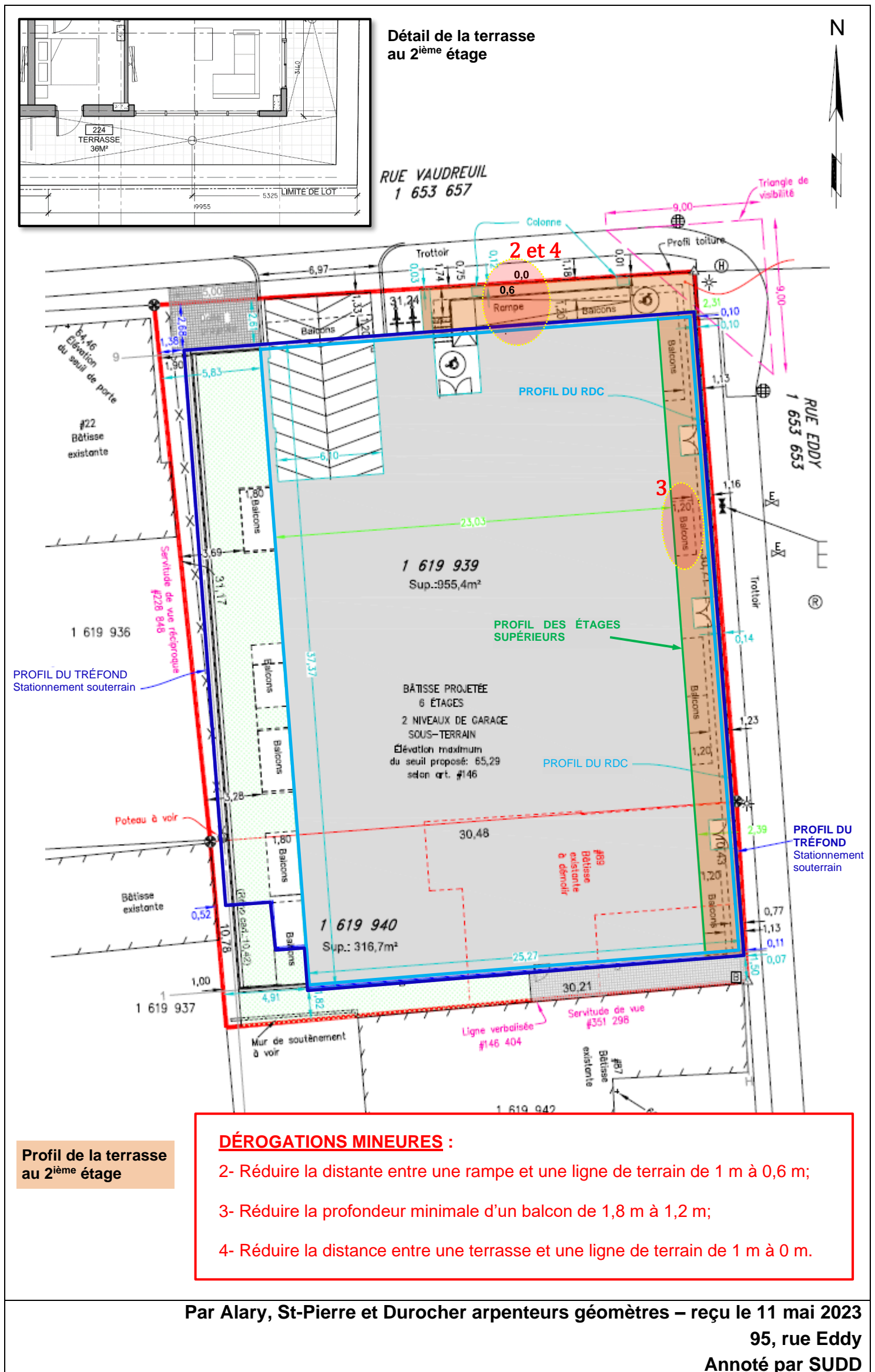
MISE EN CONTEXTE
<p>Limites</p> <p>Située au cœur de l'Île-de-Hull, cette unité de paysage est bordée dans l'axe nord-sud par le boulevard des Allumettières et la rue Wright. La limite est-ouest est marquée par le lotissement perpendiculaire.</p>
<p>Contexte urbain</p> <p>La rue Eddy et la promenade du Portage formaient dans le passé, grâce à leur raccordement dans la trame urbaine, le cœur des activités de l'ancienne Ville de Hull. Les rues Frontenac et de l'Hôtel-de-Ville sont des rues commerciales complémentaires.</p> <p>La typologie architecturale de la rue Eddy est significative. Le cadre bâti se compose de bâtiment de type « faubourg » avec rez-de-chaussée commercial et de bâtiment de type « maison allumette ». Toutefois, le cadre bâti est déstructuré par l'ajout d'espace de stationnement en cour latérale et sur des terrains vacants.</p> <p>La rue Eddy est marquée par une dénivellation qui lui confère une topographie singulière et distinctive des unités de paysage avoisinantes.</p>
<p>Témoins urbains significatifs</p> <p>L'unité de paysage se distingue aussi par plusieurs éléments significatifs sur le plan bâti. C'est le cas notamment d'un tronçon assez homogène et dense entre les rues Wright et Frontenac. Dans ce tronçon, les bâtiments suivants possèdent une grande valeur patrimoniale : 71-81, 89, 91-97 et 104, rue Eddy.</p>

39.8 ORIENTATIONS

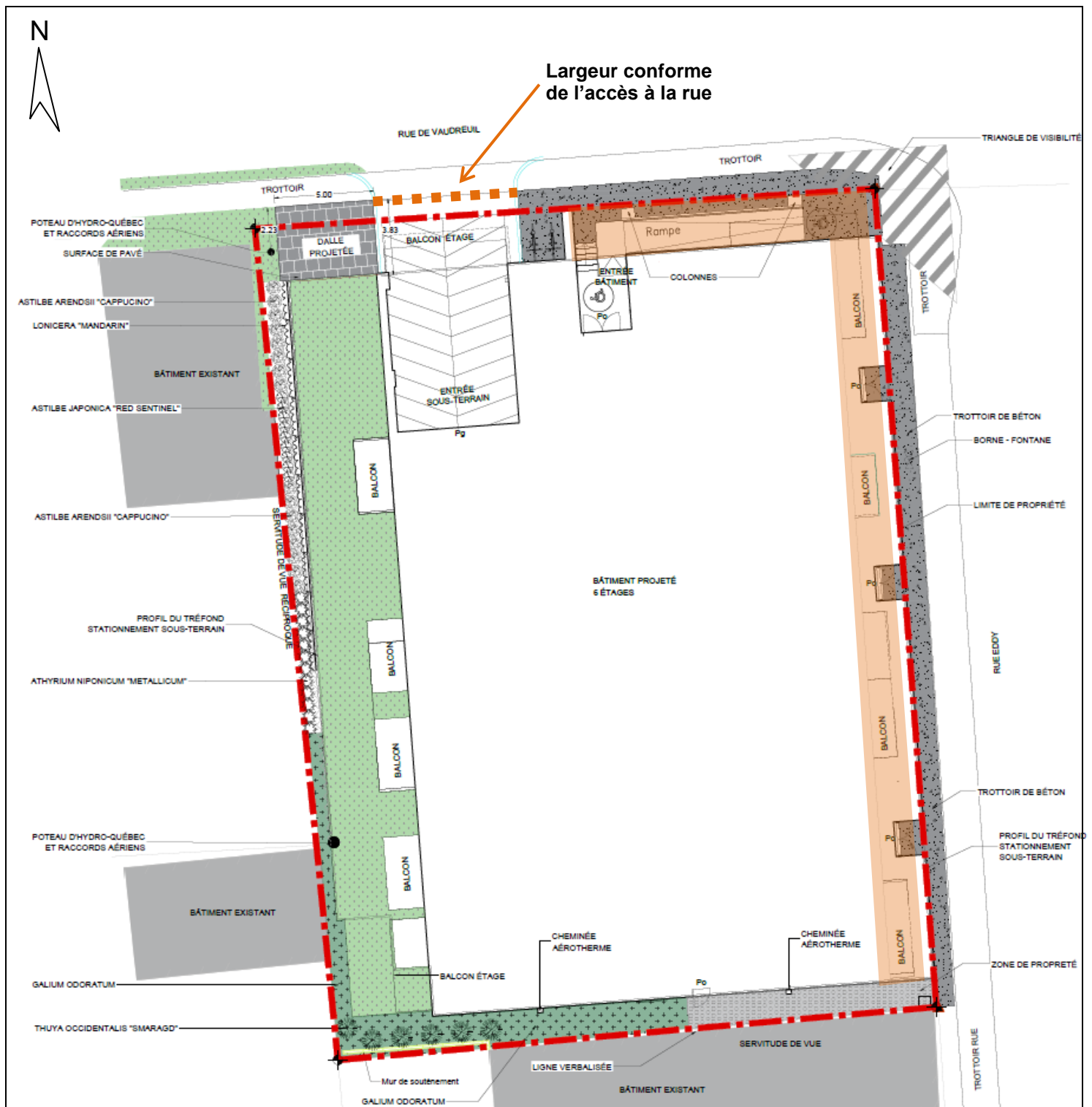
Les principales orientations pour l'unité de paysage 1.2 sont les suivantes :

- 1° Préserver et dynamiser le caractère commercial mixte de la rue Eddy par la mise en valeur de son cadre bâti homogène, avec une volumétrie de deux ou trois étages.
- 2° Préserver, reconstruire et rénover le cadre bâti de la rue Eddy et maintenir une intégration harmonieuse entre les bâtiments de types « faubourg » et « maison allumette » et la cohabitation des usages.
- 3° Restructurer le cadre bâti à l'échelle de l'ilot Eddy et Papineau en consolidant le front commercial bâti sur rue.
- 4° Préservation et rénover l'ensemble des bâtiments mixtes de type « faubourg » entre les rues Wright et Frontenac.
- 5° Encourager la rénovation et l'insertion de nouveau bâtiment entre la rue Frontenac et le boulevard des Allumettières afin d'assurer la continuité du cadre bâti.

Annexe 5 : Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures



Annexe 7 : Plan d'aménagement paysager proposé



Liste des plantations

Légende des hachures

- Pelouse
- Vivace couvre-sol
- Trottoir de béton
- Zone de propreté

Profil de la terrasse au 2^{ème} étage

Article	Quantité	Nom Latin	Calibre	Format	Distance de plantation c/c
Arbre conifère					
To "S"	6	Thuya occidentalis "Smaragd"	200 cm	-	
Vivaces/Graninées					
Aa "C"		Astilbe arensii "Cappucino"			
Aj "Rs"		Astilbe japonica "Red Sentinel"			
An "M"		Athyrium niponicum "Metallicum"			
Go		Galium odoratum			
L "M"		Lonicera "Mandarin"			

Par Cardo Urbanisme – 16 mai 2023
 95, rue Eddy
 Annoté par SUDD

Plantation

 POUR 40% D'ESPÈCES ORNEMENTALES

Description

Io "S" Thuja occidentalis "Smaragd"

Nom Français	Cedre Emeraude
Type	Conifère
Zone de rusticité	3
Exposition	Soleil, mi-ombre
Feuillage	Emeraude
Floraison	
Hauteur (m)	4
Largeur (m)	1
Autres	



Aa "Ca" Astilbe arendsii "Cappucino"

Nom Français	Astilbe "Cappucino"
Type	Vivace
Zone de rusticité	3
Exposition	mi-ombre
Feuillage	vert bourgogne tonce
Floraison	juillet, août
Hauteur (m)	0,6
Largeur (m)	0,6
Autres	fleurs abondantes, fleurs coupées



Aj "Rs" Astilbe japonica "Red Sentinel"

Nom Français	Astilbe "Red sentinel"
Type	Vivace
Zone de rusticité	4
Exposition	Mi-ombre
Feuillage	Vert sombre
Floraison	Rouge écarlate
Hauteur (m)	0,6
Largeur (m)	0,5
Autres	Tiges florales rouge acajou



An "M" Athyrium niponicum "Metallicum"

Nom Français	Fougère japonaise "Metallicum"
Type	Fougère
Zone de rusticité	3
Exposition	Mi-ombre, ombre
Feuillage	Argente veine rouge
Floraison	-
Hauteur (m)	0,5
Largeur (m)	0,45
Autres	



Go Galium odoratum

Nom Français	Aspèrulle odorante
Type	Vivace
Zone de rusticité	4
Exposition	Mi-ombre, ombre
Feuillage	-
Floraison	Mai, juin
Hauteur (m)	0,2
Largeur (m)	0,4 et plus
Autres	Croissance vigoureuse



L "M" Lonicera "Mandarin"

Nom Français	Chevrefeuille grimpant "Mandarin"
Type	Plante grimpante
Zone de rusticité	4
Exposition	Soleil, mi-ombre
Feuillage	-
Floraison	Juin, juillet
Hauteur (m)	4
Largeur (m)	2
Autres	Sans maladies, tailler au printemps



Annexe 9 : Perspectives du projet proposé



Vue de l'intersection des rues Eddy et Vaudreuil



Vue depuis la rue de l'Hôtel-de-Ville

Annexe 10 : Insertion du projet sur la rue Eddy



**Par Blouin Tardif Architectes – Annoté par le SUDD - 11 mai 2023
95, rue Eddy**

Annexe 11 : Élévations proposées



ÉLÉVATION EST (FAÇADE PRINCIPALE)

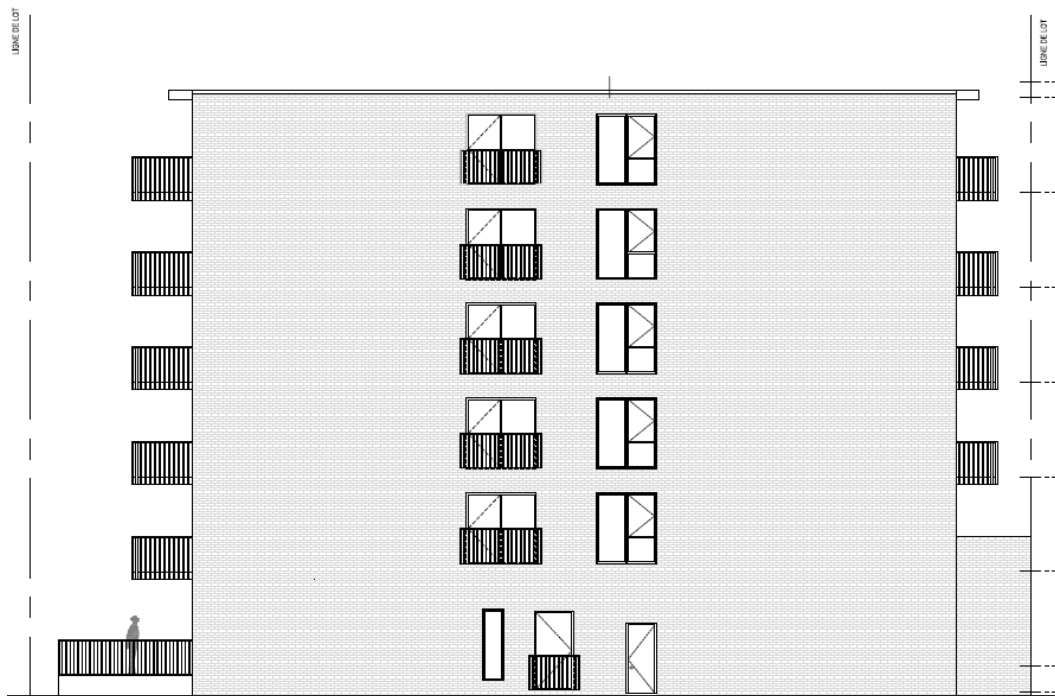


ÉLÉVATION OUEST (FAÇADE ARRIÈRE)

Annexe 11 : Élévations proposées (suite)



ÉLÉVATION NORD (FAÇADE LATÉRALE DROITE)



ÉLÉVATION SUD (FAÇADE LATÉRALE GAUCHE)

Annexe 12 : Matériaux extérieurs proposées

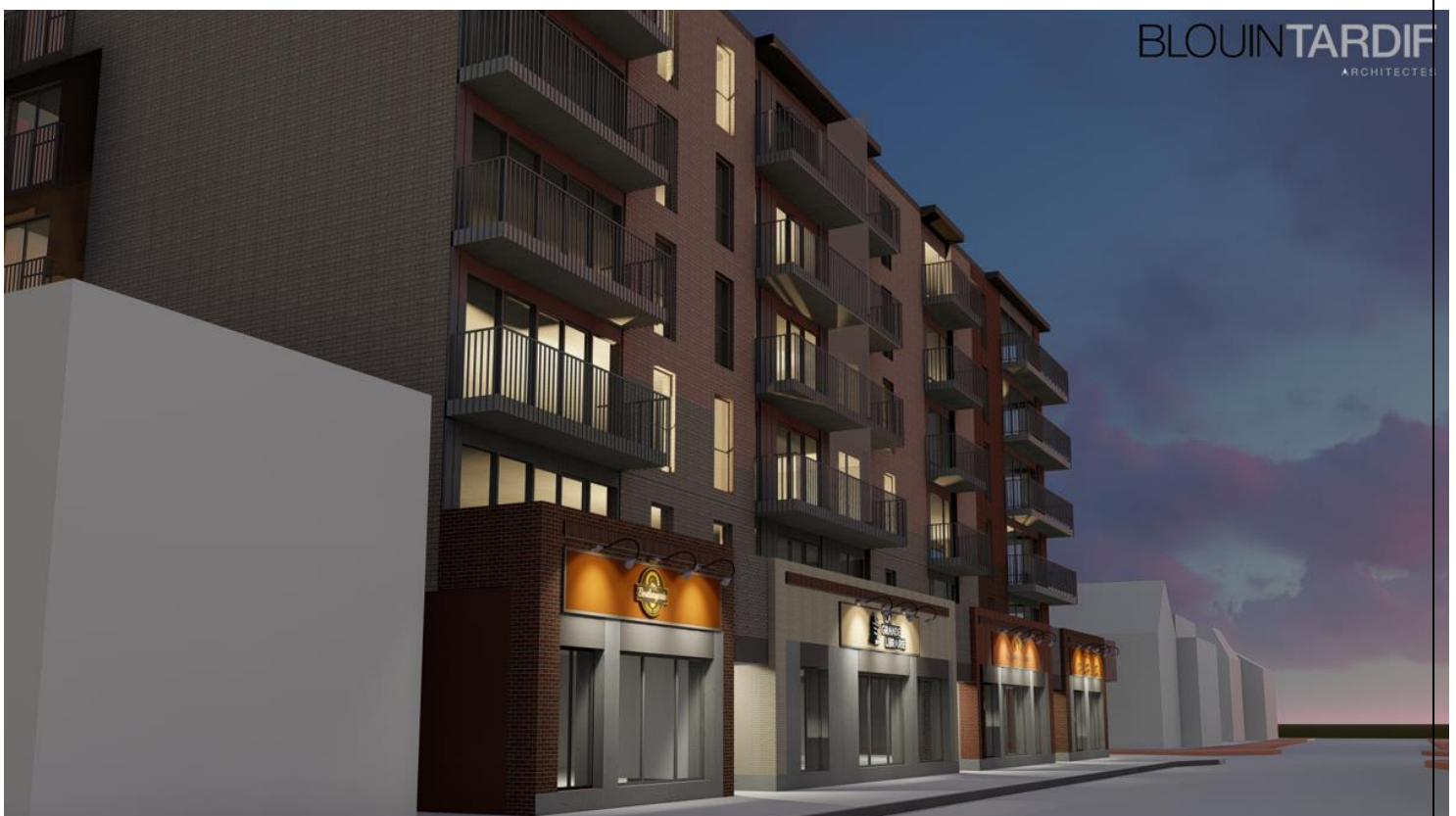


Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023
95, rue Eddy
Annoté par SUDD

Annexe 13 : Éclairage proposé



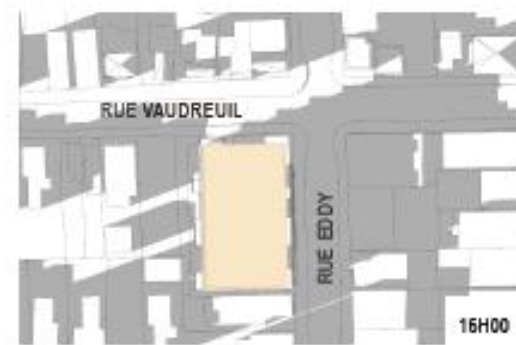
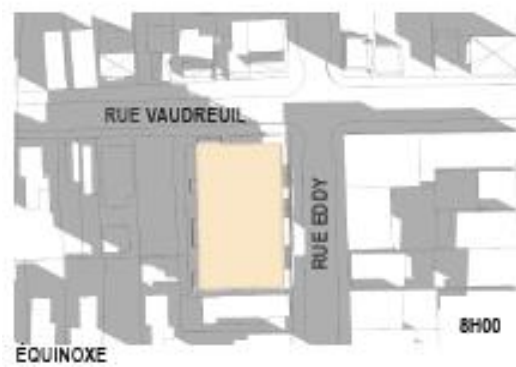
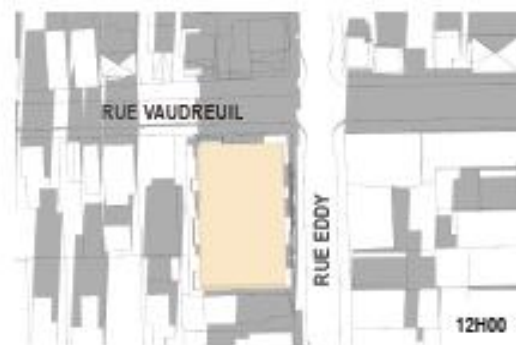
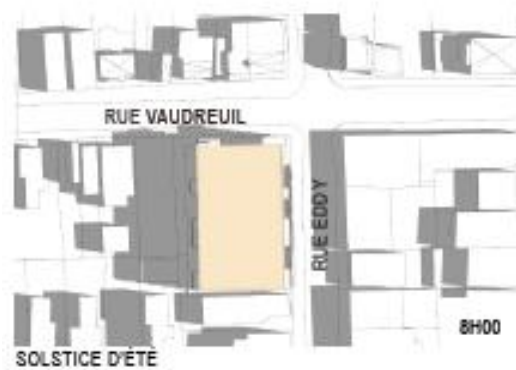
VUE DE LA RUE EDDY VERS LE SUD-OUEST



VUE DE LA RUE EDDY VERS LE NORD-OUEST

Par Blouin Tardif Architectes – 12 mai 2023
95, rue Eddy

Annexe 14 : Étude d'ensoleillement



Annexe 3 : Objectifs et critères relatifs au secteur de préservation du centre-ville

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005

Tableau 39.3A

A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine

A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine					
LOTISSEMENT					
A-1	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 ^o	Maintenir le lotissement d'origine dominant au sein de l'unité de paysage	a) Est-ce que les opérations cadastrales de remembrement sont évitées, sauf sur les terrains dont la hauteur en étage autorisée à la grille des spécifications est supérieure à celle du milieu d'insertion?	Oui	Remembrement de 2 terrains sur un terrain dont la hauteur en étage (6) est supérieure à celle du milieu d'insertion (2 à 3)	Critère satisfait
		b) Est-ce que le lotissement tend à conserver les dimensions du lot d'origine, surtout concernant la largeur sur rue?	N/A	Il n'y a pas de lotissement	Critère non satisfait
		c) Est-ce que les écarts de superficie et de dimensions entre les terrains sont minimisés?	N/A	Il n'y a pas de lotissement	Critère satisfait
		d) Est-ce que l'implantation de bâtiments qui respectent le gabarit des bâtiments voisins, du moins pour les parties visibles depuis la rue, est favorisée?	N/A	Cependant, l'intention de la Ville est de densifier le secteur en permettant des bâtiments de gabarits plus imposant, notamment en étage (6). De plus, l'ancien bâtiment qui a été détruit par le feu avec déjà un gabarit imposant avec ses 3 étages occupant l'ensemble du lot.	Critère satisfait
CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION					
A-2	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 ^o	Contexte du site : Considérer les caractéristiques naturelles du site et de son contexte urbain élargi (îlot, rue, unité de paysage)	a) Est-ce que le bâtiment et ses aménagements s'harmonisent à la topographie naturelle du terrain site et préservent la végétation représentative du milieu d'insertion?	N/A	Le terrain est plat	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'implantation tire avantage de l'ensoleillement et des vents dominants et prévoit des solutions pour contrer d'éventuels problèmes qui y sont reliés?	Oui	En occupant l'ensemble du terrain l'implantation tire avantage de l'ensoleillement et des vents dominants	Critère non satisfait
		c) Est-ce que l'écologie du terrain est considérée pour minimiser les changements susceptibles de nuire à sa survie?	N/A	Il s'agit d'un terrain vague en milieu hyper urbain	N/A
2 ^o	Nouveaux bâtiment : Préserver l'homogénéité et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que l'implantation s'inspire des caractéristiques d'implantation des bâtiments adjacents?	Oui	L'implantation prévoit un encadrement bâti serré le long des deux rues qui jouxtent le terrain s'inspirant ainsi des caractéristiques d'implantation des bâtiments adjacents	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'implantation met en valeur les intersections, les bâtiments significatifs et le domaine public et renforce les perspectives visuelles d'intérêt?	Oui	L'implantation met en évidence l'intersection Eddy – Vaudreuil, permet un encadrement adéquat du domaine public et permet de renforcer la perspective visuelle sur le complexe des Terrasses de la Chaudière.	Critère satisfait

		c) Est-ce qu'un bâtiment accessoire est implanté de façon à être le moins visible possible de la rue?	N/A	Il n'y a pas de bâtiment accessoire	N/A
3°	Agrandissement : Préserver le caractère typologique du bâtiment d'origine et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que l'agrandissement s'inspire des caractéristiques d'implantation du bâtiment existant?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		b) Est-ce que les dimensions ou l'implantation de l'agrandissement par rapport au corps du bâtiment principal s'inspire de d'autres agrandissements exemplaires réalisés dans le voisinage?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		c) Est-ce qu'un agrandissement en cour avant est favorisé lorsque le bâtiment est trop en recul par rapport à l'ensemble du cadre bâti ou lorsqu'il permet de mettre en valeur une intersection ou le domaine public?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		d) Est-ce que l'agrandissement en hauteur est favorisé lorsqu'il correspond à la typologie du bâtiment existant?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		e) Est-ce que les caractéristiques d'implantation de l'ensemble des unités de paysages adjacentes sont considérées lorsque le site est situé aux limites d'une unité?	N/A	Le site n'est pas situé aux limites d'une unité de paysage	N/A
4°	Bâtiment en hauteur : Respecter les caractéristiques d'implantation du cadre bâti adjacent et préserver le paysage de rue, tout en minimisant son impact sur le milieu	a) Est-ce que les bâtiments d'intérêt patrimonial présents sur le site sont intégrés au concept du projet?	N/A	Selon notre évaluation, il n'y a pas de bâtiment d'intérêt patrimonial présents sur le site	N/A
		b) Est-ce que le nouveau bâtiment s'inspire des caractéristiques d'implantation du cadre bâti avoisinant?	Oui	Le bâtiment est aligné sur le cadre bâti avoisinant	N/A
		c) Est-ce que les bâtiments en hauteur ayant une faible empreinte au sol sont privilégiés (pour minimiser la perturbation du milieu)?	N/A	Il s'agit d'un terrain vague en milieu hyper urbain	N/A
		d) Est-ce qu'une distance raisonnable est prévue entre un projet en hauteur et tout ensemble bâti de faible gabarit?	Oui	L'implantation prévoit un dégagement suffisant pour assurer la transition avec le secteur de maisons de 3 étages sur la rue Vaudreuil	N/A
		e) Est-ce que l'alignement du basilaire est favorisé pour consolider le front bâti et encadrer le domaine public?	Oui	L'alignement du basilaire est effectivement favorisé pour consolider le front bâti et encadrer le domaine public	N/A
		f) Est-ce que le corps en hauteur du bâtiment est reculé de façon significative par rapport au basilaire, proportionnellement à sa hauteur, afin de mettre en évidence le front bâti sur rue et de l'intégrer aux bâtiments voisins?	Oui	Sur la rue Eddy le corps en hauteur du bâtiment est effectivement reculé par rapport au basilaire afin de mettre en évidence le front bâti sur la rue et de l'intégrer aux bâtiments voisins?	N/A
		g) Est-ce que l'implantation du corps en hauteur est favorisée dans les zones sud et est du site, en plus de privilégier une orientation qui maximise l'accès à la lumière naturelle?	Oui	L'implantation du corps en hauteur est effectivement favorisée dans les zones sud et est du site	N/A

		h) Est-ce que le projet est conçu de manière à minimiser l'ombrage du bâtiment sur l'îlot et le domaine public?	Oui	Comme le démontre l'étude d'ensoleillement, le projet est conçu de manière à minimiser l'ombrage du bâtiment sur l'îlot et le domaine public	N/A
A-3	VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Nouveaux bâtiments : Renforcer l'homogénéité de la forme bâtie et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que le nouveau bâtiment préserve et s'inspire des caractéristiques volumétriques des typologies dominantes de l'unité de paysage?	Oui	Bien que de dimension plus imposante que les bâtiments voisins le nouveau bâtiment préserve et s'inspire des caractéristiques volumétriques cubiques des typologies dominantes de l'unité de paysage	Critère non satisfait
		b) Est-ce que la composition met en valeur l'intersection, les bâtiments significatifs et le domaine public, en plus de contribuer à renforcer les perspectives visuelles d'intérêt?	Choisissez un élément.	La composition met en évidence l'intersection Eddy – Vaudreuil, permet un encadrement adéquat du domaine public et permet de renforcer la perspective visuelle sur le complexe des Terrasses de la Chaudière.	Critère non satisfait
		c) Est-ce que la volumétrie conserve une perspective de toits continue au sein du corridor de rue?	Non	Comme le permet le règlement de zonage et également en vue de répondre à l'intention de la Ville est de densifier le secteur, le bâtiment est plus haut que ses voisins ce qui ne permet pas de respecter ce critère.	Critère non satisfait
		d) Est-ce qu'une seule typologie de bâtiment est adoptée lorsque le site se situe à la limite de deux ensembles typologiques et volumétriques différents?	N/A	Le site n'est pas situé aux limites de deux ensembles typologiques et volumétriques différents	N/A
		e) Est-ce que la volumétrie du bâtiment accessoire est conçue de manière à créer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal?	N/A	Il n'y a pas de bâtiment accessoire	N/A
2°	Agrandissement : Préserver le caractère typologique du bâtiment d'origine et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que la volumétrie de l'agrandissement est intégré au bâtiment d'origine (afin d'éviter une apparence incompatible)?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		b) Est-ce que l'agrandissement s'inspire d'autres agrandissements exemplaires dans le voisinage (forme du toit, revêtements extérieurs, couronnement, saillies)?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		c) Est-ce que l'agrandissement renforce les perspectives visuelles d'intérêt par une composition volumétrique qui met en valeur une intersection, un bâtiment significatif et l'interface avec le domaine public?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		d) Est-ce que l'on évite tout agrandissement majeur impliquant une modification de la typologie d'origine? (ne s'applique pas aux bâtiments sans intérêt architectural)	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		e) Est-ce que l'ajout d'un étage à un bâtiment de type « maison allumette » est situé sous le comble de la toiture à forte pente?	N/A	Il n'y a pas d'ajout d'étage	N/A
		f) Est-ce qu'un agrandissement en hauteur sous forme de toit en pente est privilégié pour un bâtiment type « faubourg », localisé au sein d'un ensemble de bâtiment de type « maison allumette »?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		g) Est-ce que l'agrandissement en cour latérale a un volume moins imposant que celui du bâtiment principal?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A

		h) Est-ce que les caractéristiques volumétriques de l'ensemble des unités de paysages adjacentes sont considérées lorsque le site est situé aux limites d'une unité?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
3°	Échelle urbaine : Intégrer la volumétrie à l'échelle urbaine d'un bâtiment en hauteur à la forme bâti et au caractère historique du milieu, et respecter une approche de développement durable	a) Est-ce que le concept volumétrique de l'ensemble du projet respecte et s'inspire des caractéristiques de forme bâtie de l'unité de paysage, tout en étant en relation avec les gabarits dominants des unités de paysage adjacentes?	Oui	Le volume cubique de l'ensemble du projet respecte et s'inspire des caractéristiques de forme bâtie de l'unité de paysage, tout en étant en relation avec les gabarits dominants des unités de paysage adjacentes, notamment celle du complexe des Terrasses de la Chaudière	N/A
		b) Est-ce que les volumes sont modulés afin d'assurer une progression des hauteurs et des gabarits existants (moins élevés) vers les nouveaux (plus élevés)?	Non	La petite taille du projet ne permet pas une telle modulation. De plus, des dégagements sont prévus pour assurer ce type de progression	N/A
		c) Est-ce que les impacts de nouveau gabarit sur la silhouette de la ville et les perspectives importantes sont maîtrisés et est-ce que les points d'intérêt pouvant avoir une incidence sur le concept volumétrique sont identifiés?	Oui	Le nouveau gabarit assure une transition visuelle entre le secteur où il se trouve et celui du complexe des Terrasses de la Chaudière	N/A
		d) Est-ce que les perspectives visuelles à l'échelle de la ville, du voisinage ou du quartier d'un site stratégique sont considérées en favorisant une volumétrie effilée, en hauteur et qui se distingue de son environnement?	Oui	Le site à l'angle Eddy et Vaudreuil est stratégique à l'échelle de l'unité de paysage et la volumétrie plus imposante permet au nouveau bâtiment de se distinguer de son environnement sans nécessairement être effilée car ceci serait trop clivant par rapport à la volumétrie de type cubique dominant l'unité de paysage	N/A
4°	Échelle de la rue et de l'îlot : Intégrer la volumétrie de l'échelle de la rue et de l'îlot d'un bâtiment en hauteur à la forme bâti et au caractère historique du milieu, et respecter une approche de développement durable	a) Est-ce que le concept volumétrique du projet intègre les bâtiments d'intérêt patrimonial présents sur le site?	N/A	Selon notre évaluation, il n'y aura pas de bâtiment d'intérêt patrimonial présents sur le site	N/A
		b) Est-ce que le projet s'inspire des caractéristiques volumétriques du cadre bâti adjacents afin de préserver le paysage de la rue?	Oui	Bien que de dimension plus imposante que les bâtiments voisins, le nouveau bâtiment préserve et s'inspire des caractéristiques volumétriques cubiques du cadre bâti adjacent	N/A
		c) Est-ce que l'on privilégie une volumétrie qui met en valeur le domaine public ou les paysages significatifs?	Oui	Le domaine public est mis en valeur grâce à un encadrement volumétrique adéquat pour ce secteur commercial du centre-ville	N/A
		d) Est-ce qu'un basilaire proportionnel à la hauteur du front bâti adjacent et à la largeur de rue assure une transition entre les différents gabarits sur rue ou dans un îlot?	Oui	Le basilaire est effectivement proportionnel à la hauteur du front bâti adjacent et à la largeur de rue et assure ainsi une transition entre les différents gabarits sur rue	N/A
		e) Est-ce qu'un échelle appropriée augmente le confort et réduit les impacts visuels pour les piétons?	Oui	Grâce au basilaire adapté au contexte bâti immédiat, l'échelle est appropriée et permet d'augmenter le confort et réduire les impacts visuels pour les piétons	N/A
		f) Est-ce que la conception d'un basilaire considère la mise en valeur et les caractéristiques volumétrique de tout bâtiment ou ensemble d'intérêt patrimonial lorsque le site est adjacent à un tel bâtiment ou ensemble?	N/A	Bien que le secteur est ancien le site n'est pas adjacent à un ensemble ou bâtiment patrimonial. Cependant, le basilaire vise quand même de par sa composition architecturale et son volume à reconnaître le caractère ancien du secteur de la rue Eddy	N/A
		g) Est-ce que le traitement volumétrique du basilaire tient compte des caractéristiques des bâtiments adjacents lorsque le site se trouve sur rue à caractère résidentiel de faible gabarit?	N/A	Il s'agit d'une rue commerciale	N/A

		h) Est-ce que la composition volumétrique réduit les effets négatifs des couloirs de vent générés par la présence de grands bâtiments?	N/A	Le bâtiment n'est pas assez grand et haut pour créer de tels impacts	N/A
		i) Est-ce que la composition volumétrique maximise l'éclairage naturel et l'ensoleillement du bâtiment et ne porte pas ombrage aux propriétés adjacentes et au domaine public?	Choisissez un élément.	Le bâtiment est généreusement fenestré sur toutes ses façades et comme le démontre l'étude d'ensoleillement, le projet est conçu de manière à minimiser l'ombrage du bâtiment sur l'îlot et le domaine public	N/A
A-4	ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 ^o	Nouveau bâtiment : Souligner les entrées pour qu'elles accentuent l'identité du quartier	a) Est-ce que des éléments architecturaux distinctifs marquent les entrées visibles du domaine public?	Oui	L'entrée principale au bâtiment résidentiel est marquée par des éléments architecturaux distinctifs composés de matériaux et de couleurs différentes du reste du bâtiment	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'on s'inspire des caractéristiques architecturales et d'implantation des entrées de la typologie dominante?	Oui	Les entrées et vitrines commerciales du nouveau bâtiment s'inspirent effectivement des caractéristiques architecturales et d'implantation des entrées de la typologie dominante	Critère satisfait
		c) Est-ce que l'ensemble des entrées du bâtiment est hiérarchisé et qu'un lien fonctionnel entre les ouvertures et les espaces extérieurs est assuré (galeries, terrasses, stationnement, garage)?	Oui	L'entrée résidentielle se trouve sur Vaudreuil et les entrées commerciales sur Eddy	Critère satisfait
2 ^o	Bâtiment en hauteur : Souligner les entrées d'un bâtiment en hauteur pour qu'elles contribuent à l'ambiance et à la définition de l'image urbaine du milieu	a) Est-ce qu'une distinction volumétrique, une protection aux intempéries et une qualité supérieure de design marquent l'entrée principale?	Oui	L'entrée résidentielle sur Vaudreuil est abritée et bénéficie d'un traitement particulier et de qualité	N/A
		b) Est-ce que l'aménagement d'une entrée principale de plain-pied, ou en hauteur par rapport au niveau de la rue, est privilégié?	Oui	L'entrée résidentielle est légèrement réhaussée par rapport au trottoir mais bénéficie d'une rampe visant à assurer l'accessibilité universelle Les entrées commerciales, quant à elles, sont de plain-pied avec la rue Eddy et assurent ainsi une accessibilité universelle et favorisant l'interaction entre les domaines publics et privés	N/A
		c) Est-ce que l'on favorise l'aménagement de lobbies accessibles par des entrées secondaires?	N/A	La petite taille du projet ne nécessite pas d'entrée secondaire Cependant, une issue de secours est prévue sur la façade sud du bâtiment donnant ensuite accès à la rue Eddy	N/A
		d) Est-ce que l'on intègre des aménagements paysagers qui mettent en valeur les entrées?	Oui	Les différentes entrées au bâtiment sont marquées par des plantations visant à les mettre en valeur	N/A
		e) Est-ce que les accès sont hiérarchisés, et est-ce que l'on favorise l'aménagement d'entrées s'harmonisant aux activités du bâtiment?	Oui	L'entrée résidentielle se trouve sur Vaudreuil et les entrées commerciales sur Eddy	N/A
A-5	STATIONNEMENT – ACCÈS VÉHICULAIRE ET DE SERVICE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 ^o	Minimiser les impacts négatifs sur le projet, les	a) Est-ce que les espaces de stationnement privilégient des accès communs et sont situés à l'arrière du bâtiment ou de façon à être peu visible du domaine public?	N/A	L'aire de stationnement se trouve dans un garage souterrain	N/A

propriétés adjacentes et le domaine public	b) Est-ce que les fonctionnalités de services sont intégrées dans le traitement paysager et architectural de façon à réduire leur visibilité depuis le domaine public?	Non	L'aire de stationnement se trouve dans un garage souterrain	Critère satisfait
	c) Est-ce que l'entrée du garage est positionnée du côté de la façade la moins visible du domaine public?	Oui	L'entrée du garage se trouve sur la rue Vaudreuil secondaire à la rue Eddy	Critère satisfait
	d) Est-ce que les projets occupant l'ensemble de la tête d'un îlot prévoient des accès de service sous forme de ruelle et d'espace tampon?	N/A	Le projet n'occupe par l'ensemble de la tête d'un îlot	N/A
	e) Est-ce que l'accès au stationnement souterrain se trouve sur une rue secondaire?	Oui	L'entrée du garage souterrain se trouve sur la rue Vaudreuil secondaire à la rue Eddy	Critère satisfait
	f) Est-ce que les impacts des espaces de stationnement sur la rue et sur les propriétés adjacentes sont minimisés, et est-ce que des aménagements paysagers permettant d'atténuer l'impact visuel sur un quartier sont intégrés?	N/A	L'aire de stationnement se trouve dans un garage souterrain	N/A

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs partiellement satisfaits (recommandation défavorable)

- Tableau A1, objectif 1°, critère b) : Le projet prévoit changer le lotissement d'origine par le remembrement de deux terrains, le terrain vacant situé aux 91 à 95, rue Eddy, et le terrain adjacent au sud situé au 89, rue Eddy, et occupé par un bâtiment existant qui sera démoli.
- Tableau A2, objectif 1°, critère b) : Le projet ne propose aucune solution pour protéger les vitrines commerciales du soleil. Les commerces sont orientés à l'est, ils sont exposés toute la matinée au soleil notamment dans la période estivale.
- Tableau A3, objectif 1°, critères a), b) et c) : Le basilaire proposé n'est pas proportionnel au gabarit du front bâti adjacent. Ce basilaire devra suivre la hauteur des bâtiments voisins situés sur les rues Eddy et Vaudreuil, qui est de deux et trois étages. De plus, le projet ne met pas en valeur l'intersection des rues Eddy et Vaudreuil, car au lieu de tourner le traitement architectural de vitrines commerciales sur le coin, il propose plutôt un mur aveugle adossé à une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite, qui aurait pu être intégrée à l'intérieur du bâtiment.
- Tableau A2, objectif 4°, tableau A3, objectif 3° et 4° et tableau A4, objectif 2° : le bâtiment proposé n'est pas un bâtiment en hauteur.

Avis important

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

* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Tableau 39.3B

B – INTÉGRATION URBAI ARCHITECTURALE – À l'échelle du voisinage					
B-1	CONCEPT ARCHITECTURAL				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	Choisissez un élément.
1°	Nouveau bâtiment : Préserver les caractéristiques architecturales dominantes de l'unité de paysages	a) Est-ce que le traitement architectural s'inspire des fondements historiques et typologiques de l'unité de paysage afin d'éviter une apparence incompatible avec l'âge et le caractère architectural de l'unité?	Oui	La volumétrie, le type et les couleurs de matériaux retenus sont compatibles avec le caractère architectural de l'unité	Critère satisfait
		b) Est-ce que le traitement architectural s'inspire de l'articulation de la façade et des composantes architecturales d'intérêt de la typologie choisie?	Oui	Une articulation de façade simple et caractéristique de la typologie dominante de l'unité est retenue	Critère satisfait
		c) Est-ce que la conception architecturale assure un ordre proportionnel et hiérarchique (base, corps et tête de bâtiment) tenant compte du style architectural, de la fonction et de la structure du bâtiment?	Oui	La base marque bien le caractère commercial du rez-de-chaussée ainsi que l'entrée à la partie résidentielle du bâtiment. Le corps du bâtiment se distingue de la base pour marquer la fonction résidentielle alors que la tête du bâtiment, plutôt discrète, vise à distinguer le bâtiment de son voisinage tout en marquant l'intersection Eddy - Vaudreuil	Critère non satisfait
		d) Est-ce que le traitement architectural permet un langage contemporain qui démontre une compréhension de l'articulation architecturale de la typologie choisie, non calquée sur l'architecture traditionnelle?	Oui	Par le choix de certains matériaux de revêtements, de couleurs ainsi que d'éléments architecturaux décoratifs, le langage est résolument contemporain évitant ainsi une imitation de l'architecture traditionnelle	Critère non satisfait
		e) Est-ce que des éléments architecturaux et des détails décoratifs renforcent le lien entre les façades et le caractère d'ensemble du cadre bâti?	Oui	Les balcons, notamment, permettent de renforcer le lien entre les façades et le caractère d'ensemble du cadre bâti	Critère satisfait
		f) Est-ce que le projet est conçu de manière à éviter les murs aveugles sans traitement visible du domaine public?	Oui	Il n'y a aucune façade aveugle	Critère satisfait
		g) Est-ce qu'un traitement architectural signale toutes les entrées?	Oui	Le traitement de la partie résidentielle du bâtiment se distingue comme indiqué plus haut Les entrées commerciales bénéficient de vitrines et d'auvents décoratifs qui permettent de les signaler adéquatement	Critère satisfait
		h) Est-ce que les constructions accessoires s'intègrent au concept architectural d'ensemble?	N/A	Il n'y a pas de construction accessoire	N/A
2°	Agrandissement : Mettre en valeur le bâtiment principal et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que le traitement architectural s'inspire des fondements typologiques du bâtiment d'origine afin d'éviter une apparence incompatible avec son caractère architectural et celui de l'unité de paysage?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		b) Est-ce que le traitement architectural respecte l'articulation des façades et les composantes architecturales du bâtiment? (est-ce que le projet est conçu de manière à éviter de masquer les éléments caractéristiques qui donnent une valeur architecturale?)	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A

		c) Est-ce que le traitement architectural favorise le recours à un traitement similaire, utilisant les mêmes composantes, pour les petits ajouts au bâtiment et permet une approche distincte contemporaine, tout en étant harmonieuse, pour les ajouts dont le volume se distingue clairement du bâtiment?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		d) Est-ce que le traitement architectural s'inspire de l'alignement, des dimensions, des matériaux, des couleurs et des types d'ouverture du bâtiment d'origine pour l'intégration de nouvelles ouvertures, de leur encadrement et de la compatibilité des éléments décoratifs?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		e) Est-ce que la toiture d'un agrandissement s'harmonise à la forme de la toiture et aux proportions, au style et à l'architecture du bâtiment et évite que son sommet excède celui de la toiture du bâtiment d'origine	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
		f) Est-ce que l'agrandissement est conçu de manière à éviter de rehausser la hauteur du rez-de-chaussée à plus 0,60 m au-dessus du niveau moyen du sol?	N/A	Il n'y a pas d'agrandissement	N/A
3°	Rénovation : Préserver les caractéristiques architecturales dominantes de l'unité de paysages	a) Est-ce que le traitement architectural s'inspire des fondements historiques et typologiques de l'unité de paysage afin d'éviter une apparence incompatible avec l'âge et le caractère architectural de l'unité?	N/A	Il ne s'agit pas d'une rénovation	N/A
		b) Est-ce que le traitement architectural s'inspire de l'articulation de la façade et des composantes architecturales d'intérêt de la typologie choisie?	N/A	Il ne s'agit pas d'une rénovation	N/A
		c) Est-ce que la conception architecturale assure un ordre proportionnel et hiérarchique (base, corps et tête de bâtiment) tenant compte du style architectural, de la fonction et de la structure du bâtiment?	N/A	Il ne s'agit pas d'une rénovation	N/A
		d) Est-ce que le traitement architectural permet un langage contemporain qui démontre une compréhension de l'articulation architecturale de la typologie choisie, non calquée sur l'architecture traditionnelle?	N/A	Il ne s'agit pas d'une rénovation	N/A
		e) Est-ce que des éléments architecturaux et des détails décoratifs renforcent le lien entre les façades et le caractère d'ensemble du cadre bâti?	N/A	Il ne s'agit pas d'une rénovation	N/A
4°	Bâtiment d'intérêt patrimonial : Préserver et mettre en valeur les caractéristiques	a) Est-ce que l'intervention repose sur des fondements historiques et évite de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style et le caractère architectural de l'unité?	N/A	Il ne s'agit pas d'un bâtiment d'intérêt patrimonial	N/A
		b) Est-ce que la structure, le style architectural, l'articulation de la façade, les composantes architecturales d'intérêt,	N/A	Il ne s'agit pas d'un bâtiment d'intérêt patrimonial	N/A

	patrimoniales et historiques du bâtiment	les éléments décoratifs et les saillies sont conservés et mis en valeur?			
		c) Est-ce que les modifications subies par la construction, au cours de son histoire qui ont acquis une signification propre sont maintenues?	N/A	Il ne s'agit pas d'un bâtiment d'intérêt patrimonial	N/A
		d) Est-ce que le projet évite de modifier les ouvertures d'origine qui participent à l'intérêt architectural du bâtiment?	N/A	Il ne s'agit pas d'un bâtiment d'intérêt patrimonial	N/A
		e) Est-ce que les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment sont préservés et remis en état (ou remplacés par d'autres similaires à ceux d'origine lorsque la restauration est difficile)?	N/A	Il ne s'agit pas d'un bâtiment d'intérêt patrimonial	N/A
		f) Est-ce que les travaux à caractère patrimonial respectent des procédés et techniques d'origine?	N/A	Il ne s'agit pas d'un bâtiment d'intérêt patrimonial	N/A
5°	Bâtiment en hauteur : Présenter un design de qualité, harmonieux et respectueux des caractéristiques architecturales du milieu bâti	a) Est-ce que le concept architectural s'inspire des caractéristiques architecturales de l'unité de paysage et du milieu urbain élargi?	Oui	La typologie de type cubique de l'unité de paysage se retrouve dans le concept architectural	N/A
		b) Est-ce que le traitement des composantes architecturales du bâtiment démontre ses fonctions?	Oui	La base marque bien le caractère commercial du rez-de-chaussée ainsi que l'entrée à la partie résidentielle du bâtiment. Le corps du bâtiment se distingue de la base pour marquer la fonction résidentielle	N/A
		c) Est-ce que le traitement architectural du bâtiment s'articule à partir d'un squelette de base composé d'un basilaire, du corps et de la tête (couronnement) et exprime le tout à travers un traitement architectural contemporain, unifié, cohérent et proportionnel sur tous les plans, tout en démontrant un ordre et un sens hiérarchique?	Oui	Le projet est effectivement composé d'un basilaire, d'un corps architectural et d'un couronnement, le tout s'exprimant à travers un traitement architectural contemporain, unifié, cohérent et proportionnel sur tous les plans, tout en démontrant un ordre et un sens hiérarchique	N/A
		d) Est-ce que la conception architecturale est spécifique au milieu, et proscrit tout concept standardisé et répétitif ou de type « bannière » ou « de banlieue »?	Oui	La conception architecturale est distinctive et adaptée au milieu	N/A
		e) Est-ce que l'architecture s'exprime par un traitement soigné qui intègre des détails architecturaux, matériaux et aménagements de qualité?	Oui	L'architecture est effectivement soignée et intègre sobrement des détails architecturaux, matériaux et aménagements de qualité	N/A
6°	Basilaire d'un bâtiment en hauteur : Présenter un design de qualité, harmonieux et respectueux des caractéristiques architecturales du milieu bâti	a) Est-ce que le basilaire s'inspire des caractéristiques architecturales du cadre bâti adjacent afin d'améliorer l'intégration du projet à l'échelle de l'îlot et de rue?	Oui	Grâce à son volume et son traitement architectural, le basilaire s'inspire des caractéristiques architecturales du cadre bâti adjacent afin d'améliorer l'intégration du projet à l'échelle de l'îlot et de rue	N/A
		b) Est-ce que le basilaire favorise un traitement architectural confortable, attrayant et sécuritaire pour les piétons?	Oui	Grâce à son volume à l'échelle de la rue et ses vitrines commerciales le basilaire favorise un traitement architectural confortable, attrayant et sécuritaire pour les piétons	N/A
		c) Est-ce que le basilaire intègre les fonctionnalités de services dans son traitement architectural?	N/A	De telles fonctionnalités ne sont pas prévues	N/A

7°	Corps principal d'un bâtiment en hauteur : Présenter un design de qualité, harmonieux et respectueux des caractéristiques architectural du milieu bâti	a) Est-ce que le corps principal s'articule de façon cohérente et proportionnelle?	Oui	Le corps du bâtiment s'articule effectivement de façon cohérente et proportionnelle	N/A
		b) Est-ce que les façades visibles à partir des quartiers résidentiels sont traitées de manière à favoriser un rythme horizontal s'harmonisant aux différents gabarits (les décrochés significatifs sont à privilégier)?	Non	Le dégagement prévu du bâtiment vise à assurer une transition avec le quartier résidentiel voisin	N/A
		c) Est-ce que les façades visibles du domaine public sont traitées de manière à atténuer la monotonie des grandes surfaces murales en variant leur orientation ou leurs matériaux de revêtement extérieur?	Oui	Les façades du bâtiment sont rythmées de façon harmonieuse et cohérente grâce à la fenestration abondante, la présence des balcons et le traitement distinct des failles architecturales	N/A
8°	Couronnement d'un bâtiment en hauteur : Présenter un design de qualité, harmonieux et respectueux des caractéristiques architectural du milieu bâti	a) Est-ce que le couronnement est privilégié comme élément significatif porteur de message architectural?	Oui	Bien que sobre, le couronnement vient marquer l'intersection Eddy - Vaudreuil	N/A
		b) Est-ce que le couronnement intègre les fonctionnalités de services?	Oui	Mais celle-ci ne sont pas visibles depuis la rue	N/A
9°	Développement durable : Intégrer des principes écoénergétique et de durabilité	a) Est-ce que le projet est conçu pour favoriser le traitement architectural et maximiser l'accès à la lumière naturelle?	Oui	Une fenestration abondante est proposée	Critère satisfait
		b) Est-ce que le projet est conçu pour favoriser un traitement architectural introduisant la lumière naturelle et des vues sur les espaces régulièrement occupés du bâtiment?	N/A	Les espaces extérieurs ne seront pas amenés à être occupés	Critère satisfait
		c) Est-ce que la conception architecturale intègre des treillis, pergolas, murs et toits végétaux juxtaposés aux bâtiments afin d'assurer une température intérieure plus fraîche?	Oui	Des balcons terrasses sont prévus au-dessus du basilaire commercial	Critère non satisfait
		d) Est-ce que le projet privilégie la plantation de conifères dans la partie nord des propriétés pour réduire l'effet refroidissant?	N/A	Les superficies des espaces extérieurs ne permettent pas la plantation de tels végétaux	Critère non satisfait

MATÉRIAUX ET REVÊTEMENT					
B-2	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Nouveau bâtiment : Renforcer le caractère homogène et de qualité supérieure du paysage urbain	a) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur s'inspirent de ceux des témoins architecturaux significatifs de l'unité de paysage?	Oui	La brique est effectivement utilisée comme matériau de revêtement du bâtiment	Critère satisfait
		b) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur privilégient la qualité et les couleurs sobres et limitent les couleurs éclatantes?	Oui	Les couleurs utilisées sont le brun caractéristique du secteur pour le basilaire commercial et le gris contemporain pour le corps résidentiel du bâtiment	Critère satisfait
		c) Est-ce qu'il y a homogénéité et cohérence dans l'agencement des matériaux de revêtement extérieur?	Oui	Le tout s'agence harmonieusement	Critère satisfait

		d) Est-ce qu'un maximum de deux types de matériaux de revêtement est utilisé sur l'ensemble du bâtiment? (l'utilisation de matériaux complémentaires pour souligner les accents et les caractéristiques identitaires propres à un bâtiment est acceptée)	Oui	La brique constitue le seul matériel de revêtement avec quelques accents de matériaux complémentaires	Critère satisfait
		e) Est-ce que la partie supérieure des murs de fondation est recouverte lorsque leur hauteur hors-sol diffère de celle du bâtiment?	N/A	Les murs de fondation ne sont pas visibles	Critère satisfait
2°	Rénovation : Préserver ou redonner les caractéristiques d'origine d'un bâtiment	a) Est-ce que les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment sont préservés et remis en état (ou remplacés par d'autres similaires à ceux d'origine lorsque la restauration est difficile)?	N/A	Il ne s'agit pas d'une rénovation	N/A
		b) Est-ce qu'il y a homogénéité et cohérence dans l'agencement des revêtements extérieurs des façades?	N/A	Il ne s'agit pas d'une rénovation	N/A
		c) Est-ce que les travaux à caractère patrimonial respectent des procédés et techniques d'origine?	N/A	Il ne s'agit pas d'une rénovation	N/A
3°	Développement durable : Contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable	a) Est-ce que les matériaux de construction contiennent des matières recyclées?	Oui	Lorsque possible les matériaux de construction retenus contiennent des matières recyclées	Ne peut être évalué
		b) Est-ce que le bâtiment intègre des matériaux récupérés comme des poutres, poteaux, revêtements de plancher, panneaux, portes, fenêtres et éléments décoratifs?	Non	Les matériaux prévus seront neufs et durables	Ne peut être évalué
		c) Est-ce que des produits et matériaux de construction d'extraction de fabrication régionale réduisant les impacts négatifs liés au transport sont utilisés?	Oui	Les matériaux proviennent de fournisseurs locaux	Critère satisfait
		d) Est-ce que l'emploi de matériaux présentant un long cycle de renouvellement est substitué par des matériaux au cycle plus court?	Non	La brique est choisie pour assurer l'intégration architecturale du bâtiment à son milieu d'insertion	Critère satisfait
		e) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur sont adaptés aux conditions climatiques et minimisent la détérioration prématurée?	Oui	La brique est à l'épreuve du temps	Critère satisfait
B-3	AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	A l'échelle élargie : Préserver le caractère paysager et introduire davantage de verdure en milieu urbain en vue	a) Est-ce que les aménagements conservent les massifs et les arbres de grande valeur contribuant au caractère paysager et à la qualité de vie?	N/A	Aucune végétation significative n'est présente sur le terrain vague	N/A
		a) Est-ce que le développement du concept d'aménagement s'inspire des caractéristiques paysagères représentatives de l'unité pour agrémenter les rues et espaces non bâtis?	Oui	La plantation proposée est indigène et vise à agrémenter les rues et les espaces non bâtis	N/A

	de réduire la pollution et les îlots de chaleur	b) Est-ce que les aménagements favorisent l'ombrage des surfaces dures, plus particulièrement des espaces de stationnement?	N/A	Il n'y a pas de surfaces dures prévues	N/A
		c) Est-ce que tout arbre coupé sera remplacé par une quantité suffisante de végétaux afin de maintenir un milieu végétal (considérant le potentiel de croissance des végétaux)?	N/A	Il n'y a pas d'arbre à couper	N/A
		d) Est-ce que l'aménagement d'un espace tampon (végétal ou passage piéton) est prévu entre des bâtiments de faible et fort gabarit?	Oui	La lisière ouest du terrain est abondamment végétalisée pour assurer un tampon avec la propriété voisine de plus faible gabarit	N/A
2°	À l'échelle du projet : Compléter et bonifier le rapport entre le bâtiment principal et son milieu d'insertion	a) Est-ce que les aménagements extérieurs s'intègrent au concept d'aménagement d'ensemble du contexte urbain élargi (îlot, rue, unité)?	Oui	Les plantations proposées sont adéquates avec le milieu	Critère satisfait
		b) Est-ce que les aménagements extérieurs s'inspirent du style architectural du bâtiment?	Oui	Les aménagements extérieurs constituent une continuité du concept architectural	Critère satisfait
		c) Est-ce que les aménagements extérieurs s'adaptent à la topographie naturelle du terrain?	N/A	Le terrain est plat	Critère satisfait
		d) Est-ce qu'un traitement paysager dissimule les fonctionnalités de services du domaine public?	N/A	Les fonctionnalités de services ne sont pas présentes au sol	N/A
		e) Est-ce que le cœur de l'îlot est verdi et dissimulé par l'aménagement d'écran, clôtures décoratives, haies ou massifs de plantation entre deux bâtiments ou propriétés?	Oui	La lisière ouest du terrain est abondamment végétalisée contribuant au verdissement de l'îlot	N/A
3°	Développement durable : Contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable	a) Est-ce que le terrain et le bâtiment sont aménagés de manière à maintenir l'écoulement naturel de l'eau et à favoriser son infiltration?	Oui	Le périmètre du bâtiment est abondamment verdi permettant un écoulement naturel de l'eau favorisant ainsi son infiltration	Ne peut être évalué
		b) Est-ce que la récupération de l'eau de pluie est encouragée pour l'irrigation des aménagements paysagers et l'entretien du bâtiment?	Non	Les végétaux étant indigènes ils ne nécessiteront pas d'eau	Ne peut être évalué
		c) Est-ce que les surfaces construites privilégient des matériaux à faible absorption de chaleur ou sont remplacées, lorsque possible, par des surfaces végétalisées, tels des terrasses jardins et des systèmes de pavages alvéolés?	Oui	Il n'y a pas de surfaces dures	N/A
		d) Est-ce que l'installation de couvertures végétalisées ou de matériaux à faible absorption de chaleur est considérée?	Oui	Une couverture claire est prévue	Critère satisfait
		e) Est-ce que des plantations d'alignement permettent de réduire la réverbération du bruit sur les façades sur les rues avec une circulation automobile importante?	N/A	La circulation automobile ne génère pas beaucoup de bruit dans ce secteur	N/A

	f) Est-ce que les plantes sont groupées pour favoriser des écosystèmes de racines et les protéger du vent, soleil et chaleur réfléchie?	Oui	Les plantes sont effectivement groupées	Critère satisfait
	g) Est-ce que des arbres sont disposés sur les faces est, sud-est, sud-ouest et ouest du bâtiment pour ombrager son toit (en partie ou totalité)?	N/A	Le bâtiment a 6 étages	N/A

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs partiellement satisfaits (recommandation défavorable)

- Tableau B1, objectif 1°, critères c et d : Le projet s'inspire de l'architecture des bâtiments mixtes de type « Faubourg », mais il ne respecte pas l'implantation et la volumétrie de ces types de bâtiments. En effet, au niveau de l'implantation, les bâtiments de types « faubourg » ont un retournement de la façade commerciale donnant sur deux rues et une entrée pouvant se trouver à l'angle du bâtiment. Et pour la volumétrie, les bâtiments de type « faubourg » ont un gabarit de 2 à 3 étages, tandis que le projet propose un basilaire d'un étage seulement.
- Tableau B1, objectif 9°, critère d : Le projet ne prévoit aucun aménagement paysager dans la cour située au nord et donnant sur la rue Vaudreuil afin de permettre la plantation des conifères.
- Tableau B1, objectifs 5°, 6°, 7° et 8° : le bâtiment proposé n'est pas un bâtiment en hauteur.
- Tableau B3, objectif 3°, critères a et b et tableau B2, objectif 3°, critères a et b : ces critères ne peuvent pas être évalués par manque d'information.

Avis important

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

* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Tableau 39.3C

C – INTERFACE ACE LE DOMAINE PUBLIC – À l'échelle humaine					
INTERFACE À L'ÉCHELLE PIÉTONNE					
C-1	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Cours adjacentes au domaine public : Créer un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les piétons, tout en préservant l'identité de l'unité de paysage	a) Est-ce que l'on préserve et s'inspire des aménagements extérieurs de qualité?	Oui	L'aménagement extérieur est très soigné et bien planifié	N/A
		b) Est-ce que l'aménagement inclut des aires d'agrément privées?	Oui	Des balcons de taille généreuse sont prévus	N/A
		c) Est-ce que les aménagements extérieurs contribuent à l'interaction visuelle avec la rue?	Oui	Des massifs végétaux sont prévus pour assurer l'interaction visuelle avec la rue	Critère satisfait
		d) Est-ce que des aménagements extérieurs sont prévus en façade et en périphérie du domaine public?	Oui	Des aménagements extérieurs sont prévus le long des deux rues jouxtant le projet	Critère non satisfait

		e) Est-ce que l'aménagement de la cour avant crée un effet d'ensemble harmonieux bonifiant l'expérience des passants et définissant le paysage de la rue?	N/A	Il n'y a pas de cour avant prévu le long du basilaire commercial sur la rue Eddy	N/A
C-2	INTERFACE COMMERCIALE				
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Aménagements en cour avant : Alimenter le caractère d'ambiance et contribuer à l'animation sur rue commercial	a) Est-ce que les espaces d'ambiance entre le rez-de-chaussée et le trottoir, comme les cafés-terrasses, étalages, entrées publiques et résidentielles, jardins et espaces ouverts, s'inspirent des caractéristiques d'aménagement de la rue commerciale et sont mis en valeur?	N/A	Le projet donne directement sur le trottoir de la rue Eddy. Il n'y a donc pas à proprement parler de cour avant. Cependant, des massifs de végétaux sont quand même prévus pour assurer l'interaction visuelle avec la rue	N/A
		b) Est-ce que les nouveaux aménagements et les nouvelles plantations s'intègrent de manière flexible et sont en harmonie avec le caractère de la rue?	N/A	Le projet donne directement sur le trottoir de la rue Eddy. Il n'y a donc pas à proprement parler de cour avant. Cependant, des massifs de végétaux sont quand même prévus pour assurer l'interaction visuelle avec la rue	N/A
		c) Est-ce que des œuvres d'art, en lien avec l'ambiance recherchée, sont installées sur le domaine privé?	N/A	Le projet donne directement sur le trottoir de la rue Eddy. Il n'y a donc pas à proprement parler de cour avant. Cependant, des massifs de végétaux sont quand même prévus pour assurer l'interaction visuelle avec la rue	N/A
		d) Est-ce que le paysage de rue intègre du mobilier urbain, comme des bancs, fontaines, lampadaires, bacs à fleurs et support à vélo, pour créer des espaces de repos?	N/A	Le projet donne directement sur le trottoir de la rue Eddy. Il n'y a donc pas à proprement parler de cour avant. Cependant, des massifs de végétaux sont quand même prévus pour assurer l'interaction visuelle avec la rue	N/A
		e) Est-ce que les aménagements sont conçus pour éviter de créer des espaces à l'abri des regards et favorise la surveillance naturelles par les usagers, résidents et piétons?	N/A	Le projet donne directement sur le trottoir de la rue Eddy. Il n'y a donc pas à proprement parler de cour avant. Cependant, des massifs de végétaux sont quand même prévus pour assurer l'interaction visuelle avec la rue	N/A
2°	Devantures commerciales : Contribuer à l'animation de la rue, tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales du bâtiment et du milieu	a) Est-ce que les devantures préservent et s'inspirent de celles de qualité et de valeur historique et patrimoniale?	Oui	Les vitrines proposées sont caractéristiques dans la rue commerciale	Critère satisfait
		b) Est-ce que les devantures s'arriment à la trame structurale du bâtiment et préservent ses entrées et le rythme de façade du front bâti?	Oui	Les devantures respectent le rythme de façade du front bâti	Critère satisfait
		c) Est-ce que le projet favorise l'aménagement de devantures transparentes, permettant une connexion visuelle directe avec les activités se déroulant à l'intérieur du bâtiment?	Oui	De grandes vitrines sont proposées	Critère satisfait
		d) Est-ce qu'un design de qualité et un traitement simple sont privilégiés pour optimiser la mise en valeur des articles destinés à la vente?	Oui	L'architecture du basilaire commercial répond à un design de qualité et un traitement simple	Critère satisfait
3°	Enseignes commerciales : Concevoir des enseignes attrayantes	a) Est-ce que les enseignes de qualité et de valeur patrimoniale et historique sont préservées et est-ce que leurs caractéristiques inspirent l'élaboration de nouvelles enseignes (la créativité dans la conception et l'emplacement des enseignes est favorisée)?	Choisissez un élément.	L'affichage proposé est en lien avec le milieu d'insertion et se veut sobre, discret et harmonieux	N/A

	qui s'harmonisent à la devanture et à l'architecture du bâtiment	b) Est-ce que les enseignes sont conçues comme une partie intégrante de la devanture du bâtiment, s'intègrent à son caractère architectural et contribuent à distinguer les différents niveaux du bâtiment?	Choisissez un élément.	Un bandeau d'affichage intégré à l'architecture de la façade est prévu	N/A
		c) Est-ce que les enseignes évite de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt et présentent une surface homogène?	Choisissez un élément.	Aucune caractéristique architecturale ne sera masquée	N/A
		d) Est-ce que les dimensions, localisation, formes, design, format, couleurs matériaux et éclairage des enseignes s'harmonisent à la façade sur laquelle elles sont apposées?	Choisissez un élément.	L'éclairage des enseignes feront parties du concept architectural	N/A
		e) Est-ce que les enseignes ont un design de qualité qui s'inspire des caractéristiques typiques de la rue commerciale existante, qui favorise un rythme continu à l'échelle de la rue et qui contribue à l'animation d'ensemble?	Choisissez un élément.	L'affichage proposé est en lien avec le milieu d'insertion et se veut sobre, discret et harmonieux	N/A
4°	Éclairage : Mettre en valeur le domaine public et contribuer à l'animation de rue commerciale d'ambiance	a) Est-ce que l'éclairage commercial s'harmonise à l'échelle de la rue?	Choisissez un élément.	L'éclairage des commerces et de leurs enseignes feront parties du concept architectural	Critère satisfait
		b) Est-ce que le concept d'éclairage respecte l'approche d'éclairage propre à la rue?	Choisissez un élément.	L'éclairage des commerces et de leurs enseignes feront parties du concept architectural	Critère satisfait
		c) Est-ce que l'éclairage met en valeur la façade et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment?	Choisissez un élément.	L'éclairage des commerces et de leurs enseignes feront parties du concept architectural	Critère satisfait
		d) Est-ce que l'éclairage assure une bonne visibilité des lieux et procure un sentiment de sécurité aux usagers?	Choisissez un élément.	L'éclairage des commerces et de leurs enseignes feront parties du concept architectural	Critère satisfait
		e) Est-ce que l'éclairage extérieur est orienté de manière à minimiser l'éblouissement sur le domaine public ou les propriétés adjacentes?	Choisissez un élément.	L'éclairage des commerces et de leurs enseignes feront parties du concept architectural	Critère satisfait
		f) Est-ce que les enseignes utilisent un concept d'éclairage assurant une lisibilité et une animation adéquate?	Choisissez un élément.	L'éclairage des commerces et de leurs enseignes feront parties du concept architectural	N/A
5°	Auvents : Contribuer au confort des piétons, à la mise en valeur du bâtiment et à l'animation du paysage de rue	a) Est-ce que le projet favorise la continuité des auvents et des arcades sur les rues commerciale?	Choisissez un élément.	Des auvents décoratifs et faisant partie du concept architectural du bâtiment sont proposés	N/A
		b) Est-ce que les auvents soulignent les parties commerciales du bâtiment?	Choisissez un élément.	Les auvents visent à marquer la localisation des différents établissements commerciaux	N/A
		c) Est-ce que les auvents respectent la forme et le style des ouvertures, tout en mettant en valeur les caractéristiques architecturales et les éléments décoratifs d'intérêt du bâtiment?	Choisissez un élément.	Des auvents décoratifs et faisant partie du concept architectural du bâtiment sont proposés Les auvents visent à marquer la localisation des différents établissements commerciaux	N/A
		d) Est-ce que les couleurs (sobres et complémentaires) des auvents s'harmonisent à celles de la façade où ils sont?	Choisissez un élément.	Des auvents décoratifs et faisant partie du concept architectural du bâtiment sont proposés	N/A

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs partiellement satisfaits (recommandation défavorable)

- Tableau C1, objectif 1°, critère d: Le projet ne prévoit aucun aménagement extérieur donnant sur la rue Eddy, car le bâtiment sera implanté avec une marge avant presque nulle.
- Tableau C2, objectif 1° : Cet objectif est non applicable, car le projet ne prévoit pas de cour avant.
- Tableau C2, objectif 3° : Les enseignes ne font pas partie de la présente demande. Elles feront l'objet d'une demande subséquente.
- Tableau C2, objectif 5° : Le projet ne propose aucun auvent.

Avis important

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

* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Annexe 16 : Objectifs et critères d'évaluation spécifiques à l'unité de paysage 1.2 – rue Eddy

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005

Tableau 39.9A

A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine					
CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION					
A-2	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Rue Eddy Préserver l'homogénéité et rehausser la qualité du paysage urbain en mettant en valeur des caractéristiques d'implantation de typologies dominantes	a) Le projet préserve les caractéristiques d'implantation des bâtiments mixtes de type « faubourg » pour conserver l'homogénéité des implantations des groupements immobiliers existants?	Oui	L'implantation est caractéristique du milieu d'insertion	Critère satisfait
		b) Le projet respecte le rythme original d'implantation en alignement du trottoir?	Oui	L'implantation respecte l'alignement bâti	Critère satisfait
		c) Les projets d'insertion sur les terrains vacants et les espaces de stationnement s'inspirent des bâtiments mixtes de type « faubourg »?	Oui	Le nouveau bâtiment est composé d'un basilaire commercial et d'un corps résidentiel caractéristique du milieu d'insertion	Critère non satisfait
		d) Les carrefours commerciaux de la rue Eddy sont encadrés par un retournement de la vitrine commerciale et de la façade donnant sur deux rues?	Oui	Le traitement des façades sur Eddy et Vaudreuil sont tout autant soignée l'une que l'autre	Critère non satisfait
		e) Le projet renforce et met en valeur les vues donnant sur le boulevard des Allumettières et sur l'unité de paysage du Centre administratif et d'affaires?	Oui	La perspective sur le complexe des Terrasses de la Chaudière est mise en valeur par le projet	Critère satisfait
		f) Le projet favorise l'agrandissement en hauteur et en cour latéral pour renforcer la continuité commerciale?	N/A	Il ne s'agit pas d'un agrandissement	N/A
		g) Le projet favorise l'agrandissement sur le terrain de coin en cour arrière pour diminuer l'effet visuel négatif?	N/A	Il ne s'agit pas d'un agrandissement	N/A
2°	Îlot Eddy - Papineau Préserver l'homogénéité et rehausser la qualité du paysage urbain en mettant en valeur des caractéristiques d'implantation de	a) La façade principale d'un bâtiment sur la rue Eddy est orientée en considérant les caractéristiques d'implantation des bâtiments adjacents pour améliorer la régularité d'implantation du groupement immobilier?	N/A		N/A
		b) Les façades sont alignées de manière à créer un encadrement optimal du domaine public et favoriser les déplacements piétonniers?	N/A		N/A

VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE					
A-3	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Rue Eddy Préserver et s'inspirer des principales caractéristiques volumétriques de typologies dominantes afin d'harmoniser l'ensemble urbain bâti	a) Le projet préserve et s'inspire des caractéristiques volumétriques des bâtiments mixtes de type « faubourg » afin d'harmoniser l'ensemble urbain bâti?	Oui	Bien que plus imposant le bâtiment respecte le volume cubique des bâtiments mixtes de type « Faubourg »	Critère non satisfait
		b) Le projet s'inspire de la volumétrie des anciens bâtiments de la rue Eddy pour un nouveau bâtiment afin de renforcer l'encadrement de la rue?	Oui	Bien que plus imposant le bâtiment s'inspire de la volumétrie des anciens bâtiments de la rue Eddy, notamment celui détruit par le feu que le nouveau bâtiment remplace	Critère non satisfait
2°	Îlot Eddy - Papineau Préserver et s'inspirer des principales caractéristiques volumétriques de typologies dominantes afin d'harmoniser l'ensemble urbain bâti	a) Le projet s'inspire de la volumétrie du cadre bâti afin de créer un front commercial continu de trois étages permettant un meilleur encadrement de la rue?	N/A		N/A
		b) Le projet privilégie des volumes de larges surfaces pour diversifier les commerces sur la rue Eddy?	Choisissez un élément.		N/A
		c) Le projet favorise le traitement volumétrique en angle pour mettre en valeur la rue commerciale à l'échelle piétonnière?	Choisissez un élément.		N/A
ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE					
A-4	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Rue Eddy Assurer que les entrées soient clairement identifiables, visibles et qu'elles contribuent à l'animation de la rue	a) Le projet favorise les entrées multiples à petite échelle pour s'harmoniser avec les activités commerciales ?	Oui	Le basilaire est constitué d'établissement commerciaux avec vitrines typiques du milieu d'insertion	Critère satisfait
		b) Le projet s'inspire des bâtiments historiques pour articuler les entrées de manière cohérente avec le paysage de la rue?	Oui	Les entrées des commerces suivent le rythme imposé par les entrées commerciales existantes sur la rue Eddy	Critère satisfait
		c) Le projet souligne les entrées sur la rue Eddy avec des marches de façon à limiter les impacts sur le domaine public en raison des niveaux topographiques?	N/A	Les entrées peuvent se faire de plain-pied dans cette partie de la rue Eddy	N/A
		d) Des arbres au couronnement généreux encadrent l'allée d'accès?	N/A	Il n'y a pas d'allées d'accès	N/A
		e) Le nombre d'allées d'accès est réduit au minimum?	N/A	Il n'y a pas d'allées d'accès	Critère satisfait

		f) La plantation de végétaux procure d'importantes surfaces ombragées à l'espace de stationnement et son pourtour?	N/A	Il n'y pas d'espace de stationnement extérieur	N/A
		g) Les bandes d'aménagements paysagers ont des dimensions assurant la viabilité et la croissance des végétaux?	Oui	Les bandes de végétations ont été prévue pour assurer la viabilité et la croissance des végétaux	N/A
		h) Le projet présente un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales?	Oui	Les bandes végétales au pourtour du bâtiment assurent ce rôle	Critère non satisfait

STATIONNEMENT – ACCÈS VÉHICULAIRE ET DE SERVICE

A-5	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Îlot Eddy - Papineau Organiser et localiser les stationnements, les accès véhiculaires et de service de manière à minimiser les impacts sur le projet et les propriétés environnantes	a) Le projet favorise les accès véhiculaires et de services sur la rue Papineau par les rues Ludger-Duvernay et Saint-Rédempteur, à la limite du front bâti de la rue Frontenac?	N/A		N/A
b) Le projet profite des différences topographiques pour aménager des espaces de stationnements au niveau inférieur?		N/A		N/A	
c) Le projet privilégie l'intégration des aires de service au cœur de l'îlot?		N/A		N/A	

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs partiellement satisfaits (recommandation défavorable)

- Tableau A2, objectif 1°, critères c et d et tableau A3, objectif 1°, critères a et b : Le projet s'inspire de l'architecture des bâtiments mixtes de type « Faubourg », mais il ne respecte pas l'implantation et la volumétrie de ces types de bâtiments. En effet, au niveau de l'implantation, les bâtiments de types « faubourg » ont un retournement de la façade commerciale donnant sur deux rues et une entrée pouvant se trouver à l'angle du bâtiment. Et pour la volumétrie, les bâtiments de type « faubourg » ont un gabarit de 2 à 3 étages, tandis que le projet propose un basilaire d'un étage seulement.
- Tableau A4, objectif 1°, critère h : le projet ne prévoit aucun système de rétention des eaux pluviales.

Avis important

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

* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Tableau 39.9B

B – INTÉGRATION ARCHITECTURALE – À l'échelle de voisinage

CONCEPT ARCHITECTURAL

B-1	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Îlot Eddy - Papineau Préserver et s'inspirer des caractéristiques architecturales dominantes afin d'améliorer l'intégration du projet dans son ensemble	a) Le projet s'inspire de l'architecture commerciale d'époque pour créer un front bâti et un basilaire intégré au paysage de rue?	N/A		N/A
		b) Le projet s'intègre harmonieusement à l'architecture des bâtiments avoisinants par l'articulation des façades et des matériaux?	N/A		N/A
		c) Les grandes façades sont découpées en petits volumes pour atténuer la monotonie et obtenir un traitement articulé?	N/A		N/A
		d) Le projet s'inspire du style contemporain pour améliorer le front bâti du rez-de-chaussée sur la rue Eddy?	N/A		N/A
		e) Le projet favorise l'attractivité et la diversification des aménagements du front bâti?	N/A		N/A
		f) Le projet facilite l'ouverture et la perméabilité entre les espaces intérieurs et extérieurs?	N/A		N/A
MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION					
B-2	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Favoriser les matériaux de revêtement de qualité supérieure afin de contribuer à la qualité urbaine de l'ensemble	a) Le projet utilise la brique d'argile de couleur terre comme revêtement extérieur avec des jeux décoratifs?	Oui	Le basilaire commercial est revêtu de brique d'argile de couleur terre caractéristique du milieu d'insertion	Critère satisfait
		b) Le ton de couleur?	Oui	Les couleurs sont sobres et harmonieuses	Critère satisfait
		c) Le projet recherche une qualité supérieure et une homogénéité maximale par des tons de couleur jaune, beige et sobre pour les matériaux de revêtement autre que la maçonnerie?	Oui	Le gris sobre est favorisé	Critère satisfait
		d) Les matériaux de revêtement extérieur vieilliront de la même manière?	Oui	La brique et les matériaux accents sont à l'épreuve du temps	Critère satisfait
2°	Eddy - Papineau	a) Le projet favorise une matière complémentaire pour diversifier et apporter une touche de créativité?	N/A		N/A

Favoriser les matériaux de revêtement de qualité supérieure afin de contribuer à la qualité urbaine de l'ensemble	b) Le projet privilégie la brique comme matériaux de revêtement principal?	N/A		N/A
	c) Le projet favorise les éléments décoratifs en bois ou en métal?	N/A		N/A

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs partiellement satisfaits (recommandation défavorable)

- Tableau B1, objectif 1° et tableau B2, objectif 2° : le projet n'est pas situé à l'intersection Eddy-Papineau.
- Tableau B2, objectif 1°, critère c) : le revêtement complémentaire à la maçonnerie sera en métal de couleur gris foncé « fusain » qui est une couleur sobre.

Avis important

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

* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Tableau 39.9C

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

C-2	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Rue Eddy Favoriser l'animation des façades commerciales en préservant des aménagements d'intérêt et s'inspirant des caractères architecturaux du cadre bâti	a) Le projet préserve le caractère des commerces d'ambiance, et préserve et s'inspire du caractère des aménagements extérieurs d'intérêt existant des 14, 18, 71 et 91, rue Eddy?	Oui	Le basilaire commercial proposé s'inspire directement du caractère des aménagements extérieurs d'intérêt existant notamment des 14 et 18, rue Eddy	Critère satisfait
		b) Le projet favorise l'aménagement de cour avant en harmonie avec les composantes d'accent des bâtiments et des aménagements interactifs entre le rez-de-chaussée, le trottoir et la rue?	N/A	Il n'y a pas de cour avant prévue	Critère non satisfait
		c) Chaque intersection de la rue Eddy avec les rues transversales est aménagée de manière distinctive?	Oui	Le coin du bâtiment est particulièrement soigné pour marquer l'intersection Eddy – Vaudreuil	Critère satisfait
2°	Devantures commerciales Contribuer à l'animation de rue en s'inspirant des caractéristiques architecturales du bâtiment et du milieu	a) Le projet préserve les devantures commerciales d'intérêt patrimonial et s'en inspire pour les nouvelles devantures?	Oui	Le basilaire est constitué d'établissement commerciaux avec vitrines typiques du milieu d'insertion	N/A
		b) Le projet favorise l'insertion de vitrine en feuillure au rez-de-chaussée et les nouvelles constructions respectent un esprit contemporain dans la conception d'ensemble?	Oui	Des vitrines en feuillures sont effectivement prévues au rez-de-chaussée et le bâtiment respecte effectivement un esprit contemporain dans la conception d'ensemble	Critère satisfait

3°	Les enseignes commerciales sont attrayantes et créatives en s'harmonisant à la devanture et à l'architecture du bâtiment	a) Le projet préserve les enseignes commerciales de qualité et d'intérêt patrimonial d'Eddy, et s'en inspire pour le langage des nouvelles enseignes?	Oui	Les enseignes s'inspirent dans un style plus simple de celles des 14 et 18, rue Eddy	N/A
		b) Le design des enseignes de nouveaux commerces est en lien avec l'architecture intérieure et extérieure des bâtiments?	Oui	Les enseignes font parties du concept architectural d'ensemble	N/A
4°	L'éclairage contribue à la mise en valeur du domaine public à l'animation de rue commerciale d'ambiance	a) Le projet développe un concept d'éclairage pour la mise en valeur de la rue commerciale d'ambiance du centre-ville?	Choisissez un élément.	Le concept d'éclairage du bâtiment participera à la mise en valeur de la Eddy	Critère satisfait

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs partiellement satisfaits (recommandation défavorable)

- Objectif 1, critère b : le projet ne prévoit pas l'aménagement de la cour avant.
- Objectif 3° : les enseignes ne font pas partie de la présente demande. Elles feront l'objet d'une demande subséquente.

Avis important

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

* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Annexe 47 : 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	
1	La largeur d'une allée de circulation double sens intérieure (art. 283)	6 m	5,5 m	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet prévoit une allée de circulation intérieur double sens de 5m50 de large. - La largeur limitée du terrain ainsi que les locaux techniques au centre de l'immeuble empêchent une révision de la largeur des allées à 6m (comme prescrit à l'article 283) sans impacter toute la construction du bâtiment. - Cela impacterait négativement la disposition et la dimension des unités résidentielles ainsi que toute la trame structurelle du bâti. - Le propriétaire constate le bon fonctionnement d'une allée à 5m50 sur un autre de ses projets réalisés en 2015 (en opération/gestion depuis), les Lofts du Ruisseau, au 114 Montcalm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le réaménagement du sous-sol et la réduction du nombre de cases de stationnement permettrait d'avoir une allée de circulation d'une largeur minimale de 6 m. - Selon l'article 667 lettre C indiqué à la grille des spécifications de la zone Co-08-112, aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est exigé pour le projet. <p>Non recommandée par le SUDD</p>
2	Distante entre une rampe d'accès extérieure ouverte et une ligne de terrain (art. 183 et 198)	1 m	0,6 m	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet prévoit une rampe d'accès PMR pour les habitants. Cet accès se situe sur la rue Vaudreuil, à 1cm de la limite de terrain. - L'article 183.17a) prescrit une distance minimale de 1m sauf que la rampe prévue est déjà collée à la façade du bâtiment. - Cette rampe est nécessaire pour permettre un accès PMR des habitations. Décaler la rampe à 1m de la limite de terrain aurait pour impact de diminuer la surface du bâtiment et donc les unités d'habitation pour les résidents. 	<ul style="list-style-type: none"> - La rampe proposée sera située sous la terrasse du 2^e étage donnant sur la rue Vaudreuil. Les colonnes supportant le balcon seront situées entre la rampe et la ligne de rue à une distance presque nulle de la ligne de rue. Ces colonnes constitueront donc une séparation entre la rampe proposée et la ligne de rue.
3	La largeur minimale et la profondeur minimale d'un balcon (art. 691)	1,8 m	1,2 m (Balcons du 3 ^e au 6 ^e étages situés sur la façade principale et la façade latérale sur rue)	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet est situé au 89,91-97 rue Eddy à Gatineau. Il s'agit d'un projet mixte avec un rez-de-chaussée commercial et 5 étages de logements sociaux. - Les 5 étages de logements sont équipés de balcons de 1m20 de profondeur sur les façades 	<ul style="list-style-type: none"> - Selon l'article 691 indiqué à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-08-112, aucune aire d'agrément n'est exigée sur le terrain, mais ce même article stipule que les balcons d'un bâtiment devraient avoir une profondeur minimale de 1,8 m afin de bénéficier de cette réduction d'aire d'agrément.

				<p>nord et est, donnant sur les rues Vaudreuil et Eddy.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet ne requiert ni aire d'agrément à même l'immeuble ni installation de balcons. Cette installation réside donc d'une initiative du porteur de projet pour améliorer le cadre de vie des résidents. - Pour respecter l'article 183.12b), les balcons sont situés à plus d'1m de la limite de terrain. Cependant il est impossible de respecter la profondeur minimale de 1m80 prescrite à l'article 691 sans modifier l'architecture du bâtiment et donc l'espace de vie des habitants. Les balcons projetés sont donc d'une profondeur de 1m20. 	<ul style="list-style-type: none"> - La personne requérante pourrait aménager les balcons situés sur les façades principale et latérale sur rue avec une profondeur de 1,8 m et ajouter, la non-conformité relative à la distance entre un balcon et une ligne de terrain, à la dérogation mineure relative à la réduction de la distance entre une terrasse et une ligne de terrain qui est une dérogation mineure à la même disposition que celle de la non-conformité de la distance entre un balcon et une ligne de terrain. <p>Non recommandée par le SUDD</p>
4	Distance entre perron, balcon, galerie, terrasse ou chambre froide faisant corps avec le bâtiment principal et une ligne de terrain (art. 183 et 198)	1 m	<p>0 m</p> <p>(Pour la terrasse du deuxième étage, située sur le basilaire du rez-de-chaussée - rues Vaudreuil et Eddy)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet prévoit des balcons-terrasses sur le basilaire du premier étage. - Ce premier étage commercial s'étend jusqu'à la limite de propriété donc les balcons-terrasse s'étendent eux aussi à la limite de terrain et ne respectent pas la prescription de l'article 183.12 qui impose une distance minimale de 1m. - Ces balcons terrasse s'installent sur le basilaire du rez-de-chaussée. Il serait donc peu judicieux d'avoir un recul de 1m pour les balcons-terrasses qui ne bénéficieraient plus de la vue et ne s'intégreraient pas architecturalement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Avec la configuration projetée du bâtiment, il est difficile de réduire la profondeur de la terrasse pour à la fois respecter une largeur minimale utilisable (1,5 m) et une distance de 1 m des lignes de rues. - Un mur de brique, provenant du surhaussement du basilaire du bâtiment, servira de garde-corps à cette terrasse. Ce mur d'environ 60 cm d'épaisseur éloignera la partie utilisable de la terrasse des voies publiques.

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

Section 1 – À remplir par le SUDD

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires	Accord/désaccord du SUDD	Explication complémentaire du SUDD
Critère a) du règlement : Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Critère b) du règlement : Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Critère e) du règlement : Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?					
Dérogation 1 : réduire la largeur d'une allée de circulation intérieure double sens de 6 m à 5,5 m (art. 283)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Les recherches effectuées dans la zone Co-08-112 n'ont abouti à aucune dérogation similaire aux dérogations mineures demandées par la personne requérante.
Dérogation 2 : réduire la distance entre une rampe et une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m (art. 183 et 198)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 3 : réduire la profondeur minimale d'un balcon de 1,8 m à 1,2 m (art. 691)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 4 : réduire la distance entre une terrasse et une ligne de terrain de 1 m à 0 m (art. 183 et 198)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD

Justification de la demande par le requérant	À remplir par le SUDD				
Critère c) du règlement : Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?					
Dérogation 1 : réduire la largeur d'une allée de circulation intérieure double sens de 6 m à 5,5 m (art. 283)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le respect d'une allée à 6m demanderait une révision complète du projet car cela modifierait la structure du bâtiment. Le projet pourrait donc ne pas se faire.	En désaccord	L'application du règlement ne cause pas un préjudice sérieux à la personne requérante, car selon l'article 667 lettre C indiqué à la grille des spécifications de la zone visée, le nombre minimal de cases de stationnement à fournir peut être nul.
Dérogation 2 : réduire la distance entre une rampe et une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m (art. 183 et 198)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le respect de 1m entre la rampe PMR et la limite de terrain entraînerait une restructuration du projet et des unités d'habitations car un tel accès est indispensable.	En accord	L'application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, car elle serait contrainte de réduire la longueur du bâtiment proposé afin de pouvoir aménager une rampe située à au moins 1 m de la ligne de rue. Des colonnes supportant le balcon du 2 ^e étage seront situées à une distance

					presque nulle de la ligne de rue. Ces colonnes constitueront une séparation entre la rampe proposée et la ligne de rue. La non-conformité de la distance de la rampe à la ligne de rue sera donc peu remarquée.
Dérogation 3 : réduire la profondeur minimale d'un balcon de 1,8 m à 1,2 m (art. 691)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le respect de la profondeur des balcons à 1m80 demanderait de réviser le projet en entier car cela changerait la structure des unités d'habitations alors que le porteur de projet n'est pas tenu de fournir des balcons en premier lieu.	En désaccord	Il est possible pour la personne requérante de prévoir des balcons de 1,8 m de profondeur, puisqu'une dérogation mineure à la distance minimale d'une terrasse contre une ligne de terrain, est déjà demandée et recommandée favorablement par le SUDD. Les balcons projetés seraient alors en enlignement avec la terrasse prévue au premier étage du bâtiment qui s'aligne avec les lignes de rues. Dans la zone visée le mur d'un bâtiment peut être alignée avec une ligne de rue (marge avant nulle).
Dérogation 4 : réduire la distance entre une terrasse et une ligne de terrain de 1 m à 0 m (art. 183 et 198)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le respect de 1m entre la limite de terrain et les terrasses du 1 ^e étage entrainerait une rupture architecturale qui ne serait pas en adéquation avec l'intégration du projet dans son environnement.	En accord	Avec la configuration projetée du bâtiment, il est difficile de réduire la profondeur de la terrasse pour à la fois répondre à une largeur minimale de 1,8 m et une distance de 1 m des lignes de rues.
Critère d) du règlement : Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?					
Dérogation 1 : réduire la largeur d'une allée de circulation intérieure double sens de 6 m à 5,5 m (art. 283)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, il est difficile de modifier la largeur de l'allée de circulation en raison des locaux techniques situés au centre du bâtiment. Cette modification entraînerait la révision de la structure du bâtiment.	En désaccord	Il n'est pas difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation, car la personne requérante pourra revoir l'aménagement du sous-sol et supprimer des cases de stationnement considérant qu'un nombre minimale des cases de stationnement n'est pas exigé.
Dérogation 2 : réduire la distance entre une rampe et une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m (art. 183 et 198)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui il est difficile de modifier l'emplacement de la rampe d'accès car elle demandera de revoir la structure du bâtiment.	En accord	Il est difficile de modifier le projet, afin de répondre à cette disposition, sans impliquer une restructuration importante de la volumétrie et de la structure du bâtiment projeté.

Dérogation 3 : réduire la profondeur minimale d'un balcon de 1,8 m à 1,2 m (art. 691)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, la volonté de proposer des balcons aux habitants alors que ce n'est pas imposé au règlement, part d'une volonté de créer un cadre de vie le plus agréable possible. Cependant, la modification à 1m80 entraine le non-respect de la limite de 1m entre le balcon et la limite de terrain ce qui est impossible au règlement. Dans l'autre sens, la modification entraine une restructuration des habitations et donc une diminution du cadre de vie des habitants ce qui est à l'encontre de la démarche initiale.	En désaccord	Il ne serait pas difficile de modifier le projet pour respecter la disposition particulière prévoyant des balcons de 1,8 m de profondeur minimum. La personne requérante pourrait rendre conforme la profondeur des balcons sans modifier le projet et ajouter la non-conformité de la distance entre un balcon et une ligne de terrain à la dérogation mineure relative à la réduction de la distance entre une terrasse et une ligne de terrain qui est une dérogation mineure à la même disposition.
Dérogation 4 : réduire la distance entre une terrasse et une ligne de terrain de 1 m à 0 m (art. 183 et 198)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui il est difficile de modifier cette distance car les terrasses se situent sur le basilaire du rdc. Si cette distance est respectée, les terrasses s'intègrent ainsi architecturalement et les retirer serait contraire à la volonté initiale d'offrir le meilleur cadre de vie possible aux résidents.	En accord	Il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation, car la personne requérante serait contrainte de supprimer la terrasse proposée ou de réduire les dimensions du bâtiment. L'aménagement et l'organisation de chacun des logements prévus seraient à revoir et leur nombre diminué si le bâtiment était d'une forme différente. Il faut noter que le mur d'un bâtiment peut être positionné à 0 m d'une ligne de rue dans la zone visée.
Critère f) du règlement : Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?					
Dérogation 1 : réduire la largeur d'une allée de circulation intérieure double sens de 6 m à 5,5 m (art. 283)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'allée étant interne au bâtiment, elle ne concerne pas le voisinage et donc ne l'impact pas.	En accord	
Dérogation 2 : réduire la distance entre une rampe et une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m (art. 183 et 198)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La rampe se situe sur la rue Vaudreuil donc elle n'impacte pas le voisinage.	En accord	
Dérogation 3 : réduire la profondeur minimale d'un balcon de 1,8 m à 1,2 m (art. 691)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les balcons concernés donnent sur les rues Eddy et Vaudreuil. Il n'y a donc pas d'impact sur le voisinage.	En accord	
Dérogation 4 : réduire la distance entre une terrasse et une ligne de terrain de 1 m à 0 m (art. 183 et 198)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les balcons-terrasses s'appuient sur le basilaire du rdc. De plus, ils donnent sur la rue Eddy donc n'impacteront pas le voisinage.	En accord	
Critère g) du règlement : Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?	OUI	NON	N/A	N/A	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	N/A		
RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD					Désaccord	- Pour les deux dérogations mineures relatives à la réduction de la largeur d'une allée de circulation intérieure et de la profondeur minimale d'un balcon.
					Accord	- Pour les deux autres dérogations mineures.
<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.						