

PIIA – Construire un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel – 12, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-04-20/58

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel de 240 logements a été formulée pour la propriété située au 12, rue Eddy, identifiée au plan d'ensemble du Projet Zibi comme étant le « Bloc 1 »;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville plus précisément dans l'unité de paysage « 7.1 Quartier de la chute des Chaudières – section Noyau industriel historique » et que le projet de construction est assujéti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, puisque le projet prévoit la construction de 240 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux visant à construire un bâtiment commercial et résidentiel, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation du bâtiment proposé – Steve Tremblay– Arpenteur-géomètre – 13 juin 2025 – 12, rue Eddy;
- Élévations proposées sur la rue Eddy et la rue Donald-Charron– Neuf Architectes – mars 2026 – 12, rue Eddy;
- Élévations proposées sur la rue privée et sur la rue Laurier– Neuf Architectes – mars 2026 –12, rue Eddy;
- Modèles de matériaux proposés – Neuf Architectes – mars 2025 – 12, rue Eddy;
- Plan d'aménagement paysager proposé – CSW Landscape Architects Limited – 13 novembre 2025, 12 rue Eddy.

Il est entendu que la présente résolution est assujéti à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment de 100 logements et plus.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel comprenant un maximum de 240 logements – 12, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2026-04-20/59

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel de 240 logements a été formulée pour la propriété située au 12, rue Eddy, identifiée au plan d'ensemble du Projet Zibi comme étant le « Bloc 1 »;

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

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville plus précisément dans l'unité de paysage « 7.1 Quartier de la chute des Chaudières – section Noyau industriel historique » et que le projet de construction est assujéti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment proposé sur les propriétés voisines et sur le domaine public a montré un impact négligeable essentiellement en fin de journée sur les terrains au nord et à l'ouest du projet proposé;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents montre qu'il n'y aura pas d'impact majeur généré par la construction sur le confort des personnes piétonnes circulant autour du bâtiment;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, des travaux visant à construire un bâtiment commercial et résidentiel comprenant un maximum de 240 logements, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil du plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction du « Bloc 1 » en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

| Construire un bâtiment mixte de 240 logements | | |
|---|--|---|
| Adresse | 12, rue Eddy |  |
| Secteur | Hull | |
| District | Hull-Wright (7) | |
| Conseiller/Conseillère | Steve Moran | |
| Année de construction | S.O. | |
| Classe d'usage | Habitation (h) / Commercial (c) | |
| Structure de bâtiment | Isolée | |
| Nombre de logements | 240 logements | |
| Nombre d'étages | 23 étages | |
| Toiture (revêtement) | Membrane blanche | |
| Revêtement(s) extérieur(s) | Maçonnerie de briques, béton préfabriqué, panneaux métalliques, mur rideau | |
| Liste patrimoine bâti | Non | |
| Valeur patrimoniale | N/A | |
| État de vétusté | N/A | |
| Évaluation municipale | S.O. (Nouveau terrain à créer) | |
| Règlements concernés | Effets de la demande | Recommandation SUD |
| Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 Unité de paysage 7.1 Quartier de la chute des Chaudières - Section noyau industriel historique | - Construire un bâtiment commercial et résidentiel (mixte) comprenant un maximum de 240 logements. | Recommandé |
| Usages conditionnels numéro 506-2005 | - Construire un bâtiment de plus de 100 logements. | Recommandé |

Contexte

- Une demande visant la construction d'un bâtiment mixte (commercial et résidentiel) isolé de 23 étages a été formulée pour la propriété située au 12, rue Eddy.
- Ce projet a été initialement soumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et a fait l'objet d'un avis de non-recommandation (R-CCU-2025-12-01/132). La nouvelle proposition suggère des solutions concrètes aux préoccupations soulevées par le CCU :

| Préoccupations soulevées | Solutions proposées |
|---|--|
| Importance de souligner le rôle de porte d'entrée au Québec et à Gatineau | <ul style="list-style-type: none"> • Couronnement distinctif du volume à l'intersection des rues Eddy et Laurier (vitrage et parapet). • Modification au rythme des ouvertures. • Amélioration de la relation entre le basilaire et la tour. • Accents métalliques de couleur rouge cuivrée. |
| Projet terne et beige | |
| Ajout d'une œuvre d'art | <ul style="list-style-type: none"> • Identification d'un emplacement sur le site pour l'ajout d'une œuvre d'art (intersection Eddy et Laurier). |
| Utilisation de panneaux de béton préfabriqués à effet de brique | <ul style="list-style-type: none"> • Basilaire entièrement recouvert de maçonnerie de briques. |
| Atténuation du bruit | <ul style="list-style-type: none"> • Respect des mesures suggérées par les professionnels en acoustique lors de la construction du bâtiment. |

- Le projet proposé se situe sur le terrain du Projet Zibi, identifié comme étant le « Bloc 1 » au Projet Zibi situé dans la zone commerciale (Co-08-259), sur la portion du terrain qui encadre l'intersection des rues Eddy et Laurier. Ce coin de rue est décrit, au Règlement relatif aux plans d'implantations et d'intégration architecturale numéro 505-2005 auquel le projet est assujéti, comme étant un point de repère urbain important et une véritable porte d'entrée pour le centre-ville. La zone du projet comprend le projet projeté et les emprises routières internes qui l'entourent.
- Le plan d'ensemble pour la totalité du Projet Zibi a été approuvé le 26 janvier 2016 (CM-2016-65). Le Projet Zibi vise à créer un milieu de vie complet, animé et convivial, et doté d'une mixité de fonctions et d'activités en synergie avec le cœur du centre-ville. Le projet regroupera de l'habitation (pour un total d'environ 1700 logements), des bureaux, des commerces et des activités culturelles. Une variété de types d'habitations et un minimum de 7 % de logements abordables. La volumétrie développée au sein de l'ensemble du projet créera à terme deux pôles plus denses et en hauteur aux extrémités est et ouest du site, et une zone de moyenne densité à échelle humaine au centre du projet. Les hauteurs des bâtiments varieront de 1 à 25 étages, mais avec une majorité de bâtiments d'environ six étages. Le

Projet Zibi propose un réseau interconnecté d'espaces publics, composé de trois places de rassemblement et d'un parc à vocation particulière qui représente approximativement 15 % de la superficie du site (annexes 3 et 4).

- Une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale du guide d'aménagement détaillant le concept d'aménagement des rues partagées (woonerfs) pour l'ensemble du site Zibi a été adoptée (CM-2025-812). Cette modification autorise également la réalisation du Bloc 1 du projet Zibi en phase 2 du projet Zibi et la privatisation de la rue partagée W1 situé à l'est du « Bloc 1 » en l'intégrant au terrain du Bloc 1.
- Le bâtiment proposé est conforme au plan d'ensemble approuvé. Il s'agit d'un bâtiment mixte isolé de 23 étages (73,30 m de hauteur), comprenant un total de 240 logements, dont 59 logements abordables (le projet a déjà reçu une approbation pour un financement du Programme de prêts pour la construction d'appartements de la [SCHL], et un espace commercial de superficie de 388 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble dans la partie donnant sur la rue Laurier). Le bâtiment comprendra également deux niveaux de sous-sol. Une partie des niveaux souterrains (stationnement) du bâtiment projeté qui s'étendent sous la rue privée pour accueillir 75 cases de stationnement. Le projet propose 240 unités de stationnement pour vélos dont 14 seront aménagées à l'extérieur près des différentes entrées au bâtiment.
- Le projet propose 240 logements aux typologies variées de 1 ½ à 4 ½.

| Désignation | Bloc 1 | Pourcentage logements |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Logement 1 ½ (Studio) | 21 | 8,75 % |
| Logement 3 ½ (1 chambre) | 174 (dont 22 avec den) | 72,5 % |
| Logement 4 ½ (2 chambres) | 45 (dont 3 avec den) | 18,75 % |
| Nombre total de logements | 240 | |

- Conformément au règlement de zonage en vigueur, le projet prévoit une aire d'agrément de 2 503 m² répartie sur plusieurs niveaux du projet :
 - Au rez-de-chaussée du projet, on retrouve une aire d'agrément verte et de détente de 412 m² de superficie;
 - Sur la terrasse du dernier étage, 340 m² supplémentaires d'aire d'agréments sont proposés;
 - Le 5^e niveau du bâtiment dispose d'une vaste aire de détente de 390 m² résultant du dégagement entre la tour et le basilaire;
 - Le reste des niveaux se partagent une aire de détente aménagée en espace balcon qui totalise une superficie de 1 360 m².
- Le Service de la planification des actifs et des investissements de la Ville a exigé à la personne requérante de déplacer l'implantation du bâtiment vers l'est en raison de la présence d'infrastructures majeures d'eau potable et égout sanitaire dans la partie du terrain adjacent à la rue Eddy. L'espace ainsi dégagé d'environ 10 m permet, d'une part, d'éloigner le bâtiment projeté des infrastructures souterraines et du bruit généré par la rue Eddy, et d'autre part, d'aménager une interface de verdure avec la rue Eddy.
- Des travaux de décontamination du site sont prévus dans le cadre de ce projet. Ces travaux seront réalisés selon le plan de réhabilitation des terrains contaminés du Projet Zibi approuvée par le MELCCFP. Une demande d'un certificat d'autorisation des travaux de décontamination a été déposée auprès de la Ville.
- Un protocole d'entente pour des travaux municipaux sera signé entre l'entrepreneur et le Service de la planification des actifs et des investissements de la Ville. Cette entente abordera les travaux projetés sur le domaine public et les travaux recommandés par l'avis technique de mobilité (notamment dans l'emprise de la rue Donald-Charron).

Les autorisations requises pour ce projet :

- Selon les mesures transitoires inscrites au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale complète avant l'entrée en vigueur de ce règlement, peut être poursuivie et traitée selon les objectifs et critères d'évaluation opposables du Règlement numéro 505-2005 (ancien PIIA). La propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville et dans l'unité de paysage « 7.1 Quartier de la chute des Chaudières – section Noyau industriel histrionique » et est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.
- Le projet doit également être autorisé par usage conditionnel, puisque le nouveau bâtiment mixte de 23 étages comprendra plus de 100 logements (maximum de 240 logements).

Le concept architectural du bâtiment proposé :

- La version finale du projet intègre certaines spécificités architecturales dominantes du cadre bâti local, notamment la brique rouge traditionnelle, les volumes mixtes de deux à quatre étages et les entrées de coin aux intersections.
- Le concept architectural et la volumétrie du projet ont été élaborés en étroite relation avec l'environnement urbain et son contexte historique, tout en s'inscrivant pleinement dans la temporalité actuelle. La composition propose deux volumes simples et complémentaires : un basilaire qui s'inscrit dans l'échelle du quartier, et une tour élancée pour marquer l'entrée de ville.
- Le basilaire marque l'angle formé par les rues Eddy et Laurier par la présence d'un auvent distinctif. Ce socle, de gabarit cubique et de quatre étages, encadre les rues Eddy et Laurier et assure une continuité urbaine à l'échelle piétonne. Il se distingue par une large fenestration continue et par sa mixité d'usages, les espaces commerciaux et communs occupant le rez-de-chaussée afin d'animer les deux axes de circulation, tandis que les trois étages supérieurs sont dédiés à un usage résidentiel. À l'intersection des rues Eddy et Laurier, l'interruption du volume du

basilair introduit une rupture volontaire dans la composition horizontale du socle, ce qui accentue la lecture verticale du volume principal et met en valeur l'élévation de la tour.

- L'utilisation de la brique au niveau du basilaire permet d'établir une transition harmonieuse avec les bâtiments patrimoniaux avoisinants, et permet d'atténuer la rupture d'échelle produite par la hauteur de la tour. De grandes baies vitrées et un mur rideau couvrent les parties commerciales et donnent une apparence contemporaine au basilaire, améliorant ainsi son attrait visuel.
- La tour de 19 étages adopte une architecture contemporaine épurée. Les façades sont composées de panneaux de béton préfabriqué de teinte pâle, organisés selon une trame verticale régulière. Les ouvertures, encadrées de retours métalliques teintés rouge cuivré contrastant avec la couleur pâle des façades, créent un effet de profondeur et accentuent la verticalité du volume. De légères variations modulaires des ouvertures animent la façade tout en maintenant une lecture homogène et confèrent au bâtiment une identité architecturale forte et distinctive. Visible à l'échelle de la Ville, le dernier niveau est marqué par un couronnement vitré et transparent, accentuant la silhouette de la tour et contribuant à son rôle d'élément signalétique et de porte de Ville.
- La tour est couronnée d'une terrasse partagée, composée d'une aire de détente, de jardinage et d'agrément, offrant une vue panoramique sur la rivière des Outaouais pour les personnes résidentes. Plusieurs logements auront aussi un espace balcon considéré aux fins de la superficie minimale d'aire d'agrément exigée pour le projet.
- Une œuvre d'art publique est prévue à l'intersection des rues Eddy et Laurier, en concertation avec la Ville et les citoyens.

L'aménagement du terrain :

- Le stationnement souterrain du bâtiment sera accessible par une allée privée « W1 », fermée à la circulation véhiculaire du côté de la rue Laurier. Cette allée sera dédiée aux déplacements actifs entre les rues Laurier et Donald-Charron (mais accessible aux véhicules), ainsi qu'à la collecte des matières résiduelles du « Bloc 1 » et du futur « Bloc 4 ». Le maintien et le droit d'accès actif à cette rue seront garantis par une servitude permanente d'accès et de passage public à enregistrer en faveur de la Ville de Gatineau. Cette allée sera revêtue, une fois les Blocs 1 et 4 réalisés, de pavés imbriqués et comportera des aménagements paysagers de part et d'autre, similaire à ceux réalisés pour l'impasse du Cuvier (trottoir sans bordures, plantations vertes, mobilier urbain, revêtement de pavé, etc.) (annexes 5 et 6).
- Le cheminement des différents types de déplacements autour et vers le site a été validé par l'avis technique de mobilité. L'entrée vers les commerces se fera sur la rue Laurier et à l'angle du bâtiment donnant sur les deux rues, Laurier et Eddy. Un recul du bâtiment est prévu par rapport à la rue Eddy, laissant place à une aire d'agrément verte, une placette publique et une terrasse aménagée pour l'usage commercial. L'entrée principale du bâtiment vers les logements sera aménagée face à la rue partagée Donald-Charron, ainsi qu'une terrasse privée aux personnes résidentes (annexe 6).
- Une terrasse commune accessible aux utilisateurs du bâtiment sera également aménagée sur une partie de la toiture du dernier étage, elle sera agrémentée de plantations et d'un jardin potager (annexe 24).
- Au nord de la propriété, un aménagement paysager est prévu en interface avec la rue Laurier, une partie de cet aménagement se retrouve sur la propriété de la Commission de la capitale nationale (CCN). Une entente a été engagée avec la CCN pour la réalisation de cet aménagement sur leur terrain.

L'implantation du bâtiment, son traitement volumétrique et architectural cadrent en majorité avec les dispositions du PIIA applicables et du guide d'aménagement du Projet Zibi.

Études déposées en appui à la réalisation du projet :

Avis technique de mobilité (annexe 25)

L'avis technique propose plusieurs solutions de combinaison entre des mesures (de conception, de gestion opérationnelle et de coordination), afin de répondre aux besoins fonctionnels du projet et aux recommandations sécuritaires du Service de mobilité de la Ville, ces solutions sont principalement :

- Dédier la rue privée (W1) aux déplacements actifs, à l'accès au stationnement souterrain, à l'entrée et sortie de camions de collectes de matières résiduelles, et à la circulation de camion incendie;
- Interdiction de virage à gauche à partir de la rue Eddy vers la rue Donald-Charron;
- Rendre à sens unique vers le projet la portion ouest de la rue Donald Charon (soit entre la rue Eddy et la rue privée);
- Rendre à double sens la rue Donald-Charron dans sa portion est du projet.

Note Technique - Stratégie de gestion et des manœuvres des camions de matières résiduelles (annexe 26)

La solution retenue pour la gestion de la collecte des matières résiduelles du Bloc 1 prévoit que le camion de collecte accède à la rue Donald-Charron par la rue Jos-Montferrand, puis circule jusqu'à la rue privatisée située à l'est du bâtiment, et enfin, assisté d'un employé du service de gestion du site sur place, le camion manœuvrera afin de s'insérer à l'intérieur du quai de service dédié, intégré au Bloc 1, pour faire ses manœuvres.

Évaluation du bruit des transports (annexe 29)

En raison de sa proximité par rapport à la rue Laurier, le projet se trouve à l'intérieur de l'aire de contrainte en marge du réseau routier sous juridiction municipale et devra respecter le cadre normatif applicable.

La personne requérante a produit une étude d'impact sonore (GRANDIENTWIND- 25 juillet 2024) concluant que les niveaux sonores dans les espaces extérieurs desservant le bâtiment sont conformes et ne dépassent pas 55 dBA L_{eq} (24 h). Ce faisant, des mesures d'atténuation ne sont pas nécessaires.

Pour les espaces intérieurs, cette étude indique que les niveaux de bruit se situeront entre 57 et 66 dBA pendant la période diurne (7 h-23 h 00) et entre 50 et 60 dBA pendant la période nocturne (23 h-07 h 00). Le niveau de bruit le plus élevé (66 dBA) se produit de la façade nord du bâtiment, l'étude recommande l'utilisation : « d'éléments de construction ayant un

indice de transmission du son (ITS) plus élevé qui permettra au projet de respecter le cadre normatif en vigueur, de même qu'une climatisation centrale ou un système mécanique similaire, ce qui permettra aux occupants de garder les fenêtres fermées ».

Étude d'ensoleillement (annexe 30)

L'étude déposée a conclu que les ombres portées auront un impact négligeable en fin de journée sur les terrains au nord et à l'ouest du projet proposé.

Étude d'effets d'accélération des vents (annexes 27 et 28)

Une étude est requise pour tout bâtiment de plus de trois étages. L'étude déposée a montré que la configuration du bâtiment et les aménagements proposés sont suffisants pour assurer un niveau de confort acceptable pour les usagers et piétons. Cependant, il a été recommandé d'installer des mesures d'atténuation autour des zones désignées aux sièges au sein de la terrasse centrale, ainsi que des paravents de 1,8 m de haut sur tout le périmètre de la terrasse du toit.

PIIA – Construire un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel – 12, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel de 240 logements a été formulée pour la propriété située au 12, rue Eddy, identifiée au plan d'ensemble du Projet Zibi comme étant le « Bloc 1 »;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville plus précisément dans l'unité de paysage « 7.1 Quartier de la chute des Chaudières – section Noyau industriel historique » et que le projet de construction est assujéti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, puisque le projet prévoit la construction de 240 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux visant à construire un bâtiment commercial et résidentiel, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation du bâtiment proposé – Steve Tremblay– Arpenteur-géomètre – 13 juin 2025 – 12, rue Eddy;
- Élévations proposées sur la rue Eddy et la rue Donald-Charron– Neuf Architectes – mars 2026 – 12, rue Eddy;
- Élévations proposées sur la rue privée et sur la rue Laurier– Neuf Architectes – mars 2026 –12, rue Eddy;
- Modèles de matériaux proposés – Neuf Architectes – mars 2025 – 12, rue Eddy;
- Plan d'aménagement paysager proposé – CSW Landscape Architects Limited – 13 novembre 2025, 12 rue Eddy.

Il est entendu que la présente résolution est assujéti à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment de 100 logements et plus.

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel comprenant un maximum de 240 logements – 12, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel de 240 logements a été formulée pour la propriété située au 12, rue Eddy, identifiée au plan d'ensemble du Projet Zibi comme étant le « Bloc 1 »;

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

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville plus précisément dans l'unité de paysage « 7.1 Quartier de la chute des Chaudières – section Noyau industriel historique » et que le projet de construction est assujéti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment proposé sur les propriétés voisines et sur le domaine public a montré un impact négligeable essentiellement en fin de journée sur les terrains au nord et à l'ouest du projet proposé;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents montre qu'il n'y aura pas d'impact majeur généré par la construction sur le confort des personnes piétonnes circulant autour du bâtiment :

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, des travaux visant à construire un bâtiment commercial et résidentiel comprenant un maximum de 240 logements, et ce, conditionnellement à :

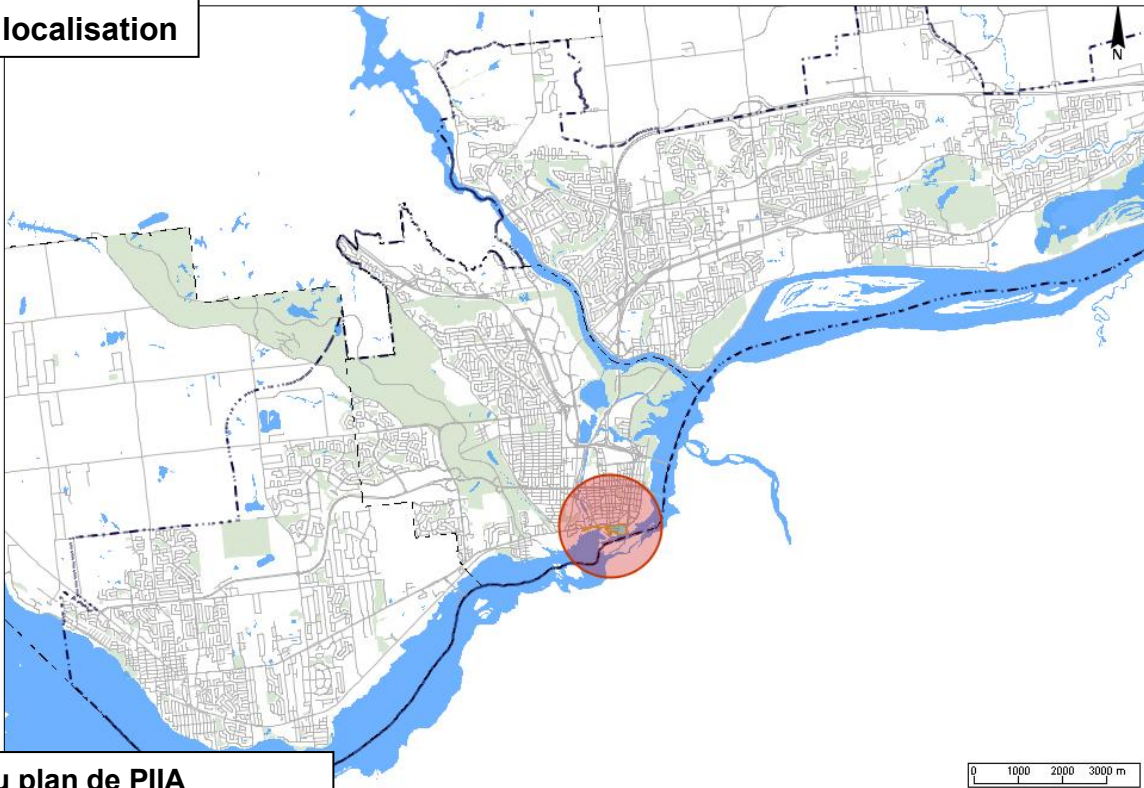
- L'approbation par le conseil du plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction du « Bloc 1 » en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

Table des annexes

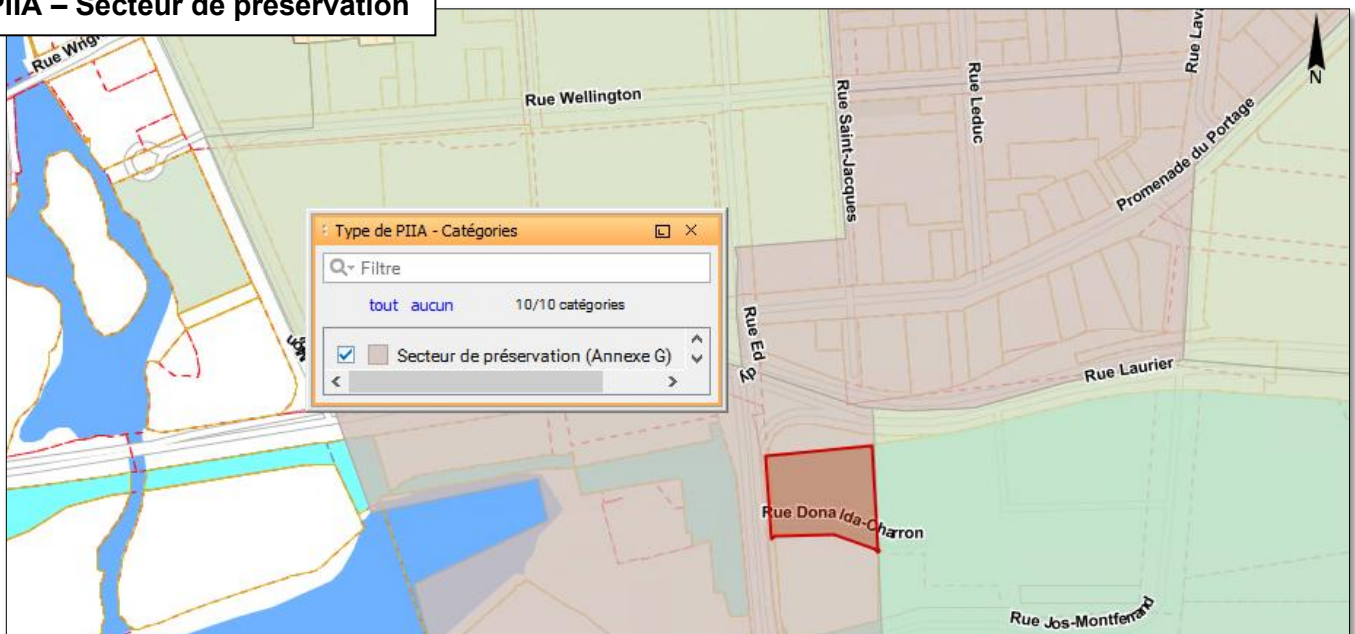
| | |
|---|----|
| Annexe 1 : Plan de localisation, de PIIA et de zonage | 8 |
| Annexe 2 : Photos aériennes et photo du site..... | 9 |
| Annexe 3 : Plan d'ensemble et plan de lotissement approuvés- Projet Zibi..... | 10 |
| Annexe 4 : Plan des hauteurs proposées approuvé - Projet Zibi..... | 11 |
| Annexe 5 : Plan projet de lotissement et d'implantation (annoté par le SUDD) – Bloc 1 | 12 |
| Annexe 6 : Plan du site d'intervention – Bloc 1 | 13 |
| Annexe 7 : Insertion du projet dans son milieu (annoté par le SUDD)..... | 14 |
| Annexe 8 : Caractéristiques architecturales et inscription du projet dans un milieu bâti à la fois contemporain et patrimonial..... | 15 |
| Annexe 9 : Vue en plan du Sous-sol 1 | 16 |
| Annexe 10 : Vue en plan du Sous-sol 2 | 17 |
| Annexe 11 : Plan du rez-de-chaussée proposé | 18 |
| Annexe 12 : Plan de l'étage 5 | 19 |
| Annexe 13 : Plan de terrasse et toiture | 20 |
| Annexe 14 : Élévation sur la rue Laurier et la rue Donald-Charron..... | 21 |
| Annexe 15 : Élévation sur la rue Eddy et sur la rue privée | 22 |
| Annexe 16 : Vues en perspective | 23 |
| Annexe 17 : Vues en perspective | 24 |
| Annexe 18 : Vues en perspective | 25 |
| Annexe 19 : Matérialité | 26 |
| Annexe 20 : Plan d'aménagement paysager proposé..... | 27 |
| Annexe 21 : Plan de Plantation proposé (annoté par le SUDD) | 28 |
| Annexe 22 : Aménagement paysager et plantation face à la rue Eddy | 29 |
| Annexe 23 : Aménagement paysager et plantation face à la rue Donald -Charron | 30 |
| Annexe 24 : Aménagement paysager et plantation face à la rue Eddy | 31 |
| Annexe 25 : Aménagement paysager et plantation de la rue privée (W1)..... | 32 |
| Annexe 26 : Plan paysager toiture terrasse | 33 |
| Annexe 27 : Avis technique de mobilité (extrait) | 34 |
| Annexe 28 : Stratégie de gestion et manœuvres des camions de matières résiduelle | 35 |
| Annexe 29 : Étude éolienne au niveau des piétons (extrait)..... | 36 |
| Annexe 30 : Étude éolienne au niveau des piétons (extrait) suite | 37 |
| Annexe 31 : Étude du bruit des transport (Extrait)..... | 38 |
| Annexe 32 : Étude d'ensoleillement..... | 39 |
| Annexe 33 : critères d'évaluation spécifiques à un bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus..... | 40 |
| Annexe 34 : Objectifs et critères relatifs au PIIA | 43 |

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

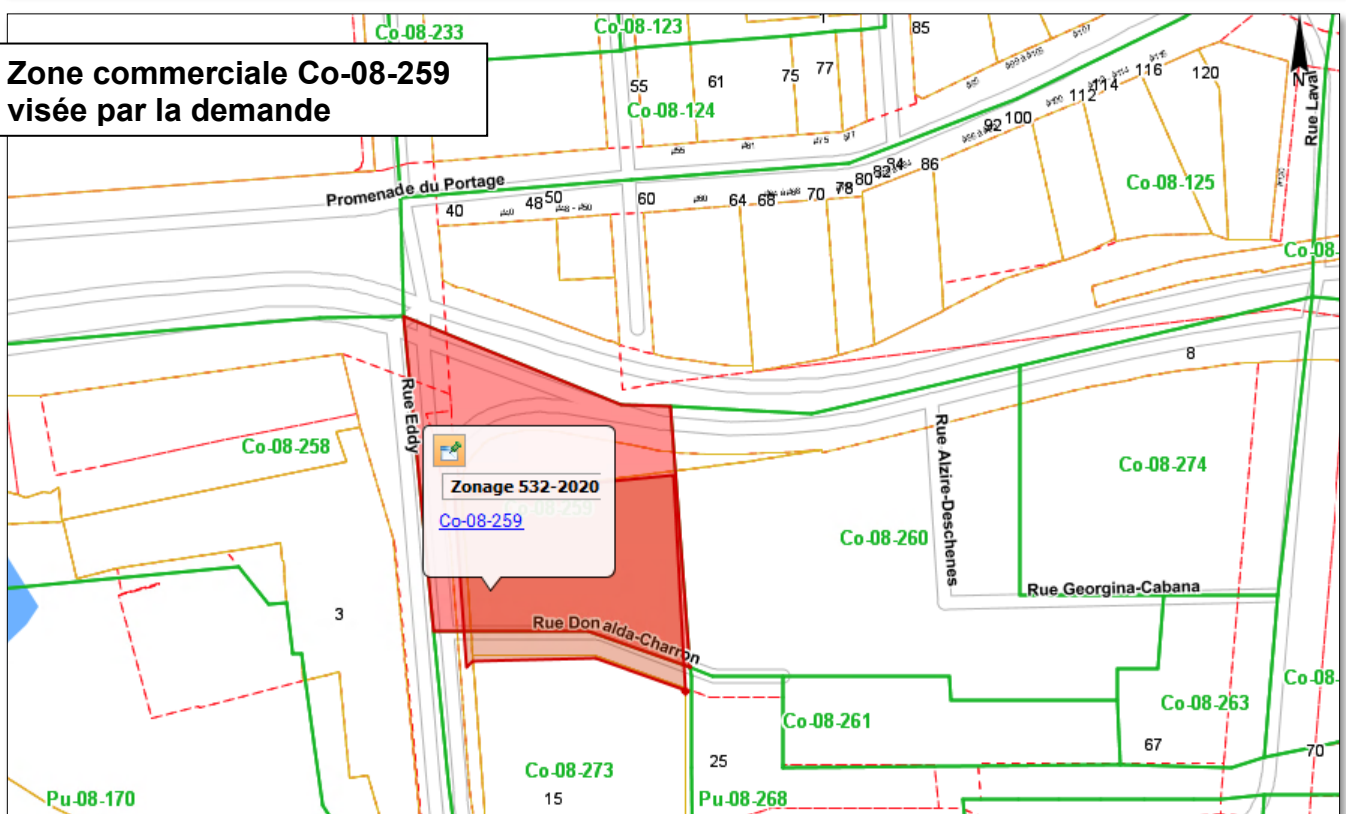
Plan de localisation



Extrait du plan de PIIA
PIIA – Secteur de préservation

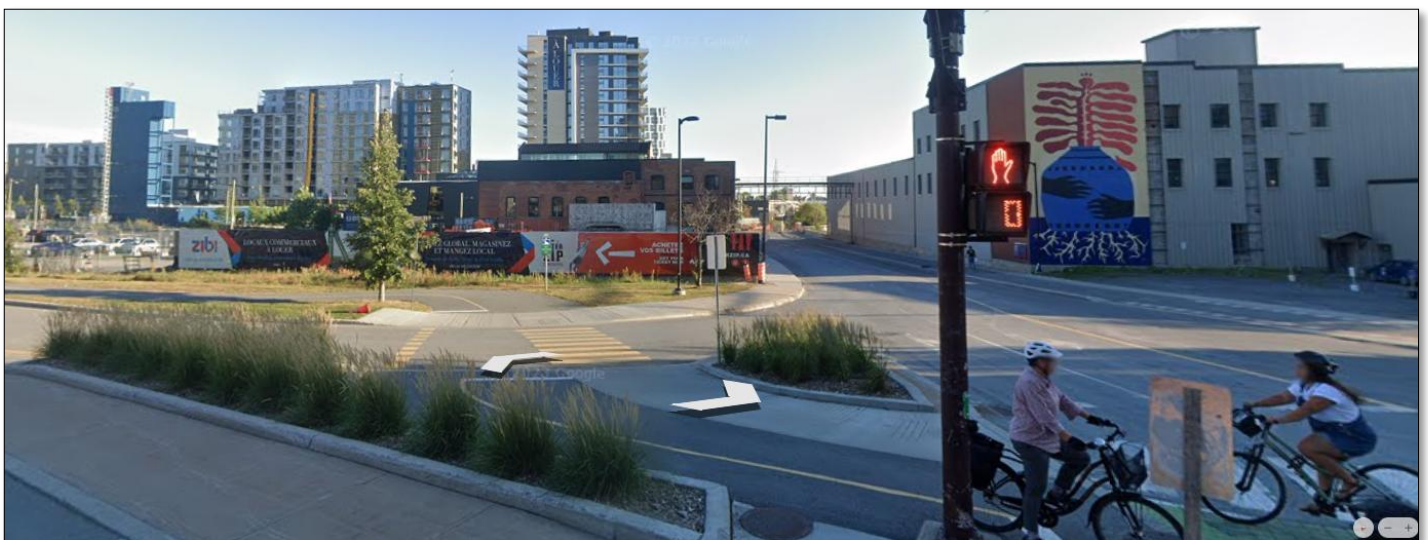
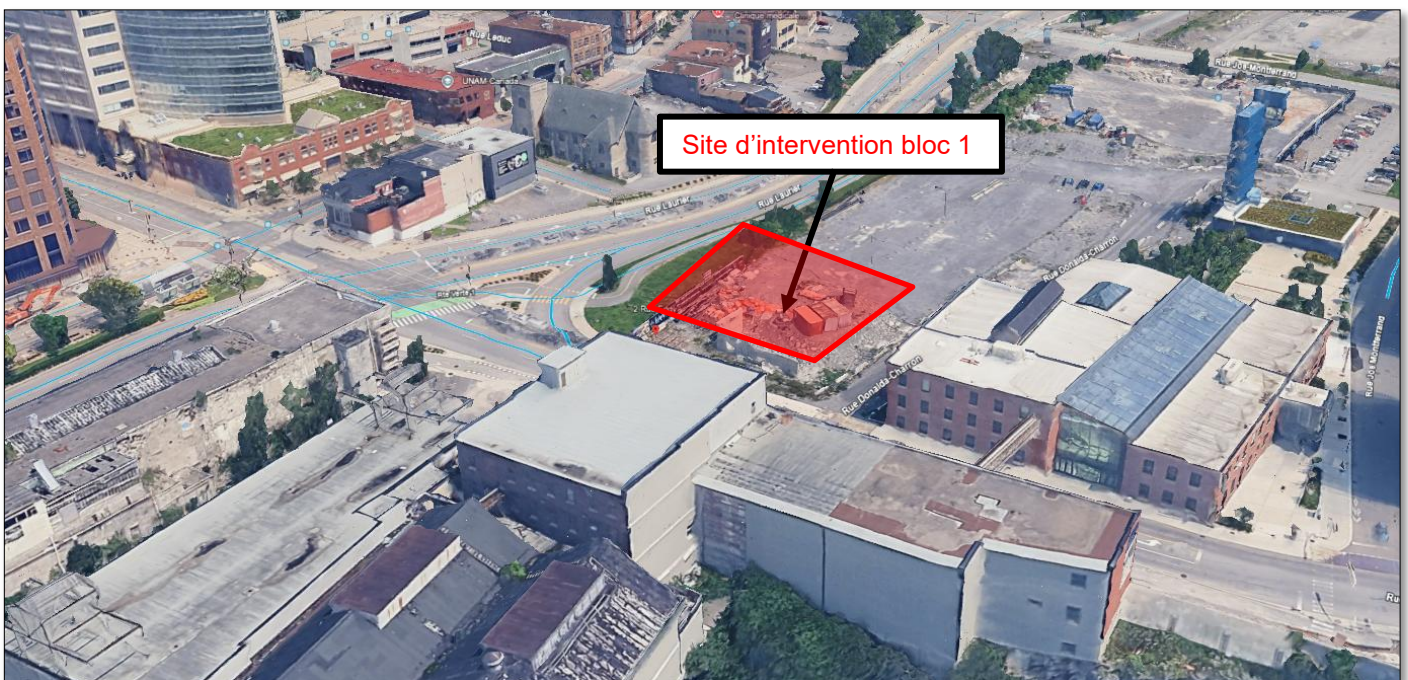


Zone commerciale Co-08-259
visée par la demande



12, rue Eddy

Annexe 2 : Photos aériennes et photo du site



Vue du site d'intervention à partir de l'intersection des rues Eddy et Laurier

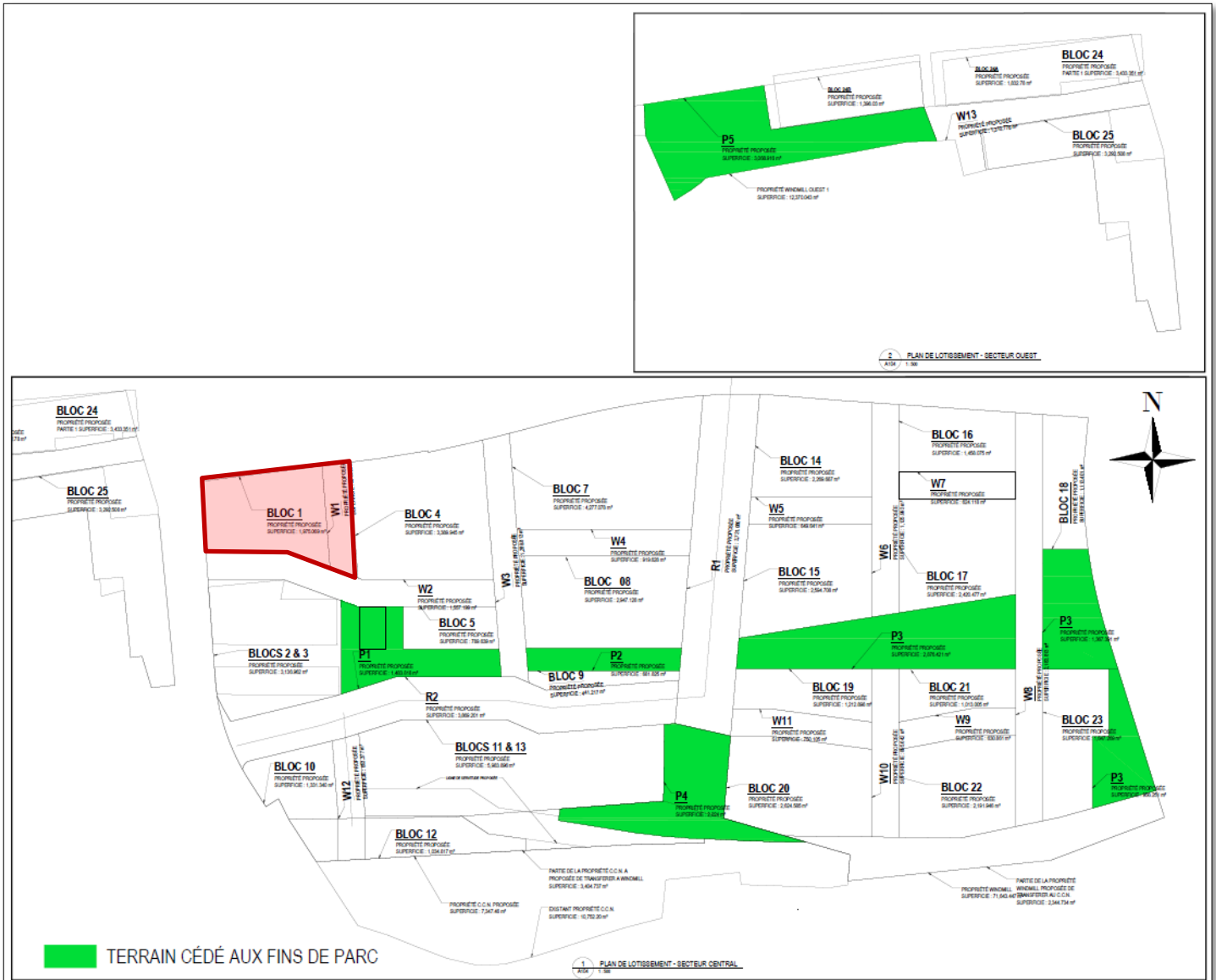
**Google Earth et Google Maps – octobre 2025
12, rue Eddy**

Annexe 3 : Plan d'ensemble et plan de lotissement approuvés- Projet Zibi

Plan d'ensemble



Plan de lotissement



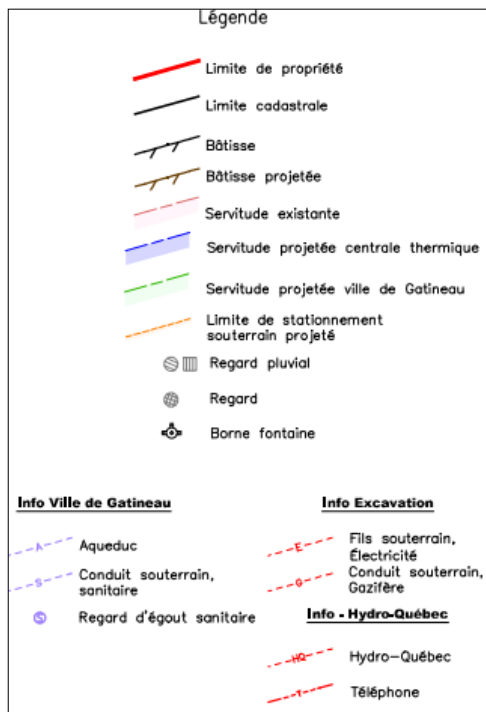
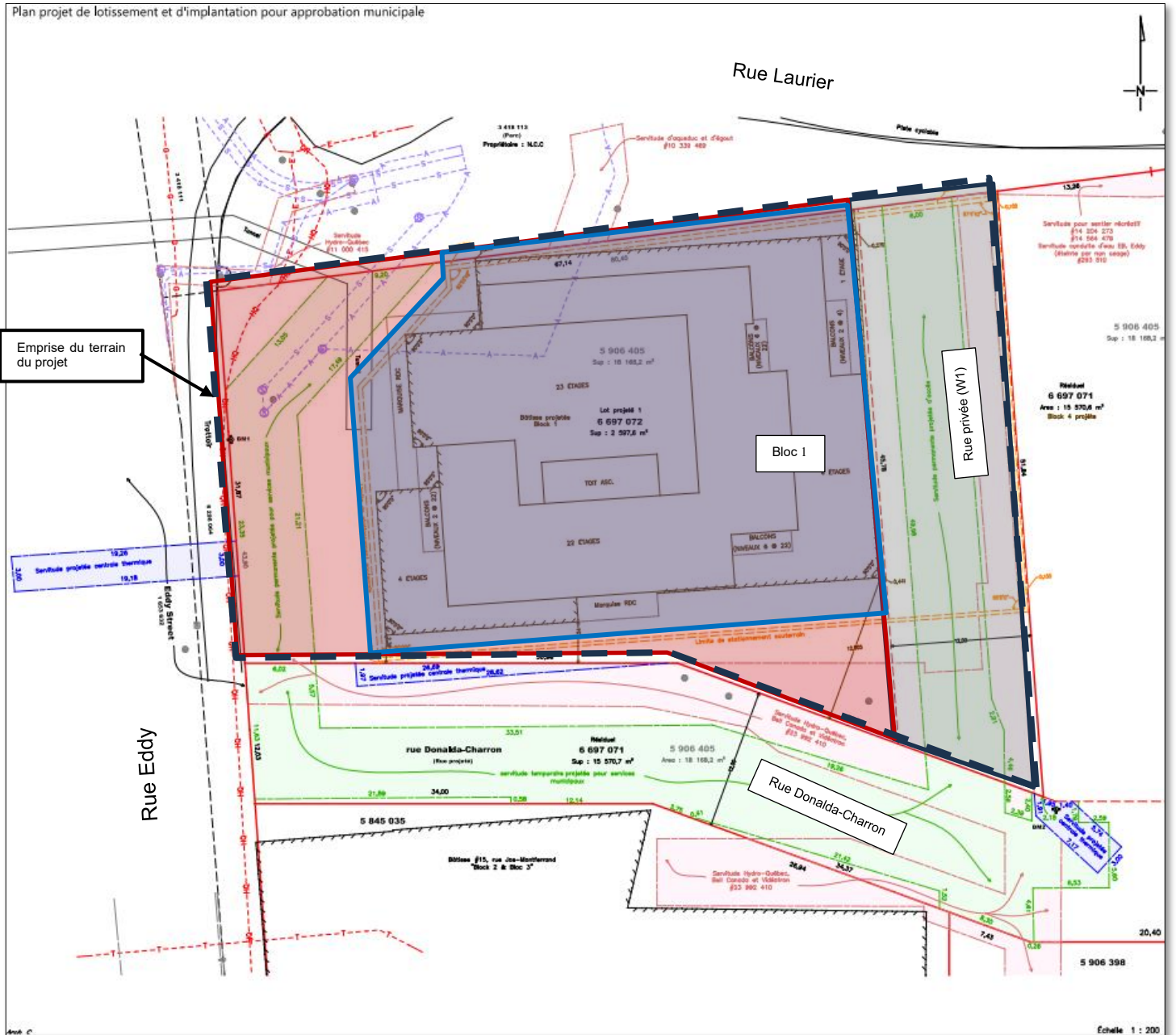
Plan des hauteurs proposées



Légende

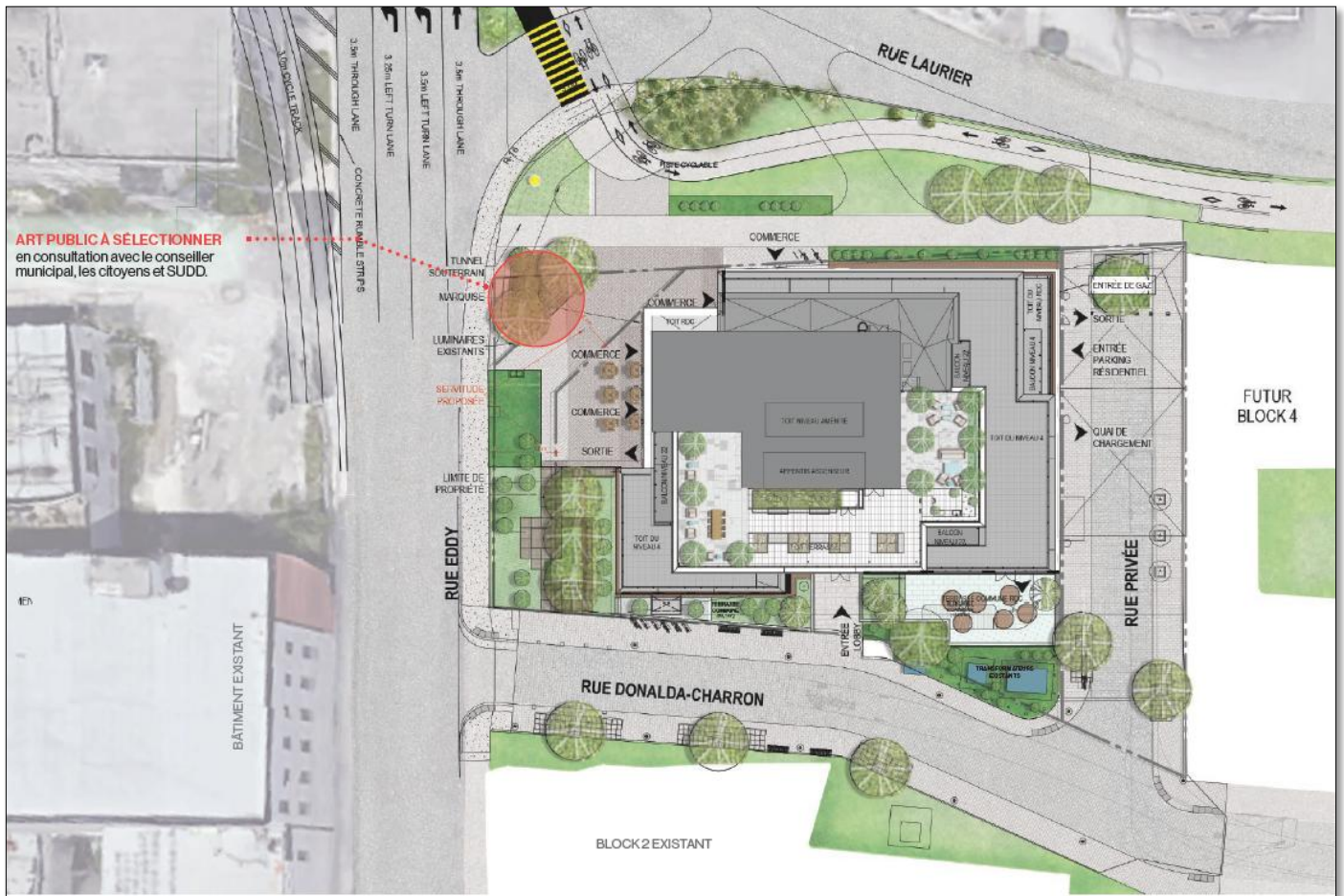
- | | | | |
|---|------------|---|----------------------------------|
|  | 1-4 étages |  | Espace vert appartenant à la CCN |
|  | 5-6 étages |  | Parcs publics |
|  | >6 étages |  | Espaces privés |

Annexe 5 : Plan projet de lotissement et d'implantation (annoté par le SUDD) – Bloc 1



Préparé par Steve Tremblay, arpenteur-géomètre – 13 juin 2025
12, rue Eddy

Annexe 6 : Plan du site d'intervention – Bloc 1

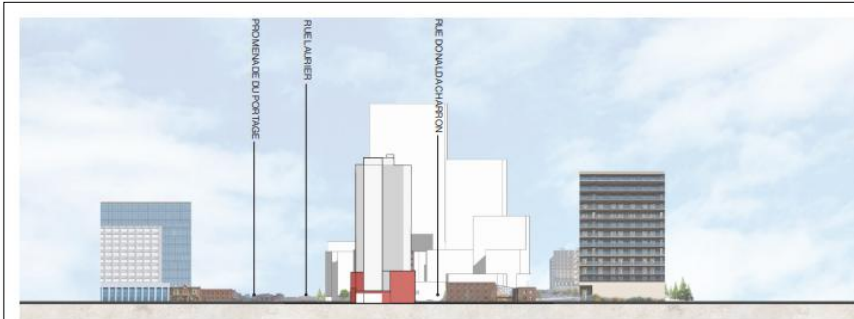


Superficie d'aire d'agrément par niveau d'étage

| NIVEAU | SURFACE PAR NIVEAU (ft ²) | SURFACE PAR NIVEAU (m ²) | NIVEAU * X | SURFACE TOTAL (ft ²) | SURFACE TOTAL (m ²) |
|-----------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------------------|
| ÉTAGE MÉCANIQUE | 3 663 | 340 | 1 | 3 663 | 340 |
| NIVEAUX 6 @ 22 | 585 | 54 | 17 | 9 952 | 925 |
| NIVEAU 5 | 4 208 | 391 | 1 | 4 208 | 391 |
| NIVEAUX 3 @ 4 | 1 451 | 135 | 2 | 2 901 | 270 |
| NIVEAU 2 | 1 778 | 165 | 1 | 1 778 | 165 |
| NIVEAU RDC | 4 437 | 412 | 1 | 4 437 | 412 |
| | 16 121 | 1 498 | | 26 938 | 2 503 |

Préparé par NEUF architectes, mars 2026
12, rue Eddy

Annexe 7: Insertion du projet dans son milieu (annoté par le SUDD)

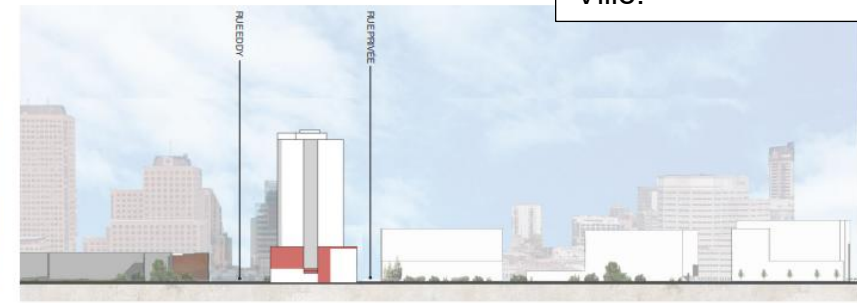


ÉLÉVATION RUE EDDY




ÉLÉVATION RUE LAURIER

La volumétrie du projet (combinant le basilaire et la tour) assure une insertion harmonieuse dans son environnement immédiat et dans le contexte urbain plus large. Le basilaire est à l'échelle des piétons et la tour est à l'échelle du centre Ville.



Préparé par NEUF architectes, mars 2026
12, rue Eddy

Annexe 8 : Caractéristiques architecturales et inscription du projet dans un milieu bâti à la fois contemporain et patrimonial




DÉTAIL DU BÉTON PRÉFABRIQUÉ, OUVERTURES ALÉATOIRES, ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

CONTRASTE DES MATÉRIAUX

FAÇADE EN BRIQUE ROUGE, PANNEAU MÉTALLIQUE ROUGE FONCÉ

COMMERCE AU COIN- CONNECTION À LA PLACETTE URBAINE



RECONNAISSANCE DE L'INTERSECTION EDDY/LAURIER ET CRÉATION D'UN SYMBOLE ICONIQUE AU SOMMET DU COIN DOMINANT DE LA TOUR

Un jeu de volumes, de fenêtres aléatoire, et de couleur crée un geste dynamique au coin depuis l'intersection Eddy/Laurier jusqu'au sommet avec la création d'un symbole iconique au sommet. Cette intersection animée marque un axe dominant et un point stratégique pour la ville. Une opportunité de créer un signal et un point de repère visuel.

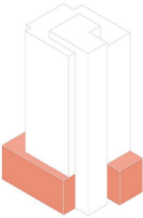
SIGNATURE CONTEMPORAINE AVEC UN STYLE ÉPURÉ :

Les fenêtres aléatoires créent une architecture dynamique et donne une identité forte et distincte. Le choix des matériaux accentue l'intégration urbaine de la tour dans son contexte actuel et historique.

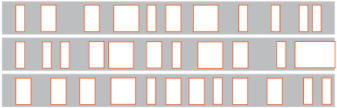
TRAITEMENT CONTEMPORAIN DU COIN LAURIER/EDDY :

Le basilaire le long des deux rues a été conçu pour accentuer la ligne horizontale inférieure jusqu'à l'intersection, en harmonie avec les hauteurs des bâtiments existants.

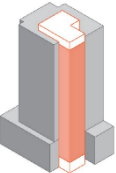
L'interruption du basilaire aux axes Eddy/Laurier permet d'accentuer la verticalité de la tour et de créer un effet dramatique. La tour vient s'assoir sur un volume vitré au sol qui vient animer et mettre en valeur la placette urbaine.



Les façades en brique aux niveaux du basilaire répondent au contexte environnant tout en enrichissant l'expérience piétonne à l'échelle humaine. L'interruption du basilaire aux axes Eddy/Laurier permet d'accentuer la verticalité.



Les ouvertures aléatoires créent une architecture dynamique et contemporaine et donne une identité forte et distincte de la tour par rapport au basilaire.



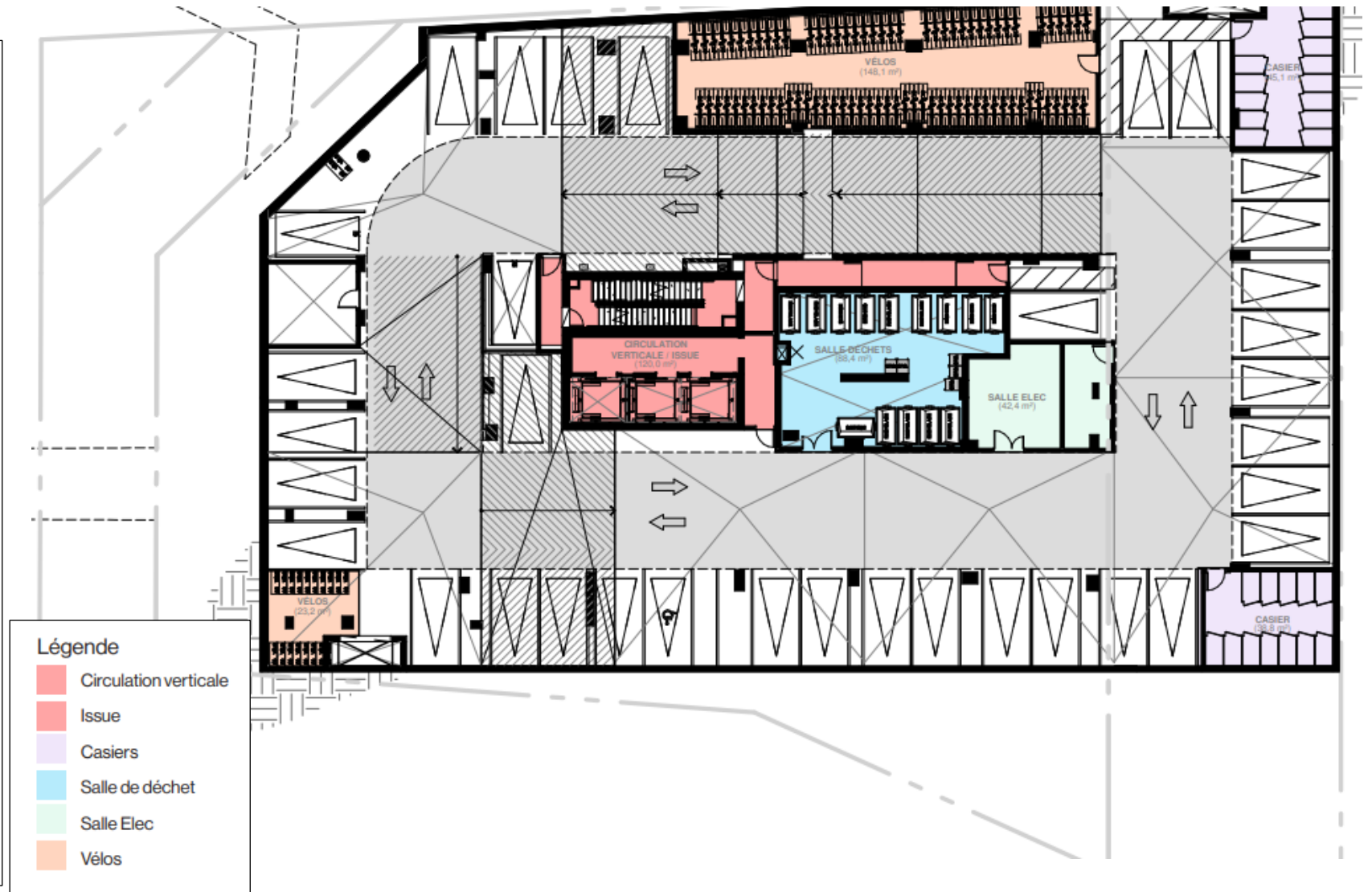
Reconnaissance de l'intersection Eddy/Laurier et création d'un symbole iconique au sommet du coin dominant de la tour et d'un volume vitré au sol qui vient animer la placette urbaine.

**Préparé par NEUF architectes, mars 2026
12, rue Eddy**

Annexe 9 : Vue en plan du Sous-sol 1

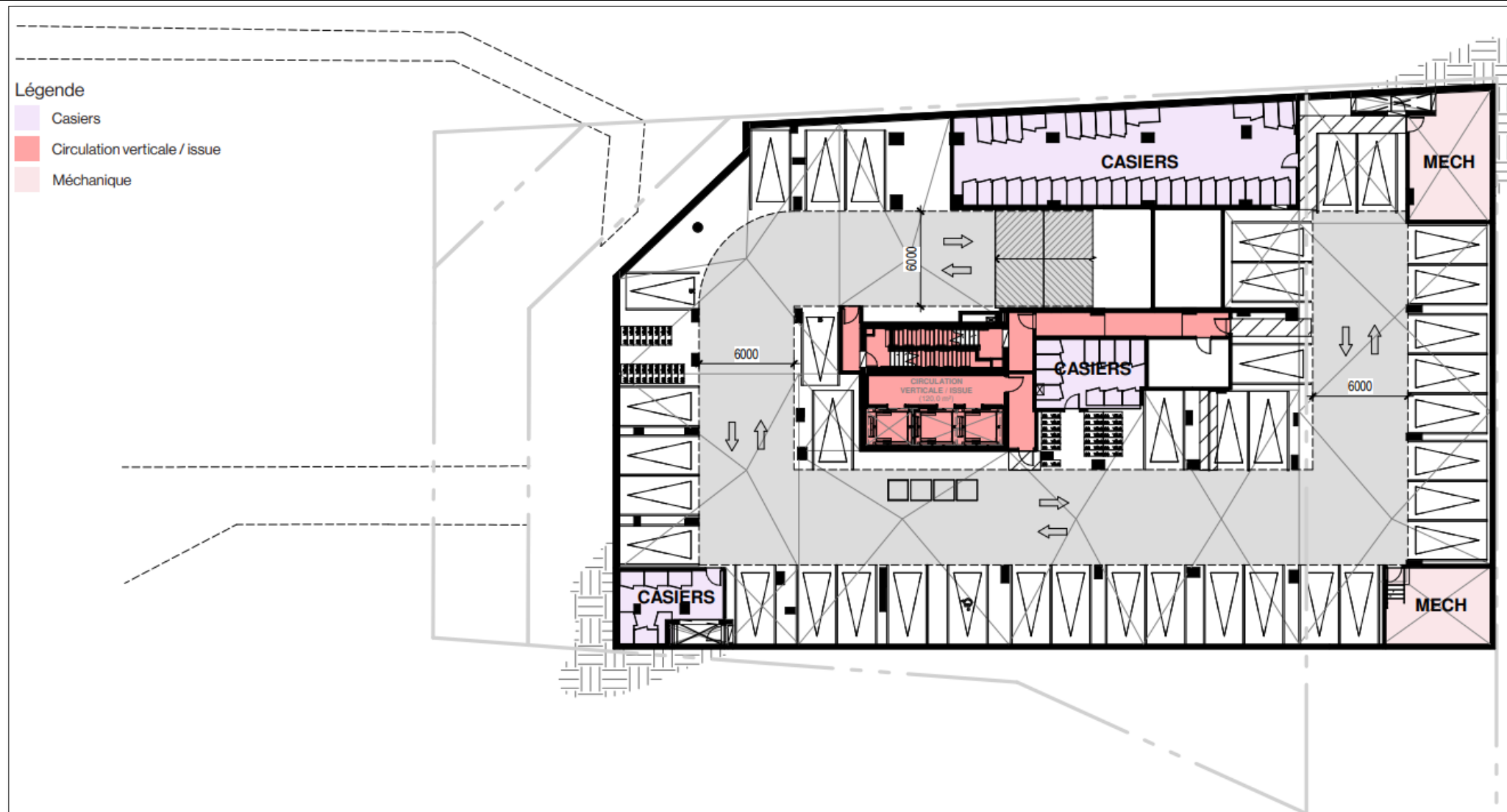
| NOMBRE DE STATIONNEMENTS VÉHICULES | |
|--------------------------------------|--------|
| TYPE | NOMBRE |
| P2 | |
| 2500mmx5000mm (TYP) | 37 |
| 3800mmx5000mm (HANDICAPE) | 1 |
| STATIONNEMENT RÉDUIT - 2300mmx4600mm | 2 |
| P1 | |
| 2500mmx5000mm (TYP) | 32 |
| 3800mmx5000mm (HANDICAPE) | 1 |
| STATIONNEMENT RÉDUIT - 2300mmx4600mm | 2 |
| General Total: 75 | |

| NOMBRE DE STATIONNEMENTS VÉLOS | |
|--------------------------------|-------|
| Type | Count |
| REZ-DE-CHAUSSÉE | |
| VÉLOS EXTÉRIEUR | 11 |
| REZ-DE-CHAUSSÉE: 11 | |
| P1 | |
| RANGEMENT VERTICAL | 24 |
| VELO DOUBLE | 166 |
| P1: 190 | |
| P2 | |
| RANGEMENT VERTICAL | 39 |
| P2: 39 | |
| Grand total: 240 | |



Préparé par NEUF architectes, mars 2026
16 12, rue Eddy

Annexe 10 : Vue en plan du Sous-sol 2



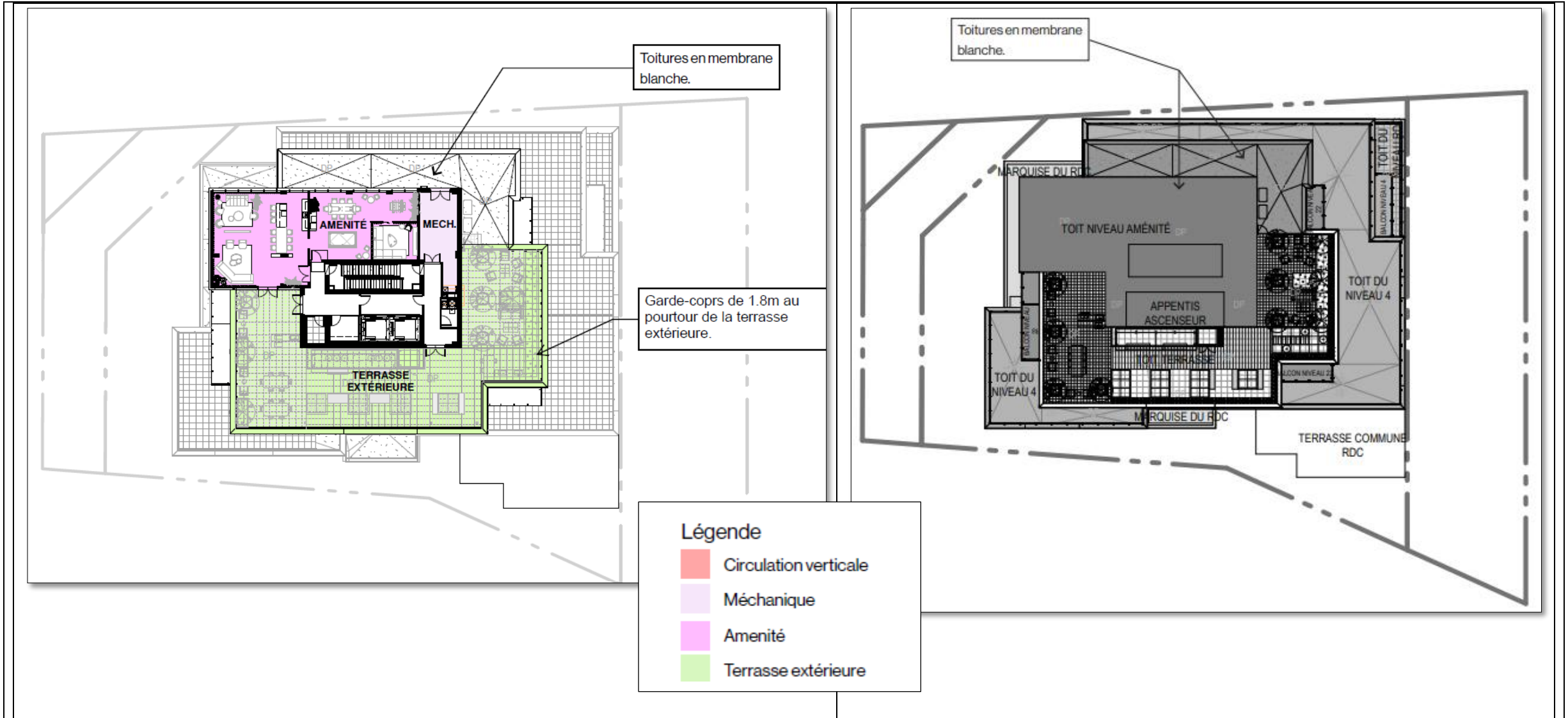
Préparé par NEUF architectes, mars 2026
12, rue Eddy

Annexe 12 : Plan de l'étage 5



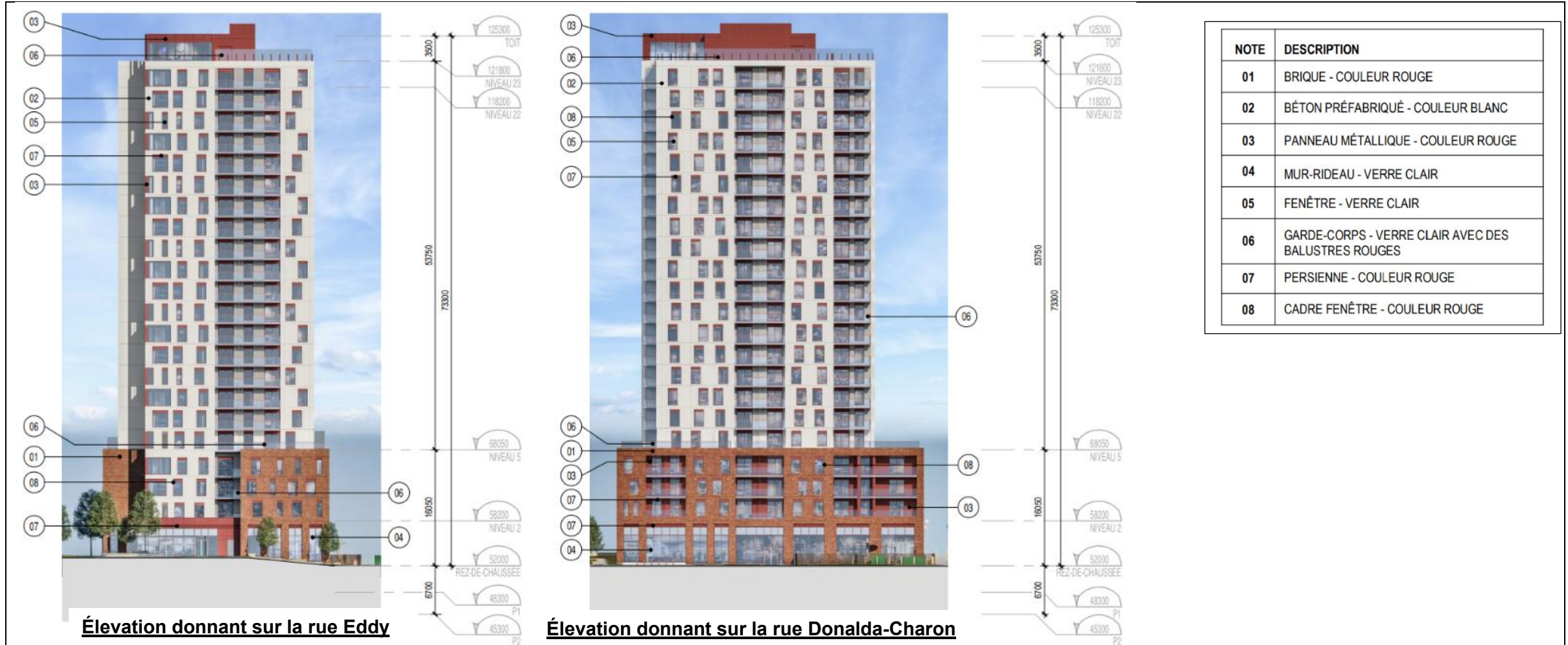
Préparé par NEUF architectes, 07 octobre 2025
12, rue Eddy

Annexe 13 : Plan de terrasse et toiture



Préparé par NEUF architectes, 07 octobre 2025
12, rue Eddy

Annexe 14 : Élévation sur la rue Laurier et la rue Donalda-Charron



Préparé par NEUF architectes, mars 2026
12, rue Eddy

Annexe 15 : Élévation sur la rue Eddy et sur la rue privée



| NOTE | DESCRIPTION |
|------|---|
| 01 | BRIQUE - COULEUR ROUGE |
| 02 | BÉTON PRÉFABRIQUÉ - COULEUR BLANC |
| 03 | PANNEAU MÉTALLIQUE - COULEUR ROUGE |
| 04 | MUR-RIDEAU - VERRE CLAIR |
| 05 | FENÊTRE - VERRE CLAIR |
| 06 | GARDE-CORPS - VERRE CLAIR AVEC DES BALUSTRES ROUGES |
| 07 | PERSIENNE - COULEUR ROUGE |
| 08 | CADRE FENÊTRE - COULEUR ROUGE |

Élévation donnant sur la rue privée

Élévation donnant sur la rue Laurier

**Préparé par NEUF architectes, mars 2026
12, rue Eddy**

Annexe 16 : Vues en perspective

Vue à partir de l'intersection Eddy/Laurier



Vue à partir de la rue Laurier



**Par NEUF architectes, mars 2026
12, rue Eddy**

Annexe 17 : Vues en perspective

**Vue à partir de la rue partagée
Donalda-Charron**



Vue à partir de la rue Eddy



**Préparé par NEUF architectes, mars 2026
12, rue Eddy**

Annexe 18 : Vues en perspective







Vue à partir de la l'intersection Donalda-Charron / rue privée)



Vue sur l'entrée principale à l'espace commercial

**Préparé par NEUF architectes, mars 2026
12, rue Eddy**

Annexe 19 : Matérialité

| NOTE | DESCRIPTION | |
|-------|--|--|
| 01 | <ul style="list-style-type: none"> - mur-rideau - verre clair - fenêtre - verre clair manufacturier: saint-gobin type: cool-lite skn 183 ii |  |
| 2-5-6 | panneau aluminium - couleur duranar xl bright copper uc122076xl | 2,56  |
| 03 | béton préfabriqué- couleur blanc fini h1-3932 manufacturier: schokbeton saramac | 3  |
| 04 | brique couleur rouge type: hanover *une gamme de briques rouges avec un flammage moyen à foncé |  |
| 05 | gardes-corps et persienne dans la tour couleur: ral 3009 oxide red | |
| 06 | cadres de fenêtres, garde-corps et persienne au basilaire couleur: ral 3009 oxide red | |



Préparé par NEUF architectes, mars 2026
12, rue Eddy

Annexe 20 : Plan d'aménagement paysager proposé

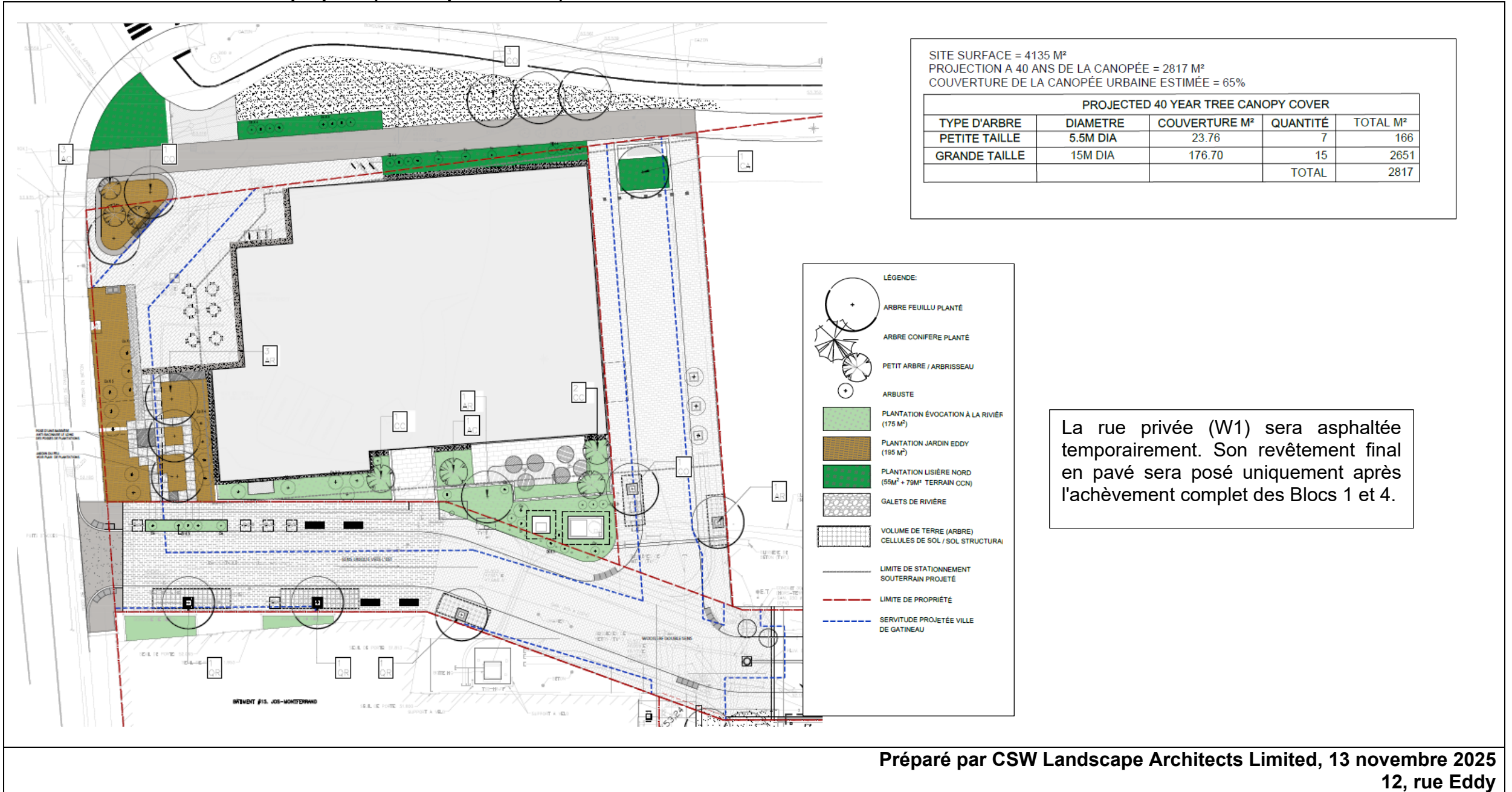


LEGENDE:

- ARBRE FEULLU PLANTÉ
- ARBRE CONIFÈRE PLANTÉ
- PETIT ARBRE / ARBRISSEAU
- ARBUSTE
- PLANTATION ÉVOCACTION À LA RIVIÈRE (154 M²)
- PLANTATION JARDIN EDDY (195 M²)
- PLANTATION LISIÈRE NORD (55M² + 79M² TERRAIN CcN)
- GALETS DE RIVIÈRE
- PAVÉ BÉTON PRÉFABRIQUÉ CIRCULÉ
- PAVÉ BÉTON PRÉFABRIQUÉ CIRCULÉ SUR DALLE
- PAVÉ BÉTON PRÉFABRIQUÉ NON CIRCULÉ
- PAVÉ BÉTON PRÉFABRIQUÉ NON CIRCULÉ SUR DALLE
- SURFACE EN ASPHALTE
- SURFACE EN BÉTON POUR PIÉTONS
- SURFACE EN BÉTON POUR PIÉTONS SUR DALLE
- SURFACE EN BÉTON CIRCULÉ
- BANDE D'ENTRETIEN SUR DALLE
- BANDE D'ENTRETIEN
- BANDE DE GUIDAGE
- MOBIER URBAIN**
- BANC
- BANQUETTE EN BOIS
- SUPPORT VÉLOS
- BOLLARD EN GRANITE
- BOLLARD EN GRANITE SUR DALLE
- CORBEILLE DE TRI
- LIMITE DE STATIONNEMENT SOUSTERRAIN PROJETÉ
- LIMITE DE PROPRIÉTÉ
- SERVITUDE PROJETÉE VILLE DE GATINEAU

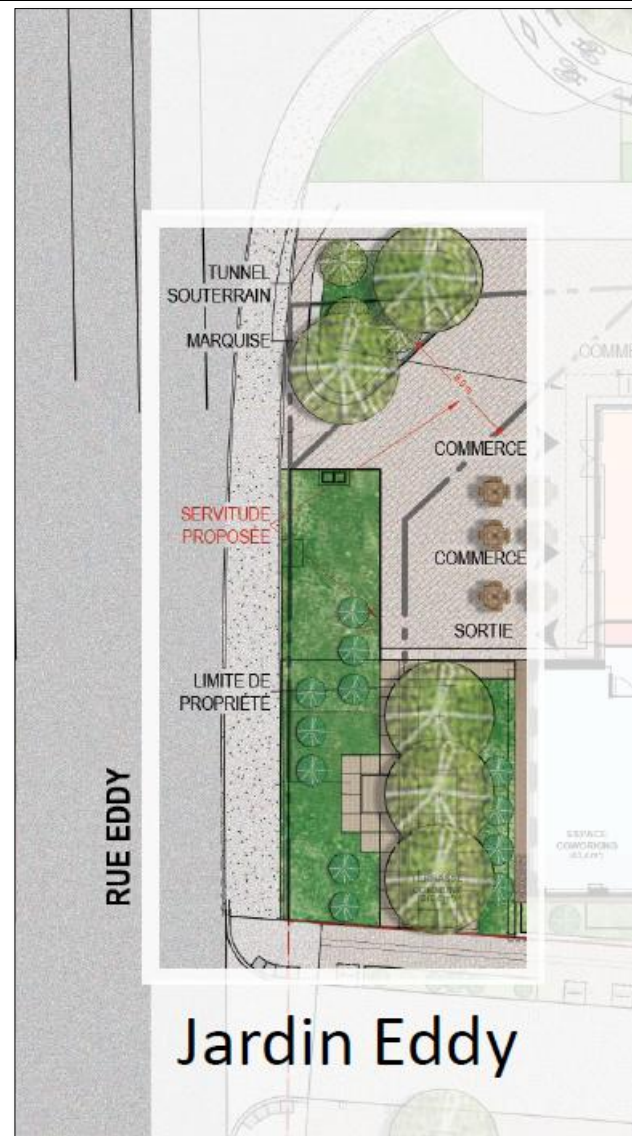
Préparé par CSW Landscape Architects Limited, mars 2026
12, rue Eddy

Annexe 21 : Plan de Plantation proposé (annoté par le SUDD)



Préparé par CSW Landscape Architects Limited, 13 novembre 2025
 12, rue Eddy

Annexe 22 : Aménagement paysager et plantation face à la rue Eddy



Vue 3D depuis la piste cyclable de la rue Laurier

Rue Eddy - jardin hommage



Arbres feuillus
Miccocoulier et érable rouge
Amélanchier du Canada

Arbustes et vivaces – un paysage de feu ! Aux couleurs chaudes composée d'une strate basse :
Achillée, coréopsis, échinacée, gaillarde, hélianthe à feuilles étalées, hémérocailles...



Sentier de pavés de bois



Banc avec assise en bois

BLOC 1 / BLOCK 1 SECTEUR JARDIN EDDY : LISTE DE PLANTATIONS / PLANT LIST

ARBRES

| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | SOL |
|-----|------------------------|------------------------|-----|------------|----------|------------|-----|
| AR | ACER RUBRUM | ÉRABLE ROUGE | 3 | 70 MM. CAL | OUI | M.G. /W.B. | |
| CO | DELTOIDES OCCIDENTALIS | MICCOUILLER OCCIDENTAL | 1 | 70 MM. CAL | OUI | M.G. /W.B. | |
| QR | QUERCUS RUBRA | CHÊNE ROUGE | 0 | 70 MM. CAL | OUI | M.G. /W.B. | |

PETITS ARBRES

| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | SOL |
|-----|------------------------|-----------------------|-----|---------|----------|------------|---------------------|
| AC | AMELANCHIER CANADENSIS | AMELANCHIER DU CANADA | 3 | 300 CM | OUI | M.G. /W.B. | MULTI-TRONCS SEC |

ARBUSTES

| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | SOL |
|-----|----------------------------|----------------------------|-----|---------|----------|-------|-----|
| Cb | CORNUS CANADENSIS | CORNOUILLER DU CANADA | | 1 GAL | OUI | | |
| Cc | CORNUS ALBA 'BUD'S YELLOW' | CORNOUILLER 'BUD'S YELLOW' | 3 | 2 GAL | NON | | |
| Cp | CORNUS ALBA 'PRAIRIE FIRE' | CORNOUILLER 'PRAIRIE FIRE' | 4 | 2 GAL | NON | | |
| Cs | CORNUS STOLONIFERA | CORNOUILLER OSIER | 5 | 2 GAL | OUI | | |

VIVACES

| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | SOL |
|-----|--|--------------------------------------|-----|---------|----------|-------|-----|
| af | ACHILLEA FILIPENDULINA 'CLOTH OF GOLD' | ACHILLÉE 'CLOTH OF GOLD' | 20 | 1 GAL | NON | | SEC |
| ap | ACHILLEA MILEFOLIUM 'PAPRIKA' | ACHILLÉE MILLEFEUILLE 'PAPRIKA' | 45 | 1 GAL | NON | | SEC |
| as | ACHILLEA X 'BASSY SUMMER SUNSET' | ACHILLÉE 'BASSY SUMMER SUNSET' | 20 | 1 GAL | NON | | SEC |
| cl | COREOPSIS LANCEOLATA | CORÉOPSIS LANCÉOLÉ | 45 | 1 GAL | OUI | | SEC |
| cv | COREOPSIS VERTICILLATA 'CRAZY CAYENNE' | CORÉOPSIS VERTICILLÉ 'CRAZY CAYENNE' | 20 | 1 GAL | NON | | SEC |
| el | ECHINACEA 'LEILAN' | ÉCHINACÉE 'LEILAN' | 45 | 1 GAL | NON | | SEC |
| eh | ECHINACEA X 'HOT PAPAYA' | ÉCHINACÉE 'HOT PAPAYA' | 45 | 1 GAL | NON | | SEC |
| gm | GALLARDIA X GRANDIFLORA 'MESA YELLOW' | GAILLARDE 'MESA YELLOW' | 45 | 1 GAL | NON | | SEC |
| hd | HELIANTHUS DIVARICATUS | HÉLIANTHE À FEUILLES ÉTALÉES | 30 | 1 GAL | OUI | | SEC |
| hm | HEMEROCALLIS 'MAUNA LOA' | HÉMÉROCALLE 'MAUNA LOA' | 30 | 1 GAL | NON | | SEC |

GRAMINÉES

| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | SOL |
|-----|----------------------------|--------------------------|-----|---------|----------|-------|-----|
| bc | BOUTELOUA CURTIPENDULA | GRAND BOUTÉLOU | 50 | 1 GAL | OUI | | SEC |
| cb | CAREX GLAUCA 'BLUE ZINGER' | CAREX BLEU 'BLUE ZINGER' | 50 | 1 GAL | NON | | SEC |

Annexe 23 : Aménagement paysager et plantation face à la rue Donalda -Charron

La rue partagée Donalda Charron - évocation à la rivière

Vue en plan



La rue partagée Donalda Charron - évocation à la rivière



BLOC 1 / BLOCK 1 SECTEUR ÉVOCACTION À LA RIVIÈRE: LISTE DE PLANTATIONS / PLANT LIST

| ARBRES | | | | | | | | |
|--------|------------------------|-----------------------|-----|------------|----------|-----------|--------------|-----|
| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | | SOL |
| AR | ACER RUBRUM | ÉRABLE ROUGE | 1 | 70 MM. CAL | OUI | M.G./W.B. | | |
| CC | CERCIS CANADENSIS | GAIJNIER DU CANADA | 3 | 200-300MM | OUI | M.G./W.B. | MULTI-TRONCS | SEC |
| MD | AMELANCHIER CANADENSIS | AMÉLANCHIER DU CANADA | 1 | 300 CM | OUI | M.G./W.B. | MULTI-TRONCS | |
| QR | QUERCUS RUBRA | CHÊNE ROUGE | 3 | 70 MM. CAL | OUI | M.G./W.B. | | |

| ARBUSTES | | | | | | | | |
|----------|----------------------------|----------------------------|-----|---------|----------|-------|--|-----|
| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | | SOL |
| Cp | CORNUS ALBA 'PRAIRIE FIRE' | CORNOUILLER 'PRAIRIE FIRE' | 4 | 2 GAL | NON | | | |
| Ce | CEANOTHUS AMERICANUS | CEANOthe D'AMÉRIQUE | 8 | 2 GAL | OUI | | | |
| DI | DIERVILLA LONICERA | DIERVILLE CHEVREFEUILLE | 11 | 2 GAL | OUI | | | SEC |
| My | MYRICA PENNSYLVANICA | MYRIQUE DE PENNSYLVANIE | 2 | 2 GAL | OUI | | | SEC |

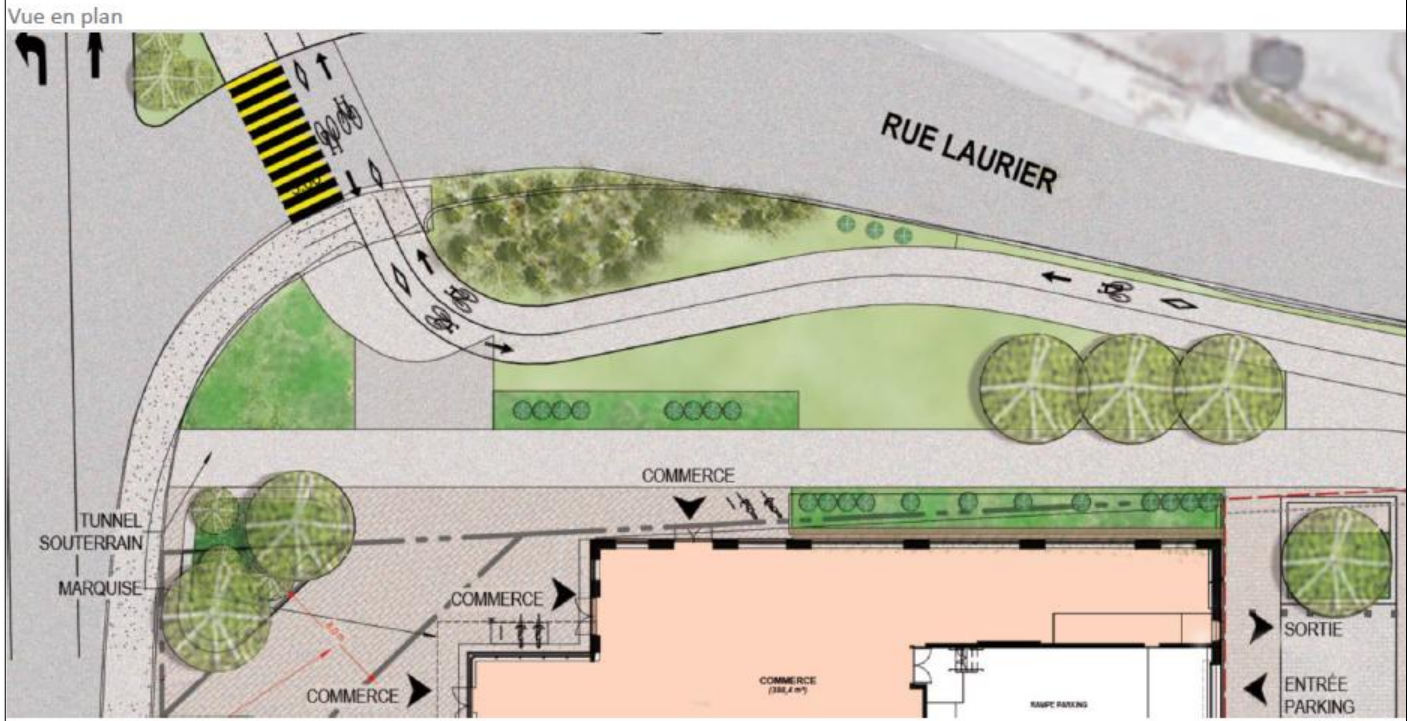
| VIVACES | | | | | | | | |
|---------|-----------------------|--------------------|-----|---------|----------|-------|--|-----|
| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | | SOL |
| al | ARTEMISIA LUDOVICIANA | ARMOISE DE L'OUEST | 40 | 1 GAL | OUI | | | |
| as | ASCLEPIAS SYRIACA | ASCLÉPIADE COMMUNE | 80 | 1 GAL | OUI | | | |
| au | ASTER UMBELLATUS | ASTER À OMBELLES | 50 | 1 GAL | OUI | | | |
| iv | IRIS VERSICOLOR | IRIS VERSICOLORE | 70 | 1 GAL | OUI | | | |
| rh | RUDBECKIA HIRTA | RUDBECKIE HÉRISSÉE | 10 | 1 GAL | OUI | | | |

| GRAMINÉES | | | | | | | | |
|-----------|----------------------|-----------------------|-----|---------|----------|-------|--|-----|
| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | | SOL |
| ag | ANDROPOGON GERARDI | BARBON DE GÉRARD | 40 | 1 GAL | OUI | | | |
| df | DESCHAMPSIA FLEXUOSA | DESCHAMPSIE FLEXUEUSE | 80 | 1 GAL | OUI | | | |
| pv | PANICUM VIRGATUM | PANIC RAIDE | 40 | 1 GAL | OUI | | | |

Préparé par CSW Landscape Architects Limited, 13 novembre 2025
12, rue Eddy

Annexe 24 : Aménagement paysager et plantation face à la rue Eddy

Rue Laurier : lisière nord



Rue Laurier : lisière nord



Arbres feuillus :
 Micocoulier occidental
 Arbustes :
 Diervillée, if nain, sorbaria à feuilles de sorbier.
 Prairie fleurie : plantes pollinisatrices

SECTEUR LISIÈRE NORD: LISTE DE PLANTATIONS / PLANT LIST

ARBRES

| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | SOL |
|-----|---------------------|------------------------|-----|------------|----------|-------------|-----|
| CO | CELTIS OCCIDENTALIS | MICOCOULIER OCCIDENTAL | 3 | 75 MM. CAL | OUI | M.G. / W.B. | |
| QR | QUERCUS RUBRA | CHÊNE ROUGE | 0 | 75 MM. CAL | OUI | M.G. / W.B. | |

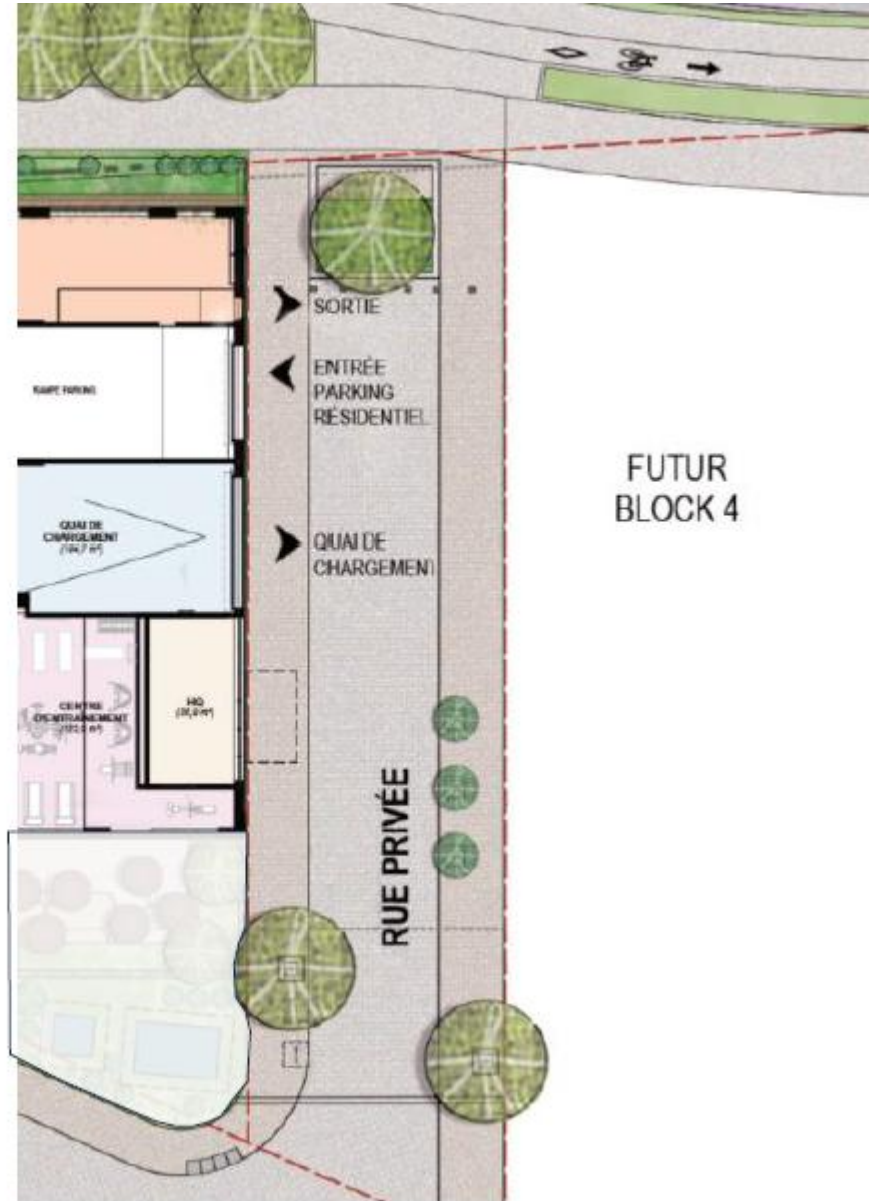
ARBUSTES

| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | SOL |
|-----|----------------------|--------------------------------|-----|---------|----------|-------|-----|
| D | DIERVILLA LONICERA | DIERVILLÉE CHÈVREFEUILLE | 8 | 2 GAL | OUI | | |
| Ss | SORBARIA SORBIFOLIA | SORBAIRE À FEUILLES DE SORBIER | 8 | 2 GAL | NON | | |
| Tc | TAXUS CUSPIDATA NANA | IF NAIN DU JAPON | 4 | 2 GAL | NON | | |

Préparé par CSW Landscape Architects Limited, 13 novembre 2025
 12, rue Eddy

Annexe 25 : Aménagement paysager et plantation de la rue privée (W1)

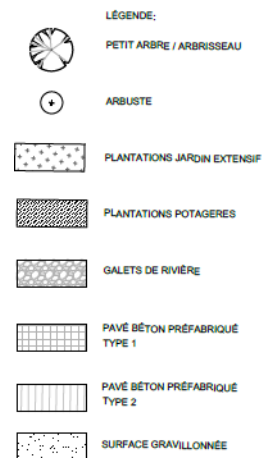
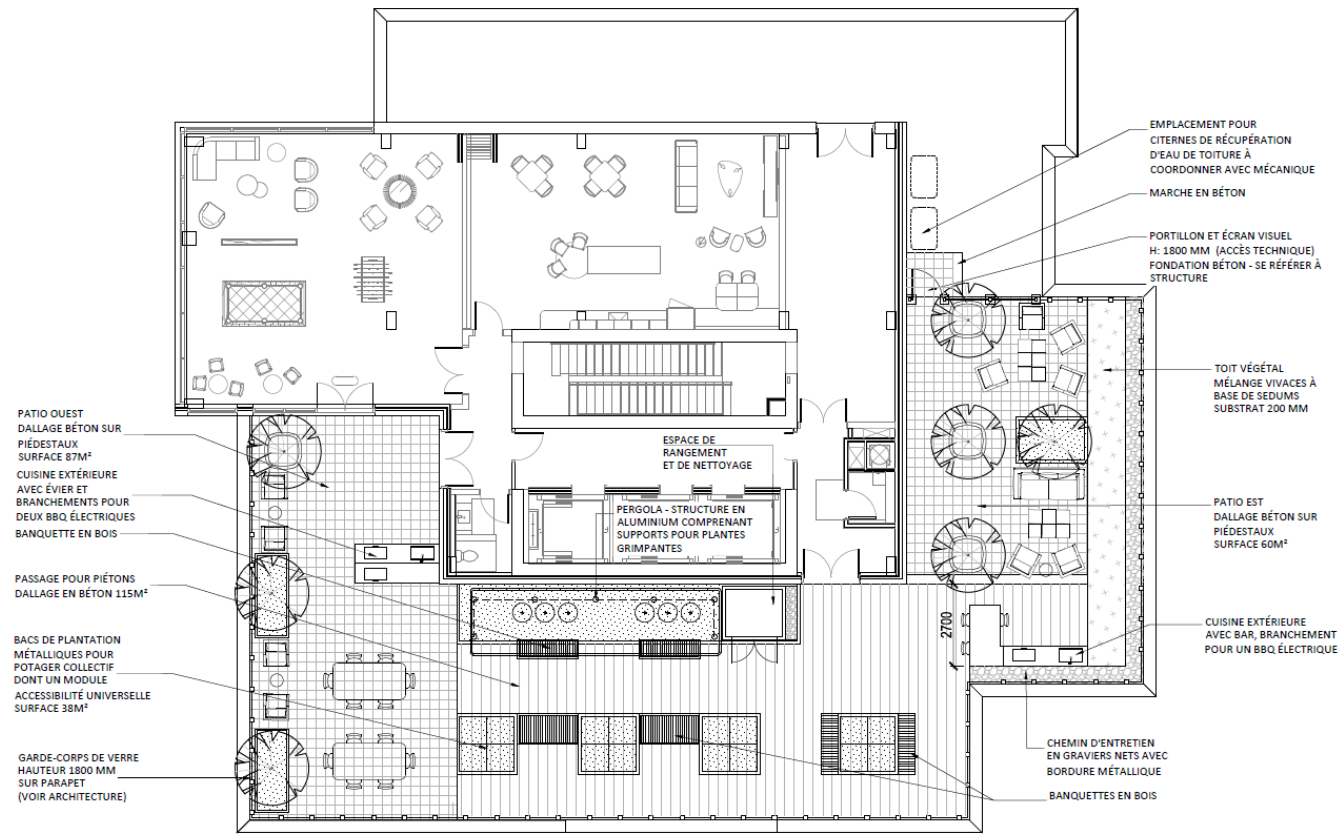
Rue Privée



SECTEUR RUE PRIVÉE : LISTE DE PLANTATIONS / PLANT LIST

| ARBRES | | | | | | | |
|--------|------------------------|------------------------|-----|------------|----------|------------|--------------|
| CLÉ | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTÉ | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES | |
| AR | ACER RUBRUM | ÉRABLE ROUGE | 1 | 70 MM. CAL | OUI | M.G. /W.B. | |
| AC | AMELANCHIER CANADENSIS | AMÉLANCHIER DU CANADA | 3 | 150 CM | OUI | 2 GALLONS | MULTI-TRONCS |
| CO | CELTIS OCCIDENTALIS | MICOCOULIER OCCIDENTAL | 1 | 70 MM. CAL | OUI | M.G. /W.B. | |

Annexe 26 : Plan paysager toiture terrasse



JARDIN TERRASSE : LISTE DE PLANTATIONS / PLANT LIST

| CLE | NOM BOTANIQUE | NOM COMMUN | QTY | CALIBRE | INDIGÈNE | NOTES |
|----------------|---------------------------------|-------------------------------|-----|---------|----------|----------------------------|
| | ARBRISSEAU FEUILLU | | | | | |
| ac | AMELANCHIER CANADENSIS | AMELANCHIER DU CANADA | 6 | 150 CM | OUI | M.G./W.B MULTI TRONCS |
| po | PHYSOCARPUS OPULIFOLIUS | PHYSOCARPE À FEUILLES D'OBIER | 4 | 150 CM | OUI | M.G./W.B MULTI TRONCS |
| | | | | | | |
| | ARBUSTES | | | | | |
| V ₂ | VACCINIUM CORYMB. ANGUSTIFOLIUM | BLEUETIER NAIN | 6 | 1 GAL | OUI | DENSITÉ 3 U/M ² |
| | | | | | | |
| | VIVACES | | | | | |
| am | ACHILLEA MILLEFOLIUM | ACHILLÉE MILLEFEUILLE | | 1 GAL | OUI | DENSITÉ 4 U/M ² |
| at | ASCLEPIAS TUBEROSA | ASCLÉPIADE | | 1 GAL | OUI | DENSITÉ 5 U/M ² |
| af | AGASTACHE FOENICULUM | AGASTACHE FENOUIL | | 1 GAL | OUI | DENSITÉ 6 U/M ² |
| ac | ALLIUM CERNUUM | AIL PENCHÉ | | 1 GAL | OUI | DENSITÉ 5 U/M ² |
| ea | ECHINACEA ANGUSTIFOLIA | ÉCHINACÉE À FEUILLES ÉTROITES | | 1 GAL | OUI | DENSITÉ 4 U/M ² |
| gm | GERANIUM MACULATUM | GÉRANIUM MACULÉ | | 1 GAL | OUI | DENSITÉ 5 U/M ² |
| lp | LUPINUS PERENNIS | LUPIN VIVACE | | 1 GAL | OUI | |
| mf | MONARDA FISTULOSA | BERGAMOTE SAUVAGE | | 1 GAL | OUI | |
| | GRAMINÉES | | | | | |
| bc | BOUTELEA CURTIPENDULA | BOUTELOU ÉLEVÉ | | 1 GAL | OUI | DENSITÉ 3 U/M ² |
| km | KOELERIA MACRANTHA | KOELÉRIE À GRANDES FLEURS | | 1 GAL | OUI | DENSITÉ 3 U/M ² |
| | | | | | | |
| | PLANTES GRIMPANTES | | | | | |
| cv | CLEMATIS VIRGINIANA | CLÉMATITE DE VIRGINIE | | 1 GAL | OUI | |

Madame Taryn Glancy
Zibi

- 7 -



Le 2 octobre 2025

Conclusion

L'étude de mobilité menée pour le Bloc 1 du projet Zibi à Gatineau a permis d'évaluer, de manière globale, les impacts et conditions de fonctionnement du projet dans un contexte de réorganisation de la trame viaire, marqué notamment par la privatisation de la rue à l'est du bâtiment et la fermeture de l'accès à la rue Laurier.

Les analyses de circulation démontrent que la redistribution des flux de véhicules demeure limitée et ne génère pas d'impact significatif sur le fonctionnement des intersections avoisinantes. Cette réorganisation contribue par ailleurs à réduire les points de conflits avec les modes actifs sur la rue Laurier, renforçant ainsi la sécurité des cyclistes et piétons.

Sur le plan de l'aménagement, la rue privatisée a été conçue selon les principes d'une rue partagée, favorisant une cohabitation sécuritaire et apaisée entre les différents usagers. Les recommandations relatives au traitement visuel de la chaussée et à la signalisation permettront d'assurer la lisibilité de cette vocation et de prévenir des comportements inappropriés, tels que des virages en U indésirables.

L'accessibilité des cyclistes a été intégrée à la réflexion, notamment par l'aménagement d'un stationnement intérieur et la recommandation de supports extérieurs pour les besoins de courte durée. Ces mesures favorisent la perméabilité des déplacements actifs et soutiennent les objectifs municipaux en matière de mobilité durable.

Concernant l'opérationnalité des véhicules de service, les simulations confirment l'accessibilité des camions de pompiers et de livraison légère. En revanche, la collecte des matières résiduelles a constitué un enjeu majeur nécessitant une solution spécifique. La configuration validée prévoit un accès du camion par la rue Jos-Montferrand et la rue Donald-Charron, l'utilisation du quai dédié du Bloc 1 avec l'assistance d'un employé, puis la sortie vers le sud. Cette approche, entérinée par la Ville lors de la rencontre du 24 septembre 2025, assure la faisabilité technique et le respect des contraintes de sécurité, à condition qu'une coordination régulière soit maintenue entre le service de collecte municipale et le représentant du Bloc 1.

En somme, les solutions proposées répondent aux besoins fonctionnels du projet tout en respectant les orientations de la Ville en matière de sécurité, de mobilité durable et de hiérarchisation du réseau. La combinaison des mesures de conception, de gestion opérationnelle et de coordination permettra de concilier les impératifs de circulation locale avec l'ambition de Zibi de créer un milieu de vie intégré, sécuritaire et axé sur les modes actifs.

Eric Séguin, ing. RSP
#OIQ : 5058700
Chargé de projets

cima.ca
00044000



10/02/2025

Note Technique – Stratégie de gestion et manœuvres des camions de matières résiduelles

Manon Bélanger

Urbanisme et développement durable
Maison du citoyen, 2e étage
Ville de Gatineau
819-243-2345, poste 7383
belanger2.manon@gatineau.ca

Objet

La présente note confirme que la conception proposée de l'immeuble offre une capacité suffisante pour répondre aux exigences de gestion des matières résiduelles, y compris l'accès et les manœuvres des véhicules de collecte, ainsi que l'entreposage et la manutention des contenants pour les déchets, le recyclage et les matières organiques.

Accès et manœuvres des camions

L'examen du plan de site et des parcours de circulation confirme que les véhicules de collecte peuvent accéder en toute sécurité à la zone de chargement. Les analyses des gabarits de giration démontrent que les véhicules peuvent entrer, manœuvrer et sortir de la propriété sans conflit. Les largeurs d'allée, rayons et dégagements satisfont aux exigences des véhicules de collecte standards (voir **Annexe A – Analyses de mobilité**).

Entreposage et manutention des matières résiduelles

L'**emplacement principal d'entreposage de tous les contenants de déchets, de recyclage et de matières organiques** sera situé au niveau P1. Ce niveau sera également équipé d'un compacteur à déchets, qui réduira le volume global d'ordures et minimisera ainsi le nombre de contenants requis.

Les contenants seront transférés entre l'aire d'entreposage au niveau P1 et le quai de chargement au moyen d'un **équipement motorisé de traction de bacs**, assurant un déplacement efficace et sécuritaire. Par conséquent, l'entreposage permanent des contenants au quai de chargement n'est pas nécessaire, ce qui permet de maintenir cet espace entièrement disponible pour les manœuvres des véhicules et les activités

zibi.ca

310 Miwate Private (B100), Ottawa

GRADIENTWIND

ENGINEERS & SCIENTISTS

11 juillet, 2025

Windmill Dream Quebec 1 LP
310 Miwate Private, B100
Ottawa, ON K1R 0E1

À l'attention de Brad Rogers GSC, Director, Development
Brad.rodgers@zibi.ca

Avenant à l'étude éolienne au niveau des piétons
Zibi bloc 1, Gatineau
Gradient Wind Dossier 24-113

Suite à la complétion d'une étude éolienne au niveau des piétons basée sur des simulations sur ordinateur utilisant la technique de mécanique des fluides numérique réalisée pour le bloc 1 de développement connu sous le nom de Zibi, situé à l'intersection des rues Laurier et Eddy à Gatineau, Québec¹. L'étude a été réalisée à partir de dessins fournis en juillet 2024². Des dessins architecturaux mis à jour ont été fournis en juin 2025³. Dans la conception révisée, le basilaire compte désormais 4 étages et la tour s'élève à 23 étages, y compris le niveau d'agrément sur le toit.

Dans l'étude de 2024, il a été prévu que les directives de confort et sécurité éolien seront satisfaites dans la plupart des aires piétonnes dans et autour du site concerné au niveau du sol. Il a été recommandé d'installer des mesures d'atténuation autour des zones désignées aux sièges au sein de la terrasse centrale, ainsi que des paravents de 1.8 m de haut sur tout le périmètre de la terrasse. Au niveau du sol, si des zones sièges sont programmées dans les zones les plus venteuses de la terrasse commune et le long de l'espace commercial situé à l'angle nord-ouest du développement proposé, des mesures d'atténuation ont été recommandées sous la forme de mesures d'aménagement paysager communes.

¹ Gradient Wind Engineering Inc., 'Étude éolienne au niveau des piétons, Zibi Block 1, Gatineau, Québec,' [10 juillet, 2024]

² NEUF architect(e)s, 'ZIBI Block 1,' [12 juillet, 2024]

³ NEUF architect(e)s, '777.2_QUARTIER LAVAL_PHASE 1.2B_V2023.rvt,' [13 juin, 2025]

GRADIENTWIND
ENGINEERS & SCIENTISTS

Du point de vue de l'ingénierie éolienne, les volumes de bâtiments de 2024 et 2025 sont similaires. Des conditions de vent similaires sont attendues dans la plupart des zones au niveau du sol, à l'intérieur et autour du site concerné, ainsi que sur le toit-terrasse. Les conclusions et recommandations détaillées dans l'étude éolienne au niveau des piétons de 2024 rester représentatives de la volumétrie actuelle du bâtiment.

Cordialement,

Gradient Wind Engineering Inc.



David Huitema, M.Eng., P.Eng.
CFD Lead Engineer

Windmill Dream Quebec 1 LP
ZIBI BLOCK 1, GATINEAU: AVENANT À L'ÉTUDE ÉOLIENNE AU NIEVAU DES PIÉTONS



Annexe 31 : Étude du bruit des transport (Extrait)



6. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Les résultats de l'analyse actuelle indiquent que les niveaux de bruit se situeront entre 57 et 66 dBA pendant la période diurne (07h00-23h00) et entre 50 et 60 dBA pendant la période nocturne (23h00-07h00). Le niveau de bruit le plus élevé (66 dBA) se produit de la façade nord du bâtiment, qui sont les plus proches et les plus exposées à l'avenue Laurier et au boulevard Alexandre-Taché. Des éléments de construction ayant un indice de transmission du son (ITS) plus élevé seront nécessaires là où les niveaux de bruit extérieur dépassent 55 dBA, comme démontré dans la figure 3 et le tableau 4.

Les résultats des calculs indiquent également que le bâtiment nécessitera une climatisation centrale ou un système mécanique similaire, ce qui permettra aux occupants de garder les fenêtres fermées et de maintenir un environnement de vie confortable.

Les niveaux de bruit dans les zones extérieures desservant le bâtiment ne dépassent pas 55 dBA L_{eq} (24h) ; par conséquent, des mesures d'atténuation ne sont pas nécessaires.

Cela conclut notre évaluation et rapport du bruit de la circulation routière. Si vous avez des questions ou si vous souhaitez discuter de nos conclusions, veuillez-nous en informer. Nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion de vous rendre service.

Sincèrement,

Gradient Wind Engineering Inc.

Efser Kara, MSc, LEED GA
Scientifique en acoustique

GWE24-113 – Bruit des transports

Joshua Foster, P.Eng.
Ingénieur principal

Windmill Dream Quebec 1 LP
ZIBI BLOCK 1, GATINEAU: ÉVALUATION DU BRUIT DES TRANSPORTS



ÉTUDE DE BRUIT ET ENVELOPPE

EXTRAIT DU RAPPORT D'ÉTUDE DE BRUIT



TABLEAU 3 : LES NIVEAUX DE BRUIT EXTÉRIEUR DUS À LA CIRCULATION ROUTIÈRE

| Numéro de récepteur | Hauteur des récepteurs au-dessus du sol (m) | Emplacement des récepteurs | PREDICTOR-LIMA TNM Niveau de bruit (dBA) | | |
|---------------------|---|--|--|--------------------|----------------|
| | | | Jour (07:00-23:00) | Nuit (23:00-07:00) | L_{eq} (24h) |
| 7 | 72.0 | PDF – Façade nord niveau 20 | 63 | 57 | s.o.* |
| 8 | 72.0 | PDF – Façade ouest niveau 20 | 64 | 57 | s.o.* |
| 9 | 72.0 | PDF – Façade est niveau 20 | 63 | 57 | s.o.* |
| 10 | 1.5 | Aménagement extérieur – Terrasse commune | s.o.* | s.o.* | 47 |
| 11 | 75.0 | Aménagement extérieur – Terrasse sur le toit | s.o.* | s.o.* | 43 |

* Les valeurs ne sont pas évaluées en fonction des limites de bruit définies dans le règlement de zonage numéro 532-2020 de la Ville de Gatineau.

5.2 Mesures de contrôle du bruit

Les niveaux de bruit prévus pour le transport dépassent les critères énumérés aux sections 4.2 et 4.3 pour les éléments de construction du projet. Comme indiqué, les exigences prévues en matière d'ITS pour les fenêtres ont été estimées sur la base de la réduction globale du bruit requise pour chaque utilisation prévue de l'espace (ITS = niveau de bruit extérieur - niveaux de bruit intérieur visés + facteur de sécurité). Conformément aux exigences du CNB, des calculs ITS détaillés devront être effectués avant la demande de permis de construire pour chaque type d'unité. Les exigences en matière d'ITS pour les fenêtres sont résumées ci-dessous pour divers logements du projet (voir la figure 3). Lorsque des éléments de construction spécifiques ne sont pas identifiés, les fenêtres des chambres à coucher, des salles de séjour et des magasins doivent satisfaire aux exigences du code national du bâtiment (CNB).

TABLEAU 4 : EXIGENCES EN MATIÈRE DE CONTRÔLE DU BRUIT

| Façade | ITS minimum de la fenêtre | | ITS minimum des murs extérieurs | Exigences en matière de ventilation |
|--------|---------------------------|-------|---------------------------------|-------------------------------------|
| | Chambre | Salon | | |
| Tous | 30 | 30 | 45 | Climatisation centrale * |

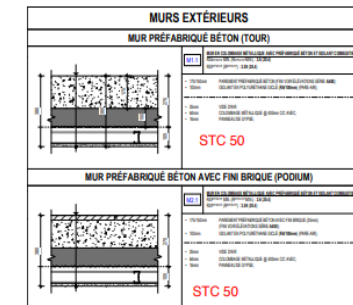
Windmill Dream Quebec 1 LP
ZIBI BLOCK 1, GATINEAU: ÉVALUATION DU BRUIT DES TRANSPORTS



Le niveau de bruit le plus élevé (66 dBA) se produit de la façade nord du bâtiment, l'étude recommande : « Des éléments de construction ayant un indice de transmission du son (ITS) plus élevé » qui permettra au projet de respecter le cadre normatif

COMPOSITIONS DES MURS EXTÉRIEURS

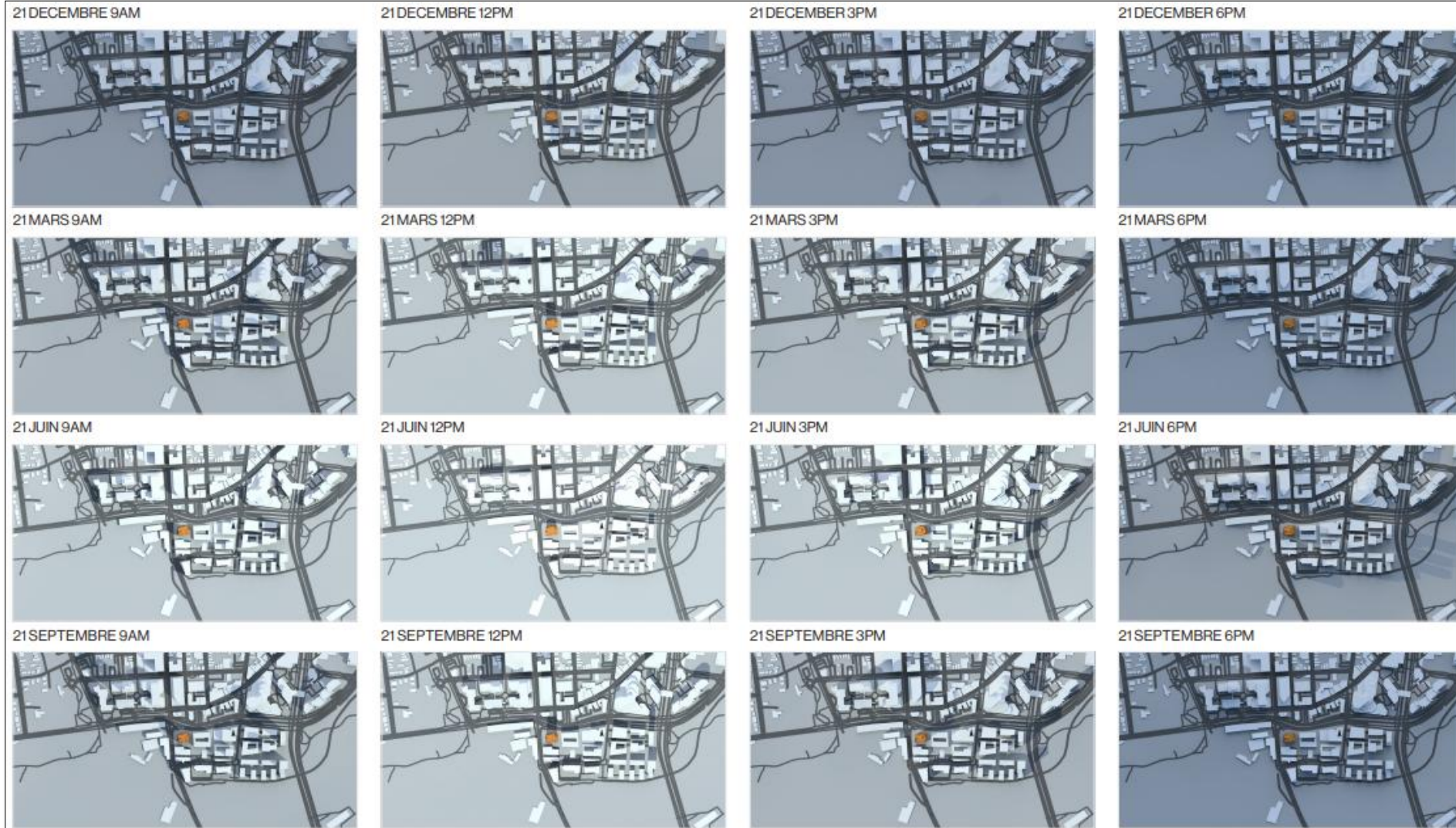
Nos compositions de murs extérieurs ainsi que l'assemblage standard de la fenestration répondent aux exigences minimum en matière de contrôle du bruit.



ASSEMBLAGE TYPIQUE DU VITRAGE :
6 mm - 13mm espace d'air - 6 mm (STC 31)

Préparé par Scientifique en acoustique 25 juillet 2024
12, rue Eddy

Annexe 32 : Étude d'ensoleillement



Préparé par NEUF architectes, 07 octobre 2025
12, rue Eddy

Annexe 33 : critères d'évaluation spécifiques à un bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus

Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

| ARTICLE 36 - BÂTIMENT COMPRENANT 100 LOGEMENTS OU PLUS OU 200 CHAMBRES OU PLUS | | | | |
|---|--|------------------|--|-------------------|
| | Critères d'évaluation | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design? | Oui | <p>Le Bloc 1 respecte les objectifs du plan d'urbanisme (« PU ») en vigueur. Les phases 1.1 et 1.2, en plus de répondre aux objectifs de densification et de mixité du PU, contribuent immédiatement à l'activation du site en implantant un tour de 240 logements, dont 25% ou 60 logements sont abordables (programme SCHL) avec des commerces au rez-de-chaussée.</p> <p>Tout le Projet Zibi est située dans la « Priorité 1 – Structure Urbaine », étant au cœur de l'île de Hull. La priorisation de la croissance au sein des secteurs particuliers de la structure urbaine est un des grands objectifs du SADR et conséquemment du Plan d'urbanisme.</p> <p>De plus, le Bloc 1 se trouve dans l'affectation de sol « multifonctionnelle » avec une densité « très élevée ». Les hauteurs maximales se trouvent dans le PPU du Centre-Ville, mais dans le cas de Zibi, les hauteurs permises sont aménagées selon le Guide d'aménagement applicable.</p> | Critère satisfait |
| 2° | L'architecture s'intègre à son milieu d'insertion? | Oui | <p>Le bâtiment proposé est conforme au Guide d'aménagement de Zibi, qui aménage l'emplacement des blocs, bâtiments et rues, ainsi que les hauteurs permises.</p> <p>Le projet apporte une diversité et une densité approprié d'usages résidentiels au secteur du Centre-Ville, appuyant les buts de la Ville tel que le croisement axé sur le transport en commun.</p> <p>Notre volonté est d'offrir au projet une signature architecturale intéressante qui s'intègre harmonieusement au milieu environnant tout en ayant des éléments contemporains distinctifs au projet. Suivant les commentaires du CCU, plusieurs changements ont été apportés à l'architecture, tel que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'utilisation de brique rouge véritable au basilaire, au lieu du brique préfabriqué en béton; • Des éléments verticaux en brique rouge au basilaire, créant des grands éléments verticaux qui relient visuellement le socle à l'expression verticale élancée de la tour; • L'interruption du basilaire au carrefour des rues Eddy et Laurier permet d'accentuer la verticalité. | Critère satisfait |

| | | | | |
|----|---|-----|---|-------------------|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> • L'introduction des accents rouges au basilaire et la tour pour donner un contraste contemporain tout en faisant écho au caractère industriel du secteur; • Ces accents continuent dans la tour, faisant lien entre le basilaire et la tour. Les accents rouges continuent à la couronne vitrée, un élément distinctif et un symbole iconique au sommet du coin dominant la tour, et faisant face à l'intersection des rues Eddy et Laurier pour célébrer l'entrée au centre-ville de Gatineau; • Les accents rouges sont aussi présent dans les ouvertures aléatoires, qui donnent une identité forte et distinct. • L'ajout de fenêtres supplémentaires sur la façade afin de réduire la proportion de murs pleins; et • La proposition d'un œuvre d'art public à l'entrée du coin nord-ouest, à sélectionner en consultation avec le conseiller municipal, les citoyens et le SUDD. <p>Grace à ces modifications stratégiques, le bâtiment s'intègre mieux dans son milieu d'insertion.</p> | |
| 3° | Minimise les impacts négatifs du vent à l'entrée principale et dans les aires d'agrément au sol pour les bâtiments de plus de trois étages? | Oui | L'emplacement et l'orientation du bâtiment suit le Guide d'aménagement de Zibi. Le Bloc 1 a été conçue pour favoriser l'ensoleillement de plusieurs façades, ainsi qu'une ventilation naturelle et une préservation adéquate de l'ensoleillement des espaces publics et des aires d'agrément Cette même stratégie a été mise de l'avant afin de limiter les impacts négatifs du vent à l'entrée principale et la terrasse commerciale au rez-de-chaussée. L'orientation de la tour suit le Guide d'aménagement, et les phases futurs seront aussi aménagées pour réduire les effets de vent au niveau piéton. | Critère satisfait |
| 4° | Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville? | Oui | L'architecture proposée fut inspirée par la patrimoine culturel du secteur, surtout l'historique industriel de E.B. Eddy. Suivant le Guide d'aménagement, le projet propose plusieurs arbres et plantations sur la rue Eddy et la nouvelle rue Donalda-Charron, respectant toujours les services municipaux souterrains et les autres enjeux présents. De plus, le projet propose le brique rouge véritable et des accents rouge aux balcons et au marquise pour évoquer l'histoire du secteur et faire hommage à l'architecture industriel et distinct du quartier. | Critère satisfait |
| 5° | Lorsque que situé à 152 m ou moins d'un site ou d'un immeuble patrimonial cité par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la <i>Loi sur le patrimoine culturel (chapitre p-9.002)</i> ou d'un immeuble patrimonial classé par le ministre en vertu de cette même loi, il contribue à sa mise en valeur? | Oui | L'architecture respecte le contexte patrimonial de la rue Laurier. Le design fut changé plusieurs fois en avant-projet, y compris la réduction du basilaire pour s'inspirer des hauteurs antérieurs et historiques du quartier. Le projet mis en valeur le contexte historique du quartier, tout en respectant le but du PU pour l'intensification au centre-ville. | Critère satisfait |
| | | | | |

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

- Le projet respecte les orientations d'aménagement du plan d'ensemble du Projet Zibi. Il associe un basilaire, conçu pour s'intégrer à l'échelle du quartier et préserver le patrimoine, et une tour moderne qui reflète le caractère urbain du centre-ville, assurant ainsi une parfaite intégration du projet dans son environnement du quartier ZIBI et du centre-ville.
- La matérialité du bâtiment proposé s'est inspirée des bâtiments contemporains et patrimoniaux avoisinant le site (utilisation de la brique pour le basilaire, et ce, afin de s'inscrire dans la continuité des bâtiments d'intérêt sur la rue Eddy et Laurier.
- La hauteur proposée du basilaire est au même niveau que la hauteur des bâtiments se trouvant dans l'environnement, et pour faire un rappel au passé du lieu, le basilaire présente une matérialité en brique rouge traditionnelle qui s'apparente à celle des bâtiments patrimoniaux existants dans le site.
- L'étude déposée sur les effets de l'accélération des vents conclut qu'en général, il n'y aura pas d'impact majeur sur les utilisateurs et les piétons, à l'exception de certains endroits de la terrasse au sol et au niveau du toit, pour lesquels des mesures de mitigation ont été présentées.

Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **usages conditionnels** numéro 506-2005 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 34 : Objectifs et critères relatifs au PIIA

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 | | | | | |
|--|--|--|------------------|--|-------------------|
| LOTISSEMENT | | | | | |
| A-1 | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | 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 | La hauteur proposée de 23 étages est autorisée et respecte son milieu d'insertion. | Critère satisfait |
| | | b) Est-ce que le lotissement tend à conserver les dimensions du lot d'origine, surtout concernant la largeur sur rue? | Oui | Le lotissement est généralement conforme au guide d'aménagement de Zibi, les largeurs des rues y compris. | N/A |
| | | c) Est-ce que les écarts de superficie et de dimensions entre les terrains sont minimisés? | Oui | Le lotissement est généralement conforme au guide d'aménagement de Zibi. | N/A |
| | | 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? | Oui | L'architecture respecte les hauteurs avoisinantes, tel que démontré dans le guide d'aménagement. La hauteur du podium reflète l'historique du site ainsi que le contexte environnemental. | Critère satisfait |
| CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION | | | | | |
| A-2 | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | 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? | Oui | Le site est un projet de redéveloppement, alors la topographie/végétation proposé reflète le milieu d'insertion. | Critère satisfait |
| | | b) Est-ce que l'implantation tire avantage de l'ensoleillement et des vents dominants et prévoient des solutions pour contrer d'éventuels problèmes qui y sont reliés? | Oui | Le bâtiment est orienté vers la rivière et tire avantage de l'ensoleillement. L'étude éolienne confirme que les conditions aux rez-de-chaussée sont acceptables, ainsi que pour les terrasses. | Critère satisfait |
| | | c) Est-ce que l'écologie du terrain est considérée pour minimiser les changements susceptibles de nuire à sa survie? | Oui | Les plantations proposées considèrent l'écologie du terrain. | N/A |
| 2° | Nouveaux bâtiment : | a) Est-ce que l'implantation s'inspire des caractéristiques d'implantation des bâtiments adjacents? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | Critère satisfait |

| | | | | | |
|----|--|--|-----|--|-------------------|
| | Préserver l'homogénéité et rehausser la qualité du paysage urbain | 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 suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | Critère satisfait |
| | | c) Est-ce qu'un bâtiment accessoire est implanté de façon à être le moins visible possible de la rue? | N/A | Pas de bâtiments accessoires. | 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? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | 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? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | 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? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | N/A |
| | | d) Est-ce que l'agrandissement en hauteur est favorisé lorsqu'il correspond à la typologie du bâtiment existant? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | 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? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | 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? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. Les bâtiments patrimoniaux avoisinantes inspirent la hauteur du podium. | Critère satisfait |
| | | b) Est-ce que le nouveau bâtiment s'inspire des caractéristiques d'implantation du cadre bâti avoisinant? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | Critère satisfait |
| | | c) Est-ce que les bâtiments en hauteur ayant une faible empreinte au sol sont privilégiés (pour minimiser la perturbation du milieu)? | Oui | L'implantation propose un tour sur un podium pour minimiser la perturbation du milieu. | Critère satisfait |
| | | d) Est-ce qu'une distance raisonnable est prévue entre un projet en hauteur et tout ensemble bâti de faible gabarit? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | Critère satisfait |
| | | e) Est-ce que l'alignement du basilaire est favorisé pour consolider le front bâti et encadrer le domaine public? | Oui | Le podium est axé sur le coin des rues Laurier et Eddy pour encadrer le domaine public. | Critère satisfait |
| | | 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 | La tour est reculée de la façade du podium afin de mettre en évidence le front bâti. | Critère satisfait |

| | | | | | |
|------------|---|---|------------------|---|-------------------|
| | | 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 suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | Critère satisfait |
| | | h) Est-ce que le projet est conçu de manière à minimiser l'ombrage du bâtiment sur l'îlot et le domaine public? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | Critère satisfait |
| 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 | Le nouveau bâtiment s'inspire de l'historique patrimonial du quartier. Le basilaire de 4 étages est similaires aux autres bâtiments existants dans le quartier, ainsi que les bâtiments démolis pour ce nouveau projet. | Critère 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? | Oui | Le nouveau bâtiment fait face à l'intersection et le domaine public, et prend avantages des vues à la rivière. | Critère satisfait |
| | | c) Est-ce que la volumétrie conserve une perspective de toits continue au sein du corridor de rue? | Oui | Le basilaire de 4 étages est similaires aux autres bâtiments existants dans le quartier, ainsi que les bâtiments démolis pour ce nouveau projet. | Critère 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? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | 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 | Pas de bâtiments accessoires. | 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 | Nouveau bâtiment. | 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 | Nouveau bâtiment. | 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 | Nouveau bâtiment. | 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 | Nouveau bâtiment. | 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 | Nouveau bâtiment. | 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 | Nouveau bâtiment. | N/A |
| | | g) Est-ce que l'agrandissement en cour latérale a un volume moins imposant que celui du bâtiment principal? | N/A | Nouveau bâtiment. | 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 | Nouveau bâtiment. | 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 basilaire de 4 étages est similaires aux autres bâtiments existants dans le quartier, ainsi que les bâtiments démolis pour ce nouveau projet. | Critère satisfait |
| | | 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)? | Oui | Le tour de 19 étages se trouve sur un basilaire, et les hauteurs suivent le Guide d'aménagement pour assurer une progression des hauteurs. | Critère satisfait |
| | | 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 | La hauteur suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | Critère satisfait |
| | | d) Est-ce que les perspectives visuelles à l'échelle de la ville, du voisinage ou du quartier d'un un site stratégique sont considérées en favorisant une volumétrie effilée, en hauteur et qui se distingue de son environnement? | Oui | La hauteur suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. Le tour est placé sur un basilaire pour se distinguer de son environnement, toujours à l'échelle humaine. | Critère satisfait |
| 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 | a) Est-ce que le concept volumétrique du projet intègre les bâtiments d'intérêt patrimonial présents sur le site? | Oui | Le basilaire de 4 étages est similaires aux autres bâtiments existants dans le quartier, ainsi que les bâtiments démolis pour ce nouveau projet, suivant toujours l'intérêt patrimonial du quartier. | Critère satisfait |
| | | b) Est-ce que le projet s'inspire des caractéristiques volumétriques du cadre bâti adjacents afin de préserver le paysage de la rue? | Oui | Le basilaire de 4 étages est similaires aux autres bâtiments existants dans le quartier, ainsi que les bâtiments démolis pour ce nouveau projet. | Critère satisfait |
| | | c) Est-ce que l'on privilégie une volumétrie qui met en valeur le domaine public ou les paysages significatifs? | Oui | Le nouveau bâtiment fait face à l'intersection et le domaine public et la nouvelle terrasse met en valeur le domaine public. | Critère satisfait |

| | | | | |
|--------------------------|--|-----|--|-------------------|
| de développement durable | 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 de 4 étages est similaires aux autres bâtiments existants dans le quartier, ainsi que les bâtiments démolis pour ce nouveau projet. | Critère satisfait |
| | e) Est-ce qu'une échelle appropriée augmente le confort et réduit les impacts visuels pour les piétons? | Oui | La tour est située sur un basilaire pour réduire les impacts de la hauteur de la tour. | Critère satisfait |
| | 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? | Oui | Le basilaire de 4 étages est similaires aux autres bâtiments existants dans le quartier, ainsi que les bâtiments démolis pour ce nouveau projet, suivant toujours l'intérêt patrimonial du quartier. | Critère satisfait |
| | 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 | Centre-ville. | N/A |
| | h) Est-ce que la composition volumétrique réduit les effets négatifs des couloirs de vent générés par la présence de grands bâtiments? | Oui | SVP voir étude éolienne. | Critère satisfait |
| | 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? | Oui | SVP voir étude d'ensoleillement | Critère satisfait |

| A-4 ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE | | | | | |
|--|--|--|------------------|---|-------------------|
| | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | 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 vise le coin de l'intersection, invitant les piétons aux commerces, ainsi que les résidents. | Critère satisfait |
| | | b) Est-ce que l'on s'inspire des caractéristiques architecturales et d'implantation des entrées de la typologie dominante? | Oui | L'entrée principale vise le coin de l'intersection, invitant les piétons aux commerces, ainsi que les résidents. | 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 principale vise le coin de l'intersection, invitant les piétons aux commerces, ainsi que les résidents. L'accès secondaire est sur la rue Donald-Charron, et les accès au stationnement se trouve à l'arrière du bâtiment. | Critère satisfait |
| 2° | Bâtiment en hauteur : Souligner les entrées d'un bâtiment en hauteur pour qu'elles contribuent à | a) Est-ce qu'une distinction volumétrique, une protection aux intempéries et une qualité supérieure de design marquent l'entrée principale? | Oui | La marquise à l'entrée principale vise le coin de l'intersection, invitant les piétons aux commerces, ainsi que les résidents. | Critère satisfait |
| | | 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 | Plain-pied. | Critère satisfait |

| | | | | |
|--|---|-----|--|-------------------|
| l'ambiance et à la définition de l'image urbaine du milieu | c) Est-ce que l'on favorise l'aménagement de lobbys accessibles par des entrées secondaires? | Oui | Le lobby résidentiel est secondaire, sur Donalda-Charron. | Critère satisfait |
| | d) Est-ce que l'on intègre des aménagements paysagers qui mettent en valeur les entrées? | Oui | SVP voir le plan paysager. | Critère satisfait |
| | 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 principale du coin est pour les commerces, et le lobby résidentiel est secondaire, sur Donalda-Charron. | Critère satisfait |

A-5 STATIONNEMENT – ACCÈS VÉHICULAIRE ET DE SERVICE

| Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
|---|--|-----------|---|-------------------|
| 1° Minimiser les impacts négatifs sur le projet, les propriétés adjacentes et le domaine public | 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? | Oui | Accès commun situé à l'arrière. | Critère satisfait |
| | 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? | Oui | Accès services (déchets, etc.) situé à l'arrière. | Critère satisfait |
| | c) Est-ce que l'entrée du garage est positionnée du côté de la façade la moins visible du domaine public? | Oui | Situé à l'arrière. | 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? | Oui | « Woonerfs » pour accès à l'arrière. | Critère satisfait |
| | e) Est-ce que l'accès au stationnement souterrain se trouve sur une rue secondaire? | Oui | Sur « woonerf » à l'arrière. | 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? | Oui | Stationnement souterrain seulement. | Critère satisfait |

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

- La volumétrie du projet, qui ne dépasse pas 75 m de hauteur, est conforme au règlement de zonage en vigueur, et a été remodelée par rapport à la version préliminaire présentée par le professionnel. Elle est composée d'un socle (basilaire) de quatre étages qui répond à une échelle plus locale et humaine (voisinage immédiat qui se soucie des piétons) et d'une tour de 19 étages (qui répond à une échelle urbaine qui se soucie de l'impact du projet sur la Ville). Cette approche permet :
 - La réalisation d'un basilaire de quatre étages plus harmonieux avec l'environnement sensible situé sur les rues Laurier et Eddy, à savoir le bâtiment E.B Eddy et les bâtiments industriels en brique rouge au 15, rue Jos-Montferrand ;
 - La proposition d'une tour de 19 étages positionnée avec un recul maximum des bâtiments voisins de plus faible gabarit
- Le bâtiment proposé est implanté de plain-pied, des espaces commerciaux sont prévus au rez-de-chaussée donnant sur la rue Laurier avec une entrée à partir de l'intersection Eddy/Laurier. L'entrée vers les logements est prévue à partir de la rue partagée Donalda-Charron.

- L'entrée au stationnement souterrain et l'accès aux camions de collecte des matières résiduelles sont situés sur une rue privée (W1), comme décrit au plan d'ensemble et conformément aux critères du PIIA, et comme recommandé par le Service de mobilité de la Ville dans un souci de sécurité de tous les usagers.

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 | | | | | |
|---|--|--|-----------|--|------------------------|
| CONCEPT ARCHITECTURAL | | | | | |
| B-1 | 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 | Le basilaire en brique rouge s'inspire de l'histoire industriel du quartier. La tour brise le basilaire aux axes Eddy/Laurier pour accentuer la verticalité et créer un lien entre l'histoire et le futur du quartier. | 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 | Les articulations de la façade, soit les balcons intégrés ou l'interruption du basilaire à l'entrée principale, ainsi que les ouvertures aléatoires, crée une architecture inspirée. | 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 | Le design du bâtiment est de base (podium) et une tour (milieu) avec une couronne (tête). L'interruption du basilaire à l'entrée principale, les ouvertures aléatoires de la tour, et la couronne vitrée crée un jeu de volumes et éléments distinctifs qui démarquent le carrefour des rues Eddy/Laurier comme porte au centre-ville. | Critère 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 | L'architecture est moderne, mais s'inspire du contexte patrimonial du site. Les fenêtres aléatoires créent une architecture dynamique et donne une identité forte et distincte. Le choix des matériaux | Critère satisfait |

| | | | | | |
|----|---|---|-----|---|-------------------|
| | | | | accentue l'intégration urbaine de la tour dans son contexte actuel et historique. | |
| | | 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 | SVP voir images d'inspiration dans la brochure d'architecture. L'architecture est moderne, mais s'inspire du contexte patrimonial du site. | Critère satisfait |
| | | f) Est-ce que le projet est conçu de manière à éviter les murs aveugles sans traitement visible du domaine public? | Oui | Les façades visibles au public évitent les murs aveugles pour bien traiter le domaine public. | Critère satisfait |
| | | g) Est-ce qu'un traitement architectural signale toutes les entrées? | Oui | Les marquises identifient les entrées. L'entrée principale au coin des rues Eddy/Laurier a un traitement distinctif avec le marquis rouge et l'interruption du podium avec la tour. | Critère satisfait |
| | | h) Est-ce que les constructions accessoires s'intègrent au concept architectural d'ensemble? | N/A | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 | | N/A |
| 4° | Bâtiment d'intérêt patrimonial : Préserver et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales et historiques du bâtiment | 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 | | N/A |
| | | b) Est-ce que la structure, le style architectural, l'articulation de la façade, les composantes architecturales d'intérêt, les éléments décoratifs et les saillies sont conservés et mis en valeur? | N/A | | N/A |
| | | 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 | | 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 | | 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 | | N/A |
| | | f) Est-ce que les travaux à caractère patrimonial respectent des procédés et techniques d'origine? | N/A | | N/A |
| 5° | Bâtiment en hauteur : | a) Est-ce que le concept architectural s'inspire des caractéristiques architecturales de l'unité de paysage et du milieu urbain élargi? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi, et s'inspire du contexte bâti du centre-ville actuel et planifié | Critère satisfait |

| | | | | | |
|----|--|--|-----|--|-------------------|
| | Présenter un design de qualité, harmonieux et respectueux des caractéristiques architecturales du milieu bâti | b) Est-ce que le traitement des composantes architecturales du bâtiment démontre ses fonctions? | Oui | Le traitement des composantes architecturales démontre ses fonctions. Le podium le long des deux rues a été conçu pour accentuer la ligne horizontale inférieure jusqu'à l'intersection, en harmonie avec les hauteurs des bâtiments existants. L'interruption du basilaire aux axes Eddy/Laurier permet d'accentuer la verticalité de la tour et de créer un effet dramatique. La tour vient s'asseoir sur un volume vitré au sol qui vient animer et mettre en valeur la placette urbaine. | Critère satisfait |
| | | 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 design du bâtiment est de base (podium) et une tour (milieu) avec une couronne (tête). La base est en brique rouge avec les éléments rouges (marquis, balcons, etc.), et ces éléments continuent dans la tour et la couronne vitrée. | Critère satisfait |
| | | 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 | L'architecture est moderne et conçue pour un milieu urbain au centre-ville. Un jeu de volumes, de fenêtres aléatoires, et de couleur crée un geste dynamique au coin depuis l'intersection Eddy/Laurier jusqu'au sommet avec la création d'un symbole iconique au sommet. Cette intersection animée marque un axe dominant et un point de vue stratégique pour la ville. Une opportunité de créer un signal et un point de repère visible | Critère satisfait |
| | | 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 propose des matériaux, détails et un aménagement paysager de qualité. | Critère satisfait |
| 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 | Le basilaire de 4 étages est similaire aux autres bâtiments existants dans le quartier, ainsi que les bâtiments démolis pour ce nouveau projet. | Critère satisfait |
| | | b) Est-ce que le basilaire favorise un traitement architectural confortable, attrayant et sécuritaire pour les piétons? | Oui | Le podium le long des deux rues a été conçue pour accentuer la ligne horizontale inférieure jusqu'à l'intersection, en harmonie avec les hauteurs des bâtiments existants. | Critère satisfait |
| | | c) Est-ce que le basilaire intègre les fonctionnalités de services dans son traitement architectural? | Oui | Les services sont intégrés au basilaire. | Critère satisfait |
| 7° | Corps principal d'un bâtiment en hauteur : | a) Est-ce que le corps principal s'articule de façon cohérente et proportionnelle? | Oui | La tour est bien intégrée au basilaire de façon proportionnelle. Pour donner une signature contemporaine avec un style épuré, les fenêtres aléatoires créent une architecture dynamique et | Critère satisfait |

| | | | | | |
|--------------------------------|---|--|------------------|--|-----------------------|
| | Présenter un design de qualité, harmonieux et respectueux des caractéristiques architecturales du milieu bâti | | | donne une identité forte et distincte. Le choix des matériaux accentue l'intégration urbaine de la tour dans son contexte actuel et historique. | |
| | | 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)? | Oui | Le projet Zibi est à usages mixtes. Pas de secteur uniquement résidentiel visible. | 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 en brique aux niveaux du podium répondent au contexte environnant tout en enrichissant l'expérience piétonne à l'échelle humaine. | Critère satisfait |
| 8° | Couronnement d'un bâtiment en hauteur : Présenter un design de qualité, harmonieux et respectueux des caractéristiques architecturales du milieu bâti | a) Est-ce que le couronnement est privilégié comme élément significatif porteur de message architectural? | Oui | Au coin de la tour verticale qui brise le podium, la création d'un point de repère / symbole iconique au sommet porte le message architectural. | Critère satisfait |
| | | b) Est-ce que le couronnement intègre les fonctionnalités de services? | Oui | Cet élément distinctif à la couronne est une aire d'agrément pour les résidents. | Critère satisfait |
| 9° | Développement durable : Intégrer des principes écoénergétiques 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 | L'orientation favorise la lumière naturelle sur toutes les façades. | 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? | Oui | L'orientation favorise la lumière naturelle à l'intérieur ainsi que les terrasses extérieures. | 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? | Non | Pas de toits verts. | 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? | Non | Arbres feuillus. | 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 | Notre volonté est d'offrir au projet une signature architecturale intéressante qui s'intègre harmonieusement au milieu environnant tout en ayant des éléments contemporains distinctifs au projet. Suivant les commentaires du CCU, plusieurs changements ont été apportés à l'architecture, tel que : | Critère satisfait |

| | | | | |
|--|--|-----|---|-------------------|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> • L'utilisation de brique rouge véritable au basilaire, au lieu du brique préfabriqué en béton; • Des éléments verticaux en brique rouge au basilaire, créant des grands éléments verticaux qui relie visuellement le socle à l'expression verticale élancée de la tour; • L'interruption du basilaire au carrefour des rues Eddy et Laurier permet d'accentuer la verticalité. • L'introduction des accents rouges au basilaire et la tour pour donner un contraste contemporain tout en faisant écho au caractère industriel du secteur; • Ces accents continuent dans la tour, faisant lien entre le basilaire et la tour. Les accents rouges continuent à la couronne vitrée, un élément distinctif et un symbole iconique au sommet du coin dominant la tour, et faisant face à l'intersection des rues Eddy et Laurier pour célébrer l'entrée au centre-ville de Gatineau; • Les accents rouges sont aussi présents dans les ouvertures aléatoires, qui donnent une identité forte et distinct. • L'ajout de fenêtres supplémentaires sur la façade afin de réduire la proportion de murs pleins; et • La proposition d'un œuvre d'art public à l'entrée du coin nord-ouest, à sélectionner en consultation avec le conseiller municipal, les citoyens et le SUDD. | |
| | b) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur privilégient la qualité et les couleurs sobres et limitent les couleurs éclatantes? | Oui | Les matériaux de revêtement extérieur privilégient la qualité (ex : brique rouge véritable, panneaux aluminium) et les couleurs sombres (rouge foncé, blanc), évitant les couleurs éclatantes. | Critère satisfait |
| | c) Est-ce qu'il y a homogénéité et cohérence dans l'agencement des matériaux de revêtement extérieur? | Oui | Le rouge acte comme thème, liant le brique au basilaire, la marquise, les cadres des fenêtres et la couronne distinctive au toit.. | 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 | Brique rouge et panneaux de béton blanc. Accents en aluminium rouge. | 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? | Oui | Brique rouge. | 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 | | N/A |
| | | b) Est-ce qu'il y a homogénéité et cohérence dans l'agencement des revêtements extérieurs des façades? | N/A | | N/A |
| | | c) Est-ce que les travaux à caractère patrimonial respectent des procédés et techniques d'origine? | N/A | | 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? | Non | | Critère non satisfait |
| | | b) Est-ce que le bâtiment intègre des matériaux récupérés comme des poutres, poteaux, revêtements de plancher, panneaux, portes, fenêtres et éléments décoratifs? | Non | | Critère non satisfait |
| | | c) Est-ce que des produits et matériaux de construction d'extraction de fabrication régionale réduisant les impacts négatifs liés au transport sont utilisés? | Non | | Critère non 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 | | Critère satisfait |
| | | e) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur sont adaptés aux conditions climatiques et minimisent la détérioration prématurée? | Oui | SVP voir brochure architecturale. | Critère satisfait |

| AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR | | | | | |
|------------------------------|--|---|------------------|--|-------------------|
| B-3 | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | À l'échelle élargie : Préserver le caractère paysager et introduire davantage de verdure en milieu urbain en vue de réduire la pollution et les îlots de chaleur | g) 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 | Pas d'arbres existants. | 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 | Le concept s'inspire du milieu naturel autour du site. | Critère satisfait |
| | | b) Est-ce que les aménagements favorisent l'ombrage des surfaces dures, plus particulièrement des espaces de stationnement? | Oui | Ombrage tombe sur les emprises de rue. Stationnement souterrain seulement. | Critère satisfait |
| | | 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 | Pas d'arbres existants. | 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 | Le projet suit le guide d'aménagement. | 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 | Le projet suit le guide d'aménagement. | Critère satisfait |
| | | b) Est-ce que les aménagements extérieurs s'inspirent du style architectural du bâtiment? | Oui | Les aménagements extérieurs sont du même style que l'architecture. | Critère satisfait |
| | | c) Est-ce que les aménagements extérieurs s'adaptent à la topographie naturelle du terrain? | Oui | Topographie relativement plate. | Critère satisfait |
| | | d) Est-ce qu'un traitement paysager dissimule les fonctionnalités de services du domaine public? | Oui | Le paysager prend en considération les services et le domaine public. | Critère satisfait |
| | | 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? | N/A | Un bâtiment seulement. | 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 | SVP voir étude civile. | Critère satisfait |
| | | 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 | SVP voir étude civile. | Critère satisfait |
| | | 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? | Non | | Critère non satisfait |
| | | d) Est-ce que l'installation de couvertures végétalisées ou de matériaux à faible absorption de chaleur est considérée? | Non | | Critère non 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? | Non | SVP voir étude des bruits de transport. | Critère satisfait |
| | | f) Est-ce que les plantes sont groupées pour favoriser des écosystèmes de racines et les protéger du vent, soleil et chaleur réfléchi? | Non | | 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)? | Oui | Arbres sur 3 cotés. | Critère satisfait |

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

Concept architectural et matérialité du projet :

- Le projet se compose d'un socle et d'une tour, clairement distingués par leurs volumes et leurs matériaux de revêtement. Le haut de la tour se termine par un couronnement entièrement vitré, en continuité avec les cadres colorés des fenêtres et de la brique.
- La volumétrie du projet respecte une hauteur maximale de 75 mètres, conformément aux dispositions du règlement de zonage. Le basilaire, qui encadre l'ensemble des rues bordant le site, permet une bonne insertion du projet dans le tissu urbain immédiat. Le volume cubique s'inscrit en continuité avec le faible gabarit de certains bâtiments voisins, contribuant ainsi à préserver l'homogénéité de cette unité paysagère caractérisée par la cohabitation du bâti ancien et des constructions contemporaines. Le secteur présente par ailleurs un caractère hétérogène, marqué par la présence de bâtiments industriels aux composantes métalliques de teinte sombre, dont certains éléments sont encore visibles en façade, notamment les édifices E.-B.-Eddy, ainsi que par des bâtiments mixtes (commerciaux et résidentiels) revêtus de brique d'argile rouge. On observe également la présence de bâtiments plus récents, de grande hauteur, à vocation résidentielle et de bureaux, adoptant un vocabulaire architectural contemporain c'est dans ce contexte que s'inscrit le tour du bâtiment projeté.
- La tour, de forme élancée, se caractérise par des façades organisées selon une trame régulière, animée par un jeu de fenêtres dont les encadrements aux teintes chaudes (cuivre/bronze) contrastent avec la couleur pierre pâle des panneaux de façade. Sa hauteur est comparable à celle de certains bâtiments récents situés dans l'environnement immédiat du site. Par sa morphologie et son gabarit, le projet s'inscrit dans les orientations du Programme particulier d'urbanisme (PPU), qui favorisent les constructions résidentielles en hauteur au centre-ville afin de soutenir la densification du milieu urbain.
- À l'intersection des rues Eddy et Laurier, l'interruption du basilaire constitue un geste de composition visant à mettre en valeur la tour et la verticalité du bâtiment. L'édicule de teinte rouge aménagé au sommet agit à la fois comme élément de couronnement et comme point de repère visuel. Ce traitement volumétrique contribue à affirmer le projet dans le paysage urbain et à en faire un élément distinctif et repérable à l'échelle de la Ville.
- Le projet signe aussi sa volonté de présenter des aménagements paysagers de qualité qui se soucient de la mémoire du lieu (proximité de la rivière) et de l'esthétique. Bien que la présence sur la partie du terrain d'infrastructure souterraine limite le type d'aménagement paysager, les aménagements ont été pensés pour éviter d'endommager ces réseaux. Des aires de détente et des plantations de surface ont été présentées dans l'interface à la rue Eddy et au niveau du carrefour des rues Eddy et Laurier.
- Le projet s'inscrit dans un ensemble urbain (Projet Zibi) qui vise la certification par un label environnemental de haute performance à savoir le « One Planet Community »
- Le projet présente également une gestion intégrée d'eau pluviale, ce qui permet de diminuer la pression sur le réseau d'égouts, l'eau pluviale est orientée vers les espaces publics du projet, notamment au sein du parc linéaire.
- **En ce qui a trait au concept d'aménagement des espaces extérieurs et intérieurs du projet :** Le choix de plantations des espaces dédiés au paysagement est présenté en fonction de l'emplacement, il est dicté à la fois par des principes écologiques, fonctionnels, et esthétiques, ainsi que par ce que l'aménagement veut évoquer comme mémoire du lieu.
 - Paysagement face à la rue Donald-Charron (secteur évocation à la rivière) : Ce paysagement présente une idée d'aménagement d'une évocation de la rivière à travers le type de plantations semblables à celles que l'on trouve près des rivières : le paysagement présente la plantation de quatre arbres et 23 arbustes de type (feuillus Chêne rouge et Cercis can et Gainier du Canada), des vivaces et graminées aux textures douces Armoise, aster à ombrelles, iris, barbon de Gérard, deschampsie flexueuse, panic raid.
 - Paysagement côté ouest du bâtiment face à la rue Eddy (secteur jardin Eddy) : Le paysagement face à la rue Eddy prévoit la plantation de quatre arbres, trois petits arbres, des arbustes de type (Micocoulier et érable rouge Amélanchier et pommier commun), des vivaces et graminées, et ce pour un paysage de feu, aux couleurs chaudes. Achillée, coréopsis, échinacée, gaillarde, hélianthe à feuilles étalées, hémérocalle.
 - Paysagement côté nord face à la rue Laurier (secteur lisière) : Ce paysagement s'inscrit dans la continuité d'aménagement par la CCN de la piste cyclable et de la place face à la rue Laurier, une collaboration entre le développeur et la CCN est prévue à cet effet.

- Paysagement face à l'allée privée (W1) : Le paysagement de la rue privée prévoit la plantation de quatre arbres, dispersés sur cette allée en fonction de la contrainte des manœuvres du camion de collecte des matières résiduelles.

Atténuation du bruit

- B-3, 3 e) Malgré l'évaluation négative de la personne requérante, le SUDD est d'avis que ce critère est rencontré. Il a été démontré que l'implantation des mesures recommandées par l'ingénieur acoustique était possible, notamment le respect minimum des ITS pour les espaces de vies intérieurs et les chambres à coucher, ainsi que la climatisation centrale du bâtiment pour permettre le maintien des fenêtres fermées.

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 | Le projet s'inspire de son milieu et le contexte historique. | Critère satisfait |
| | | b) Est-ce que l'aménagement inclut des aires d'agrément privées? | Oui | Balcons et aire commun sur le toit. | Critère satisfait |
| | | c) Est-ce que les aménagements extérieurs contribuent à l'interaction visuelle avec la rue? | Oui | Les terrasses communes et commerciale contribue au domaine public. | Critère satisfait |
| | | d) Est-ce que des aménagements extérieurs sont prévus en façade et en périphérie du domaine public? | Oui | Les terrasses communes et commerciale contribue au domaine public. | Critère 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? | Oui | Les terrasses communes et commerciale contribue au domaine public. | Critère satisfait |
| C-2 | INTERFACE COMMERCIALE | | | | |
| | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | Aménagements en cour avant : | 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 | Oui | Les terrasses communes et commerciale contribue au domaine public. | Critère satisfait |

| | | | | | |
|----|---|---|-----|---|---------------------|
| | Alimenter le caractère d'ambiance et contribuer à l'animation sur rue commercial | espaces ouverts, s'inspirent des caractéristiques d'aménagement de la rue commercial et sont mis en valeur? | | | |
| | | 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? | Oui | Les plantations s'intègrent avec le caractère de la rue. | Critère satisfait |
| | | c) Est-ce que des œuvres d'art, en lien avec l'ambiance recherchée, sont installées sur le domaine privé? | Non | | Ne peut être évalué |
| | | 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? | Oui | Le plan intègre les aménagements sur la rue Laurier. | Critère satisfait |
| | | e) Est-ce que les aménagements sont conçus pour éviter de créer des espaces à l'abri des regards et favorise la surveillance naturelle par les usagers, résidents et piétons? | Oui | L'architecture et l'aménagement ne crée pas d'espaces cachés. | Critère satisfait |
| 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 | Le podium le long des deux rues a été conçu pour accentuer la ligne horizontale inférieure jusqu'à l'intersection, en harmonie avec les hauteurs des bâtiments existants et historiques du quartier. | 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 s'arriment à la trame structurale du bâtiment. | 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 | Le rez-de-chaussée vitré commerciale permet la connexion visuelle. Les fenêtres aléatoires créent une architecture dynamique et donne une identité forte et distincte. Le choix des matériaux accentue l'intégration urbaine de la tour dans son contexte actuel et historique. | 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 | Le rez-de-chaussée vitré commerciale permet la connexion visuelle avec les piétons pour encourager la clientèle. | Critère satisfait |
| 3° | Enseignes commerciales : Concevoir des enseignes attrayantes qui s'harmonisent à la devanture et à l'architecture du bâtiment | 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)? | N/A | | N/A |
| | | 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? | Oui | Les marquises sont intégrés au design. | N/A |
| | | c) Est-ce que les enseignes évitent de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt et présentent une surface homogène? | Oui | Les enseignes ne masqueront pas les caractéristiques architecturales. | 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? | Oui | Les futurs enseignes seront de qualité. | 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? | Oui | Les futurs enseignes seront de qualité. | N/A |
| 4° | Éclairage : Mettre en valeur de 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? | Oui | SVP voir plan photométrique. | Ne peut être évalué |
| | | b) Est-ce que le concept d'éclairage respecte l'approche d'éclairage propre à la rue? | Oui | SVP voir plan photométrique. | Ne peut être évalué |
| | | c) Est-ce que l'éclairage met en valeur la façade et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment? | Oui | SVP voir plan photométrique. | Ne peut être évalué |
| | | d) Est-ce que l'éclairage assure une bonne visibilité des lieux et procure un sentiment de sécurité aux usagers? | Oui | SVP voir plan photométrique. | Ne peut être évalué |
| | | e) Est-ce que l'éclairage extérieur est orienté de manière à minimiser l'éblouissement sur le domaine public ou les propriétés adjacentes? | Oui | SVP voir plan photométrique. | Ne peut être évalué |
| | | f) Est-ce que les enseignes utilisent un concept d'éclairage assurant une lisibilité et une animation adéquate? | Oui | SVP voir plan photométrique. | 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 commerciales? | N/A | | Critère satisfait |
| | | b) Est-ce que les auvents soulignent les parties commerciales du bâtiment? | N/A | | Critère satisfait |
| | | 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? | N/A | | Critère satisfait |
| | | d) Est-ce que les couleurs (sobres et complémentaires) des auvents s'harmonisent à celles de la façade où ils sont? | N/A | | Critère satisfait |

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

- Au carrefour des rues Eddy et Laurier, l'aménagement d'un îlot de plantations avec un banc au pourtour est projeté dans le cadre d'aménagement paysager. De plus, une interface de verdure entre la rue et la terrasse aménagée pour l'espace commercial prévu au rez-de-chaussée du bâtiment contribuera à faire de la rue Eddy un endroit plus convivial pour les piétons, cyclistes, et les usagers de l'espace commercial du bâtiment.
- Par ailleurs, pour créer plus d'animation urbaine au niveau de la rue Eddy et Laurier, le bâtiment projeté prévoit maximiser la continuité visuelle entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, par le traitement de la partie de la façade commerciale du rez-de-chaussée par un mur rideau. Il prévoit également de grandes ouvertures vitrées pour la partie commerciale qui donne sur la rue Laurier, et ce conformément aux critères de PIIA et au guide d'aménagement du Projet Zibi.
Une terrasse accessible à l'ensemble des occupants du projet sera aménagée au niveau du rez-de-chaussée faisant face à la rue partagée Donalda-Charron. Une seconde sera aménagée au dernier étage, et sera composée d'aires de détente et d'agrément ainsi que de jardins communautaires. Aussi, la grande majorité des logements auront accès à un espace balcon comme aire d'agrément.

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).

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À L'Unité de paysage 7.1 Quartier de la Chute des Chaudières

Tableau 39.24A.3

| A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine | | | | | |
|--|---|--|------------------|--|-------------------|
| A-1 | LOTISSEMENT | | | | |
| | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | Maintenir le lotissement d'origine dominant au sein de l'unité de paysage | f) Le projet préserve les espaces naturels et sensibles de toute urbanisation? | N/A | Projet de redéveloppement urbain, suivant le guide d'aménagement. | N/A |
| | | g) Le projet préserve les habitats fauniques et floristiques? | N/A | | N/A |
| | | h) Le projet conserve tout écosystème forestier et tout site géologique exceptionnel? | N/A | | N/A |
| | | i) La création de corridors verts facilite l'accès entre les milieux naturels et les espaces bâtis? | N/A | | N/A |
| | | j) Le projet minimise les impacts du développement urbain sur l'environnement naturel, l'érosion des sols, la compaction et l'imperméabilisation des sols, et assurer une gestion naturelle des eaux de ruissellement? | Oui | SVP voir étude et plans génie civil. | N/A |
| | | k) Le projet réhabilite les sites contaminés de sorte à optimiser leur réutilisation, et stabilise les zones remblayées ou les secteurs déboisés en préconisant la plantation de manière à éviter l'érosion des sols? | Oui | Le projet est situé sur un site ancien industriel, suivant le guide d'aménagement. | Critère satisfait |
| | | l) Le projet évite la construction sur des sols instables et à proximité des berges? | Oui | Pas de sols instables. SVP voir étude géotechnique. | N/A |
| | | m) Le projet planifie et conçoit les espaces récréatifs publics en fonction de la topographie du terrain? | N/A | Pas d'espaces récréatifs publics sur le terrain. | N/A |
| 2° | Préconiser l'intégration urbaine du projet à l'échelle de la ville et assurer la protection et la | a) Le projet assure la continuité et la perméabilité de la trame de rue du quartier avec celle des milieux environnants pour éviter l'enclavement et les ruptures urbaines? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | Critère satisfait |
| | | b) Le projet développe une synergie avec les quartiers voisins dans l'offre de services, de commerces, de lieux d'emploi et d'équipements? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | Critère satisfait |

| | | | | | |
|----|---|--|-----|--|-------------------|
| | mise en valeur du patrimoine culturel. | c) Le projet intègre harmonieusement le cadre bâti en lien avec les milieux adjacents? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | Critère satisfait |
| | | d) Le projet préserve et met en valeur, au sein de l'espace public, l'histoire du site, le patrimoine urbain, bâti, paysager et archéologique, en réutilisant et adaptant les composantes patrimoniales? | Oui | Le nouveau bâtiment s'inspire de l'historique patrimonial du quartier. | Critère satisfait |
| 3° | Promouvoir un aménagement dense et compact pour assurer la qualité de vie du quartier et la présence de services de proximité | a) Le projet assure des densités suffisantes pour rentabiliser les équipements, les infrastructures et les services? | Oui | 240 logements dans la hauteur permise. | Critère satisfait |
| | | b) Le projet favorise un coefficient d'emprise au sol (CES) minimum de 0,4 pour les terrains à densifier? | Oui | > 0,4 | Critère satisfait |
| | | c) Le projet réduit l'espace consacré aux infrastructures de transport véhiculaire et au stationnement? | Oui | Tout stationnement est souterrain et les services sont intégrés au bâtiment. | Critère satisfait |
| | | d) Le projet privilégie un faible recul des bâtiments par rapport à la rue? | Oui | Recul minimum pour accommoder les services et la servitude proposée. | Critère satisfait |
| | | e) Le projet favorise la continuité du cadre bâti pour encadrer les parcours piétonniers et favoriser l'animation de la rue? | Oui | Le projet favorise l'animation de la rue avec des terrasses et des murs vitrés. | Critère satisfait |
| | | f) Le projet assure un ratio optimal entre la hauteur des bâtiments et la distance qui les sépare (largeur de la rue) pour créer un milieu de vie à l'échelle humaine, assure le confort des piétons, et favorise les interactions sociales? | Oui | Un seul bâtiment, suivant le guide d'aménagement. | Critère satisfait |
| | | g) Le projet favorise une implantation de bâtiments principaux respectant les perspectives visuelles d'intérêt et assure un encadrement optimal de la rue par les constructions? | Oui | L'implantation suit le guide d'aménagement, le plan directeur de Zibi. | Critère satisfait |
| | | h) Les usages de nature résidentielle de plus forte densité sont localisés sur des rues importantes à proximité des artères urbaines et collectrices? | Oui | Coin des rues Eddy et Laurier, en proximité des commerces et le transport en commun. | Critère satisfait |
| 4° | Encourager la variété, la qualité et une répartition | a) Les espaces publics sont répartis de façon hiérarchique et assurent leur proximité aux habitations et au cœur du quartier? | N/A | Pas d'espaces publics dans le Bloc 1 – SVP voir guide d'aménagement. | N/A |

| | | | | | |
|----|---|--|-----|---|-----|
| | stratégique des espaces publics pour créer un milieu convivial et favoriser l'accès public aux espaces de récréation et de détente de qualité. | b) Le projet prévoit des aménagements flexibles, variés et confortables, et assure la viabilité des activités et la sécurité des utilisateurs par des espaces publics ouverts et visibles? | Oui | Les aires extérieures seront aménagées pour la sécurité des utilisateurs. | N/A |
| | | c) Les parcs et le réseau d'espaces verts sont planifiés en lien étroit avec les zones de plus forte densité résidentielle? | N/A | Pas d'espaces publics dans le Bloc 1 – SVP voir guide d'aménagement. | N/A |
| | | d) Certaines infrastructures de services, comme un bassin de rétention, des marais filtrants ou autres aménagements écologiques, sont intégrées au réseau d'espaces verts lorsque nécessaire? | N/A | SVP voir étude et plans génie civil. | N/A |
| | | e) Le projet assure une présence significative de végétation indigène et promeut des aménagements paysagers moins exigeant en eau et entretien? | Oui | SVP voir plan paysager. | N/A |
| | | f) Le projet encourage les pratiques d'aménagements liés à l'agriculture urbaine? | N/A | | N/A |
| 5° | Favoriser la mixité des activités et une diversité des types d'habitation au sein du quartier pour réduire les besoins de déplacements et contribuer au dynamisme économique et social du quartier. | a) Le projet prévoit la cohabitation de différentes activités au sein du quartier ou à proximité (mixité horizontale et mixité verticale)? | Oui | Résidentiel (avec des logements abordables) et commercial. | N/A |
| | | b) Les activités génératrices d'emploi, les commerces et les services se concentrent au cœur du quartier? | Oui | Centre-ville. | N/A |
| | | c) Le projet assure l'implantation de services de proximité variés et de qualité? | Oui | Centre-ville. | N/A |
| | | d) Le projet prévoit une diversité des typologies d'habitations? | Oui | Des appartements, de studios à 2 chambres + den. | N/A |
| | | e) Le projet prévoit des mesures de mitigation lorsque des bâtiments sont destinés à être occupés par des usages susceptibles de présenter des problèmes de cohabitation en raison de leur proximité, pour atténuer ces problèmes? | N/A | | N/A |
| | | f) Le projet encourage une diversité des modes de tenures (locatif, propriété, coopérative) pour assurer que les habitations soient abordables? | Oui | 40 logements abordables. | N/A |
| 6° | Faciliter l'accès à du transport | a) La desserte du cœur du quartier est reliée aux réseaux de transport en commun? | Oui | Transport en commun sur Laurier. | N/A |

| | | | | | |
|--|--|--|---|--|-------------------|
| | collectif efficace et convivial. | b) Des aires d'attente sont situées à distance de marche pour les résidents et des aires d'attente sont intégrées au réseau d'espaces publics? | Oui | Transport en commun sur Laurier. | N/A |
| | | c) Le projet assure le confort et la sécurité des aires d'attentes? | Oui | Transport en commun sur Laurier. | N/A |
| | | d) Le projet optimise la densité résidentielle à proximité des aires d'attente? | Oui | Transport en commun sur Laurier. | N/A |
| | | e) Le projet facilite la mise en place de transport alternatif (autopartage, taxi, bus, covoiturage)? | N/A | | N/A |
| | | f) Les superficies dédiées aux stationnements de surface sont limitées? | Oui | Souterrain seulement. | N/A |
| | | g) Le projet préconise le partage des cases de stationnement? | Non | | N/A |
| 7° | Assurer l'efficacité des aménagements en faveur du transport actif pour rendre les déplacements utilitaires, pratiques, sécuritaires et agréables. | a) Le projet assure la perméabilité du réseau de rues pour les transports actifs, même lorsque l'aménagement cherche à dévier la circulation de transit, et privilégie des îlots de faible taille? | Oui | L'aménagement des rues assure la perméabilité pour les piétons et vélos. | Critère satisfait |
| b) Le projet assure une vitesse et un débit de circulation motorisée compatibles avec l'ambiance de la rue? | | Oui | Donalda-Charron et le Woonerf à l'arrière sont à vitesses réduites. | Critère satisfait | |
| c) Le projet considère l'aménagement de rues partagées et rues piétonnes? | | Oui | Donalda-Charron et le Woonerf à l'arrière. | Critère satisfait | |
| d) Le projet prévoit, sur chaque rue, un aménagement cyclable adapté à sa fonction, sa hiérarchie et au débit de circulation? | | Oui | Rues partagées pour les vélos. | Critère satisfait | |
| e) Le projet intègre le réseau cyclable du quartier au réseau existant ou projeté? | | Oui | Accès aux pistes cyclables sur Laurier. | Critère satisfait | |
| f) Le projet dessert adéquatement, par les infrastructures de transport actif, le cœur du quartier et les services de proximité? | | Oui | Accès aux pistes cyclables sur Laurier. | Critère satisfait | |
| g) Le projet maximise la présence de trottoirs et y limite l'encombrement? | | Oui | Trottoirs sur tous les rues. | Critère satisfait | |
| h) Le projet facilite l'entretien des aménagements et leur déneigement? | | Oui | | Critère satisfait | |

| | | | | | |
|----|--|---|-----|---|-------------------|
| | | i) Le projet maximise la présence de stationnements publics à vélo? | Oui | Supports vélos à l'entrée des commerces. | Critère satisfait |
| 8° | Privilégier une gestion efficiente des ressources pour réduire les frais d'exploitation, optimiser l'utilisation des ressources et réduire la production de déchets. | a) Le projet privilégie des bâtiments favorisant l'économie d'énergie et le confort des résidents, et optimise le captage passif du rayonnement solaire? | Oui | Tour orientée pour maximiser l'éclairage naturel. | Critère satisfait |
| | | b) Tous les bâtiments sont conçus pour supporter des capteurs solaires si ceux-ci sont désirés par l'occupant? | N/A | Orienté, mais pas planifié. | N/A |
| | | c) Les bâtiments sont dotés de bornes de recharge pour les véhicules hybrides et électriques? | Oui | | Critère satisfait |
| | | d) Le projet prévoit des mesures atténuant le ruissellement des eaux sur le site? | N/A | SVP voir étude civile. | N/A |
| | | e) Le projet promeut l'économie de consommation d'eau potable? | Oui | | Critère satisfait |
| | | f) Le projet élimine au maximum la pollution de l'air intérieur des constructions, les dote de systèmes de ventilation à récupération de chaleur et y vise un maximum d'économie d'énergie? | Oui | Système énergétique du quartier proposé. | Critère satisfait |
| | | g) Le projet promeut l'implantation de toits verts, la production locale d'aliments et les jardins communautaires? | Non | | N/A |
| | | h) Le projet intègre, à la totalité du quartier, des équipements de gestion intégrée des matières résiduelles suivant le principe « réduire- réutiliser- recycler-valoriser-éliminer »? | Oui | | N/A |

| CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION | | | | | |
|--|--|--|------------------|--|-------------------|
| A-2 | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | Préserver l'homogénéité, l'identité du lieu et rehausser la qualité du paysage en mettant en valeur des caractéristiques d'implantation de typologies dominantes | a) Le projet préserve les caractéristiques d'implantation d'origine du cadre bâti industriel d'intérêt patrimonial existant afin de conserver et consolider l'homogénéité des implantations? | Oui | Le nouveau bâtiment s'inspire de l'historique patrimonial du quartier, surtout en apparence de brique rouge. | Critère satisfait |
| | | b) Le projet favorise l'intégration du cadre bâti existant hérité du passé industriel du site? | Oui | Le basilaire de 4 étages est similaires aux autres bâtiments existants dans le quartier, ainsi que les bâtiments démolis pour ce nouveau projet. | Critère satisfait |
| | | c) Le projet favorise la mise en valeur de l'espace public aux abords de la rivière? | Oui | SVP voir guide d'aménagement de Zibi, qui inclus le transfert de terrain à la CCN. | N/A |

| | | | | | |
|----|---|---|-----|--|-------------------|
| | | d) Les façades principales sont orientées vers l'esplanade E.B. Eddy, et dans une moindre mesure, sur le boulevard Alexandre-Taché et la rue Eddy, en considérant les caractéristiques d'implantations des bâtiments adjacents, des bâtiments patrimoniaux et de l'héritage industriel du site? | Oui | Le podium le long des deux rues a été conçu pour accentuer la ligne horizontale inférieure jusqu'à l'intersection, en harmonie avec les hauteurs des bâtiments existants. L'interruption du basilaire aux axes Eddy/Laurier permet d'accentuer la verticalité de la tour et de créer un effet dramatique. La tour vient s'asseoir sur un volume vitré au sol qui vient animer et mettre en valeur la placette urbaine. | Critère satisfait |
| | | e) Le projet préserve, renforce et valorise les percées visuelles sur la rivière, la chute des Chaudières et les bâtiments d'intérêt patrimonial, par des aménagements favorisant l'encadrement et le dégagement de perspectives? | Oui | Le projet suit le Guide d'aménagement en tant que les hauteurs et l'emplacement, et valorise les percées visuelles et les perspectives à la rivière et les chutes. | Critère satisfait |
| | | f) Le projet met en valeur les perspectives vers le cœur du centre-ville et le quartier de la chute des Chaudières? | Oui | Le projet met l'emphase sur la « porte d'entrée » au centre-ville, venant de l'ouest sur la rue Laurier et au nord sur la rue Eddy, utilisant la couronne vitrée comme point de repère visuelle mettant l'accent sur l'intersection de ces rues. | Critère satisfait |
| 2° | Créer un encadrement optimal des rues afin de favoriser les déplacements des piétons et des cyclistes et de favoriser les interactions sociales | d) L'implantation du cadre bâti le long des rues Alexandre-Taché, Eddy et Laurier respecte une distance variant de 0 à 3 mètres par rapport à l'emprise de la rue? Toutefois, en attente du réaménagement de la rue Laurier, cette distance varie entre 0 et 10 mètres, et ce, tant et aussi longtemps que la piste cyclable demeure sur la propriété privée? | Oui | Distance de <3m sur Laurier. Sur Eddy, le bâtiment est reculé pour permettre la servitude proposée. Piste de vélos sur la rue Laurier dans l'emprise public. | Critère satisfait |
| | | e) Pour les rues partagées, l'implantation des bâtiments respecte une distance variant de 12 à 16 mètres entre la façade d'un bâtiment et celle de son vis-à-vis de l'autre côté de la rue. À défaut d'un bâtiment en vis-à-vis, la linéarité des implantations en bordure de la rue est maintenue? | Oui | Donalda-Charron a une largeur d'emprise de 12 mètres. | Critère satisfait |
| | | f) Le caractère rectiligne de la rue est respecté? | Oui | | Critère satisfait |
| 3° | Rehausser le paysage urbain du boulevard Alexandre-Taché et la rue Eddy par un encadrement urbain de qualité de l'espace public. | f) Le projet privilégie une implantation de bâtiments qui formalise un passage piétonnier à partir du boulevard Alexandre-Taché et du complexe Terrasses de la Chaudière jusqu'à la berge, dans l'axe de la rue Saint-Rédempteur, en favorisant notamment la démolition du bâtiment accessoire (bâtiment numéro 5) entre les deux bâtiments historiques principaux? | N/A | | N/A |

| | | | | | |
|--|--|---|-----|---|-------------------|
| | | g) Le projet aligne l'ensemble le long du boulevard Alexandre-Taché et de la rue Eddy pour encadrer le domaine public et favoriser les déplacements piétonniers? | Oui | Un trottoir est proposé sur la rue Eddy et le bâtiment encadre le domaine public pour favoriser les piétons. | Critère satisfait |
| | | h) Le projet favorise une implantation permettant l'encadrement et l'aménagement distinctif de l'intersection du boulevard Alexandre-Taché, de la rue Laurier et Eddy, de façon à marquer la porte d'entrée au centre-ville? | Oui | Le bâtiment vise le coin de l'intersection des rues Eddy et Laurier pour mettre en valeur et marquer la porte d'entrée au centre-ville. | Critère satisfait |
| | | i) Le projet favorise l'implantation d'un bâtiment de plus grande hauteur du côté est de la rue Eddy, près de l'intersection des rues Laurier et Eddy? | Oui | 23 étages sur le coin sud-est des rues Laurier et Eddy. | Critère satisfait |
| | | j) Le projet met en valeur les perspectives le long de la rue Laurier et de la rue Eddy, notamment, sur l'ancienne Banque de Montréal, sur l'église Saint-James et sur l'unité de paysage 3.1 Centre administratif et d'affaires? | Oui | | Critère satisfait |

| VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE | | | | | |
|---|--|---|------------------|---|-------------------|
| A-3 | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | Préserver et s'inspirer des principales caractéristiques volumétriques de typologies industrielles dominantes afin d'harmoniser l'ensemble urbain bâti | f) Le projet préserve les caractéristiques volumétriques d'origine du cadre bâti industriel d'intérêt patrimonial? | Oui | Le nouveau bâtiment s'inspire de l'historique patrimonial du quartier. Le basilaire de 4 étages est similaires aux autres bâtiments existants dans le quartier, ainsi que les bâtiments démolis pour ce nouveau projet. | N/A |
| | | g) Le projet favorise une transition volumétrique harmonieuse pour l'intégration d'agrandissements, en considérant la structure et le volume du cadre bâti existant? | Oui | La hauteur suit le guide d'aménagement, qui a le but de maintenir une transition volumétrique. | N/A |
| | | h) Le projet s'assure du recul d'un agrandissement en hauteur par rapport au cadre bâti existant, pour permettre la mise en valeur des façades historiques? | N/A | Nouveau bâtiment. | N/A |
| | | i) Le projet préserve les vues panoramiques vers la rivière et la chute des Chaudières avec les traitements volumétriques particuliers? | Oui | Le projet met en valeur les vues panoramiques vers la rivière et la chute, surtout célébré des vues panoramiques de l'aire d'agrément sur le toit. | Critère satisfait |
| 2° | Assurer une transition et une intégration volumétrique | i) Le projet favorise un traitement volumétrique distinctif, accentue la définition de la silhouette du centre-ville et met en valeur les vues sur la chute des Chaudières? | Oui | Le projet suit le guide d'aménagement et a un traitement volumétrique distinctif qui contribue au centre-ville et met en valeur les vues sur la chute. | Critère satisfait |

| | | | | | |
|--|--|--|-----|--|-------------------|
| | respectant le caractère patrimonial et l'échelle du milieu bâti avoisinant pour le bâtiment en hauteur du côté est de la rue Eddy. | j) Le projet module les composantes volumétriques d'un nouveau bâtiment en hauteur pour mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial adjacents, et favoriser un traitement volumétrique d'un basilaire s'harmonisant avec les bâtiments d'intérêt patrimonial? | Oui | Le projet suit le guide d'aménagement et le basilaire de 4 étages est similaires aux autres bâtiments existants patrimoniaux dans le quartier, ainsi que les bâtiments démolis pour ce nouveau projet. | Critère satisfait |
| | | k) Le projet assure, pour les bâtiments en hauteur, des formes minces proportionnées verticalement qui les distinguent de leur environnement, et raffine le profil des bâtiments en réduisant le taux d'implantation du corps principal au-dessus du basilaire? | Oui | La tour est mince pour réduire le taux d'implantation. (749m2) | Critère satisfait |
| | | l) Le projet assure, pour l'interface avec la rue Laurier, un traitement volumétrique en réponse avec le cadre bâti de l'unité de paysage Promenade du Portage pour créer un corridor visuel homogène? | Oui | Le projet suit le guide d'aménagement pour la hauteur et la volumétrie pour créer un corridor visuel homogène. | Critère satisfait |

A-4 ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE

| | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
|---|---|---|--|--|-------------------|
| 1° | S'assurer que les entrées sont clairement identifiables, visibles à partir des axes principaux et qu'elles contribuent à l'animation de la rue et à l'identité du quartier. | a) Les entrées principales sont localisées sur l'esplanade E.B. Eddy et autour de l'intersection Laurier et rue Eddy? | Oui | L'entrée principale est située au coin des rues Laurier et Eddy. L'interruption du basilaire aux axes Eddy/Laurier permet d'accentuer la verticalité de la tour et de créer un effet dramatique, marquant l'entrée principale par la marquise. | Critère satisfait |
| b) Le projet favorise des entrées multiples à petite échelle afin de s'harmoniser avec les activités commerciales intérieures et extérieures? | | Oui | Les unités commerciales ont plusieurs entrées et s'harmonisent avec les activités commerciales intérieures et extérieures. | Critère satisfait | |
| c) Le projet s'inspire des bâtiments historiques pour articuler les entrées de manière cohérente avec les typologies dominantes et le paysage de rue? | | Oui | L'entrée principale des commerces est située au coin des rues Laurier et Eddy, les deux rues principales et historiques. Le basilaire et brique rouge est inspiré par le caractère et la typologie des bâtiments historiques du quartier et la tour apporte une architecture distincte et moderne. | Critère satisfait | |

A-5 STATIONNEMENT – ACCÈS VÉHICULAIRE ET DE SERVICE

| | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
|----|--|--|-----------|--|------|
| 1° | Organiser et localiser les stationnements, les accès | a) Les accès de service sont intégrés à l'ouest du site afin de diminuer les nuisances sur les espaces publics et commerciaux? | Oui | Les accès sont à l'est (arrière) du site pour diminuer les nuisances sur les espaces publics et commerciaux. | N/A |

| | | | | |
|---|--|-----|---|-------------------|
| véhiculaires et de services de manière à minimiser les impacts sur le projet et les propriétés environnantes. | b) Le projet s'assure de l'intégration harmonieuse des aires de services sur le côté le moins visible du domaine public ou à l'intérieur du bâtiment, tout en limitant leur dimension et en utilisant des entrées combinées? | Oui | Les accès sont à l'est (arrière) du site pour diminuer les nuisances sur les espaces publics et commerciaux. Les services sont à l'intérieur du bâtiment. | Critère satisfait |
|---|--|-----|---|-------------------|

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

- Le projet sera implanté sur un ancien site industriel, dont la réhabilitation a déjà été approuvée par le MELCCFP.
- Le projet vise à créer un environnement de vie à l'échelle humaine grâce à l'équilibre entre la hauteur du basilaire de quatre étages et la largeur des rues, le basilaire par sa petite hauteur vient assurer le confort des personnes piétonnes. De plus, les aménagements paysagers prévus dans ce projet en interface avec le domaine public, viennent aussi créer une atmosphère conviviale pour les personnes résidentes et passantes.
- Des espaces commerciaux sont prévus au rez-de-chaussée, du côté de la rue Laurier, les entrées vers ces espaces sont harmonieuses avec l'architecture contemporaine.
- Le projet proposé prévoit tous ses espaces de stationnement en souterrain, ainsi que les zones de service au sein du bâtiment. L'accès à ces espaces se fait du côté est à partir de la rue privée (W1). Cette rue sera aménagée comme une rue partagée, et dédiée aux déplacements actifs, à l'accès au stationnement souterrain et à la collecte matières résiduelles.
- Le projet s'inscrit dans l'objectif du plan d'ensemble de faire un projet dont la trame urbaine est axée sur les piétons et les transports actifs et collectifs.
- Le rapport espace bâti/ terrain est de 0,45.

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 39.24.3B

| B – INTÉGRATION URBAI ARCHITECTURALE – À l'échelle du voisinage | | | | | |
|---|--|---|-----------|---|------------------------|
| B-1 | CONCEPT ARCHITECTURAL | | | | |
| | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | Choisissez un élément. |
| 1° | Favoriser une conception de bâtiment qui s'inspire du contexte architectural industriel existant pour une intégration harmonieuse dans le milieu bâti. | a) Le projet préserve et s'inspire des caractéristiques architecturales du cadre bâti industriel existant tout en permettant une approche d'intégration et d'adaptation innovatrices et contemporaines? | Oui | <p>L'architecture est un style moderne, mais intègre et est inspiré par les caractéristiques architecturales du cadre bâti industriel existant. Le basilaire propose un parement de brique rouge véritable afin de s'harmoniser et renforcer le caractère patrimonial du site, tandis que la tour est plus moderne, simple et intemporel.</p> <p>Les fenêtres aléatoires créent une architecture dynamique et donne une identité forte et distincte. Le choix des matériaux accentue l'intégration urbaine de la tour dans son contexte actuel et historique.</p> <p>Un jeu de volumes, de fenêtres aléatoires, et de couleur crée un geste dynamique au coin de l'intersection Eddy/Laurier jusqu'au sommet avec la création d'un symbole iconique au sommet. Cette intersection animée marque un axe dominant et un point de vue stratégique pour la ville. Une opportunité de créer un signal et un point de repère visible.</p> | Critère satisfait |
| | | b) Le projet préserve le caractère architectural d'origine de la façade donnant sur le boulevard Alexandre-Taché, tout en rehaussant le paysage de la rue? | N/A | | N/A |
| | | c) Le projet préserve les éléments existants qui soulignent le couronnement d'un bâtiment et les éléments caractéristiques de la toiture comme les pignons, frontons et lucarnes? | N/A | | N/A |
| | | d) Le projet privilégie un design contemporain afin d'améliorer le front bâti, et assure une transition entre le nouveau et l'ancien, tout en favorisant une distinction entre ceux-ci, en respectant et en | Oui | Le podium le long des deux rues a été conçu pour accentuer la ligne horizontale inférieure jusqu'à l'intersection, en harmonie avec les hauteurs des bâtiments existants et historiques du quartier. | Critère satisfait |

| | | | | | |
|--|--|--|-----|--|-------------------|
| | | intégrant les bâtiments et les éléments d'intérêt patrimonial? | | L'interruption du basilaire aux axes Eddy/Laurier permet d'accentuer la verticalité de la tour et de créer un effet dramatique. La tour vient s'asseoir sur un volume vitré au sol qui vient animer et mettre en valeur la placette urbaine. | |
| | | e) Le projet assure, pour le corps du bâtiment de grande hauteur, une intégration harmonieuse avec les bâtiments existants par son traitement architectural du basilaire, l'articulation des façades et des matériaux? | Oui | L'interruption du basilaire aux axes Eddy/Laurier permet d'accentuer la verticalité de la tour et de créer un effet dramatique. La tour vient s'asseoir sur un volume vitré au sol qui vient animer et mettre en valeur la placette urbaine. | Critère satisfait |
| | | f) Le projet favorise l'attractivité et la diversification d'aménagement du front bâti? | Oui | Le projet met en valeur l'intersection des rues Laurier et Eddy et favorise un projet attrayant au public pour démarquer l'entrée au centre-ville. | Critère satisfait |
| | | g) Le projet facilite l'ouverture et la perméabilité entre les espaces intérieurs et extérieurs, et facilite l'ouverture des bâtiments vers l'esplanade E.B. Eddy et vers la rue Eddy? | Oui | Les façades en brique aux niveaux du podium répondent au contexte environnant tout en enrichissant l'expérience piétonne à l'échelle humaine. Les entrées et les fenêtres invitent la perméabilité des utilisateurs. | Critère satisfait |

| MATÉRIAUX ET REVÊTEMENT | | | | | |
|--------------------------------|---|---|------------------|--|-------------------|
| B-2 | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | Favoriser les matériaux de revêtement extérieur de qualité supérieure afin de contribuer à la qualité urbaine de l'ensemble du site | f) Le projet favorise l'utilisation de matériaux nobles et contemporains, en priorisant les matériaux originaux comme la pierre, le métal, le bois et les anciennes techniques de construction, en rappel au passé industriel du site et de façon à révéler l'authenticité du lieu? | Oui | Le projet utilise la brique rouge avec des accents rouge aluminium au basilaire. La tour est conçue en béton avec l'ajout de fenêtres supplémentaires afin de créer une élévation plus légère et mieux équilibrée. | Critère satisfait |
| | | g) Le projet favorise les éléments architecturaux complémentaires en métal, en bois ou en matériaux ouvrés? | Oui | L'architecture incorpore la brique rouge avec des éléments en aluminium rouge et le béton blanc. | Critère satisfait |
| | | h) Le projet évite l'utilisation de verre teinté ou en miroir? | Oui | Verre clair seulement. | Critère satisfait |
| | | i) Le projet intègre les éléments de contrôle des rayons solaires à même l'articulation de la façade et s'assure que les unités mécaniques des bâtiments sont dissimulées, en retrait et intégrer à même les concepts architecturaux? | N/A | Unités mécaniques sont en retrait au toit, mettant en vedette la couronne et l'élément vitré au coin. | N/A |

| B-3 | AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR | | | | |
|-----|--|--|-----------|---|-----------------------|
| | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | Contribuer à renforcer le caractère paysager de l'environnement urbain et naturel. | a) Le projet s'inspire du caractère industriel de l'unité de paysage et du contexte naturel de la chute des Chaudières pour développer un concept d'aménagement paysager d'ensemble? | Oui | SVP voir plan paysager. | Critère satisfait |
| | | b) Le projet favorise la plantation d'arbres de grande valeur paysagère et esthétique et des aménagements paysagers exemplaires et contemporains au cœur et au pourtour du site? | Oui | SVP voir plan paysager. | Critère satisfait |
| | | c) Le projet favorise l'aménagement de jardins écologiques, de jardins de pluie (gestion des eaux de ruissellement) et les pratiques liées à l'agriculture urbaine au sein des aménagements paysagers? | N/A | | N/A |
| | | d) Le projet privilégie des aménagements de surfaces perméables favorisant la réduction des eaux de ruissellement et leur gestion sur le site? | Non | Pourraient être introduit. | Critère non satisfait |
| | | e) Des aménagements permettant d'atteindre les standards d'accessibilité universelle sont prévus? | Oui | 2 logements adaptables et 2 logements universels. | Critère satisfait |

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

- Le lotissement a été approuvé dans le cadre de l'approbation du plan d'ensemble du Projet Zibi et est traité dans le cadre du rapport modifiant le guide d'aménagement du Projet Zibi.
- Le concept architectural proposé est contemporain, et intègre des rappels du passé, comme la couleur brique rouge du basilaire, l'entrée d'angle qui est un atout architectural et commercial, et qui reprend cet aspect de certains bâtiments patrimoniaux commerciaux qui se trouve dans cette unité de paysage.
- Le projet présente plusieurs types d'aménagements, dont la rue privée qui sera revêtue en pavés imbriqués, avec un aménagement paysager à l'image d'une rue partagée visant à ce que tous les usagers circulent de façon sécuritaire (aucun trottoir des deux côtés de la rue, du mobilier urbain, des unités de stationnement pour vélos, et une plantation paysagère).
- Une terrasse privée pour les résidents est aménagée à l'angle de la rue partagée Donalda-Charron et la rue privée (W1), une autre terrasse avec un jardin potager et une aire de détente est aménagée au dernier niveau et une interface paysagère et une terrasse publique sont aménagées face à la rue Eddy.
- Le projet favorise la diversification du front bâti en proposant un projet mixte (commercial et résidentiel), et un aménagement paysager varié. Il est également situé à proximité d'une rue partagée, présente une architecture soucieuse du patrimoine bâti existant (le projet fait des rappels à cette architecture), mais aussi s'inscrit dans sa temporalité par la proposition d'une tour de 19 étages avec une architecture contemporaine. Par ailleurs, comme le projet s'inscrit dans un projet d'ensemble, il bénéficiera du réseau d'espaces verts du Projet Zibi.

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 39.24.3C

| 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° | Boulevard Alexandre-Taché, rue Laurier et rue Eddy Favoriser des aménagements mettant en valeur le paysage de rue et créer un milieu sécuritaire et attrayant pour les piétons | n) Le projet assure un traitement paysager de qualité et installe, où l'espace le permet, les mobiliers urbains contemporains et adaptés aux conditions des lieux? | Oui | SVP voir plan paysager. | Critère satisfait |
| | | o) Le projet assure un aménagement favorisant le déplacement des piétons entre les bâtiments et la rue? | Oui | SVP voir plan paysager. | Critère satisfait |
| | | p) Le projet améliore la qualité des aménagements avec des plantations et une végétation répondant à un concept d'ensemble, et intègre des œuvres d'art et tout autre équipement s'harmonisant au cadre bâti et contribuant au paysage? | Oui | SVP voir plan paysager. | Critère satisfait |
| | | q) Le projet favorise l'aménagement d'espaces publics et de passages piétonniers avec des parvis? | N/A | Pas de parvis, mais des terrasses pour les commerces avec abris. | Critère satisfait |
| C-2 | INTERFACE COMMERCIALE | | | | |
| C-2 | Objectifs | Critères | Requérant | Explications complémentaires du requérant * | SUDD |
| 1° | Assurer l'animation des façades commerciales en favorisant des aménagements d'intérêt qui s'inspirent des caractéristiques architecturales industrielles du cadre | f) Le projet développe un style intégré à l'échelle de l'unité et spécifique au noyau historique industriel pour animer les façades commerciales, de manière à ordonner ensemble les devantures, les enseignes et l'éclairage en respectant l'architecture du cadre bâti industriel et l'échelle humaine du milieu, puis en mettant en valeur la porte d'entrée au centre-ville? | Oui | Le podium est d'un style à l'échelle humaine, reflétant le contexte industriel du quartier et les enseignes et l'éclairage mettront en valeur la porte d'entrée au centre-ville. | Critère satisfait |
| | | g) Le projet favorise l'implantation des façades commerciales autour de l'intersection Laurier et | Oui | Les commerces font face vers l'intersection des rues Laurier et Eddy. | Critère satisfait |

| | | | | |
|-----------------------------|--|-----|--|-------------------|
| bâti et du milieu existant. | Eddy et vers les esplanades E.B. Eddy et Saint-Jacques, tout en s'assurant d'une interface conviviale sur Alexandre-Taché? | | | |
| | h) Le projet favorise les accès directs aux commerces à partir de l'esplanade, l'ouverture, la perméabilité et la transparence entre les espaces intérieurs et extérieurs, et maintient une forte connexion physique entre les espaces de commerce de détail et de divertissement avec l'esplanade par des aménagements interactifs? | Oui | Les commerces font face vers l'intersection des rues Laurier et Eddy, avec des entrées directes et des fenêtres pour maintenir une forte connexion entre les espaces de commerce et la rue. | Critère satisfait |
| | i) Les rez-de-chaussée sont bien éclairés et invitatifs, et s'intègrent directement à l'aire publique? | Oui | SVP voir plan photométrique. Le rez-de-chaussée et fenêtré et invitant pour créer la perméabilité avec l'aire public. | Critère satisfait |
| | j) Le projet privilégie un mobilier urbain (lampadaires, bancs, support à vélos ou autres) de qualité supérieure, considère le traitement paysager, les murets, le mobilier urbain et les œuvres d'art à des fins de mise en valeur, et s'inspire du caractère patrimonial et industriel pour développer un langage architectural personnalisé? | Oui | Support à vélos à l'entrée des commerces. | Critère satisfait |
| | k) Le projet favorise les devantures commerciales qui rehaussent l'animation de l'esplanade tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales industrielles du bâtiment et du milieu? | Oui | Les devantures commerciales sont orientées pour l'animation de la rue, tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales industrielles du milieu. | Critère satisfait |
| | l) Le projet s'assure que les enseignes sont attrayantes et créatives, et qu'elles s'harmonisent aux devantures et à l'architecture des bâtiments, tant pour les enseignes en façade, en saillie et autoportantes? | Oui | Les devantures commerciales sont orientées pour l'animation de la rue, tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales industrielles du milieu. Le podium le long des deux rues a été conçu pour accentuer la ligne horizontale inférieure jusqu'à l'intersection, en harmonie avec les hauteurs des bâtiments existants. | N/A |
| | m) Le projet favorise un concept d'éclairage qui met en valeur les caractéristiques du cadre bâti, le paysage, les aménagements des espaces extérieurs et les intersections, et prévoit une mise en lumière de l'ensemble des bâtiments et une mise en lumière distinctive du bâtiment en hauteur à l'intersection des rues Laurier et Eddy de façon à en faire un point de repère de la porte d'entrée au centre-ville? | Oui | SVP voir plan photométrique. | N/A |

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

- Le projet projeté fait face aux édifices industriels et patrimoniaux E.-B.-Eddy avec leur forme rectangulaire de 2 à 3 étages. Vu la proximité de ces édifices patrimoniaux, le bâtiment présente un socle avec une élévation modérée de 4 étages qui respecte ce milieu sensible et affirme la volonté du projet de s'inscrire dans le respect de cette zone autrefois industrielle. Le projet dispose de plusieurs entrées de plain-pied. L'accès aux commerces se fait à partir de la rue Laurier qui est une rue commerciale et par une entrée au croisement des rues Eddy et Laurier. De larges baies vitrées vont venir enrichir les façades du rez-de-chaussée et favorisent une transparence visuelle entre l'intérieur et l'extérieur, invitant les passants à entrer. Cette configuration contribue à la vitalité urbaine du secteur.
- Un aménagement extérieur est prévu, donnant ainsi à cette intersection une qualité conviviale, commerciale agréable et l'inscrivant dans le paysage urbain et patrimonial déjà existant. L'entrée vers les logements se fait à partir la rue partagée Donalda-Charron, rue à l'intérieur du projet.
- L'aménagement paysager proposé répond aux exigences du règlement de zonage en vigueur et du guide d'aménagement, et s'inscrit dans le réseau d'espaces verts (les places et les parcs) qui incluront des infrastructures vertes avec bassin de rétention, marais filtrants, etc., prévus dans les espaces publics du Projet Zibi.
- Aucun concept d'affichage n'a été déposé dans cette demande, il sera déposé dans une demande ultérieure.

Avis important

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

* 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).