

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SEPT-ÎLES
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

À UNE RÉUNION DES MEMBRES DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
TENUE À L'HÔTEL DE VILLE DE SEPT-ÎLES LE MARDI 4 FÉVRIER 2025 À
16 H 30

Sont présents : Mmes Marie-Claude Dubé, directrice à l'urbanisme
Mélissa Tremblay
Chantale Vaillancourt
Nathalie St-Laurent

MM. Mbégou Faye, conseiller à l'urbanisme
Guy Berthe, président du comité consultatif
d'urbanisme
Pierre-Alexandre Tremblay-Gauthier
Jérôme Leblanc
Shawn Grant

Le tout formant quorum

Dossier 2025-006
P.P.C.M.O.I. – 431-437, avenue Arnaud
Résolution numéro 2025-014

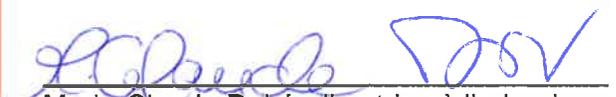
Monsieur Mbégou Faye présente aux membres du CCU, un résumé de la note de service du 29 janvier 2025 en lien avec le dossier n° 2025-006.

Après quelques discussions et considérant :

1. Le rapport du Service de l'urbanisme;
 2. Que le projet s'inscrit dans les orientations du PPU du centre-ville traditionnel (bas de la ville).
-

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal **de faire droit** à la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), dossier n° 2025-006.


Marie-Claude Dubé, directrice à l'urbanisme

Date de la demande:	28/01/2025	No demande:	2025-00006
Saisie par:	Mbégou Faye		
Type de la demande :	PPCMOI (Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble)		

Identification

Propriétaire 9332-6841 QUEBEC INC. 312 RUE BEAUDRY NORD JOLIETTE QC J6E 6A6	Demandeur LG4 ARCHITECTE INC. LOUIS-JASMIN GRAVEL 1405 RUE DE LA RIVE SEPT-ÎLES G4R 0L8 (418) 409-4120 Courriel: louis-jasmin.gravel@lg4architecte.ca
--	---

Emplacement

Matricule:	8463-26-5428-0-000-0000		
Adresse:	431 AVENUE ARNAUD, SI		
Cadastre:	2829173 0 0 0		
Secteur d'inspection:	Secteur du Vieux Quai	Code d'utilisation:	5 010
District électoral:	du Vieux-Quai	Code ancienne ville:	1 SI
Arrondissement:			
Zones:	744-2 CV		

Cette demande affecte la disposition réglementaire suivante

Règlements et articles:	PPCMOI 2016-366
Usage destiné :	Comercial et résidentiel

Nature de la demande

Réaménagement intérieur du RDC (bureaux) et de l'étage (chambres) et remplacement de fenêtres à l'étage.

Raisons

Plusieurs éléments dérogatoires, dont l'usage, les marges de recul, l'aménagement intérieur et extérieur, les dimensions du lot.

Le terrain est situé au centre-ville traditionnel, docn visé par le règlement de PPCMOI 2016-366.

Recommandation:**Renseignements comptables**

Coût exigé:

Montant dépôt garantie:

No facture:

Date facture: __/__/__

No reçu:

Payé le: __/__/__

Signature

Signé à : Ville de Sept-Îles, Service de l'urbanisme

Signature du propriétaire ou procureur fondé



Signature du responsable du dossier : Mbégou Faye

Date du jour : Imprimé le 05 février 2025

DESTINATAIRES : Membres du comité consultatif d'urbanisme

EXPÉDITEUR : Monsieur Mbégou Faye

DATE : Le 29 janvier 2025

OBJET : Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un
immeuble (PPCMOI) – 431-437, avenue Arnaud
N/D : 2025-006

Mesdames,
Messieurs,

Cette demande de PPCMOI prend en compte une décision du conseil municipal à la suite d'une demande de modification au zonage déposée par madame Julie Dubeau, propriétaire de l'entreprise ADN Performance et de l'immeuble situé au 431-437, avenue Arnaud.

Mise en contexte et présentation de la demande

Après analyse de la demande de modification au zonage (dossier n° 2024-059) déposée le 18 juin 2024, le conseil municipal était favorable à la demande, mais a statué que le projet devait faire l'objet d'une demande de Projets Particuliers de Construction, Modification ou Occupation d'un Immeuble (PPCMOI) au lieu d'une modification au zonage. Cette décision vise à cibler uniquement l'immeuble en question, compte tenu de la nature des usages et des établissements déjà présents dans le secteur (l'Hôtel Sept-Îles et le Château Arnaud). La conversion de ces établissements en habitation pourrait nuire à la vitalité du secteur adjacent à la promenade du Vieux-Quai.

L'immeuble visé a été récemment acquis par madame Julie Dubeau. Il s'agit du lot 2 829 173 d'une superficie de 466,4 m². Un bâtiment d'une superficie de 241 m² y est construit et abritait jusqu'à tout récemment au rez-de-chaussée l'entreprise *Timie et Tiloup*. Des bureaux seront aménagés sur cette partie du bâtiment pour les services de l'entreprise ADN performance. L'habitation collective pour les employés de l'entreprise sera aménagée à l'étage, incluant (4) chambres, deux (2) bureaux, une aire ouverte, une cuisine, un salon, des toilettes et des douches.

Après analyse de la demande en tenant compte de l'information reçue du requérant, les points dérogatoires peuvent être présentés ainsi :

.../2

Usage résidentiel

1. Autoriser la classe d'usage *Rg Habitation collective* (4 ch.), dérogeant à la grille de spécifications de la zone 744-2 CV du Règlement de zonage n° 2007-103.

Bâtiment principal

2. La marge de recul arrière du bâtiment principal existant de 1,85 m au lieu 4,5 m minimum, dérogeant à la grille de spécifications de la zone 744-2 CV du Règlement de zonage n° 2007-103 ;
3. Les marges de recul latérales gauche du bâtiment principal existant de 1,50 m et 1,34 m au lieu de 4 m minimum, dérogeant à l'article 6.1.1.1 du Règlement de zonage n° 2007-103
4. Les marges de recul latérales droite du bâtiment principal existant de 0,53 m et 0,62 m au lieu de 4 m minimum, dérogeant à l'article 6.1.1.1 du Règlement de zonage n° 2007-103 ;
5. La largeur combinée des marges latérales du bâtiment principal existant de 1,87 m au lieu de 8 m minimum, dérogeant à l'article 6.1.1.1 du Règlement de zonage n° 2007-103 ;
6. Accepter l'absence de bain dans la salle de bain (2 douches) à l'étage, dérogeant à l'article 20.1 du Règlement de zonage n° 2007-103 ;
7. Accepter l'absence de lavabo dans les chambres à l'étage, dérogeant à l'article 20.1 du Règlement de zonage n° 2007-103 ;
8. Accepter l'absence d'arbre en cour avant du terrain, au lieu de la plantation d'un (1) arbre minimum, dérogeant à l'article 10.2.4, al. 3° du Règlement de zonage n° 2007-103 ;
9. Accepter l'absence de gazon sur le terrain, au lieu d'un aménagement paysager d'une superficie minimale de 16,3 m² représentant 3,5 % de la superficie totale du terrain, dérogeant aux articles 10.5 et 10.5.2 du Règlement de zonage n° 2007-103.

Superficie et dimensions du terrain

10. Accepter la largeur de 13,37 m et la profondeur de 35,38 m du lot existant, soit une superficie totale de 466,4 m² au lieu d'une largeur de 24 m et une profondeur de 30 m minimum, soit une superficie totale minimale de 720 m², dérogeant à l'article 4.2.2 du Règlement de lotissement n° 2007-104.

Règlementation en vigueur

Pour ce qui est du zonage, le lot 2 829 173 se situe dans la zone 744-2 CV, où des usages de commerces et services, incluant la classe d'usage Cb (codes 8669 et 9714), ainsi que des usages publics et institutionnels sont autorisés. La classe d'usage *Rg habitation collective* de 9 chambres et moins, également requise pour permettre l'usage projeté, n'est pas autorisée dans la zone.

Un Programme Particulier d'Urbanisme (PPU), faisant partie intégrante du Plan d'urbanisme, est en vigueur dans la zone 744-2 CV.

Voici un rappel de quelques orientations incluses dans le PPU :

- Renforcer l'espace au plan identitaire ;
- Densifier la trame commerciale et intégrer une nouvelle population au centre-ville ;
- Valoriser le piéton, voire la personne par rapport à l'automobile ;
- Valoriser l'axe maritime (traits architecturaux et accès visuel à la baie).

Différents outils discrétionnaires sont en place pour ce secteur afin d'assurer le respect du PPU, dont notamment le PPCMOI et le PIIA.

Présentation de l'analyse

L'analyse effectuée selon les critères d'évaluation du PPCMOI est similaire aux critères d'évaluation d'une demande de PIIA. Elle a porté essentiellement, comme le démontre notre grille d'analyse (voir grille ci-jointe), sur quatre (4) critères : critères généraux, architecture du bâtiment transformé, aménagement du terrain et enseignes. À noter que nous ne disposons d'aucune information sur la localisation des conteneurs à déchets, à composte et à recyclage.

Le projet, tel qu'envisagé, est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et plus particulièrement aux objectifs du Programme Particulier d'Urbanisme (PPU), notamment avec le maintien de l'usage commercial au rez-de-chaussée et l'introduction de l'usage résidentiel (habitation collective) à l'étage, qui auront pour effet le renforcement du secteur au plan identitaire et l'intégration d'une nouvelle population au centre-ville.

En ce qui concerne l'architecture du bâtiment transformé, les travaux envisagés se limitent au changement de la peinture en façade avant et au remplacement de fenêtres sur les façades latérales, ce qui permettra d'améliorer son apparence extérieure.

Concernant l'aménagement du terrain, on peut noter l'absence d'espace vert et d'arbres, due peut-être au manque d'espace. La cour avant est le seul emplacement visible de la rue où l'aménagement de bacs à fleurs pourrait être envisagé, la cour latérale étant une servitude de stationnement.

Enfin, une seule enseigne sera apposée sur la façade principale du bâtiment. De par sa forme, ses dimensions et sa localisation, elle s'intègre bien aux composantes architecturales du bâtiment et respecte l'équilibre en architecture de la façade avant.

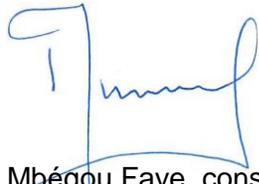
Conclusion et recommandation

L'analyse de la demande de PPCMOI permet de constater que les usages projetés s'inscrivent dans les orientations du Plan d'urbanisme et plus particulièrement dans les objectifs du PPU du centre-ville traditionnel, dans le sens qu'ils apporteront une nouvelle clientèle dans le bas de la ville. L'aménagement de chambres (habitation collective) à l'étage n'aura pas un grand impact (conflit d'usage) dans le bâtiment et dans le secteur, d'autant plus qu'elles seront réservées uniquement aux employés de l'entreprise. À noter que plusieurs zones de ce PPU autorisent déjà les logements à l'étage.

Le tout vous est donc soumis pour fins de recommandation au conseil municipal.

Espérant le tout conforme, veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Service de l'urbanisme

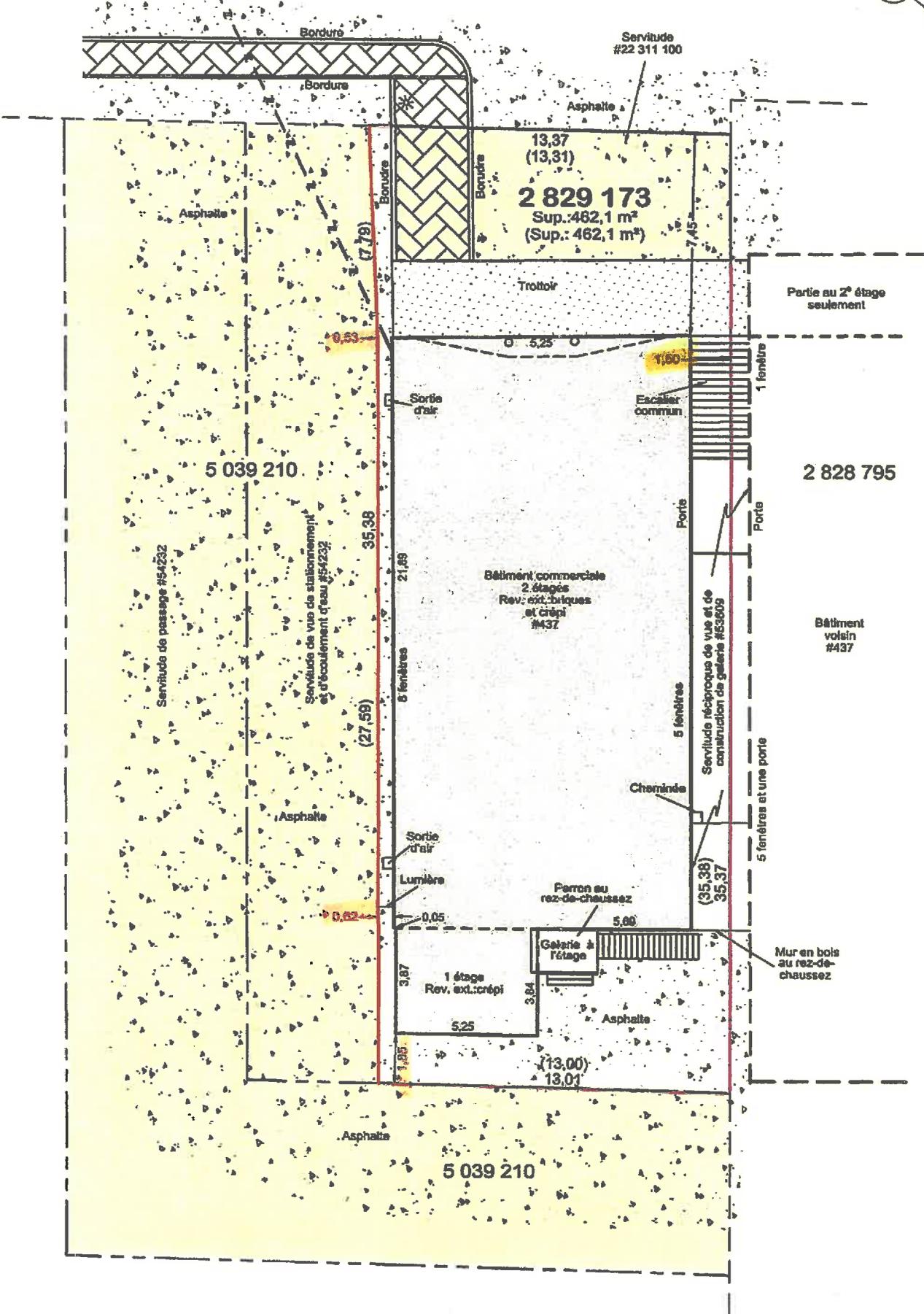
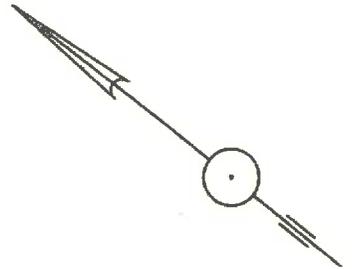


Mbégou Faye, conseiller en urbanisme

MF/jl

p. j. Grille d'évaluation
Note de service dossier n° 2024-059
Résolution CCU n° 2024-079
Plans et autres documents

3 081 425
(avenue Arnaud)



13,37
(13,31)
2 829 173
Sup.: 462,1 m²
(Sup.: 462,1 m²)

5 039 210

2 828 795

Bâtiment commerciale
2 étages
Rev: ext. briques
et crépi
#437

Bâtiment
voisin
#437

1 étage
Rev. ext.: crépi

Galerie à l'étage

(13,00)
13,01

Servitude de passage #54232

Servitude de vue de stationnement
et d'écoulement d'eau #54232

Servitude réciproque de vue et de
construction de galerie #53505

5 fenêtres et une porte

Partie au 2^e étage
seulement

Escalier
commun

Porte

Porte

Cheminée

Mur en bois
au rez-de-
chaussez

Sortie
d'air

Sortie
d'air

Lumière

Perron au
rez-de-chaussez

Bordure

Bordure

Asphalte

Asphalte

Trottoir

Asphalte

Asphalte

Asphalte

Bordure

Bordure

Servitude
#22 311 100

21,88

8 fenêtres

35,38

(27,59)

7,78

0,53

0,52

0,05

3,87

5,25

1,95

3,84

5,86

3,84

7,45

1,60

1 fenêtre

5 fenêtres

(35,38)

35,37

5 fenêtres et une porte

ADN PERFORMANCE RÉAMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

24-823

REV.01

JULIE DUBEAU
437 AV. ARNAUD
SEPT-ILES, QC G4R 3B3

LG4 ARCHITECTE

Sept-îles
1405, de la Rive Sept-Îles, Qc
G4R 0L8
Téléphone : (418) 409-9377

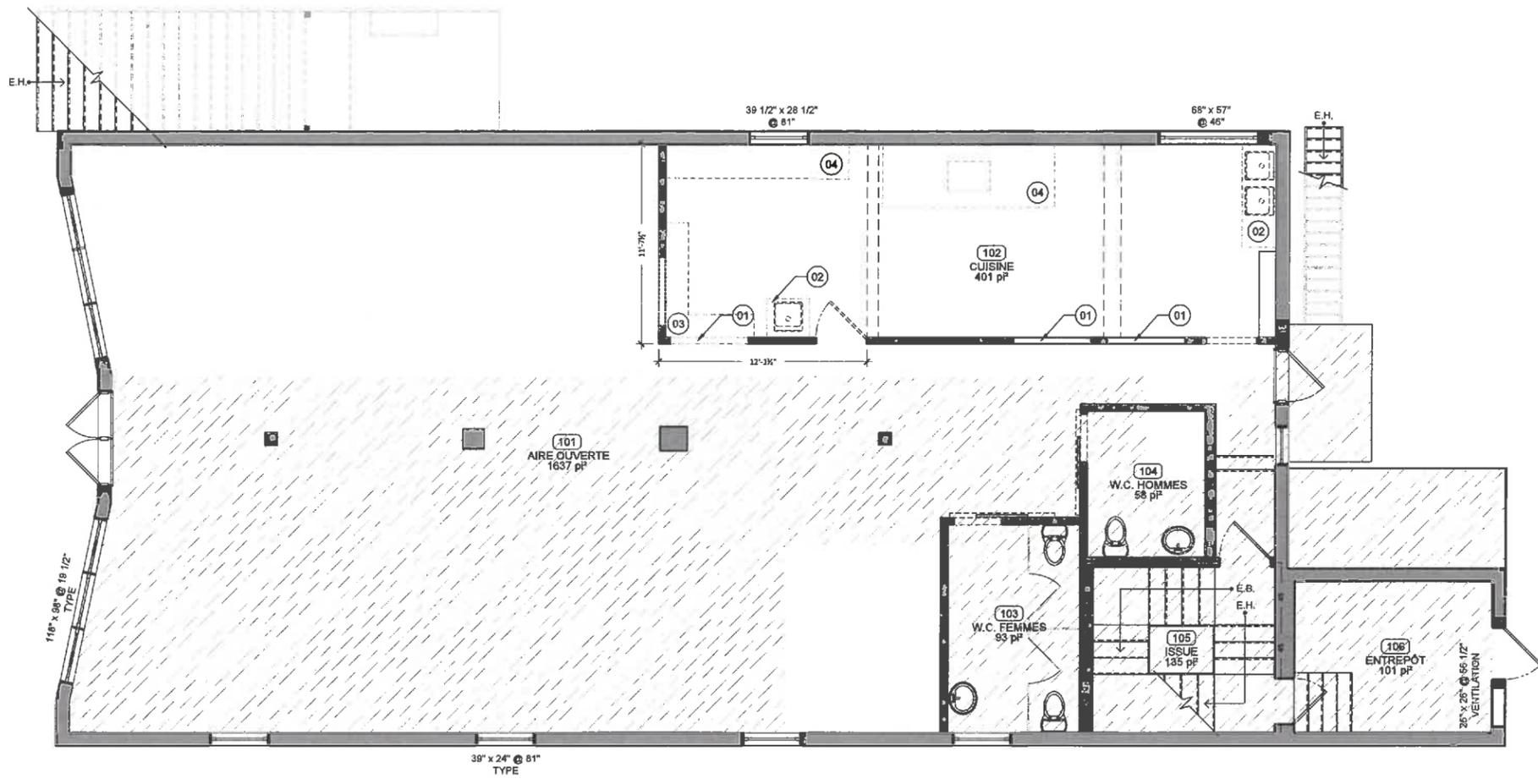
Québec
2150, Av. Deblois, Québec, Qc
G1E 3V7
Téléphone : (581) 991-9143
info@lg4architecte.ca

TABLE DES MATIÈRES:

A -001	NOTES GÉNÉRALES ET ÉTUDE DE CODE
A -101	PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE - DÉMOLITION
A -102	PLAN DE L'ÉTAGE - DÉMOLITION
A -201	PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE - RÉFECTION
A -202	PLAN DE L'ÉTAGE - RÉFECTION CLOISONS INTÉRIEURES TYPES

PLAN D'ARCHITECTURE
POUR PERMIS 16 janvier 2025

\\192.168.0.83\Verma\A\Donner\LG4_Architecte\144423-ADN Performance - pour permis - pour plus.dwg
 1:30 16 janv 2025



LÉGENDE - DÉMOLITION

- MURS EXISTANTS @ CONSERVER
- ÉLÉMENTS @ DÉMOLIR
- ZONES SANS INTERVENTIONS EN ARCHITECTURE
- PORTE EXISTANTE ET CADRAGE @ CONSERVER ET PROTÉGER PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX, SAUF INDICATION CONTRAIRE.
- PORTE, CADRE ET QUINCAILLERIE @ DÉMANTELER
- FENÊTRE EXISTANTE ET CADRAGE @ CONSERVER ET PROTÉGER PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX, SAUF INDICATION CONTRAIRE.

NOTES GÉNÉRALES :

- ENTREPRENDRE LA DÉMOLITION DES OUVRAGES DANS L'ÉTAT OÙ ILS SONT LE JOUR DE L'ATTRIBUTION DU CONTRAT. DÉMOLIR.
- DÉMANTELER, ENLEVER OU RÉCUPÉRER SELON LES INDICATIONS AUX DESSINS. TOUTS LES OUVRAGES REQUIS POUR PERMETTRE UNE COMPLÈTE EXÉCUTION DES TRAVAUX DE DÉMOLITION. TOUTS LES TRAVAUX DE DÉMOLITION DEVONT ÊTRE FAITS DE MANIÈRE À PERMETTRE DE RECEVOIR LES NOUVEAUX FINIS.
- L'ENTREPRENEUR DEVRA METTRE EN PLACE DES PROTECTIONS TEMPORAIRES AFIN DE PROTÉGER LES LOCAUX ADJACENTS DES TRAVAUX.

NOTES SPÉCIFIQUES - PLAN - DÉMANTÈLEMENT

** LES NOTES SPÉCIFIQUES DES PLANS DE DÉMOLITION S'APPLIQUENT À L'ENSEMBLE DU BÂTIMENT ET/OU AUX ENDROITS IDENTIFIÉS SUR LES PLANS PAR LA BULLE SUIVANTE: (00)

- (01) SECTION DE CLOISON EXISTANTE À DÉMANTELER, 54" x 80".
- (02) ÉQUIPEMENT DE PLOMBERIE (ÉVIER) À DÉMANTELER.
- (03) MOBILIER INTÉGRÉ À DÉMANTELER.
- (04) ÉQUIPEMENT DE RESTAURATION (MOBILIER, HÔTE...) À DÉMANTELER.
- (05) FENÊTRE EXTÉRIEURE EXISTANTE À DÉMANTELER.
- (06) TOUTES LES FENÊTRES INTÉRIEURES EXISTANTES SONT À DÉMANTELER.
- (07) PORTE ET CADRE EXISTANT À DÉMANTELER.

POUR PERMIS

NE PAS UTILISER POUR CONSTRUCTION

N°	DATE	ÉMISSION	PAR
01	2024/11/11	PRÉLIMINAIRE - CLIENT	L.J.G.
02	2024/12/10	POUR PERMIS	L.J.G.
03	2025/01/16	POUR PERMIS REV.01	L.J.G.

VÉRIFIÉ PAR :



DATE: 2025/01/16 REV.01

LG4

ARCHITECTE

1405 de la Rive
 Sept-Îles, QC G4R 0L8
 Tel: (418) 409-4120
 info@lg4architecte.ca

LE BÂTIMENT ET LES OUVRAGES DE LA PRESENTATION SONT DÉSIGNÉS EN VERTU DE LA LOI SUR LA PROTECTION DES DROITS D'AUTRUI. EN NE POUANT ÊTRE CONSIDÉRÉS COMME UN ADOPTÉ, ILS NE PEUVENT ÊTRE REPRODUITS, RÉPLIÉS, COPIÉS, RÉVÉLÉS, COMMUNIQUÉS, ÉCHANGÉS, TRANSMIS, DIFFUSÉS, REPRODUITS, RÉPLIÉS, COPIÉS, RÉVÉLÉS, COMMUNIQUÉS, ÉCHANGÉS, TRANSMIS, DIFFUSÉS, REPRODUITS, RÉPLIÉS, COPIÉS, RÉVÉLÉS, COMMUNIQUÉS, ÉCHANGÉS, TRANSMIS, DIFFUSÉS.

A	A: No. du Dépot
B	B: No. de la feuille où le détail est esquisé
C	C: No. de la feuille où le détail est détaillé

NOTE:
 TOUTES LES DIMENSIONS ET MESURES SONT À VÉRIFIER SUR PLACE ET DÉTERMINER LA RESPONSABILITÉ DE L'ENTREPRENEUR. TOUTE ERREUR OU OMISSION DEVAIT ÊTRE SIGNALÉE AVANT DE PROCÉDER AU TRAVAIL. LES EXIGENCES DU CODE DU BÂTIMENT S'APPLIQUENT À CE PROJET ET LA QUALITÉ D'ÉXÉCUTION DOIT ÊTRE CONFORME AUX RÈGLES DE L'ART. AUCUNE DIMENSION NE DEVRA ÊTRE MESURÉE DIRECTEMENT SUR CE DESSIN.

CLIENTS:
 JULIE DUBEAU
 437 AV. ARNAUD
 SEPT-ÎLES, QC
 G4R 3B3

PROJET:
 ADN PERFORMANCE
 RÉAMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

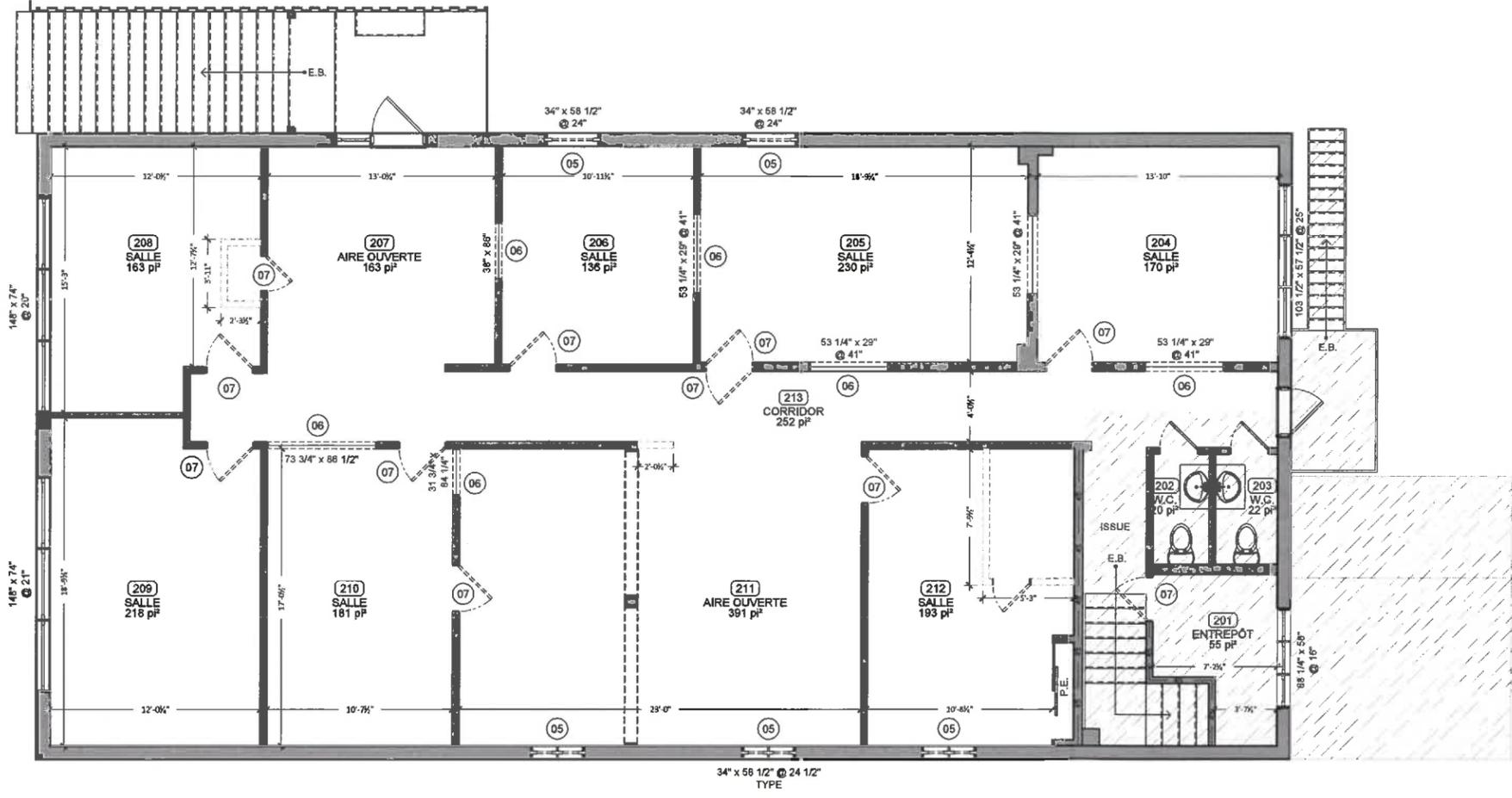
DESSIN:
 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE
 - DÉMOLITION -

CONCEPTION: LOUIS-JASMIN GRAVEL
 DESSINÉ PAR: M-P BOULAY
 DATE: 2025/01/16
 ÉCHELLE: INDIQUÉE
 N° PROJET: 24-823

A-101
 A-202


PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE - DÉMOLITION
 ÉCHELLE 1/4" = 1'-0"

\\192.168.0.83\Vertra\Drawings\104_Acquisitions\PROJET ET PLANS\24-823-ADN Performance - Démolition - Pour Permis.dwg 1:30 16 Janvier 2025



PLAN DE L'ÉTAGE - DÉMOLITION
 ÉCHELLE 1/4" = 1'-0"

LÉGENDE - DÉMOLITION

- MURS EXISTANTS à CONSERVER
- ÉLÉMENTS à DÉMOLIR
- ZONES SANS INTERVENTIONS EN ARCHITECTURE
- PORTE EXISTANTE ET CADRAGE à CONSERVER ET PROTÉGER PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX, SAUF INDICATION CONTRAIRE.
- PORTE, CADRE ET GUINCALLERIE à DÉMANTELER
- FENÊTRE EXISTANTE ET CADRAGE à CONSERVER ET PROTÉGER PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX, SAUF INDICATION CONTRAIRE.

NOTES GÉNÉRALES :

- ENTREPRENDRE LA DÉMOLITION DES OUVRAGES DANS L'ÉTAT OÙ ILS SONT LE JOUR DE L'ATTRIBUTION DU CONTRAT. DÉMOLIR, DÉMANTELER, ENLEVER OU RÉCUPÉRER SELON LES INDICATIONS AUX DESSINS. TOUS LES OUVRAGES REQUIS POUR PERMETTRE UNE COMPLÈTE EXÉCUTION DES TRAVAUX DE DÉMOLITION, TOUS LES TRAVAUX DE DÉMOLITION DEVONT ÊTRE FAITS DE MANIÈRE À PERMETTRE DE RECEVOIR LES NOUVEAUX FINIS.
- L'ENTREPRENEUR DEVRA METTRE EN PLACE DES PROTECTIONS TEMPORAIRES AFIN DE PROTÉGER LES LOCAUX ADJACENTS DES TRAVAUX.

NOTES SPÉCIFIQUES - PLAN - DÉMANTÈLEMENT

** LES NOTES SPÉCIFIQUES DES PLANS DE DÉMOLITION S'APPLIQUENT À L'ENSEMBLE DU BÂTIMENT ET/OU AUX ENDROITS IDENTIFIÉS SUR LES PLANS PAR LA BULLE SUIVANTE: (00)

- (01) SECTION DE CLOISON EXISTANTE à DÉMANTELER. 54' x 80'.
- (02) ÉQUIPEMENT DE PLOMBERIE (ÉVIERS) à DÉMANTELER.
- (03) MOBILIER INTÉGRÉ à DÉMANTELER.
- (04) ÉQUIPEMENT DE RESTAURATION (MOBILIER, HOTTE...) à DÉMANTELER.
- (05) FENÊTRE EXTERIEURE EXISTANTE à DÉMANTELER.
- (06) TOUTES LES FENÊTRES INTÉRIEURES EXISTANTES SONT à DÉMANTELER.
- (07) PORTE ET CADRE EXISTANT à DÉMANTELER.

POUR PERMIS

NE PAS UTILISER POUR CONSTRUCTION

N°	DATE	ÉMISSION	PAR
01	2024/11/11	PRÉLIMINAIRE - CLIENT	L.J.G.
02	2024/12/18	POUR PERMIS	L.J.G.
03	2025/01/16	POUR PERMIS REV.01	L.J.G.

VÉRIFIÉ PAR :

DATE: 2025/01/16 REV.01

LG4

ARCHITECTE

1405 de la Rivière
 Sept-Îles, QC G4R 0J8
 Tel: (418) 409-4120
 info@lg4architecte.ca

TOUS LES PROJETS DE DÉMOLITION DOIVENT ÊTRE RÉVISÉS ET VALIDÉS PAR UN INGÉNIEUR EN MÉCANIQUE STRUCTURELLE, UN INGÉNIEUR EN PLOMBERIE, UN INGÉNIEUR EN ÉLECTRICITÉ, UN INGÉNIEUR EN GÉNIEURIE CIVILE, UN INGÉNIEUR EN GÉNIEURIE GÉOLOGIQUE ET UN INGÉNIEUR EN GÉNIEURIE GÉOMÉTRIQUE.

A	A: Ne ou Déjà
B	B: Ne ou la feuille où le détail est exigé
C	C: Ne ou la feuille où le détail est désiré

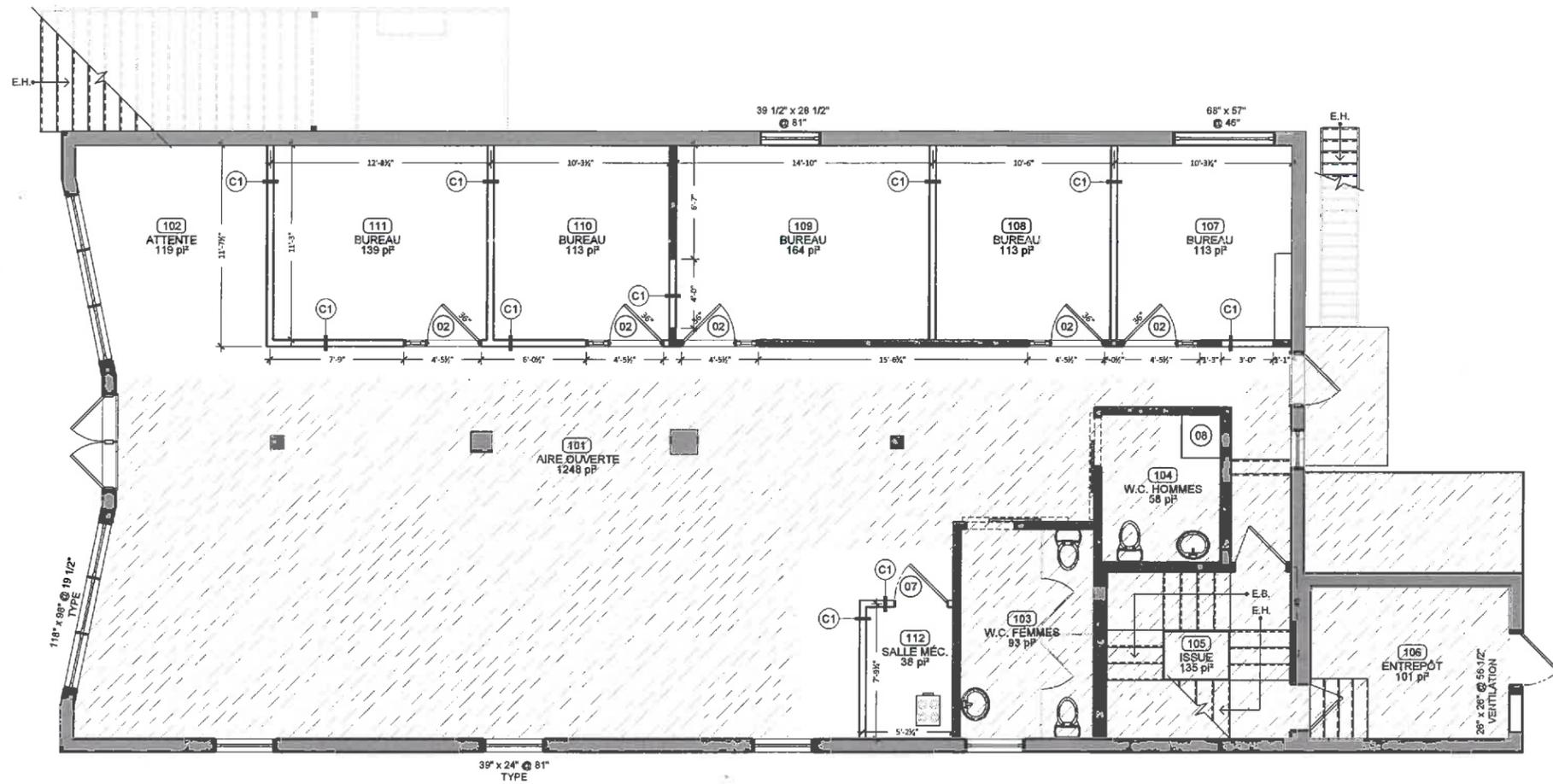
NOTE:
TOUTES LES DIMENSIONS ET MESURES SONT À VÉRIFIER SUR PLACE ET DÉMOLITION LA RESPONSABILITÉ DE L'ENTREPRENEUR. TOUTE ERREUR OU OMISSION DOIT ÊTRE SIGNALÉE AVANT DE PROCÉDER AU TRAVAIL. LES RÈGLES DU CODE DU BÂTIMENT S'APPLIQUENT À CE PROJET ET LA QUALITÉ D'ÉCARTONNAGE DOIT ÊTRE CONFORME AUX RÈGLES DE L'AMT. AUCUNE DIMENSION NE DOIT ÊTRE MESURÉE DÉPRÉCIABLEMENT SUR CE DESSIN.

CLIENTS:
JULIE DUBEAU
437 AV. ARNAUD
SEPT-ÎLES, QC
G4R 3B3

PROJET:
ADN PERFORMANCE
RÉAMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

DESSIN:
PLAN DE L'ÉTAGE
- DÉMOLITION -

CONCEPTION: LOUIS-JASMIN GRAVEL	
DESSINÉ PAR: M-P BOULAY	
DATE: 2025/01/16	ÉCHELLE: INDICUÉE
N° PROJET: 24-823	A-102
	A-202



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE - RÉFÉCTION
 ÉCHELLE 1/4" = 1'-0"

LÉGENDE - PLAN

- NOUVEAU MUR @ CONSTRUIRE
- MUR EXISTANT @ CONSERVER
- NOUVELLE PORTE ET CADRAGE
- PORTE EXISTANTE ET CADRAGE @ CONSERVER. TOUTES LES PORTES ET CADRAGES @ CONSERVER DEVRONT ÊTRE AJUSTÉS, NETTOYÉS ET PENTÉS.
- TOUTES LES CLOISONS SÈCHES SONT COTÉES AU CENTRE DES CLOISONS ET TOUTES LES CLOISONS EXISTANTES SONT COTÉES À PARTIR DE LEURS FACES EXTERNES.
- IDENTIFICATION DES CLOISONS TYPE. VOIR LE DÉTAIL À LA PAGE A202.
- ZONE SANS INTERVENTIONS EN ARCHITECTURE

NOTES SPÉCIFIQUES - PLAN - RÉFÉCTION

** LES NOTES SPÉCIFIQUES DES PLANS DE RÉFÉCTION S'APPLIQUENT À L'ENSEMBLE DU BÂTIMENT ET/OU AUX ENDROITS IDENTIFIÉS SUR LES PLANS PAR LA BUULE SUIVANTE (O2)

- (01) NOUVELLE FENÊTRE 34 x 58 1/2" À UN SEUL OUVRANT PLEINE GRANDEUR.
- (02) NOUVELLE PORTE INTÉRIEURE TYPE 32" x 80" AVEC DRF 20 MIN, INCLUANT UN FERME PORTE ET ENSEMBLE COUPE-FUMÉE ET SEUIL TOMBANT.
- (03) NOUVELLE PORTE INTÉRIEURE 36" x 80" AVEC DRF 20 MIN, INCLUANT UNE BARRE ANTI-PANIQUE, UN FERME PORTE ET ENSEMBLE COUPE-FUMÉE ET SEUIL TOMBANT.
- (04) NOUVELLES PORTES DE GARDE-ROBE 24" EN PANNEAU DE FIBRES À DENSITÉ MOYENNE (MDF), AVEC SYSTÈME DE RAIL, MODÈLES AU CHOIX DU CLIENT.
- (05) NOUVELLE PORTE INTÉRIEURE 30" x 80" AVEC DRF 20 MIN, INCLUANT UN FERME PORTE ET ENSEMBLE COUPE-FUMÉE ET SEUIL TOMBANT.
- (06) NOUVELLE PORTE INTÉRIEURE 36" x 80" AVEC DRF 45 MIN, INCLUANT UNE BARRE ANTI-PANIQUE, UN FERME PORTE ET ENSEMBLE COUPE-FUMÉE ET SEUIL TOMBANT.
- (07) NOUVELLE PORTE INTÉRIEURE 36" x 80".
- (08) ENSEMBLE DE LAVESSE SÈCHEUSE SUPERPOSÉES. PRÉVOIR DES PERCEMENTS POUR LA PLOMBERIE ET L'ÉLECTRICITÉ, ET DE RELOCALISER LA PLUMBERIE ÉLECTRIQUE EXISTANTE.

À MOINS D'INDICATION CONTRAIRE, LES NOUVELLES PORTES SONT INSTALLÉES À 4" DE LA FINITION DE LA CLOISON ADJACENTE.

À MOINS D'INDICATION CONTRAIRE, LES NOUVELLES CLOISONS SONT DE 4 1/2" STANDARD, VOIR L'IDENTIFICATION O1 DES CLOISONS TYPES À LA PAGE A202.

POUR PERMIS

NE PAS UTILISER POUR CONSTRUCTION

N°	DATE	ÉMISSION	PAR
01	2024/11/11	PRÉLIMINAIRE - CLIENT	L.J.G.
02	2024/12/18	POUR PERMIS	L.J.G.
03	2025/01/16	POUR PERMIS REV.01	L.J.G.

VERIFIÉ PAR:

DATE: 2025/01/16 REV.01

LG4

ARCHITECTE

1425 de la Rive
Sept-Îles, QC G4R 0L8
Tel.: (418) 409-4120
info@lg4architecte.ca

LOUIS-JASMIN GRAVEL ET ASSOCIÉS INC. EST UN BUREAU D'ARCHITECTURE ET DE CONSTRUCTION. LE BUREAU D'ARCHITECTURE ET DE CONSTRUCTION EST LE PROPRIÉTAIRE ET LE PRODUCTEUR DE CE DOCUMENT.

A	A: No du Dépot
B/C	B: No de la feuille ou le détail est enjôlé C: No. de la feuille ou le détail est dessin

NOTE:
TOUTES LES DIMENSIONS ET MESURES SONT À VÉRIFIER SUR PLACE ET DÉFINITIVEMENT LA RESPONSABILITÉ DE L'ENTREPRENEUR. TOUTE ERREUR OU OMISSION DEVRA ÊTRE SIGNALÉE AVANT DE PROCÉDER AU TRAVAIL. LES EXIGENCES DU CODE DU BÂTIMENT S'APPLIQUENT À CE PROJET ET LA QUALITÉ D'ÉXÉCUTION DOIT ÊTRE CONFORME AUX RÈGLES DE L'ART. AUCUNE DIMENSION NE DEVRA ÊTRE MESURÉE DIRECTEMENT SUR CE Dessin.

CLIENTS:
JULIE DUREAU
437 AV. ARNAUD
SEPT-ÎLES, QC
G4R 3B3

PROJET:
ADN PERFORMANCE
RÉAMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

DESSIN:
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE
-RÉFÉCTION-

CONCEPTION: LOUIS-JASMIN GRAVEL	
DESSINÉ PAR: M-P BOULAY	
DATE: 2025/01/16	ÉCHELLE: A-201
N° PROJET: 24-823	INDIQUÉE: A-202

437 Av Arnaud

ADN PERFORMANCE

24-823

Présentation au PIA
Ville de Sept-Îles



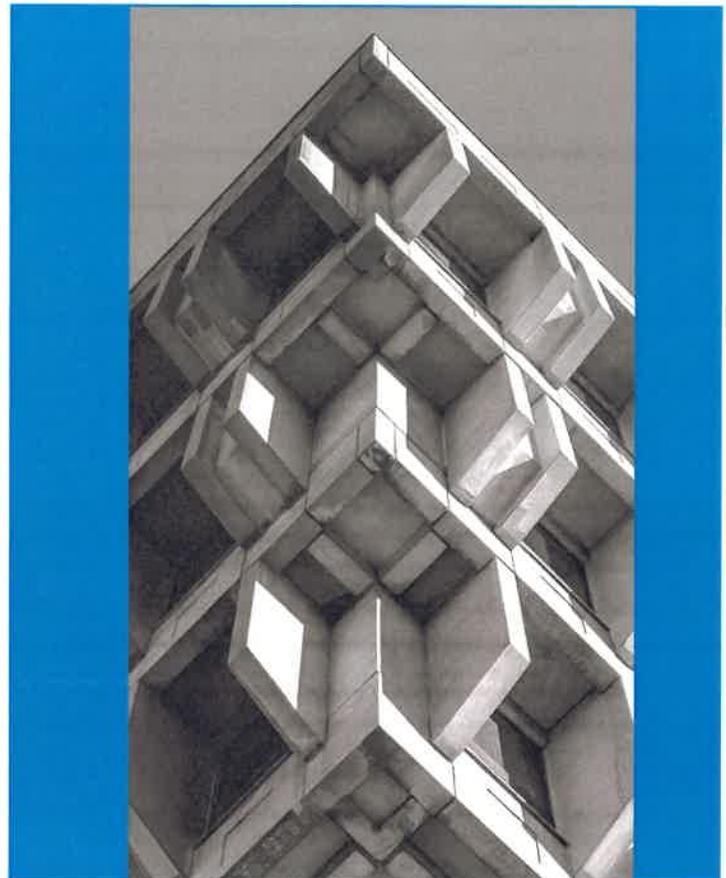
LG4 ARCHITECTE

02

Présentation

ADN Performance

- Photos du bâtiment existant
 - Photos des bâtiments avoisinants
 - Présentation des travaux proposés
 - Matériaux
-



03 Bâtiment existant

Façade avant



Façade droite



415, 425, 451 Av Arnaud

05 Bâtiments avoisinants



403, 404, 454, Av Arnaud

05 Bâtiments avoisinants



06 Travaux proposés

- Nouvelle peinture, couleur noir

- Nouvelle enseigne lumineuse sur boîte rectangulaire

- Nouvelle peinture, couleur gris



07 Travaux proposés



- Nouvelle fenêtre battante avec cadre en aluminium couleur anodisé clair

Sept-Iles avec amendements janvier 2024		Zones	
			744-2 CV
Classe d'usage et implantation	Unifamiliale isolée	Ra	
	Unifamiliale jumelée	Rb	
	Habitation adossée	Rl	
	Bifamiliale isolée	Rc	
	Bifamiliale jumelée	Rd	
	Trifamiliale isolée	Re	
	Trifamiliale jumelée	Rf	
	Habitation collective [max. chambre]	Rg	
	Unifamiliale en rangée (3 à 8 unités)	Rh	
	Multifamiliale (4 à 6 log.)	Ri	
	Multifamiliale (plus de 6 log.)	Rj	
	Multifamiliale avec services intégrés et complémentaires (6 log. et plus)	Rk	
	Maison mobile ou unimodulaire	Rm	
	Commerce et service de quartier	Ca	●
	Commerce et service local et régional	Cb	●
	Commerce et service à contrainte sur le milieu	Cc	
	Commerce et service d'hébergement et de restauration	Cd	●
	Commerce et service de l'automobile	Ce	
	Station service et débit d'essence	Cf	
	Centre commercial de grande surface (max. 12 000 m ²)	Cg	
	Centre commercial régional de grande surface (min. 10 000 m ²)	Ch	
	Commerce de gros et industrie à incidence faible	Ia	
	Commerce de gros et industrie à incidence modérée	Ib	
	Commerce de gros et industrie à incidence élevée	Ic	
	Industrie extractive	Id	
	Utilité publique	Ie	
	Publique et institutionnelle de nature locale	Sa	●
	Publique et institutionnelle de nature régionale	Sb	●
	Parc et espace vert	REC-a	●
	Récréation intensive	REC-b	
	Récréation extensive	REC-c	
	Forestier - Conservation	FC	
	Forestier - Villégiature	FV	
	Forestier - Exploitation	FE	
	Agriculture avec ou sans élevage	A	
	Élevage artisanal	EA	
	Conservation	CN	
	Usage et/ou construction spécifiquement autorisé		4552
	Usage et/ou construction spécifiquement exclu		(28) (31)
	Hauteur minimale	(m)	7
Hauteur maximale	(m)	15	
Marge de recul avant minimale	(m)	3	
Marge de recul arrière minimale	(m)	4.5	
Marge de recul latérale minimale	(m)	(2)	
Largeur combinée des marges latérales minimales	(m)	(2)	

→ 1,85 m au lieu de 4 m

Sept-Îles avec amendements janvier 2024		Zones	
			744-2 CV
Classe d'usage et implantation	Coefficient d'implantation au sol	(%)	70
	Entreposage	(Type)	
	Écran-tampon	(m)	
	Zone de contrainte ou à risque		
	Corridor de protection visuelle		
	PIIA		•
	Zones incluses dans un P.P.U.		•
	Zones touchées par un P.P.C.M.O.I.		•
	Gîte touristique		
	Service complémentaire à l'habitation	(Type)	
	Industrie artisanale		
	Norme spécifique		(79)
	Conditions d'émission de permis	Rue publique	
Rue privée			
AMENDEMENT			2016-350

Note(s) :

- (2) Voir l'article 6.1.1.1 du Règlement de zonage.
(28) Les postes d'essence à titre d'usage secondaire ou complémentaire.
(31) Les pompes à essence à titre d'usage complémentaire.
(79) Le projet doit être conforme à l'article 23.5 du règlement de zonage concernant les dispositions spécifiques aux activités et usages commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments.

CHAPITRE VI NOMBRE, DIMENSIONS, FONDATION ET IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

6.1 NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

6.1.1 Hauteur, marge de recul, superficie maximale de plancher et pourcentage d'aire libre

Le cahier des spécifications, sous la rubrique « Normes d'implantation », prescrit, en mètres, les hauteurs (minimales et maximales), les marges de recul (avant, latérale et arrière) et le coefficient d'occupation au sol (COS) ou le rapport plancher / terrain.

6.1.1.1 Marges de recul latérales dans certaines zones

Dans chaque zone du cahier de spécifications, lorsqu'aux lignes « Marge de recul latérale » et « Somme des marges de recul » est inscrite la « NOTE 2 », les prescriptions suivantes s'appliquent :

Bâtiments résidentiels	Marges de recul latérales (m)	Largeur combinée des marges latérales (m)
Ra : Unifamiliale isolée	2 et 2	4
Rb : Unifamiliale jumelée	0 et 2	2
RI : Habitation adossée	2 et 2	4
Rc : Bifamiliale isolée	2 et 2	4
Rd : Bifamiliale jumelée	0 et 2	2
Re : Trifamiliale isolée	4 et 4	8
Rf : Trifamiliale jumelée	0 et 4	4
Rg : Habitation collective (1 à 9 chambres)	2 et 4	6
Rg : Habitation collective (10 chambres et plus)	4 et 4	8
Rh : Unifamiliale en rangée (3 à 8 unités)	3 et 3 (aux extrémités)	6 (aux extrémités)
Ri : Multifamiliale (4 à 6 logements)	4 et 4	8
Rj : Multifamiliale (plus de 6 logements)	6 et 6	12
Rk : Multifamiliale avec services intégrés	6 et 6	12
Rm : Maison mobile ou unimodulaire	2 et 3	5
Chalet	2 et 2	4

2010-173

24-09-2010

2023-536

22-02-2023

Bâtiments affectés à toutes autres fins	Marges de recul latérales (m)	Largeur combinée des marges latérales (m)
Bâtiments isolés	4 et 4	8
Bâtiments jumelés	0 et 4	4
Bâtiments en rangée	4 et 4 (aux extrémités)	8 (aux extrémités)

Handwritten notes in red:
 1,50/1,34m ; 0,53/0,62m →
 → 8 1,87m

Les marges de recul latérales d'un bâtiment résidentiel où est exercé un usage complémentaire demeurent celles prescrites pour ce type de bâtiment. Les marges de recul des bâtiments en rangée se calculent à chaque extrémité de la construction.

Les marges de recul minimales des bâtiments principaux doivent demeurer libres si elles sont égales ou inférieures à deux (2) mètres, sauf pour les constructions et les usages spécifiquement autorisés au présent règlement.

Distance: 50 m



Sept-Îles
 546, Avenue De Quen
 Sept-Îles, QC
 (418) 964-3217



Date de mise à jour: 2025-01-01

Avis légal

Les renseignements cartographiques demeurent la propriété exclusive de l'organisme municipal. Ils ne peuvent être utilisés que pour la consultation. L'organisme municipal se dégage de toute responsabilité quant à la fiabilité, à l'exactitude et à la mise à jour des données cartographiques. Les données cadastrales font l'objet d'une autorisation écrite du Ministère des Ressources naturelles et de la Faune

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SEPT-ÎLES
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

À UNE RÉUNION DES MEMBRES DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
TENUE À L'HÔTEL DE VILLE DE SEPT-ÎLES LE MARDI 16 JUILLET 2024 À
16 H 30

Sont présents : Mme Chantale Vaillancourt (agissant à titre de
présidente du comité consultatif d'urbanisme
pour la rencontre)

MM Guy Berthe (rejoint la rencontre à 16 h 56)
Mbégou Faye, conseiller à l'urbanisme
Shawn Grant
Jérôme Leblanc
Pierre-Alexandre Tremblay-Gauthier

Sont absentes : Mmes Mélissa Tremblay
Marie-Claude Dubé, directrice à l'urbanisme

Dossier 2024-059
Modification à la réglementation – 431-437, avenue Arnaud
Résolution numéro 2024-079

Monsieur Mbégou Faye présente aux membres du CCU, un résumé de
la note de service du 8 juillet 2024 en lien avec le dossier n° 2024-059.

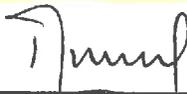
Après quelques discussions et considérant :

1. Le rapport du Service de l'urbanisme;
2. La pénurie de logements dans la ville;
3. Que la demande devrait être convertie en PPCMOI.

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal
de faire droit à la demande de modification à la réglementation, dossier
n° 2024-059.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande que le projet passe par
une analyse de PPCMOI qui serait plus appropriée pour cette demande afin
de cibler uniquement l'immeuble visé et certains éléments normatifs qui
pourraient être dérogatoires.


Mbégou Faye, conseiller à l'urbanisme

DESTINATAIRES : Membres du comité consultatif d'urbanisme

EXPÉDITEUR : Monsieur Mbégou Faye

DATE : Le 8 juillet 2024

OBJET : Demande de modification au règlement de zonage
431-437, avenue Arnaud
N/D : 2024-059

Mesdames,
Messieurs,

Le 18 juin dernier, madame Julie Dubeau, propriétaire de l'entreprise ADN Performance, a déposé une demande de modification au règlement de zonage pour l'immeuble situé au 431-437, avenue Arnaud. La demande vise à permettre l'usage *habitation collective* à l'étage de l'immeuble.

Présentation du projet :

ADN Performance est une entreprise qui offre des services de soins personnels : massothérapie, kinésithérapie, orthothérapie, physiothérapie, etc. La requérante souhaite acquérir le bâtiment situé au 431, avenue Arnaud pour déménager son commerce qui s'opère actuellement au 355-C, avenue Jolliet. Son commerce (10 salles de traitement) sera au rez-de-chaussée du bâtiment visé et huit (8) chambres, une cuisine, une salle de douches et une salle d'eau (*habitation collective*) seront aménagées au deuxième étage. Une enseigne sera apposée sur la façade principale de l'édifice comme celle de Timie et Tiloup. D'autres travaux de rénovation extérieure sont aussi prévus (rampes d'accès, etc.).

La requérante souhaite aménager un grand appartement avec chambres pour travailleurs au sous-sol, mais cette option n'est pas conforme au code de construction. En effet, l'absence de fenêtres au sous-sol fait en sorte qu'il ne sera pas possible d'y aménager un logement.

Localisation :

Le terrain visé par la demande est une propriété de Gestion Éric Comeau Inc. Il s'agit du lot 2 829 173 d'une superficie de 466,4 m². Un bâtiment d'une superficie de 241 m² y est construit et abrite présentement au rez-de-chaussée l'entreprise *Timie et Tiloup*. L'habitation collective sera aménagée à l'étage. Ce local commercial, actuellement vacant, était anciennement occupé par un radiodiffuseur. Le bâtiment est entouré par deux servitudes (une servitude réciproque de vue et de construction de galerie et une servitude de vue de stationnement et d'écoulement d'eau.

.../2

Zonage :

Pour ce qui est du zonage, le lot 2 829 173 se situe dans la zone 744-2 CV où des usages de commerces et services ainsi que des usages publics et institutionnels sont autorisés. La classe d'usage *habitation collective* de 9 chambres et moins, requise afin de permettre l'usage projeté, n'est pas autorisée dans la zone.

Programme particulier d'urbanisme :

Au niveau des grandes affectations du Plan d'urbanisme, le terrain visé est situé dans une zone de Programme particulier d'urbanisme (PPU).

Extrait de la note de service dossier n° 2020-040 :

« Dans le cadre de l'élaboration du document final du PPU, une caractérisation approfondie du secteur ciblé a été réalisée. L'une des orientations du PPU vise à densifier sensiblement la trame commerciale et intégrer une nouvelle population au centre-ville. Cette concentration est plus particulièrement proposée dans le quadrilatère Père-Divet, Brochu, Napoléon et Arnaud. D'ailleurs, le bâtiment du 431-437, avenue Arnaud se situe à l'intérieur de ce quadrilatère.

« Cette concentration vise à assurer une plus grande continuité des portes commerciales. Le zonage constitue un instrument pour l'appuyer (ex. : privilégier les usages), pour assurer la cohabitation, pour prévoir ou imposer une mixité (ex. : addition de logements aux étages, gestion des espaces de bureaux, hangars à bateaux à prévoir...). » - PPU, page 16.

Rappelons-nous ensuite que dans le cadre des lignes directrices de planification et de mise en œuvre dudit PPU, le règlement de zonage a été modifié afin de remanier les zones dans le secteur délimité du PPU en y conférant un nouveau groupe d'usage C-V (*Commerciale et service centre-ville traditionnel*). Ce nouveau groupe d'usages permet donc de représenter la vision du PPU au sein de la réglementation de zonage en intégrant des fonctions mixtes aux zones concernées.

Cependant, nous notons certaines différences entre le zonage proposé dans le PPU et celui qui a été adopté en 2016. En effet, par le PPU, l'immeuble visé par la demande était situé dans la zone proposée 2CV, dans laquelle les logements aux étages auraient été permis (voir PPU, page 40). Il fut convenu que l'habitation ne soit pas autorisée dans les zones situées en bordure de la promenade du Vieux-Quai, et ce, pour éviter des conflits d'usages en lien avec les activités et aussi afin de maintenir une vitalité commerciale.

Toujours selon le PPU, les autres changements importants demeurent notamment l'adoption d'un règlement PPCMOI en 2016 et d'un PIIA en 2017. »

Enjeux et conclusion :

L'analyse de la demande permet de constater que l'usage projeté s'inscrit dans les orientations du PPU. En effet, il apportera une nouvelle clientèle dans le bas de la ville. De plus, l'aménagement de chambres locatives à l'étage n'aura pas un grand impact (conflit d'usage) dans le secteur. D'ailleurs, plusieurs zones de ce PPU autorisent déjà les logements à l'étage. À noter qu'avant la modification au zonage de 2016 afin de tenir compte du PPU, l'immeuble était situé dans la zone 744 C, qui permettait les logements à l'étage et les habitations collectives de dix (10) chambres et plus.

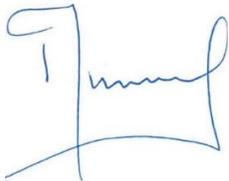
Toutefois, il ne serait pas opportun d'autoriser l'habitation collective dans toute la zone 744-2 CV qui comprend l'Hôtel Sept-Îles et le Château Arnaud. La conversion de ces établissements en habitation pourrait nuire à la vitalité du secteur adjacent à la promenade du Vieux-Quai. Donc, l'usage d'un PPCMOI est approprié afin de cibler uniquement l'immeuble à l'étude.

En conclusion, le Service de l'urbanisme est d'avis que la demande pourrait être acceptée compte tenu de la pénurie de logements dans la ville. Cependant, la demande devrait être convertie en PPCMOI.

Le dossier vous est donc soumis aux fins de recommandation au conseil municipal.

Espérant le tout conforme, veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Service de l'urbanisme



Mbégou Faye
Conseiller en urbanisme

MF/sc

p. j. Demande de modification au règlement de zonage
Plan et autres documents

Coordonnées et descriptif

Adresse visée : 431-437, Arnaud	Nature du projet : Réaménagement intérieur et rénovation extérieure	PROJET : <input type="checkbox"/> Accepté <input type="checkbox"/> Accepté partiellement <input type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Conditions (voir notes)	CONDITIONS :
Numéro de la zone : 744-2 CV			
Type de projet : <input checked="" type="checkbox"/> Résidentiel <input checked="" type="checkbox"/> Commercial <input type="checkbox"/> Industriel et autres			
<input type="checkbox"/> Construction ou agrandissement d'un bâtiment principal et complémentaire <input checked="" type="checkbox"/> Réparation ou rénovation d'un bâtiment principal et complémentaire <input type="checkbox"/> Aménagement du terrain, stationnement, aire de chargement et déchargement <input type="checkbox"/> Nouvel usage et/ou modification des usages existants			

CRITÈRES D'ÉVALUATION
1- Général

N°	Critères d'évaluation généraux	Évaluation	Commentaires
1	Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme et plus particulièrement les objectifs du programme particulier d'urbanisme (PPU).	1	Usage mixte projeté dans le bâtiment (résidentiel et commercial), conforme aux objectifs du PPU centre-ville.
2	Le projet doit mettre en valeur le caractère particulier des propriétés commerciales, industrielles et institutionnelles, déterminé par l'implantation des bâtiments, les aménagements paysagers ainsi que la valeur architecturale et patrimoniale des bâtiments.	2	Bâtiment existant, aucun aménagement paysager n'est prévu.

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère :

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

N°	Critères d'évaluation généraux	Évaluation	Commentaires
3	Le projet doit également s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère et celui-ci ne doit pas augmenter les nuisances envers le voisinage.	1	Le projet est conforme aux objectifs du PPU du centre-ville traditionnel.
4	L'usage proposé doit répondre favorablement au principe de complémentarité des usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit.	1	Conforme.

2- Insertion d'une nouvelle construction

N°	Critères d'évaluation pour l'insertion d'une nouvelle construction	Évaluation	Commentaires
1	L'implantation d'un nouveau bâtiment doit rappeler celle du ou des bâtiments qu'il remplace. Lorsque ce critère n'est pas approprié, l'implantation d'un bâtiment doit se faire en relation avec l'implantation et la typologie des bâtiments voisins de même que le caractère des voies de circulation adjacentes.	N/A	Bâtiment existant.
2	La volumétrie du bâtiment s'harmonise avec celle des bâtiments du secteur. Ceci n'exclut pas la possibilité que le bâtiment proposé ait un nombre d'étages plus élevé que la norme en vigueur dans la zone. Dans un tel cas, les marges pourraient être accrues proportionnellement à la hauteur de bâtiment supplémentaire à la hauteur maximale autorisée.	N/A	
3	La volumétrie d'un bâtiment doit assurer à la protection et la valorisation des vues sur la Baie.	N/A	

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère :

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

4	La volumétrie d'un bâtiment devra tenir compte de l'impact négatif de l'ombre du bâtiment sur le milieu environnant le site de l'intervention afin de minimiser les nuisances.	N/A	
5	<p>Le style architectural d'un nouveau bâtiment doit adopter l'une des trois orientations suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. S'inspirer de l'architecture du bâtiment démoli ou détruit, lorsque cette architecture comporte des éléments patrimoniaux ou architecturaux authentiques et distinctifs; 2. Reproduire les caractéristiques dominantes de l'architecture des bâtiments voisins; 3. Introduire des éléments architecturaux de style contemporain s'intégrant avec l'architecture des bâtiments voisins. 	<p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p>	
6	<p>L'architecture du bâtiment intègre les composantes architecturales suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les murs sont modulés par des décrochés, des projections, des détails architecturaux ou par le traitement des ouvertures afin de donner un rythme à l'architecture et de rompre la linéarité des murs; 2. l'absence de murs aveugles doit être privilégiée sur toutes les élévations visibles d'une voie publique et d'une habitation voisine; 3. la dimension, la disposition et le style des ouvertures assurent un rythme à l'architecture et s'intègrent avec les composantes architecturales prédominantes du secteur; 	<p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p>	

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère :

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

	<p>4. un traitement particulier aux entrées principales du bâtiment est favorisé afin de les mettre en valeur;</p> <p>5. une dominance de la maçonnerie est recommandée;</p> <p>6. la toiture des bâtiments possède une pente semblable à celle des bâtiments voisins ou un toit plat;</p> <p>7. les couleurs sont choisies de façon à éviter les contrastes et s'harmonisent avec le cadre bâti existant.</p>	<input type="text" value="N/A"/> <input type="text" value="N/A"/> <input type="text" value="N/A"/> <input type="text" value="N/A"/>	
7	Les équipements mécaniques sont intégrés au bâtiment de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.	<input type="text" value="N/A"/>	

3- Architecture du bâtiment transformé

N°	Critères d'évaluation pour l'architecture du bâtiment transformé	Évaluation	Commentaires
1	Le projet doit favoriser le maintien de la valeur architecturale et/ou patrimoniale du bâtiment, s'il y a lieu, ou la rehausser lorsque cette valeur est mitigée;	<input type="text" value="N/A"/>	Aucune transformation extérieure, mis à part la nouvelle peinture et le remplacement de fenêtres.
2	La volumétrie du bâtiment d'origine doit être maintenue. Tout agrandissement projeté n'en affecte son intégrité et ses principales caractéristiques;	<input type="text" value="N/A"/>	
3	La toiture des bâtiments possède une pente semblable à celle des bâtiments voisins ou un toit plat.	<input type="text" value="N/A"/>	

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère :

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

N°	Critères d'évaluation pour l'architecture du bâtiment transformé	Évaluation	Commentaires
4	L'aspect visuel extérieur du bâtiment (revêtement, toiture, fenestration et autres) doit être conservé ou amélioré;	<input type="text" value="1"/>	Amélioration de l'apparence extérieure extérieure du bâtiment : nouvelle peinture et remplacement de fenêtres.
5	Des fenêtres sont privilégiées sur toutes les élévations afin d'éviter la présence de murs aveugles, et ce, principalement au rez-de-chaussée;	<input type="text" value="N/A"/>	
6	Le type et la subdivision de la fenestration d'origine doivent être respectés ou amélioré;	<input type="text" value="1"/>	Conforme.
7	Le projet doit favoriser le maintien de l'usage commercial pour la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et l'intégration de l'usage résidentiel ou un autre usage amenant une mixité sur les autres niveaux du bâtiment;	<input type="text" value="1"/>	Usage commercial au rez-de-chaussée et résidentiel (habitation collective) à l'étage
8	Les équipements mécaniques sont intégrés au bâtiment de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.	<input type="text" value="N/A"/>	

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère :

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

4- Aménagement du terrain

N°	Critères d'évaluation pour l'aménagement du terrain	Évaluation	Commentaires
1	L'implantation des équipements et des nouveaux bâtiments doit respecter la topographie naturelle du terrain.	N/A	
2	L'aménagement du terrain doit mettre en valeur les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants.	3	Aucun aménagement paysager sur le terrain.
3	Les aménagements et les activités extérieures s'intègrent à la topographie naturelle du terrain.	N/A	
4	L'aménagement du terrain doit favoriser un déplacement sécuritaire des personnes et des véhicules.	N/A	
5	La conservation des arbres existants doit être priorisée et la plantation d'arbres est nécessaire lorsqu'une quantité d'arbres suffisante ne peut être conservée.	N/A	
6	Des espaces verts paysagers doivent être aménagés pour rehausser l'image du site et favoriser l'intégration des bâtiments accessoires.	3	Aucun aménagement paysager sur le terrain.

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère :

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

5- Aires de circulation et de stationnement

N°	Critères d'évaluation pour les aires de circulation et de stationnement	Évaluation	Commentaires
1	Les aires de stationnement doivent être implantées et aménagées de façon à ce qu'elles soient le moins visibles possible de la rue, afin qu'elles minimisent les impacts sur les propriétés voisines et ainsi permettre leur intégration dans leur milieu environnant. Un muret ou une clôture peut être aménagé pour camoufler les aires de stationnement.	N/A	Aire stationnement existant (servitude).
2	Les aires de stationnement doivent être valorisées par de la végétation et des aménagements paysagers en quantité supérieure à ce qui est exigé par le règlement de zonage.	N/A	
3	Les aires de stationnement doivent être aménagées ou réaménagées de façon à ce que leur superficie soit limitée au besoin minimal de l'usage ou du nouvel usage. Lorsque leur superficie est importante proportionnellement à la superficie du terrain, des aménagements paysagers devront être effectués afin de diminuer l'impact visuel des espaces de stationnement.	N/A	
4	Le chargement et le déchargement des marchandises ne doivent pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores ou fonctionnelles pour les propriétés voisines et le domaine public. L'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés peut être aménagée.	N/A	

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère :

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

6- Enseignes

N°	Critères d'évaluation pour les enseignes	Évaluation	Commentaires
1	Le nombre d'enseignes contribue à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion et une surabondance.	1	Installation d'une seule enseigne.
2	L'enseigne apposée sur un bâtiment intègre les composantes suivantes :		
	1. elle a une forme, des dimensions et des couleurs qui assurent qu'elle ne prend pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée;	1	Conforme.
	2. elle est localisée de manière à ne pas masquer un détail architectural distinctif;	1	Conforme.
	3. elle est localisée de manière à s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et à respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée. Elle est préférablement intégrée au niveau de l'entablement.	1	Conforme.
3	Les enseignes au sol intègrent les composantes suivantes :		
	1. l'enseigne détachée du bâtiment a des dimensions et une localisation qui ne compromettent pas les perspectives visuelles d'intérêt de l'emplacement et les terrains avoisinants;	N/A	
	2. le nombre et la localisation des enseignes doivent respecter et mettre en valeur le caractère architectural et/ou patrimonial et du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments;	N/A	

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère :

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

	3. les dimensions des enseignes doivent s'harmoniser à l'échelle humaine.	1	Conforme.
--	---	---	-----------

7- Conteneurs à déchets, à compost et à recyclage

N°	Critères d'évaluation pour les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage	Évaluation	Commentaires
1	Les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.	N/A	Aucune information sur la localisation des conteneurs à déchets, qui ne peuvent qu'être localisés en cour arrière.

8- Unités d'éclairage

N°	Critères d'évaluation pour les unités d'éclairage	Évaluation	Commentaires
1	Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de celles-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine. Les unités d'éclairage doivent être positionnées de façon à ne pas perturber les zones avoisinantes.	N/A	Aucune information sur les unités d'éclairage.

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère :

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas

Résultat

Compilation de l'évaluation	Nombre total critères	Commentaires
Critères et objectifs qui répondent favorablement : 1	11	
Critères et objectifs qui répondent partiellement : 2	2	
Critères et objectifs qui ne répondent pas : 3	2	
Critères et objectifs qui ne s'appliquent pas : N/A	32	

Évaluation du niveau de conformité de l'objectif ou du critère :

1 : Répond favorablement 2 : Répond partiellement 3 : Ne répond pas N/A : Ne s'applique pas