

Autoriser un projet résidentiel intégré		
Adresse	585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer	
Zone	Ha-14-103	
Secteur	Aylmer	
District	Deschênes (3)	
Conseiller/Conseillère	Caroline Murray	
Année de construction	N/A	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	88	
Nombre d'étages	2 étages	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère et bardeau d'asphalte	
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques et métal	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	Terrain : 525 700 \$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 Projets résidentiels intégrés et projets mixtes intégrés Secteurs d'insertion villageoise, champêtre et commerciale	Autoriser la construction d'un projet résidentiel intégré de 8 bâtiments totalisant 88 logements.	Non recommandé

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> • Une demande visant à autoriser la réalisation d'un projet résidentiel intégré de 88 logements a été formulée pour la propriété située aux 585 à 613, chemin d'Aylmer. • La propriété visée par le projet est composée de quatre lots (114 897 et 3 116 751, 3 114 896 et 3 114 919) du cadastre du Québec, entourée au nord par la rue de la Croisée et au sud par le chemin d'Aylmer. L'accès à la propriété se fait actuellement par l'impasse du Tertre. • Au nord, le projet fera face à un milieu d'insertion composé en grande majorité de maisons unifamiliales en structure isolée et jumelée, de gabarit d'un et deux étages. Le projet prévoit de retrancher, des deux lots qui donnent sur la rue de la Croisée, deux parcelles de terrain afin de les morceler en huit lots qui serviront à construire huit nouvelles habitations unifamiliales contiguës. Cette option est privilégiée par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) pour créer une harmonie avec le milieu déjà bâti sur la rue de la Croisée. • En outre, le projet prévoit de céder à la Ville : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une parcelle de terrain donnant sur le chemin d'Aylmer d'une profondeur minimale de 7,5 m afin d'élargir l'emprise publique du chemin d'Aylmer pour les besoins futurs du lien de transport en commun structurant. ○ Un passage piéton prévu à l'est du terrain de l'impasse du Tertre reliant la rue de la Croisée au chemin d'Aylmer. • Le projet prévoit également la rétrocession, par la Ville, du lot 3 116 542 constituant la trame de rue de l'impasse du Tertre et anciennement cédé à la Ville par l'acte de cession numéro 381 641 en février 2000. • Une première demande de projet résidentiel intégré a été présentée au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 23 octobre 2023. Une recommandation défavorable a été émise par le Comité, et ce, principalement en raison de l'opposition des citoyens du secteur à un accès véhiculaire à partir de la rue de la Croisée. Cette version non recommandée proposait un projet résidentiel de sept bâtiments isolés de 11 et 14 logements par bâtiment pour un total de 89 logements, d'un gabarit de deux étages et l'accès au projet proposé était à partir de la rue de la Croisée. • Par la suite, la personne requérante a soumis une nouvelle proposition de 88 logements avec un accès véhiculaire au développement exclusivement à partir du chemin d'Aylmer.

L'architecture des bâtiments proposée et l'aménagement du terrain de la nouvelle variante :

- Le projet propose huit bâtiments isolés de 8, 11, et 14 logements par bâtiment, d'un gabarit de deux étages avec sous-sol, coiffés d'un toit plat. Le projet reprend le traitement des façades du milieu d'insertion (Phase 1A du projet de développement de la rue de la Croisée). Les bâtiments se distinguent par des murs pignons couverts sur une petite partie par une toiture en rappel de la typologie unifamiliale avec toiture à deux versants qui caractérise le milieu. L'architecture des bâtiments proposés est contemporaine, avec une fenestration abondante associée au jeu de volume des balcons (en saillie et en retrait) sur les façades, ce qui contribue à créer des façades dynamiques et riches en détails. Les matériaux de revêtement extérieur (maçonnerie, panneau métallique, panneau de fibrociment) sont proposés sous une nuance de teintes dans le gris et la couleur brique permettant une intégration du projet dans le milieu d'insertion.

Implantation et aménagements du projet :

- L'accès au projet se fera exclusivement par le chemin d'Aylmer. Les bâtiments seront localisés au pourtour de l'allée de circulation qui forme une boucle centrale autour de laquelle sont aménagés, de part et d'autre, un espace de stationnement et des aires d'agrément parsemées d'arbres et de végétaux.
- Une série de trottoirs est prévue afin de sécuriser les déplacements des piétons pour joindre les espaces publics et les différents points de service sur le terrain (enclos à matières résiduelles, supports à vélos, stationnement... etc.). Un lien piéton est également prévu entre le projet et le passage piéton prévu à l'est du projet, ce qui permettra de relier le projet au réseau de transport actif existant sur le chemin d'Aylmer.
- Le projet intégré proposé est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 (relatifs aux projets résidentiels intégrés et projets mixtes intégrés et aux dispositions visant le secteur d'insertion champêtre le long du chemin d'Aylmer). Néanmoins, les opérations cadastrales de la soustraction des parcelles et la construction des huit bâtiments unifamiliaux contigus sur la rue du Croisée, ainsi que la cession de parcelles de terrain pour les emprises publiques ne sont pas assujétiées au Règlement relatif aux PIIA.

Études déposées en appui de la demande :

- Une étude de caractérisation écologique a été déposée dans le cadre du projet qui confirme qu'aucun cours d'eau ni milieu humide ne sont localisés sur le terrain et qu'aucun boisé d'intérêt n'est situé sur le site. Le projet prévoit l'abattage d'arbres et se développera sur une superficie boisée de 14 769 m². Toutefois, son implantation implique l'abattage de 646 arbres, et prévoit la conservation de 1351 m² de boisé et la plantation de 79 nouveaux arbres, dont 55 conifères et 24 feuillus.
- Du point de vue sécurité et mobilité, les professionnels du requérant et le Service de la mobilité de la Ville ne sont pas favorables à ce nouveau scénario d'accès au projet à partir du chemin d'Aylmer, **notamment en raison de la hiérarchie routière du chemin d'Aylmer et du fort débit de circulation existant sur cette rue, en plus du risque de manœuvres de détour et virage en U anticipés pour ce scénario.**
- Le Service de la mobilité de la Ville a donc demandé au requérant de fournir une nouvelle note technique avec les deux scénarios d'accès au projet et de présenter des mesures de mitigation pour chacune des options. Le tableau à l'annexe 7 présente les avantages et les inconvénients des deux scénarios d'accès au projet, soit à partir de la rue de la Croisée, soit à partir du chemin d'Aylmer. Dans le cas de l'accès par le chemin d'Aylmer, deux options de configurations temporaires sont illustrées (en attendant le réseau de transport collectif structurant).
- Les professionnels chargés d'établir la note technique sont d'avis que, selon l'analyse comparative, **le scénario d'accès au projet à partir de la rue de la Croisée est plus favorable en termes de sécurité et de fonctionnalité d'aménagement puisque, dans le cas de l'accès par le chemin d'Aylmer, seuls les virages à droite seront permis. De plus, si une ligne de tramway est construite sur le chemin d'Aylmer, celle-ci sera aménagée au centre de l'emprise et les seuls virages à gauche possibles seront aux intersections gérées par des feux de circulation.**
- Le Service de la mobilité de la Ville est aussi d'avis que l'accès au projet est plus sécuritaire à partir de la rue de la Croisée et **que le débit qui sera rajouté aura peu d'impact sur le débit de la circulation actuellement présent sur la rue collectrice de la Croisée.** Le Service de la mobilité propose également **des mesures de mitigation à mettre en place par la Ville, à savoir, la mise en place de 3 à 4 dos d'âne allongés sur la rue de la Croisée, combinée avec le retrait du stationnement sur un côté de la rue pour atténuer la vitesse.**
- Un plan de desserte a été déposé dans le cadre du projet et, selon le Service des infrastructures et des projets, un bouclage d'une conduite d'aqueduc existante se trouvant sur l'impasse du Tertre est obligatoire, et ce, **afin de permettre au réseau d'aqueduc d'acheminer le débit requis pour assurer la protection incendie de l'école primaire 037, qui doit ouvrir ses portes en septembre 2024.** Les travaux du bouclage de cette conduite devront être réalisés par le requérant dans le cadre du développement de ce projet, et ce, selon une entente relative aux travaux municipaux à approuver par le conseil après

l'approbation du PIIA de ce projet. Les travaux de bouclage devront, par la suite, être raccordés sur le terrain du nouveau poste de police approuvé sur le terrain voisin situé au 625, chemin d'Aylmer.

Éléments importants à prendre en considération dans la prise de décision :

	Scénario #1	Scénario #2
Localisation de l'accès	À partir de la rue de la Croisée	À partir du chemin d'Aylmer
Forces	L'ajout du flux de circulation sur le chemin d'Aylmer est géré par des feux de circulation à l'intersection du chemin d'Aylmer et la rue du Golf, ce qui permet les virages à gauche et maintient la sécurité des nouveaux déplacements.	Le projet n'aura aucun impact sur la circulation véhiculaire sur la rue du Golf.
Enjeux	Des mesures de mitigations devront être installées et le retrait du stationnement sur un côté de la rue du Golf sera nécessaire pour atténuer la vitesse.	L'ajout d'un accès véhiculaire sur le chemin d'Aylmer vient augmenter les risques de conflits. Les automobilistes ne pourront plus faire des virages à gauche et devront faire un virage en U s'ils veulent se rendre vers le secteur de Hull ou entrer dans le projet en provenance de l'Ouest.
Recommandation du Sudd	Recommandé	Non recommandé
Recommandation du CCU	Non Recommandé	À venir
Enjeu de l'école 037	Une entente relative aux travaux municipaux doit être approuvée par le conseil pour entamer les travaux de raccordement de la conduite d'aqueduc. Aucun permis de construire ne peut être délivré pour ce projet résidentiel intégré avant que ces travaux ne soient réalisés.	
Échéancier d'approbation	<ul style="list-style-type: none"> - Soumission du PIIA pour décision au conseil - 14 mai 2024 - Protocole d'ententes à approuver par le conseil – 11 juin 2024 - Début des travaux Infrastructures – fin juin 2024 - Réception des travaux – fin août 2024 	<ul style="list-style-type: none"> - Soumission du PIIA pour décision au conseil - 16 avril 2024 - Protocole d'ententes à approuver par le conseil – 14 mai 2024 - Début des travaux Infrastructures – début juin 2024 - Réception des travaux – début août 2024

PIIA – Autoriser un projet résidentiel intégré – 585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d’Aylmer – District électoral de Deschênes (3) – Caroline Murray

CONSIDÉRANT QU’une demande d’approbation d’un projet d’ensemble résidentiel visant la construction d’un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située aux 585 à 613, chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de huit bâtiments résidentiels de deux étages totalisant 88 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la cession d’un passage piéton prévu à l’est du terrain de l’impasse du Tertre, reliant la rue de Croisée et le chemin d’Aylmer, et d’une parcelle de terrain localisée au niveau de l’emprise du chemin d’Aylmer en raison du tracé projeté du projet de transport en commun;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la rétrocession, par la Ville, du lot 3 116 542 du Cadastre du Québec constituant la trame de rue de l’impasse du Tertre, anciennement cédé à la Ville par l’acte de cession numéro 381 641 en février 2000;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 visant les projets résidentiels intégrés et aux dispositions du secteur d’insertion champêtre le long du chemin d’Aylmer, parce qu’une partie du terrain empiète dans ce secteur;

CONSIDÉRANT QU’une première version du projet prévoyant un accès par la rue de la Croisée, appuyée par les services municipaux, a été présentée au Comité consultatif d’urbanisme du 23 octobre 2023 et qu’une recommandation défavorable a été émise par ce dernier, principalement en raison de l’accès sur la rue de la Croisée;

CONSIDÉRANT QU’une étude de mobilité (CIMA+, 2 août 2023) a été déposée avec la première version du projet qui recommande l’accès sur la rue de la Croisée et qui démontre les impacts limités du projet sur le réseau routier;

CONSIDÉRANT QU’à la suite de la recommandation défavorable du Comité consultatif d’urbanisme, le promoteur a rencontré les citoyens du quartier pour ensuite retirer sa demande initiale et déposer la présente version du projet prévoyant un accès sur le chemin d’Aylmer.

CONSIDÉRANT QU’une note technique additionnelle à l’étude de mobilité initiale (CIMA+, 12 mars 2024) a été déposée dans le cadre de la présente version du projet où est évaluée la proposition d’un accès sur le chemin d’Aylmer tout en faisant la comparaison des avantages et des inconvénients de cette proposition et celle d’avoir l’accès sur la rue de la Croisée;

CONSIDÉRANT QUE du point de vue de sécurité routière et de mobilité, le Service de la mobilité de la Ville et le consultant qui a produit l’étude de mobilité et la note technique additionnelle ne sont pas favorables à un accès à partir du chemin d’Aylmer, notamment en ce qui a trait aux manœuvres d’entrée et sortie en virage à gauche dangereuses sur le chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement déposé ne respecte pas les objectifs et critères d’évaluation du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 concernant la localisation des accès applicables aux projets résidentiels intégrés et au secteur d’insertion champêtre le long du chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement déposé respecte les autres objectifs et critères d’évaluation du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux projets résidentiels intégrés et au secteur d’insertion champêtre le long du chemin d’Aylmer;

Que le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande **de ne pas approuver**, un projet résidentiel intégré de 88 logements au niveau de 585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d’Aylmer, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’aménagement proposé – CARDO – 6 mars 2024 – 586, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d’Aylmer;
- Plan de plantation préliminaire – CARDO – 6 mars 2024 – 586, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d’Aylmer ;
- Plan de conservation des arbres – CIMA+ –14 mars 2024 – 586, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d’Aylmer;
- Note technique en mobilité (Tableau comparatif des deux scénarios accès par le chemin d’Aylmer versus accès par la rue de la Croisée) – CIMA+ – 12 mars 2024 – Impasse du Tertre;
- Modèles des habitations multifamiliales de 14 unités proposées – A4 architecture – le 3 octobre 2023 –586, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d’Aylmer.

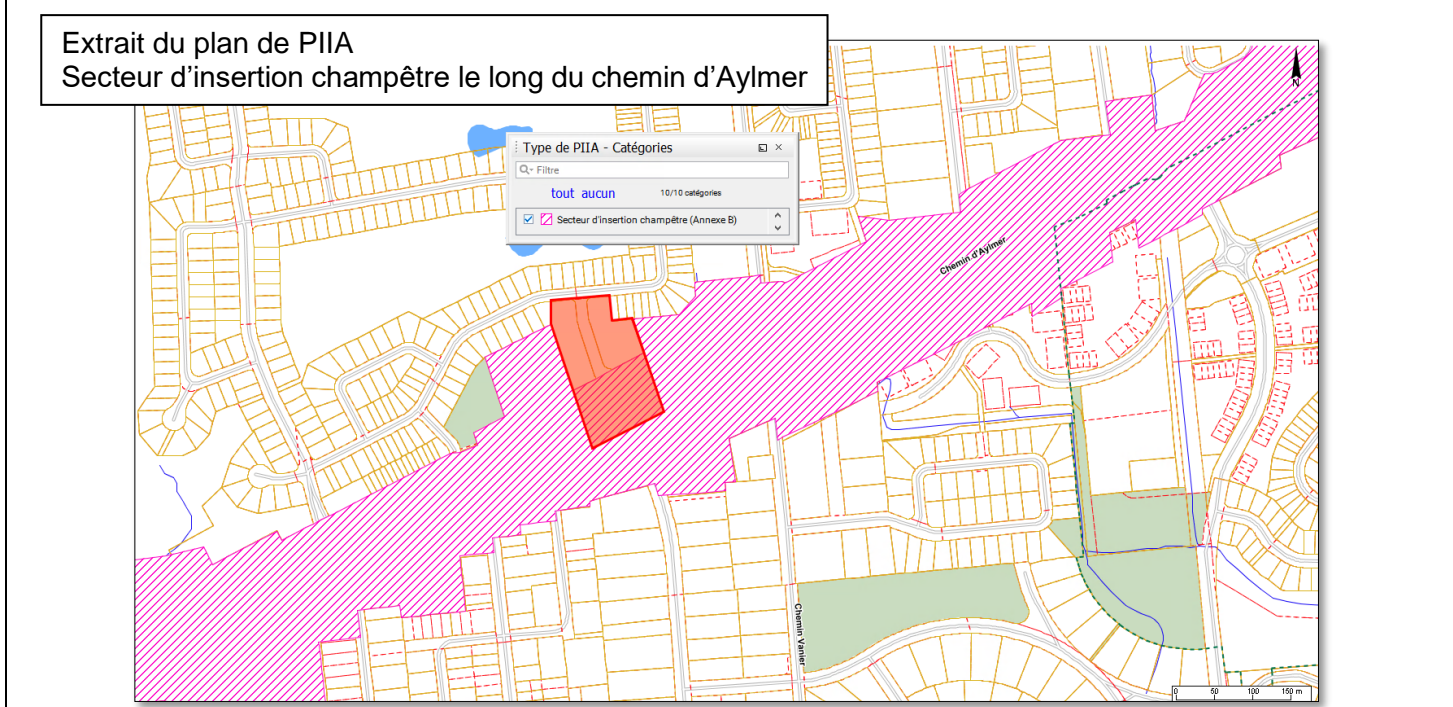
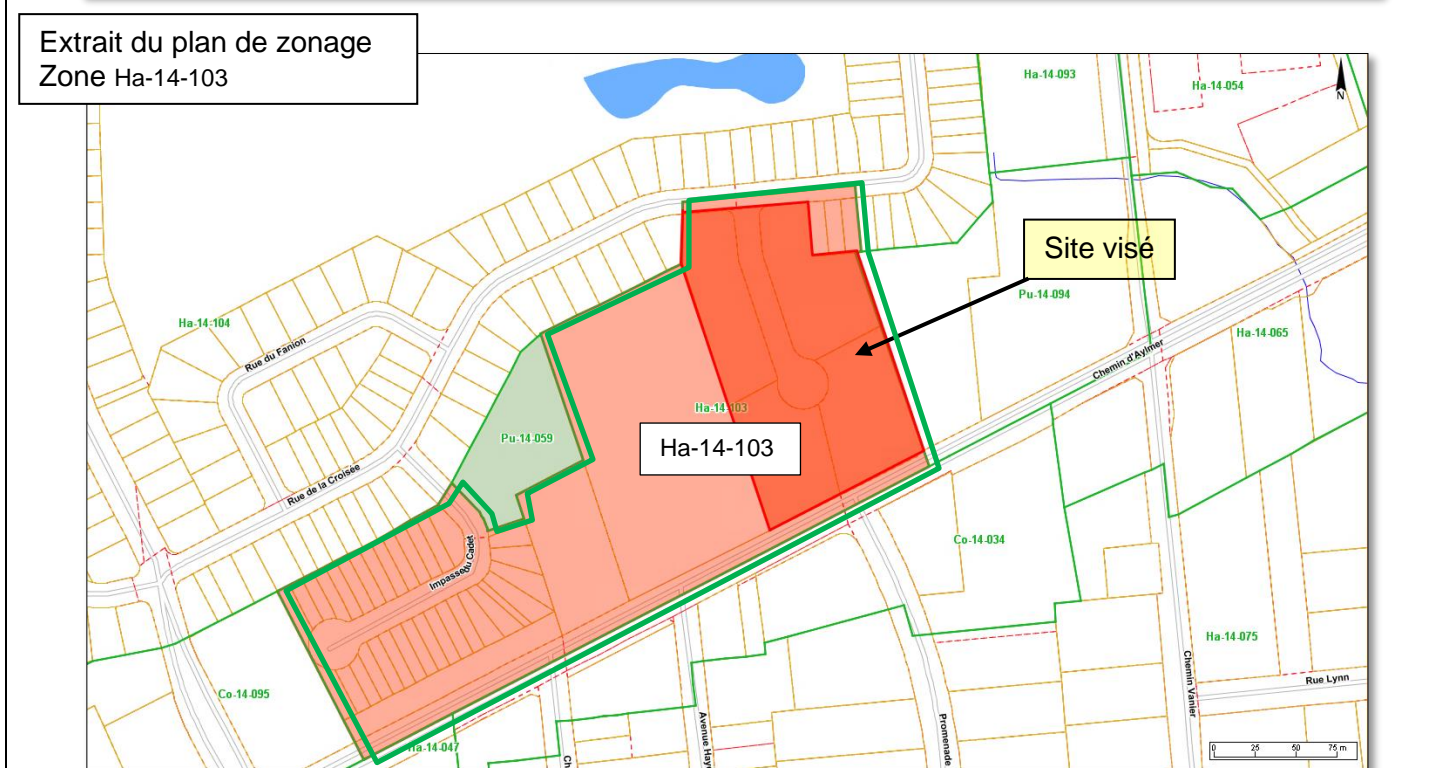
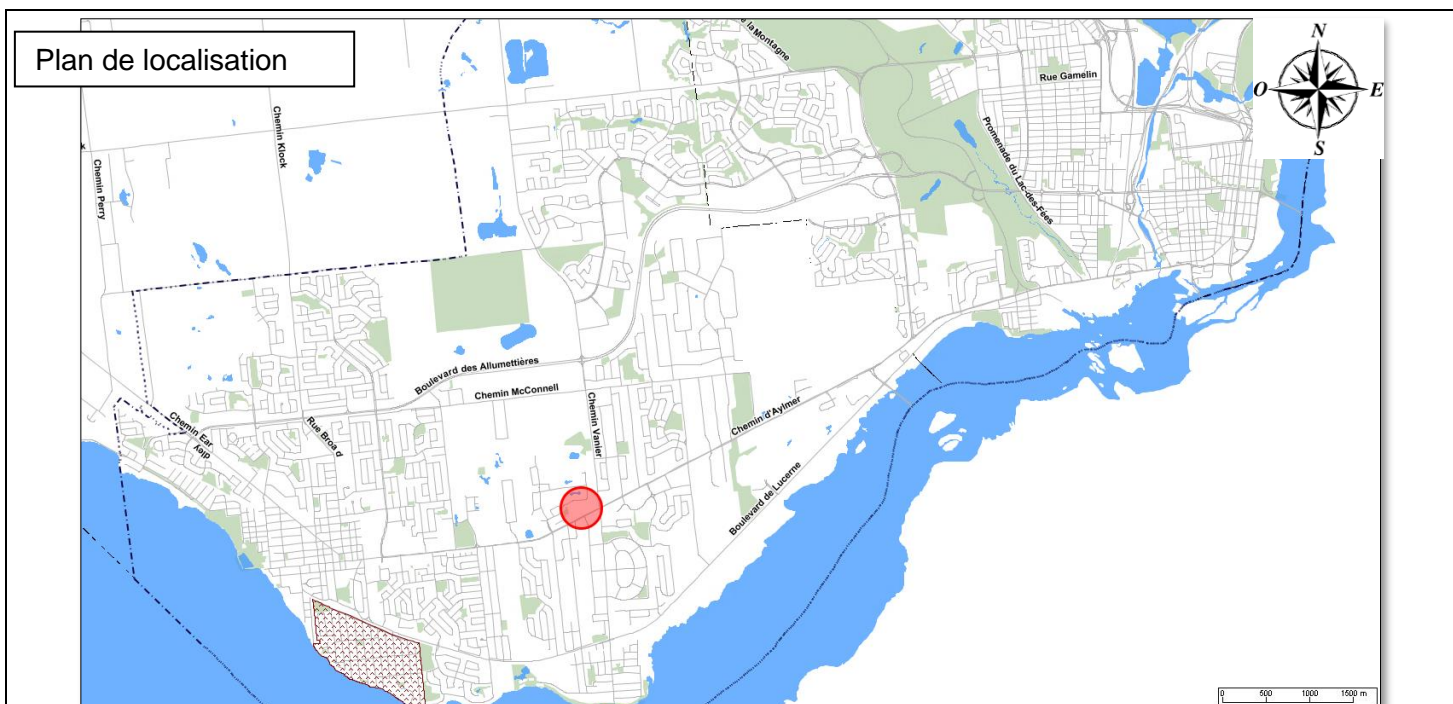
Advenant l’approbation du projet par le conseil, il est entendu que l’approbation de ce plan d’implantation et d’intégration architecturale est sujette à :

- L'autorisation, par le conseil, de la rétrocession par la Ville de Gatineau du lot 3 116 542 du Cadastre du Québec de l'emprise de l'impasse du Tertre au promoteur et l'approbation de la cession par le promoteur des parcelles correspondant au sentier proposé pour relier la rue de la Croisée au chemin d'Aylmer, ainsi que de la parcelle requise pour l'élargissement de l'emprise du chemin d'Aylmer.

Table des annexes

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage	7
Annexe 2 : Vue aérienne et Photos du site d'intervention	8
Annexe 3 : Photos du secteur d'insertion	9
Annexe 4 : Plan illustrant la parcelle de l'emprise de l'impasse de Tertre à rétrocéder par la Ville et plan de la variante 1 du projet	10
Annexe 5 : Plan d'aménagement	11
Annexe 6 : Plan de plantation préliminaire	12
Annexe 7 : Plan de conservation des arbres	13
Annexe 8 : Note technique en mobilité (Tableau comparatif des deux scénarios accès par le chemin d'Aylmer versus accès par la rue de la Croisée)	14
Annexe 9 : Modèles des habitations multifamiliales de 14 unités proposées	15
Annexe 10 : Analyse réglementaire	16

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage



585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer

Annexe 2 : Vue aérienne et Photos du site d'intervention



Terrain visé vu à partir de la rue de la Croisée



Terrain visé vu à partir du chemin d'Aylmer



585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer

Annexe 3 : Photos du secteur d'insertion



Bâtiments unifamiliaux existants localisés sur la rue de la Croisée, au nord du projet



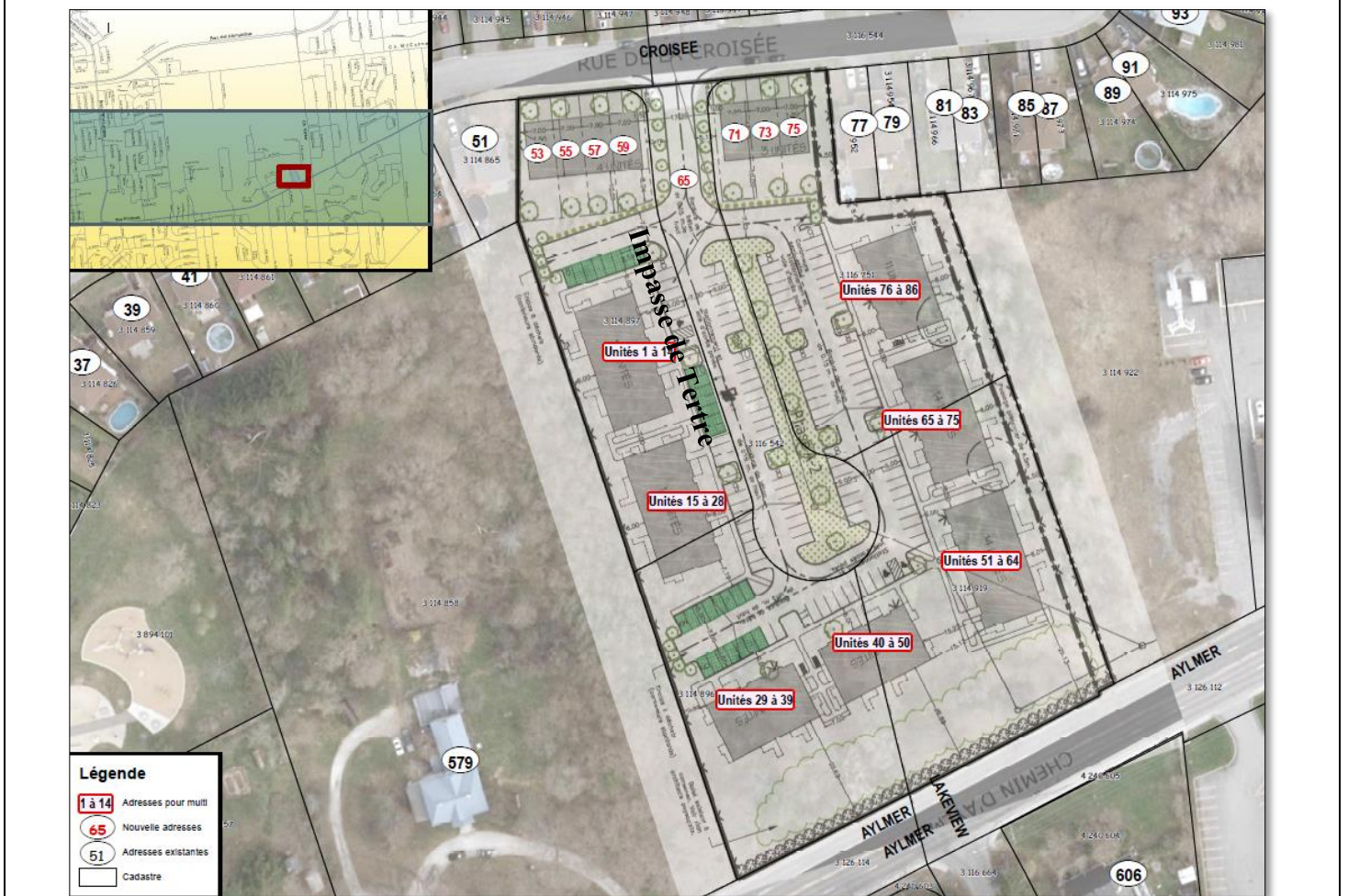
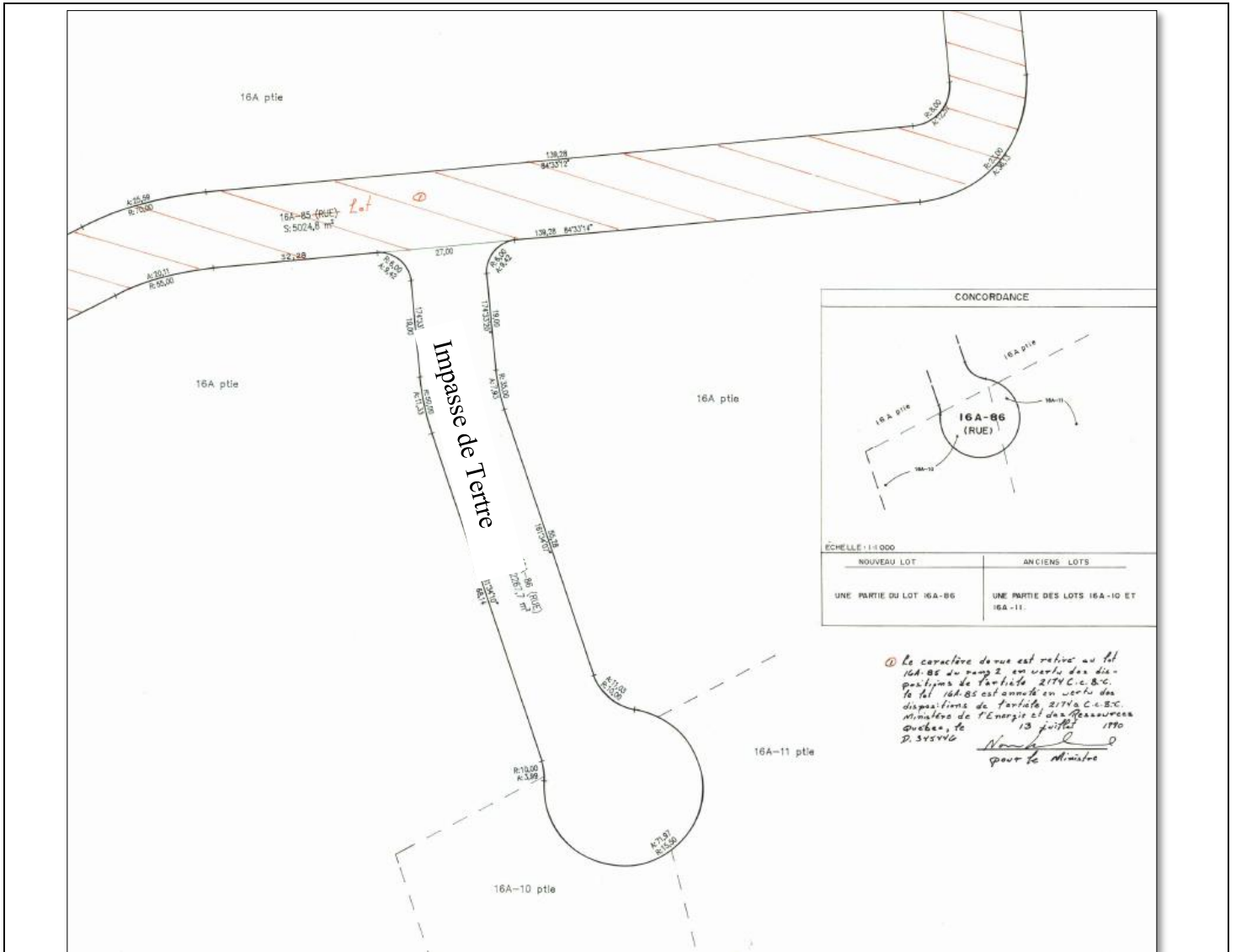
Bâtiments unifamiliaux jumelés existants localisés sur l'impasse du Cadet, à l'ouest du projet



Bâtiments multifamiliaux existants localisés sur le chemin Vanier, à l'est du projet

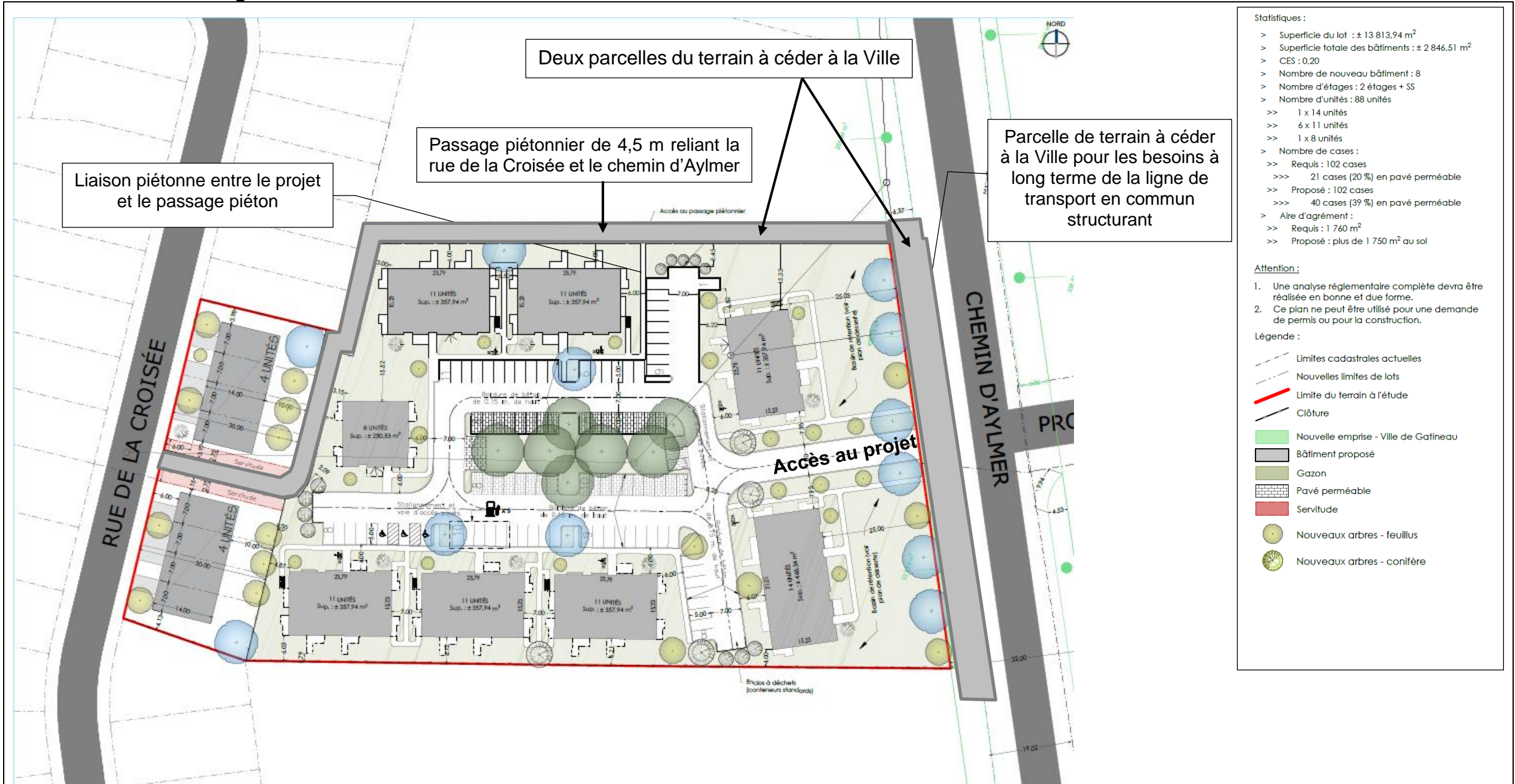
585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer

Annexe 4 : Plan illustrant la parcelle de l'emprise de l'impasse de Terre à rétrocéder par la Ville et plan de la variante 1 du projet



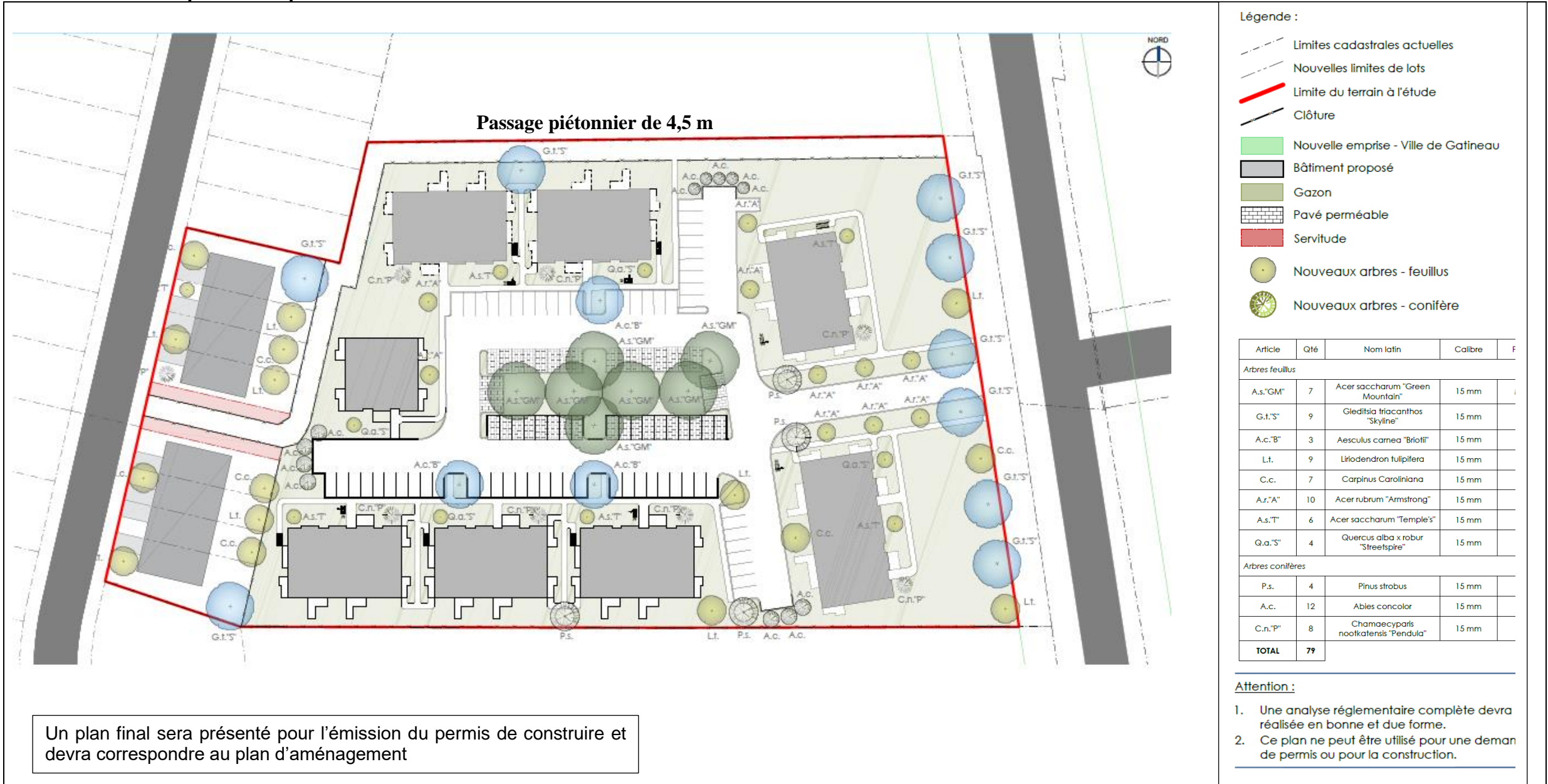
Roger Bussières, arpenteur géomètre et annoté par le SUDD- 23 août 1989
Plan produit par la section Info territoire du SUDD
Impasse du Tertre

Annexe 5 : Plan d'aménagement



Préparé par CARDO le 06 mars 2024 et annoté par le SUDD- 8 mars 2024
585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer

Annexe 6 : Plan de plantation préliminaire



Annexe 8 : Note technique en mobilité (Tableau comparatif des deux scénarios accès par le chemin d'Aylmer versus accès par la rue de la Croisée)

Tableau 2.2 : Analyse comparative des scénarios et options

SCÉNARIO 1 : ACCÈS VÉHICULAIRE SUR LA RUE DE LA CROISÉE	SCÉNARIO 2 : ACCÈS VÉHICULAIRE SUR LE CHEMIN D'AYLMER	
	Option A : Ilot déviateur à l'accès	Option B : Terre-plein central sur le chemin d'Aylmer
		
<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respect de la logique d'attribution hiérarchique des rues : utilisation de la rue locale pour l'accès à la propriété sans affecter la vocation de transit du chemin d'Aylmer; • Pas de travaux requis sur le chemin d'Aylmer; • Situation optimale pour préserver la sécurité, la fluidité et la progression des véhicules sur le chemin d'Aylmer; • Aucun détour sur diverses rues locales occasionné pour l'entrée ou la sortie au projet pour les futurs résidents; • Aucun potentiel de réalisation de manœuvres illégales, par rapport aux deux options du scénario 2; • Absence de conflits avec les modes actifs sur le chemin d'Aylmer, lorsque les réseaux (trottoir/liens cyclable) y seront aménagés du côté nord. 	<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitation des désagrèments par rapport à l'option B : travaux seulement au niveau de l'accès et préservation de la configuration du chemin d'Aylmer; • Préservation temporaire des manœuvres depuis et vers la promenade Lakeview. 	<p>Avantages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Configuration de l'accès pouvant demeurer intègre lors de la venue du mode structurant, par rapport à l'option A.
<p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation des débits véhiculaires et actifs sur la rue de la Croisée, qui n'est pas munie d'infrastructures pour modes actifs ou de mesures de modération de la circulation; • Allongement potentiel de la zone d'interdiction de stationnement du côté sud de la rue de la Croisée, afin de libérer le corridor visuel des automobilistes. 	<p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Discordance entre l'aménagement et l'attribution hiérarchique de la route (accès à la propriété directement sur un lien artériel); • Création d'un point de conflit véhiculaire évitable sur le réseau artériel, qui touchera également les usagers des modes actifs lorsque les liens seront aménagés; • Configuration de l'accès à revoir suivant la venue du mode structurant (suppression de l'ilot déviateur et revue des rayons); • Exécution prévisible de manœuvres illégales et potentiel dissuasif inférieur à l'option B : difficulté prévisible quant au respect de l'interdiction de virage à gauche. Surveillance policière accrue souhaitable; • Création de détours pour l'entrée ou la sortie au projet; • Risque de manœuvres de virage à gauche interdites à partir du chemin d'Aylmer même si la géométrie présente un accès à angle. 	<p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Discordance entre l'aménagement et l'attribution hiérarchique de la route (accès à la propriété directement sur un lien artériel); • Création d'un point de conflit véhiculaire évitable sur le réseau artériel, qui touchera également les usagers des modes actifs lorsque les liens seront aménagés; • Travaux sur le domaine public : élargissement du chemin d'Aylmer pour l'implantation de la médiane (± 1,2 m); • Travaux majeurs pour une solution temporaire, qui ne permet pas d'éliminer complètement la délinquance; • Exécution prévisible de manœuvres illégales, mais potentiel dissuasif supérieur à l'option A; • Imposition des contraintes d'accès véhiculaire à la promenade Lakeview bien avant la venue du mode structurant; • Création de détours pour l'entrée ou la sortie au projet; • Risque de manœuvres en U interdites sur le chemin d'Aylmer pour rejoindre l'accès.

3. Conclusion

La réalisation de cette note technique fait suite aux demandes municipales d'effectuer une analyse comparative en mobilité entre le scénario d'aménagement d'un accès véhiculaire sur la rue de la Croisée, et celui d'aménager l'accès sur le chemin d'Aylmer, pour la desserte du projet de l'Impasse du Tertre. Les faits saillants des analyses sont les suivants :

- + Le projet totalisant 96 résidences générera des débits véhiculaires de l'ordre de 32 à 34 véh./h aux heures de pointe du réseau routier en semaine;
- + La venue d'un mode de transport collectif structurant sur le chemin d'Aylmer impliquera des limitations quant aux mouvements véhiculaires possibles depuis et vers plusieurs accès et intersections riveraines, notamment sur la section face à l'Impasse du Tertre;
- + L'analyse comparative des scénarios montre qu'en termes de sécurité et de fonctionnalité, l'aménagement de l'accès sur la rue de la Croisée comporte de nombreux avantages non négligeables. Dans l'éventualité où la Ville de Gatineau déciderait d'aménager l'accès sur le chemin d'Aylmer, deux options sont dessinées, mais celles-ci comportent chacune leur lot d'enjeux et de risques. Notre équipe, ainsi que celle du SUDD, sont d'avis que l'accès à l'Impasse du Tertre devrait être aménagé sur la rue de la Croisée;
- + L'accès par modes actifs à l'intersection Vanier / Aylmer, qui semble déjà faire l'objet d'une forte demande, sera accentuée par la venue de l'Impasse du Tertre, rendant pertinente la mise en place d'aménagements dédiés, qui devront toutefois assurer une cohérence avec les projets futurs d'aménagement de modes actifs considérés par la Ville sur le chemin d'Aylmer.

Annexe 9 : Modèles des habitations multifamiliales de 14 unités proposées

TYPE 14 UNITÉS MODÈLE GRIS CLAIR



REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS VERSION GRIS CLAIR	
	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE COMPAGNIE: PERMAÇON MODÈLE: MELVILLE SLIK COULEUR: GRIS ALPIN MORTIER: GRIS
	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE COMPAGNIE: PERMAÇON MODÈLE: MELVILLE SLIK COULEUR: GRIS STERLING MORTIER: GRIS
	REVÊTEMENT LATTES DE FIBROCIMENT COMPAGNIE: ST-LAURENT MODÈLE: FIBROCIMENT JAMES HARDIE COULEUR: BLEU DIMENSIONS: 3/4" X 8 1/2"
	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE COMPAGNIE: MAC METAL MODÈLE: VERSA 12" COULEUR: ANTHRACITE COLLECTION: SIGNATURE
	MEMBRANE DE TOITURE FIBERITTE MODÈLE: FIBERITTE AVEC MOULURES DE TYPE TOITURE MÉTALLIQUE SIMILÉES FIBERITTE. ESPACEMENT À VALIDER AVEC CLIENTS. COULEUR: GRIS FONCÉ

TYPE 14 UNITÉS MODÈLE ANTHRACITE



REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS VERSION NOIRE	
	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE COMPAGNIE: PERMAÇON MODÈLE: MELVILLE SLIK COULEUR: GRIS ALPIN MORTIER: GRIS
	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE COMPAGNIE: PERMAÇON MODÈLE: MELVILLE SLIK COULEUR: ROCKLAND MORTIER: GRIS
	REVÊTEMENT LATTES DE FIBROCIMENT COMPAGNIE: ST-LAURENT MODÈLE: FIBROCIMENT JAMES HARDIE COULEUR: BLEU DIMENSIONS: 3/4" X 8 1/2"
	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE COMPAGNIE: MAC METAL MODÈLE: VERSA 12" COULEUR: ANTHRACITE COLLECTION: SIGNATURE
	MEMBRANE DE TOITURE FIBERITTE MODÈLE: FIBERITTE AVEC MOULURES DE TYPE TOITURE MÉTALLIQUE SIMILÉES FIBERITTE. ESPACEMENT À VALIDER AVEC CLIENTS. COULEUR: GRIS FONCÉ

TYPE 14 UNITÉS MODÈLE ROUGE



REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS VERSION ROUGE	
	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE COMPAGNIE: PERMAÇON MODÈLE: MELVILLE SLIK COULEUR: GRIS ALPIN MORTIER: GRIS
	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE COMPAGNIE: PERMAÇON MODÈLE: MELVILLE SLIK COULEUR: ROUGE LISBONNE MORTIER: GRIS
	REVÊTEMENT LATTES DE FIBROCIMENT COMPAGNIE: ST-LAURENT MODÈLE: FIBROCIMENT JAMES HARDIE COULEUR: BLEU DIMENSIONS: 3/4" X 8 1/2"
	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE COMPAGNIE: MAC METAL MODÈLE: VERSA 12" COULEUR: ANTHRACITE COLLECTION: SIGNATURE
	MEMBRANE DE TOITURE FIBERITTE MODÈLE: FIBERITTE AVEC MOULURES DE TYPE TOITURE MÉTALLIQUE SIMILÉES FIBERITTE. ESPACEMENT À VALIDER AVEC CLIENTS. COULEUR: GRIS FONCÉ
	REVÊTEMENT LATTES DE FIBROCIMENT COMPAGNIE: ST-LAURENT MODÈLE: FIBROCIMENT JAMES HARDIE COULEUR: EBÈNE DIMENSIONS: 3/4" X 8 1/2"

Les élévations finales seront présentées pour l'émission des permis de construire et devront correspondre au modèle et à la qualité architecturale des bâtiments illustrés dans ce rapport

Annexe 10 : Analyse réglementaire

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS D'INSERTION VILLAGEOISE, CHAMPÊTRE ET COMMERCIALE
Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005

Tableau 33A

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX					
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 ^o	Supprimé	a) Supprimé	N/A		N/A
		b) Supprimé	N/A		N/A
2 ^o	Préserver les principales caractéristiques d'origine du secteur	a) Est-ce que le nouveau bâtiment a la même structure que les bâtiments voisins lorsqu'il s'insère entre deux bâtiments de même structure, si la configuration ou les dimensions le permettent?	Non	Les nouveaux bâtiments n'ont pas la même structure que les bâtiments isolés voisin mais on le même nombre d'étage.	Critère non satisfait
		b) Est-ce que le nouveau bâtiment a la même structure que l'un des deux bâtiments adjacents représentant le mieux le milieu d'insertion, lorsqu'il s'insère entre deux bâtiments de structures différentes, si la configuration ou les dimensions le permettent?	N/A		N/A
		c) Est-ce que la hauteur et les dimensions du nouveau bâtiment s'inspirent de celles des bâtiments situés sur la même rue? (Une hauteur plus élevée est acceptable sur un terrain d'angle lorsque les bâtiments avoisinants situés sur la même rue sont de hauteur variable) ?	Oui	La hauteur des nouveaux bâtiments est de 2 étages tout comme la majorité des bâtiments existants du chemin d'Aylmer. La dimension des bâtiments est plus grande que les bâtiments résidentiels voisins mais similaire aux bâtiments commerciaux voisins.	Critère non satisfait
		d) Est-ce que le nouveau bâtiment est d'une hauteur plus élevée que celles des bâtiments voisins, lorsque ces derniers sont d'une hauteur inférieure à celle autorisée à la grille des spécifications, et est-ce que les étages excédentaires sont en retrait par rapport au plan de la façade?	N/A		N/A
		e) Est-ce que le niveau des étages du bâtiment est en continuité avec ceux des bâtiments adjacents?	Oui	Le niveau des étages des bâtiments proposés est en continuité avec le bâtiment adjacent et le niveau moyen des bâtiments existants sur la rue.	Critère satisfait
		f) Est-ce que le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est égal ou inférieur à celui des bâtiments du milieu d'insertion?	Oui	Le niveau, du rez-de-chaussée des bâtiments proposés est d'apparence du même niveau que les bâtiments du milieu d'insertion.	Critère satisfait

3°	Conserver l'homogénéité des groupements immobiliers existants	a) Est-ce que le nouveau bâtiment est érigé parallèlement à la rue et en continuité avec l'alignement des bâtiments adjacents afin d'assurer un corridor visuel homogène?	Oui	Les nouveaux bâtiments ayant la façade arrière ou latérale sur le chemin d'Aylmer sont parallèles à la rue ou avec une légère inclinaison afin de suivre l'angle des limites latérales du terrain. L'alignement est en continuité avec le bâtiment voisin.	Critère satisfait
		b) Est-ce que la façade principale du bâtiment est parallèle au chemin d'Aylmer ou au boulevard Lucerne?	Non	Les façades principales font face à l'intérieur du lot afin d'être conforme aux exigences d'un projet intégré.	Critère satisfait
		c) Est-ce que, pour les terrains d'angle, un trop grand éloignement de la rue est évité du côté latéral du bâtiment ?	N/A		N/A
		d) Est-ce que l'implantation du bâtiment favorise la mise en évidence des ouvertures et, lorsqu'ils sont représentatifs du milieu d'insertion, des balcons?	Oui	L'implantation des bâtiments favorise la mise en évidence des ouvertures sur la façade avant et leurs dimensions s'apparentent à celles du milieu d'insertion. Les entrées sont agrémentées de boiseries afin d'accentuer son détail architectural.	Critère satisfait
		e) Est-ce que les marges latérales du nouveau bâtiment sont similaires à celles qui dominent le milieu d'insertion, et est-ce que les trop grands espaces libres sont évités? Est-ce que les bâtiments en bordure du chemin d'Aylmer sont implantés de manière à créer des perspectives visuelles assurant une bonne ventilation de l'espace?	Oui	Les marges latérales des nouveaux bâtiments sont moins grandes que le milieu d'insertion afin d'être conforme à l'offre de stationnement requis. L'alignement des façades arrière sur le chemin d'Aylmer permet de créer des perspectives visuelles et une bonne ventilation de l'espace.	Critère satisfait
		f) Est-ce que les espaces libres privés du bâtiment ont des dimensions et une superficie adaptée aux besoins des occupants (et usagers) de l'immeuble?	Oui	Les espaces libres privés du bâtiment offrent des dimensions assez grandes pour les occupants. Ils sont généralement situés dans la cour arrière, et au besoin dans les cours latérales.	Critère satisfait
		g) Est-ce que l'accès principal du bâtiment est situé du côté de la rue?	Non	L'accès principal des bâtiments donnent soit sur une rue ou sur une allée de circulation.	Critère satisfait
4°	Contribuer à la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que l'orientation et l'implantation du bâtiment favorisent les dégagements visuels sur des éléments d'intérêt du milieu bâti environnant ou du paysage naturel?	Oui	Les espaces entre les bâtiments donnant sur le chemin d'Aylmer sont alignés avec les allées de circulation du stationnement afin de créer un dégagement visuel. Les autres bâtiments donnent sur l'espace vert situé au centre de l'aire de stationnement ou sur la rue de la Croisée.	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'implantation du nouveau bâtiment assure de bonnes percées visuelles sur les bâtiments ou points d'intérêt?	Oui	L'implantation des nouveaux bâtiments assure de bonnes percées visuelles tant sur les bâtiments avoisinants que le boisé le long du chemin d'Aylmer.	Critère satisfait
5°	Profiter des éléments naturels	a) Est-ce que l'implantation du bâtiment, ou ses agrandissements, s'adapte à la topographie naturelle du terrain?	N/A		Critère satisfait
		b) Est-ce que l'implantation du nouveau bâtiment tend à conserver la végétation existante (particulièrement des arbres)?	Oui	Des marges de recul importantes sont proposées sur le chemin d'Aylmer permettant de conserver le plus grand nombre d'arbres situés sur la propriété et ainsi maintenir l'écran végétal existant.	Critère satisfait

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

- De grandes marges sont prévues à l'avant et à l'arrière des bâtiments, ce qui permet de créer des espaces verts plus grands avec une plantation d'arbres et d'arbustes et un aménagement d'un réseau de trottoir facilitant la mobilité des futurs habitants.
- Au moins 39% des cases de stationnement situées à l'extérieur sont recouvertes d'un revêtement perméable afin de réduire les îlots de chaleur.

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 33B

INTÉGRATION ARCHITECTURAL DU BÂTIMENT PRINCIPAL					
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 ^o	Intégrer l'architecture au caractère dominant de l'ensemble des bâtiments du milieu d'insertion	a) Est-ce que l'architecture du bâtiment s'inspire de l'un des caractères architecturaux représentatifs du milieu d'insertion?	Oui	La fenestration avec meneaux décoratifs et le jeu de différents matériaux nobles s'inscrit dans le caractère architectural du milieu d'insertion.	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'architecture du bâtiment peut se distinguer des caractères architecturaux représentatifs du milieu d'insertion lorsque l'architecture proposée vise la construction d'un bâtiment d'exception et d'expression architecturale contemporaine? Dans ce cas, le bâtiment comprend des éléments rappelant ou s'inspirant des styles architecturaux dominants du milieu d'insertion.	Oui	Les bâtiments proposés offrent une toiture à toit plat comparativement aux toits en pente du milieu d'insertion sans dénaturer la volumétrie et les accents architecturaux inspiré du secteur.	Critère satisfait
2 ^o	Favoriser une architecture urbaine traditionnelle dans le traitement des murs extérieurs lorsqu'ils sont visibles de la rue	a) Est-ce que les murs donnant sur la rue comprennent un certain nombre de détails architecturaux s'inspirant de ceux d'apparence traditionnel que l'on retrouve sur les bâtiments du milieu d'insertion?	Oui	Toutes les façades sur rues et leurs détails architecturaux s'inspirent et s'apparentent aux détails d'apparence traditionnelle que l'on retrouve sur les bâtiments du milieu d'insertion.	Critère satisfait
		b) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur les murs visibles de la rue, en bordure du chemin d'Aylmer, de tout nouveau bâtiment principal sont la brique, la pierre ou le bois? Est-ce que le vinyle, le stuc et l'aluminium de 100 mm de largeur maximale sont compatibles avec les matériaux de revêtement extérieur des constructions avoisinantes s'ils sont utilisés?	Oui	Les revêtements muraux utilisés sont en majorité de la brique avec des insertions de latte de fibrociment 8 1/4" (210 mm) et de déclin d'acier de 12".	Critère satisfait
		c) Est-ce que les deux murs extérieurs visibles de la rue d'un bâtiment sur un terrain d'angle reçoivent un traitement architectural soigné, auxquels les accès principaux et secondaires peuvent être facilement intégrés?	N/A		N/A
		d) Est-ce que le type, l'agencement et les couleurs des matériaux de revêtement dominant sur les murs donnant sur une rue s'inspirent de ceux des bâtiments du milieu d'insertion, en privilégiant ceux que l'on retrouve sur les bâtiments d'intérêt patrimonial (s'il y en a à proximité)?	Oui	La brique et le bois sont les matériaux dominants des bâtiments proposés tels que retrouvé dans le secteur	Critère satisfait

		e) Est-ce que les murs donnant sur une rue comprennent des saillies et des éléments décoratifs s'inspirant de ceux du milieu d'insertion?	Oui	Les détails décoratifs en bois soulignant les entrées s'inspirent de ceux du milieu d'insertion.	Critère non satisfait
		f) Est-ce que les matériaux de revêtement, à l'exception des surfaces vitrées des ouvertures, sont conçus de manière à ne pas créer de reflets lumineux?	Oui	Aucun matériau réfléchissant n'est proposé.	Critère satisfait
3°	Assurer une image de qualité supérieure, une diversité et complémentarité de l'agencement des façades et des revêtements extérieurs lors de la construction	a) Est-ce que le revêtement des façades est prolongé sur la partie adjacente des murs latéraux et met en valeur le coin de bâtiment?	Oui	Toutes les articulations sont bien pensées et soignées, tant au niveau des coins ou des saillies.	Critère satisfait
		b) Est-ce que les changements de matériaux de revêtement extérieur sur les façades sont limités lorsqu'ils ne correspondent pas à une articulation du bâtiment?	Oui	La juxtaposition des matériaux différents s'effectue uniquement lors des changements de volumétrie au niveau des façades principales.	Critère satisfait
		c) Est-ce que les équipements mécaniques sont dissimulés par un écran architectural, un aménagement paysager ou situés dans un endroit non visible de la rue?	N/A		N/A
		d) Est-ce que les murs de fondations sont peu apparents et, est-ce que leur partie supérieure est recouverte du même revêtement extérieur que celui utilisé pour le mur du bâtiment lorsque sa hauteur hors-sol diffère de celle des bâtiments du milieu d'insertion?	Oui	Les murs de fondations sont peu apparents. Un maximum de 8 pouces (203 mm) est apparent avant le début du revêtement mural. La partie exposée du sous-sol est elle aussi recouverte du même revêtement extérieur que le mur du bâtiment.	Critère satisfait
		e) Est-ce que le rez-de-chaussée occupé par un usage du groupe d'usages Commercial (c) ou Communautaire (p) présente un intérêt piéton et est-ce qu'il se distingue de la partie supérieure du bâtiment?	N/A		N/A
4°	Harmoniser le style architectural par l'intégration des formes, volumes architecturaux, couleurs et types de matériaux revêtement	a) Est-ce que la forme du toit et ses pentes sont similaires à celles caractérisant les bâtiments du secteur, sauf si les différences sont motivées par un parti architectural contemporain?	Non	Le choix du toit plat proposé est motivé par un parti architectural contemporain.	Critère satisfait
		b) Est-ce que le traitement du gabarit, de la hauteur, de la disposition et de la forme des ouvertures et de leur encadrement, rappellent les traits dominants du milieu d'appartenance, comme la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures?	Oui	Le style architectural est harmonisé avec le milieu d'insertion rappelant les traits dominants du milieu d'appartenance par la proportion des ouvertures et le rythme. Voir les vues en 3d fournies avec la demande d'approbation.	Critère satisfait

5°	Contribuer à mettre en valeur les caractéristiques architecturales d'intérêt lors de l'installation d'auvents	a) Est-ce que les auvents respectent la forme et le style des ouvertures, en mettant en valeur les caractéristiques architecturales et les éléments décoratifs d'intérêt du bâtiment?	N/A		N/A
		b) Est-ce que les auvents sont conçus de manière à ne pas obstruer les éléments décoratifs d'intérêt et les ouvertures du bâtiment?	N/A		N/A
		c) Est-ce que les couleurs (qui doivent être sobres et complémentaires) des auvents s'harmonisent à celles des matériaux de la façade où ils se trouvent?	N/A		N/A
		d) Est-ce que les auvents rétractables sont privilégiés?	N/A		N/A
6°	Intégrer les enseignes à l'architecture de la façade	a) Est-ce que les dimensions, la localisation, les formes, le design, le format, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont intégrés et harmonisés à la façade?	N/A		N/A
		b) Est-ce que l'enseigne est conçue de manière à ne pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment?	N/A		N/A

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

- Les entrées sont marquées par l'utilisation de matériaux avec couleur bois. Un contraste entre les nuances des matériaux dans la couleur (gris clair et gris foncé et le rouge brique) met en valeur les éléments constituant les façades.
- Certains éléments (murs pignons coiffés d'une toiture à deux versants sur une petite partie) rappellent le style de maisons avec toiture à deux versants du milieu d'insertion. Le projet répond à une exigence réglementaire d'un toit plat pour un projet résidentiel intégré.

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 33C

AMÉNAGEMENT DES TERRAINS					
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Limiter les modifications de la topographie aux travaux essentiels du projet	a) Est-ce que les impacts visuels dus à la présence d'aires de stationnement extérieures sont limités?	Oui	Les espaces de stationnement sont situés à l'intérieur du terrain et ne sont pas visibles de la rue. L'espace de stationnement est limité aux exigences du règlement de zonage en matière de cases de stationnement. L'ajout d'arbre permet de limiter les effets des îlots de chaleur.	Critère satisfait
		b) Est-ce que l'aménagement des espaces extérieurs est planifié pour s'adapter à la topographie du site?	Oui	L'aménagement des espaces extérieurs est planifié pour s'adapter à la topographie et assurer une protection maximale du milieu naturel où ils se trouvent.	Critère satisfait
		c) Est-ce que le remblai est linéaire afin de conserver ou d'assurer leur survie et leur protection?	Oui	Voir plan de plantation et de terrassement	Critère satisfait
2°	Valoriser le caractère villageois des lieux caractérisé par le paysage végétal	a) Est-ce que la conservation des arbres existants représentatifs des arbres du milieu d'insertion est optimisée?	Oui	Le paysage végétal est bien conservé et occupe tout l'espace disponible le long du chemin d'Aylmer. Ces mesures ont optimisé et favorisé la conservation maximale des arbres existants représentatifs du milieu d'insertion. Voir plan de plantation.	Critère non satisfait
		b) Est-ce que les arbres coupés sont remplacés par une quantité suffisante de végétaux pour recréer l'ambiance de verdure qui existait auparavant, tout en tenant compte du potentiel de croissances des arbres plantés?	Oui	Tous les arbres ont été soigneusement conservés au périmètre des constructions proposées. Nous avons pris soins de remplacer la coupe nécessaire par de nouvelles plantations au périmètre du terrain, et des voies d'accès. Voir plan de plantation.	Critère satisfait
3°	Mettre en valeur les cours avant	a) Est-ce que les surfaces végétales prédominent sur les surfaces dures dans l'espace entre les façades du bâtiment et la rue?	Oui	Les surfaces dures sont réservées aux passages exclusivement. Tout le reste est paysagé.	Critère satisfait
4°	Minimiser les impacts négatifs de la multiplication des accès	a) Est-ce que le nombre d'accès pour véhicules est minimisé?	Oui	Un seul accès au terrain a été aménagé, via la rue de la Croisée. Aucun accès sur le chemin d'Aylmer.	Critère satisfait
		b) Est-ce que les accès communs sont préférés à ceux individuels?	Oui	Un seul accès sur la rue de la Croisée.	Critère satisfait
		c) Les accès pour véhicules sur les rues transversales sont préférés à ceux sur les rues à forte circulation?	N/A		Critère non satisfait

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

- Un seul accès véhiculaire au terrain est prévu à partir du chemin d'Aylmer qui est un axe à forte circulation (reliant le secteur d'Aylmer aux autres secteurs de la Ville), alors que la première variante présentée au CCU du 23 octobre 2023 proposait un accès au projet à partir de la rue de la Croisée qui est une rue locale. Le consultant du promoteur en matière de mobilité (CIMA+) et le Service de la mobilité de la Ville ne recommandent pas d'accès à partir du chemin d'Aylmer relativement aux enjeux futurs de sécurité et de mobilité.
- Cet accès va également impliquer une coupe d'arbres le long de l'ouverture du nouvel accès sur le chemin d'Aylmer.

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 AUX PROJETS RÉSIDENTIELS INTÉGRÉS ET PROJETS MIXTES INTÉGRÉS

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005

Tableau 30.4A

IMPLANTATION ET INTÉGRATION URBAINE

Évaluation et explications fournies par le requérant

(*) Cette section remplie par le requérant n'a pas fait l'objet de correction de la part du SUDD pour s'assurer de la qualité de la langue française afin de ne pas altérer son contenu.

SUDD

SUDD

	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Harmoniser l'implantation des bâtiments avec le milieu d'insertion et contribuer à l'amélioration de la qualité du domaine public	a) L'alignement des bâtiments sur un même tronçon de rue, de place publique ou d'un parc s'effectue en continuité avec le cadre bâti?	Oui	L'implantation des bâtiments donnant sur la rue de la Croisée s'alignent avec les bâtiments existants. Les bâtiments situés à l'intérieur du terrain donnent sur les aires de stationnement et les bâtiments à l'entrée font face à la rue.	Critère satisfait
b) L'implantation des bâtiments permet un rapprochement à la rue pour créer une interface avec le domaine public et les terrains adjacents?		Oui			
c) L'orientation des bâtiments permet aux entrées principales de faire face à la rue?		Oui			
2°	Créer des espaces libres de qualité par l'implantation des bâtiments	a) L'implantation des bâtiments permet l'aménagement intégré d'une aire d'agrément d'une superficie significative sur le site destinée aux activités extérieures en toute saison et connectée au réseau actif (piétonnier et cyclable)?	Oui	Les aires d'agrément prévu sont conformes à la réglementation en vigueur. Un accès piétonnier de 4,5 m a été prévu afin de joindre la rue de la Croisée et le chemin d'Aylmer. Des îlots de verdure avec un arbre d'une superficie de 2 cases ont été prévus à chaque tranche de 20 cases, tel que prévu à la réglementation.	Critère satisfait
b) Le concept d'implantation des bâtiments prévoit le fractionnement des aires de stationnement, la réduction des surfaces minéralisées, la présence abondante de végétaux et la connexion aux liens actifs (piétons et cyclables)?		Oui			
c) Dans le cas où sont prévus au projet des équipements communautaires ou scolaires, le concept d'implantation prévoit la mise en commun des espaces de stationnement hors rue?		N/A			
3°	Harmoniser les gabarits des nouveaux bâtiments en s'inspirant du milieu d'insertion	a) Le gabarit des nouveaux bâtiments respecte ceux les plus représentatifs du milieu d'insertion?	Oui	Le gabarit des bâtiments s'insère avec le milieu d'insertion, notamment, au niveau de la hauteur. Les jeux de volumes sont représentés par des retraits et articulations au niveau des façades.	Critère satisfait
b) Le concept architectural proposé assure une transition par des retraits et des articulations?		Oui			
4°	Tirer profit des éléments naturels sur le terrain dans le choix de l'orientation	a) L'implantation des bâtiments s'adapte à la topographie du terrain et préserve ses caractéristiques écologiques significatives, dont les arbres matures et les cours d'eau?	Oui	La topographie du terrain est relativement plate et permet une implantation des bâtiments adapté au contexte des lieux.	Critère satisfait

	et l'implantation des bâtiments	b) L'implantation des bâtiments encadre les perspectives sur les éléments d'intérêt du milieu bâti environnant et du paysage naturel?	Oui	Des perspectives de vue vers le chemin d'Aylmer sont conservées par l'implantation des bâtiments proposée.	
--	---------------------------------	---	-----	--	--

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

- Pour créer une harmonie avec la rue de la Croisée composée en grande partie de maisons unifamiliales à structure jumelée et isolée, deux parcelles de terrain qui donnent sur cette rue ont été soustraites du projet intégré pour projeter la même typologie du milieu.
- Le projet est composé de bâtiments d'un gabarit de 2 étage et demi, une hauteur qui s'intègre aux hauteurs existantes dans le milieu d'insertion.

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.

Tableau 30.4B

INTÉGRATION ARCHITECTURAL					
Évaluation et explications fournies par le requérant (*)					SUDD
Cette section remplie par le requérant n'a pas fait l'objet de correction de la part du SUDD pour s'assurer de la qualité de la langue française afin de ne pas altérer son contenu.					
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1 ^o	Contribuer à bonifier le paysage du milieu d'insertion	a) L'architecture des bâtiments principaux considère les caractéristiques architecturales du milieu d'insertion à retenir et à mettre en valeur?	Oui	L'utilisation de matériaux nobles tels que le bois et la brique a été priorisée.	Critère satisfait
		b) Le style architectural des bâtiments peut se distinguer du milieu d'insertion s'il contribue à bonifier le milieu d'insertion?	Oui	Le style architectural se distingue du milieu d'insertion par ses lignes épurées et rythmées.	
2 ^o	Rechercher l'intégration des caractéristiques architecturales des bâtiments au milieu d'insertion	a) La forme du toit et ses pentes s'harmonisent aux bâtiments du milieu d'insertion?	Oui	Bien que le style de toit proposé pour les bâtiments soit à toit plat, les jeux de hauteur rappelle le style architectural du milieu d'insertion.	Critère satisfait
		b) Le style architectural recherche l'intégration des volumes, des ouvertures, des couleurs et des types de matériaux de revêtement au milieu d'insertion?	Oui	Les jeux de volumes et d'ouvertures des bâtiments sont mis en valeur par l'utilisation de différents matériaux.	
		c) Le style architectural des bâtiments facilite la mobilité des personnes ayant une incapacité physique tout en assurant une intégration dans le milieu d'insertion?	Oui	Les logements ne sont pas adaptés mais des pentes d'accès peuvent facilement être aménagées afin de rendre accessibles les logements en sous-sol.	
		d) Les façades d'un bâtiment sont traitées avec le souci d'une intégration architecturale?	Oui	L'aménagement des façades des bâtiments sont traités de manière distinguées et en harmonie avec le milieu d'insertion.	

3°	Minimiser l'impact visuel des équipements accessoires	a) Les équipements accessoires sont dissimulés?	N/A	Il n'y a pas d'équipements accessoires sur le terrain.
		b) Les réseaux d'utilités publiques et leurs accessoires sont dissimulés autant que possible?	Oui	Les réseaux d'utilités publiques sont dissimulés lorsque possible.

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

—

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.

Tableau 30.4C

INTERFACE ENTRE LE DOMAINE PUBLIC ET PRIVÉ					
Évaluation et explications fournies par le requérant					SUDD
(*) Cette section remplie par le requérant n'a pas fait l'objet de correction de la part du SUDD pour s'assurer de la qualité de la langue française afin de ne pas altérer son contenu.					
	Objectifs	Critères	Requérant	Explications complémentaires du requérant (*)	SUDD
1°	Créer des aménagements extérieurs qui s'harmonisent avec le cadre bâti et favorisent une interface de qualité avec entre le domaine public et privé	a) L'aménagement paysager propose un concept d'ensemble incluant la plantation d'arbres d'essences variées, divers végétaux et l'éclairage des différents espaces extérieurs?	Oui	Voir le plan de plantation pour voir les essences et le concept proposé.	Critère satisfait
		b) La localisation et l'aménagement des dépôts à matières résiduelles permettent de limiter les impacts négatifs liés à leur visibilité sur le site et depuis la voie publique?	Oui	La gestion des matières résiduelles se fait par des conteneurs semi-enfoui ou dissimulée par des parois opaques.	
2°	Mitiger les impacts indésirables liés à l'aménagement et à la circulation véhiculaire dans les aires de stationnement	a) Les allées d'accès à un espace de stationnement sont minimisées?	Oui	Un seul accès au terrain est proposé par la Chemin d'Aylmer, menant vers l'aire de stationnement partagé.	Critère non satisfait
		b) L'accès par les rues transversales est privilégié pour les projets résidentiels intégrés?	Oui	L'aire de stationnement est très peu visible du domaine public car situé à l'intérieur du terrain. La présence d'arbres permet de minimiser la visibilité de l'aire de stationnement.	
		c) Les impacts visuels dus à la présence d'espaces de stationnement adjacents au domaine public sont minimisés?	Oui		

		d) La présence d'îlots de verdure permet la viabilité et la croissance de plantations d'arbres, dont la couronne est imposante, et de végétaux?	Oui	Des îlots de verdure avec un arbre d'une superficie de 2 cases ont été prévus à chaque tranche de 20 cases, tel que prévu à la réglementation.	
3°	Créer des aménagements extérieurs pour un milieu de vie fonctionnel, agréable, attractif et sécuritaire pour les usagers : piétons, cyclistes, services municipaux, interventions d'urgence, etc.	a) Des liens piétonniers et cyclables sécuritaires et libres de conflits avec la circulation véhiculaire sont assurés?	Oui	Un accès piétonnier de 4,5 m a été prévu afin de joindre la rue de la Croisée et le chemin d'Aylmer, séparé du terrain par une clôture. Un accès de l'intérieur du site au passage piétonnier est prévu avec une porte dans la clôture au côté Est. L'ajout de trottoir permet une circulation fluide et sécuritaire entre les bâtiments, l'aire de stationnement et le domaine public. L'allée de circulation proposée en tête de pipe ou en cul-de-sac n'ont pu être évitées considérant l'absence d'accès sur la rue de la Croisée. L'aménagement extérieur est aménagé de manière à faciliter les déplacements quotidiens des personnes à mobilité réduite (absence de pente accrue et marches).	Critère satisfait
	b) Les aménagements favorisent une visibilité continue des usagers les plus à risque : piétons, enfants, cyclistes, personnes à mobilité réduite, etc.?	Oui			
	c) Les liens piétonniers et cyclables se connectent au réseau du domaine public, assurent des liens directs aux milieux adjacents et sont accessibles à tous, en toute saison?	Oui			
	d) Les liens piétonniers et cyclables se connectent aux lieux publics d'intérêt, aux réseaux de transport en commun ou actifs existants et projetés?	Oui			
	e) Les allées de circulation qui finissent en cul-de-sac et en « tête de pipe » sont évitées pour assurer une connectivité avec les milieux adjacents?	Non			
	f) La sécurité des liens actifs est assurée autour des écoles, des parcs, des garderies et des arrêts de transport en commun?	N/A			
	g) Les aménagements extérieurs facilitent le déplacement quotidien des personnes à mobilité réduite?	Oui			
4°	Prévoir un concept d'aménagement paysager qui tient compte de principes de développement durable	a) Les aménagements paysagers réduisent les effets d'îlots de chaleur et favorisent la gestion des eaux de pluie	Oui	Voir plan de plantation et de desserte.	Critère satisfait
	b) La plantation d'arbres crée une canopée imposante et procure des surfaces ombragées sur les aires de stationnement, les allées d'accès et les aires d'agrément?	Oui			
	c) Les bandes et les îlots d'aménagements paysagers sont de dimensions assurant la viabilité et la croissance des végétaux?	Oui			
	d) L'aménagement des espaces de stationnement favorise l'installation de dispositifs de récupération et la percolation des eaux de pluie?	Oui			

		e) Les arbres et végétaux à feuillage caduc sont majoritaires dans les aménagements paysagers?	Oui		
--	--	--	-----	--	--

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

– Un seul accès véhiculaire au terrain est prévu à partir du chemin d’Aylmer qui est un axe à forte circulation (reliant le secteur d’Aylmer aux autres secteurs de la Ville), alors que la première variante présentée au CCU du 23 octobre 2023 proposait un accès au projet à partir de la rue de la Croisée qui est une collectrice locale.

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.