

PIIA – Construire un bâtiment communautaire – 625, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2023-08-14/126

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un nouveau bâtiment communautaire a été formulée au 625, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction de ce bâtiment pour un futur poste de police d'Aylmer qui recevra les équipes des postes de police de Hull, de manière temporaire, et d'Aylmer dès la démolition du poste de police de Hull pour laisser place au futur Centre hospitalier affilié universitaire de l'Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer où les travaux de construction d'un nouveau bâtiment sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet, dans une première étape, a requis l'octroi par le conseil, le 4 juillet 2023, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 en lien avec son implantation sur le coin des chemins Vanier et d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des objectifs et la majorité des critères d'évaluation du Règlement relatif au PIIA applicable à l'implantation de la nouvelle construction dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 625, chemin d'Aylmer, afin de construire un nouveau bâtiment à usage communautaire, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures déjà accordées – CCM2 architecture et Confluence architecture – juillet 2023 – 625, chemin d'Aylmer;
- Vues en perspective et détail des revêtements extérieurs proposés – CCM2 architecture et Confluence architecture – juillet 2023 – 625, chemin d'Aylmer;
- Vue aérienne et élévations du bâtiment proposé – CCM2 architecture et Confluence architecture – juillet 2023 – 625, chemin d'Aylmer.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions



Construire un bâtiment communautaire			
Adresse	625, chemin d'Aylmer		
Zone	Pu-14-094		
Secteur	Aylmer		
District	Deschênes (3)		
Conseiller/Conseillère	Caroline Murray		
Année de construction	N/A		
Classe d'usage	Communautaire (p)		
Structure de bâtiment	Isolée		
Nombre de logements	0		
Nombre d'étages	3 étages		
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère blanche et toit vert		
Revêtement(s) extérieur(s)	Panneaux de béton préfabriqué et verre		
Liste patrimoine bâti	Non		
Valeur patrimoniale	N/A		
État de vétusté	N/A		
Évaluation municipale	Terrain : 1 102 700 \$ Bâtiment : 568 100 \$ Total : 1 670 800 \$		
Règlements concernés		Effets de la demande	Recommandation SUDD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 Secteurs d'insertion villageoise, champêtre et commerciale		Permettre la construction d'un bâtiment communautaire.	Recommandé

Contexte
- Une demande visant à approuver la construction d'un nouveau bâtiment communautaire a été formulée au 625, chemin d'Aylmer. - Lors de sa séance du 4 juillet dernier, le conseil municipal a approuvé trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à l'implantation du bâtiment projeté, soit : - Réduire la distance séparatrice entre le bâtiment et l'emprise future du chemin d'Aylmer de 25 m à 10,1 m de l'emprise actuelle (4,4 m de la future emprise); - Réduire la marge avant minimale requise de 6 m à 4,4 m; - Réduire la marge latérale minimale sur le chemin Vanier de 15 m à 13,1 m. - Cette approbation se voulait la première étape de la mise en œuvre du projet qui se déclinera en trois étapes. La présente demande vise la deuxième étape de la mise en œuvre du projet, soit le volet architecture du bâtiment et l'aménagement paysager du terrain. La troisième étape se traduira par la demande de démolition du bâtiment principal existant et présent sur le terrain, et ce, une fois les travaux de construction du nouveau bâtiment réalisés. - Le projet vise donc à construire un nouveau point de services pour le Service de police de Gatineau desservant le secteur ouest de la Ville et localisé dans le secteur d'Aylmer. - Le projet prévoit fusionner le lot 3 126 001 du cadastre du Québec portant l'adresse du 625, chemin d'Aylmer, qui est situé à l'angle des chemins d'Aylmer et Vanier, avec le lot 3 114 922 du cadastre du Québec, tous les deux appartenant à la Ville de Gatineau. - Par ailleurs, le projet prévoit le retranchement de deux parcelles de terrain de cet assemblage : - une parcelle d'une profondeur minimale de 6,4 m afin d'élargir l'emprise publique du chemin d'Aylmer pour les besoins futurs du lien de transport en commun structurant, dont une station au coin des chemins d'Aylmer et Vanier; - une parcelle d'une largeur minimale de 14,7 m afin d'élargir l'emprise du chemin Vanier pour un futur projet d'urbanisation de ce dernier.

- Le bâtiment à construire doit être livré au plus tard en septembre 2025 (les travaux doivent commencer au plus tard à l'automne 2023) afin de permettre d'y installer l'équipe du poste de police du secteur d'Aylmer et celle du secteur de Hull, cette dernière devant y être relocalisée temporairement pour que la démolition du poste de police de Hull, situé au 775-777, boulevard de la Carrière, soit réalisée au plus tard au printemps 2026, comme prévu dans le cadre de la réalisation du futur Centre hospitalier affilié universitaire de l'Outaouais.
- Pendant la construction de ce nouveau point de services policiers, le bâtiment actuellement présent sur le terrain sera conservé et devra rester ouvert pour maintenir les opérations du poste de police du secteur d'Aylmer. Il ne sera démoli qu'après l'occupation du nouveau bâtiment au printemps 2026. Une demande d'autorisation des travaux de démolition du bâtiment principal sera alors présentée à cet effet au Comité sur les demandes de démolition (CDD).
- La propriété comporte actuellement ces constructions :

Construction	Type de construction	Opération prévue	Quand ?
Poste de police	Bâtiment principal	Maintien en place	Durant les travaux de construction
		Démolition	Une fois le nouveau poste livré
Dôme	Bâtiment accessoire	Démolition	Dès le début des travaux de construction du nouveau bâtiment
Garage	Bâtiment accessoire	Démolition	Dès le début des travaux de construction du nouveau bâtiment
Antenne de télécommunication	Construction accessoire	Maintien en place	-

- La propriété visée est située dans un secteur assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable au secteur d'insertion champêtre le long du chemin d'Aylmer.
- Les travaux de construction du nouveau bâtiment sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu de ce règlement. Toutefois, les opérations cadastrales de fusion des deux terrains et de cession de deux parcelles de terrain pour les emprises publiques ne sont pas assujetties au Règlement relatif aux PIIA.
- En raison des délais très serrés de livraison de ce projet, ayant un impact notamment sur l'octroi et la réalisation du mandat de conception du projet par l'architecte engagé par la Ville de Gatineau, le projet n'a pu être présenté dans son entièreté au CCU et au conseil. Le processus d'approbation du projet a été segmenté en trois étapes pour respecter l'échéancier de réalisation :

Étape	Approbation visée	Dates envisagées
Première étape déjà réalisée Projet de construction	Approbation du projet de construction – volet implantation et octroi des dérogations mineures	CCU du 19 juin 2023 Conseil du 4 juillet 2023
Deuxième étape (demande actuelle) Projet de construction	Approbation du projet de construction – volet architecture du bâtiment et aménagement paysager	CCU du 14 août 2023 Conseil du 22 août 2023
Troisième étape Démolition du bâtiment existant	Autorisation du CDD pour la démolition	Fin 2025 – début 2026

- Considérant les commentaires formulés sur la version préliminaire du projet, les architectes au dossier ont pris en compte la sensibilité du maintien, autant que possible, du corridor champêtre du chemin d'Aylmer. Ainsi, par rapport à la version préliminaire, ils ont reculé davantage le bâtiment (soit d'un mètre) du chemin d'Aylmer, augmentant ainsi la marge avant par rapport au chemin d'Aylmer. De plus, la revue finale des différents espaces a permis de réduire la section avant, éliminant du coup la dérogation mineure visant la marge avant donnant sur le chemin Vanier. Cette dernière révision a également permis de réduire la hauteur du rez-de-chaussée, passant de 4,88 m à 4,27 m, réduisant ainsi la hauteur totale du bâtiment.
- La présente demande vise donc à faire approuver l'architecture du bâtiment projeté, l'aménagement des espaces de circulation et de stationnement, ainsi que les principaux aménagements paysagers du terrain.

L'architecture du bâtiment proposé et l'aménagement du terrain :

- L'implantation du bâtiment, dans un souci d'intégration au contexte, consolide le site tout en permettant de conserver en fonction le bâtiment existant durant les travaux. Elle tient également compte du corridor écologique au nord du site conservé intact. Ce corridor est venu transformer et modeler le bâtiment et le site.

- La façade du rez-de-chaussée s'aligne avec le chemin d'Aylmer tandis que l'étage conserve un parallèle avec le chemin Vanier.
- Les différents retraits pratiqués dans la volumétrie permettent un équilibre et une distinction entre les rapports de vide et de plein, entre la transparence et la confidentialité, le naturel et le transformé, le tout s'inspire des gabarits environnants existants et futurs.
- Le traitement volumétrique permet d'atténuer l'aspect massif proposant un bâtiment ouvert sur l'extérieur. Le concept de « pleins » et de « vides », qui se traduit par une matérialité de panneau de béton préfabriqué et de parois de verre, prend en compte le traitement de l'enveloppe de manière que les activités intérieures demeurent discrètes tout en offrant à l'échelle citoyenne un caractère accueillant.
- Le bâtiment s'implante donc autour d'une place publique à l'intersection des chemins d'Aylmer et Vanier et d'un stationnement réservé au service de police (SPVG) du côté ouest. L'accès public principal au bâtiment se fait à partir du chemin d'Aylmer. Une entrée secondaire en lien avec le stationnement public accessible du chemin Vanier donne un accès plus direct au citoyen vers un hall public.
- L'accès des effectifs policiers et employés se fait à partir de la zone sécurisée entourée d'une clôture. Cette zone est connectée aux deux allées d'accès entourant le site permettant deux possibilités d'évacuation en cas de besoin. Le stationnement des policiers est aménagé autant que possible dans la partie déjà aménagée afin de conserver au maximum la canopée existante.
- Le projet prévoit l'abattage minimal d'arbres situés notamment dans le périmètre d'implantation du bâtiment au coin sud-est du terrain. Le projet propose toutefois la plantation de 71 nouveaux arbres et d'une vingtaine d'arbustes.
- Le projet nécessite l'aménagement d'un espace de stationnement public distinct de celui des employés qui est prévu à l'intérieur d'une enceinte qui délimitera tout le terrain pour y contrôler l'accès. Sur les 105 cases (stationnement pour personnel et remisage de véhicules de service) prévues sur le site, 40 cases sont en pavé alvéolaire, soit une proportion de 38 %, ce qui est au-dessus du 20 % minimalement requis par le règlement.

Patrimoine d'Aylmer :

- La matérialité et la coloration du nouveau poste de police d'Aylmer ont été inspirées du contexte patrimonial du Vieux-Aylmer. Ce patrimoine est composé de bâtiments caractérisés par des matériaux et des langages architecturaux fidèles à leur époque, principalement une pierre de calcaire grise.



ANCIEN PALAIS DE JUSTICE D'AYLMER



AUBERGE CHARLES-SYMMES



MAISON JOSEPH-LEBEL



HOTEL BRITISH



MAISON CONROY-DRISCOLL



MAISON PARKER LINDSAY

- Cette pierre est souvent utilisée en deux variantes de finis, une naturelle (éclatée), et l'autre lisse (bouchardée) utilisée en linteau et en chaînage. Ces bâtiments sont également pour la plupart tous munis de fenêtres blanches. Le gris et le blanc sont les couleurs prédominantes de ces bâtiments ainsi que le rythme régulier et vertical des composantes.
- Les architectes ont voulu saluer ce patrimoine par l'utilisation de meneaux d'aluminium verticaux blanc et de panneaux de béton ornés de pierre, texturées en partie basse, dérivant vers un fini lisse en partie haute. Il s'agit d'un langage résolument contemporain illustrant la transformation d'une matière ancrée dans le patrimoine bâti d'Aylmer.

Commentaires de l'Association du patrimoine d'Aylmer (APA) :

- Deux rencontres ont eu lieu avec l'APA dans le cadre de l'évolution de ce projet afin de récolter leurs commentaires. En matière d'architecture et d'aménagement, l'Association (annexe 8) est de manière générale satisfaite de la dernière proposition, en soulignant notamment les efforts mis de l'avant pour alléger la volumétrie et les clins d'œil patrimoniaux sur l'inspiration du concept architectural.
- Quant à l'aménagement, l'Association suggère de minimiser l'impact visuel de l'espace de stationnement destiné aux employés et aux véhicules policiers, notamment par l'installation d'une clôture ornementale accompagnée d'un paysagement plus intensif.
- Pour l'implantation, l'Association réitère son souhait de voir le bâtiment implanté à une marge avant équivalente sur le chemin d'Aylmer par rapport au bâtiment principal existant, et ce, malgré l'approbation du conseil municipal des dérogations mineures, malgré le recul supplémentaire du bâtiment sur le chemin d'Aylmer et malgré l'élimination d'une des trois dérogations mineures.

**PIIA – Construire un bâtiment communautaire – 625, chemin d’Aylmer – District électoral de Deschênes (3)
– Caroline Murray**

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un nouveau bâtiment communautaire a été formulée au 625, chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction de ce bâtiment pour un futur poste de police d’Aylmer qui recevra les équipes des postes de police de Hull, de manière temporaire, et d’Aylmer dès la démolition du poste de police de Hull pour laisser place au futur Centre hospitalier affilié universitaire de l’Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur d’insertion champêtre du chemin d’Aylmer où les travaux de construction d’un nouveau bâtiment sont assujettis à l’autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet, dans une première étape, a requis l’octroi par le conseil, le 4 juillet 2023, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 en lien avec son implantation sur le coin des chemins Vanier et d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l’ensemble des objectifs et la majorité des critères d’évaluation du Règlement relatif au PIIA applicable à l’implantation de la nouvelle construction dans le secteur d’insertion champêtre du chemin d’Aylmer :

Que le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 625, chemin d’Aylmer, afin de construire un nouveau bâtiment à usage communautaire, comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Plan d’implantation proposé et identification des dérogations mineures déjà accordées – CCM2 architecture et Confluence architecture – juillet 2023 – 625, chemin d’Aylmer;
- Vues en perspective et détail des revêtements extérieurs proposés – CCM2 architecture et Confluence architecture – juillet 2023 – 625, chemin d’Aylmer;
- Vue aérienne et élévations du bâtiment proposé – CCM2 architecture et Confluence architecture – juillet 2023 – 625, chemin d’Aylmer.

Table des annexes

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage..... 7

Annexe 2 : Plan PIIA et photo du site d'intervention..... 8

Annexe 3 : Relevé d'arpentage du terrain 9

Annexe 4 : Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures déjà accordées 10

Annexe 5 : Impact des différentes contraintes sur l'implantation du projet 11

Annexe 6 : Vues en perspective et détail des revêtements extérieurs proposés 12

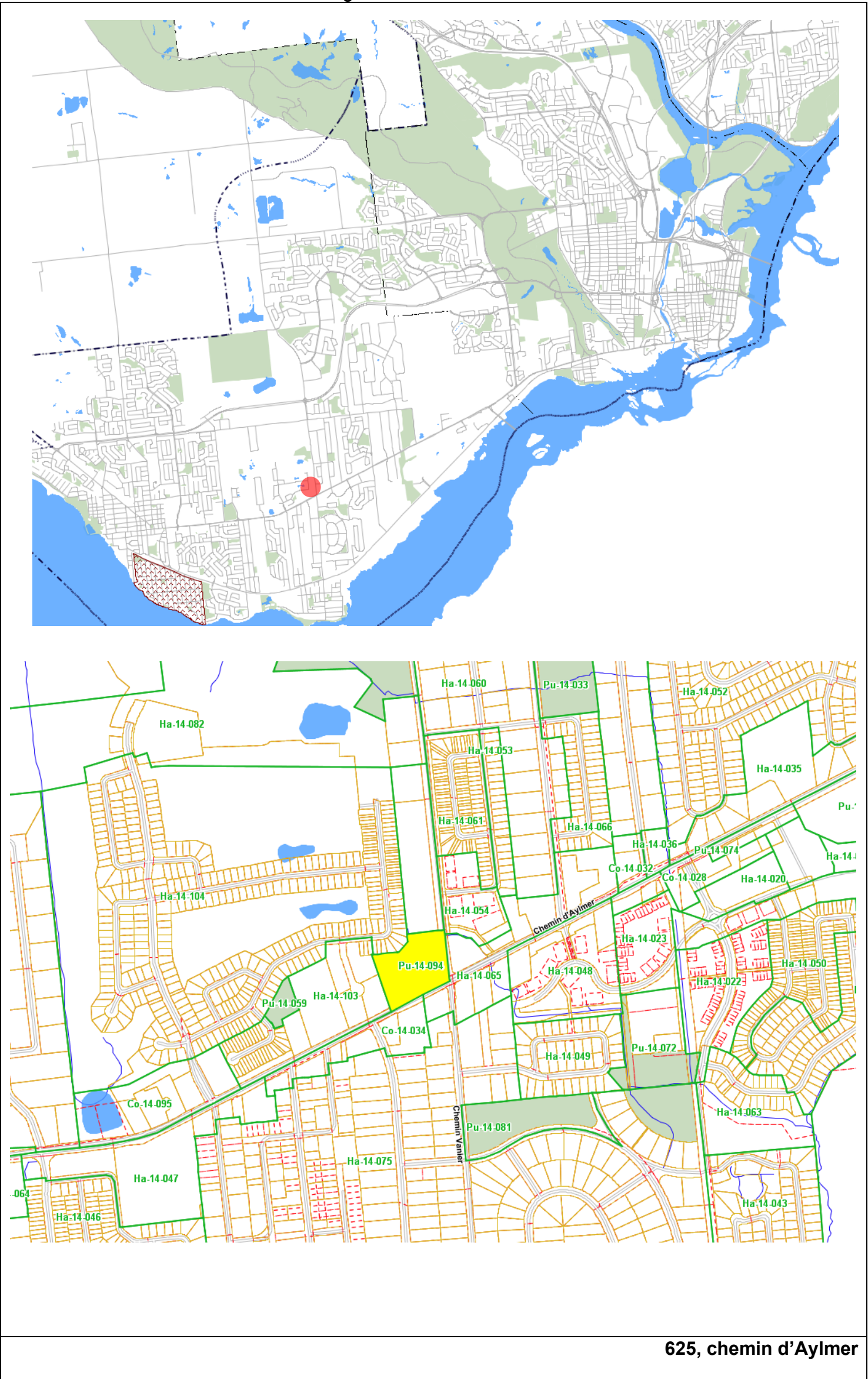
Annexe 6 : Vues en perspective (suite)..... 13

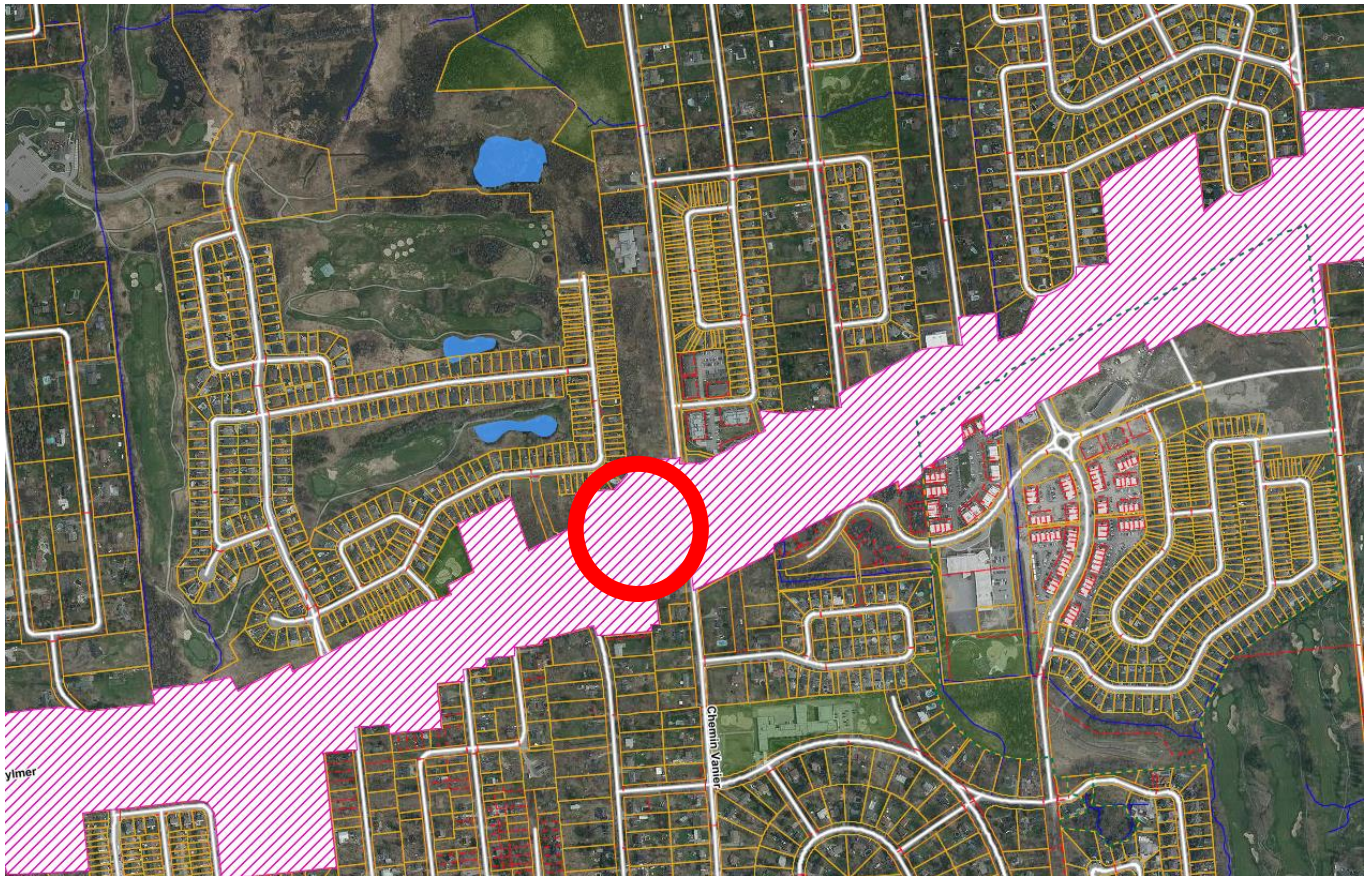
Annexe 7 : Vue aérienne et élévations du bâtiment proposé 14

Annexe 8 : Commentaires de l'Association du patrimoine d'Aylmer 15

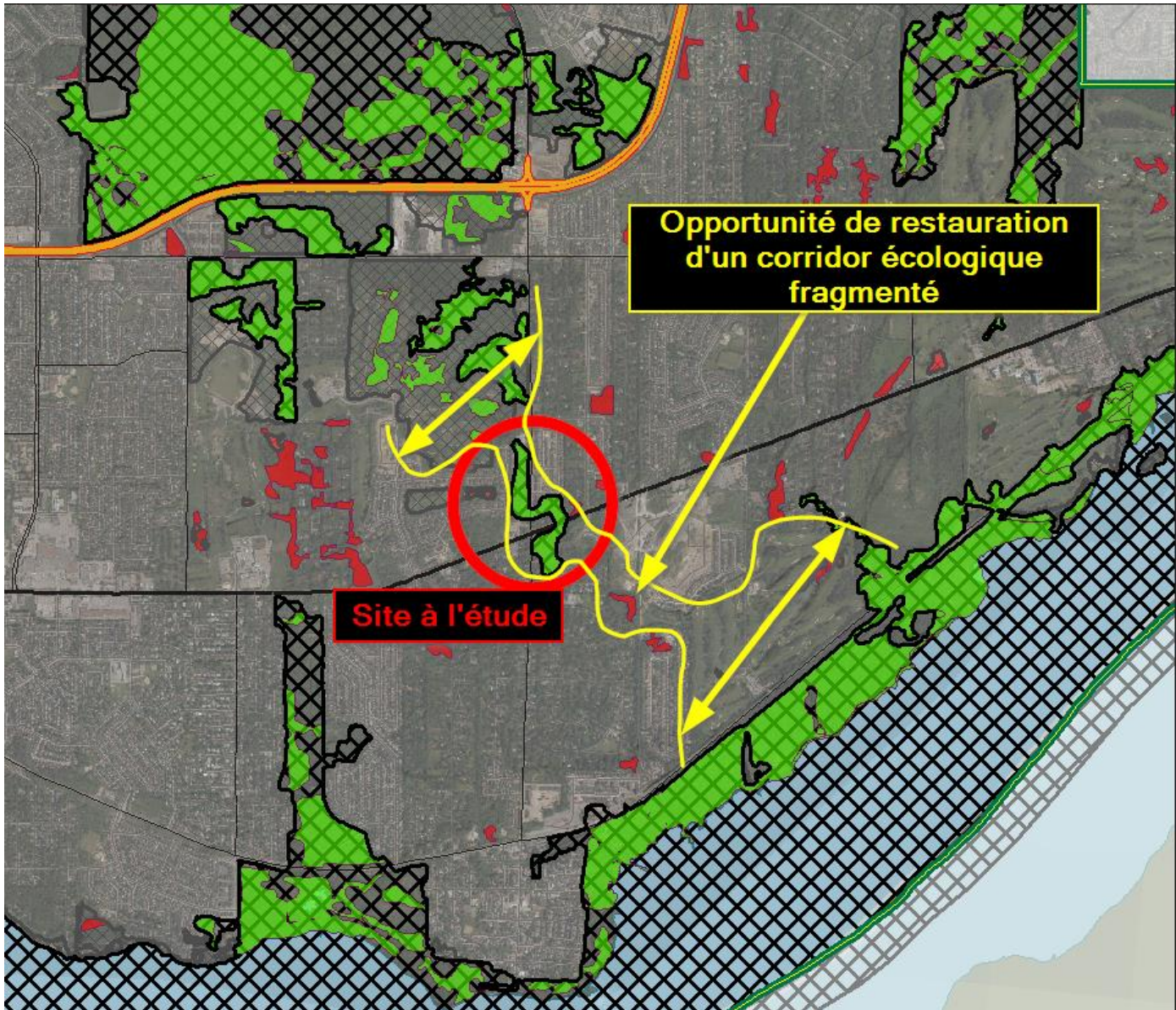
Annexe 9 : Critères de PIIA 17

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage

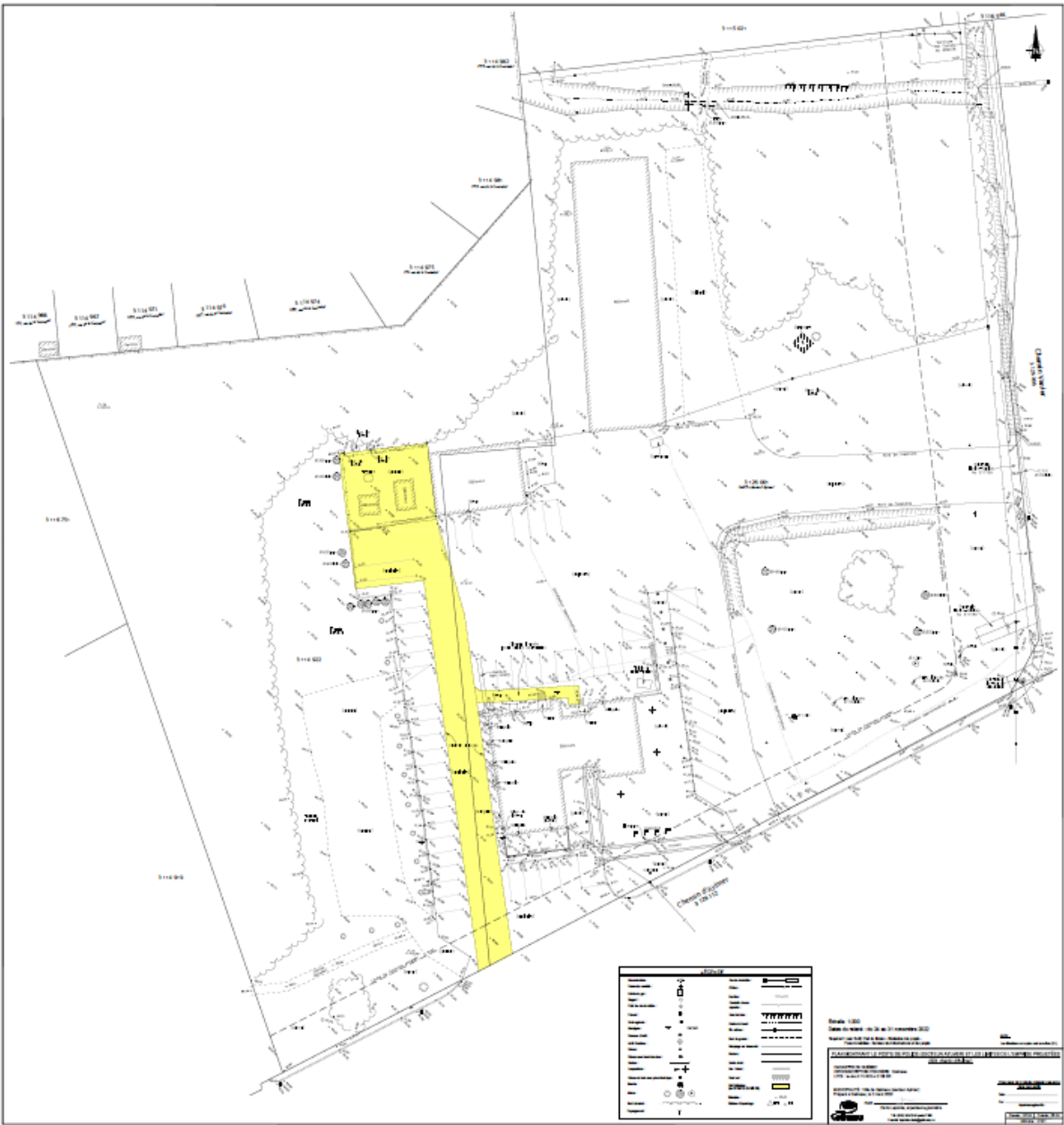




Projet est situé dans un secteur PIIA d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer

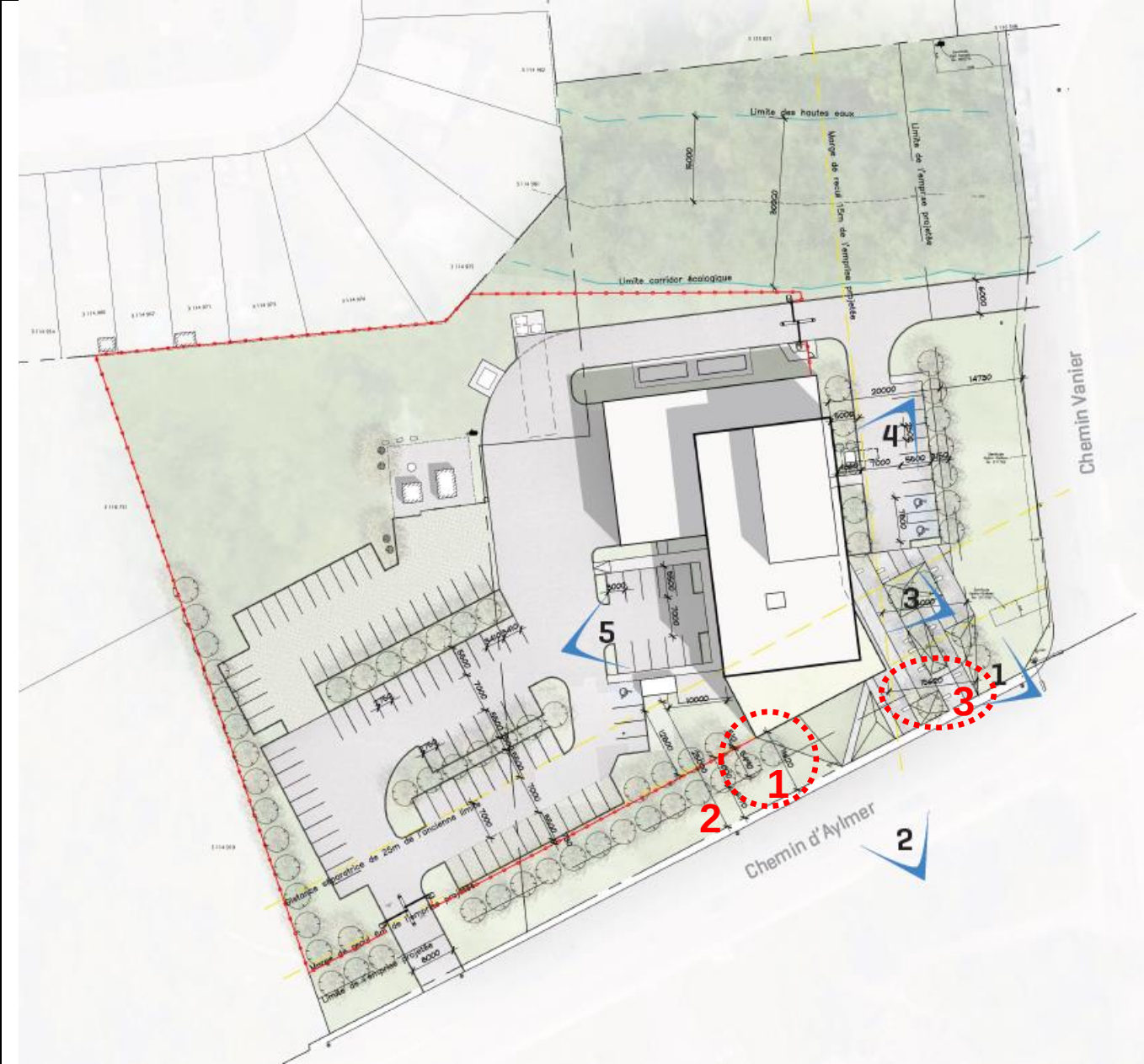


Annexe 3 : Relevé d’arpentage du terrain



Doris Lapointe, arpenteuse-géomètre – Ville de Gatineau
625, chemin d'Aylmer

Annexe 4 : Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures déjà accordées



Dérogations mineures accordées	
1	Réduire la marge avant minimale requise sur le chemin d'Aylmer de 6 m à 4,4 m Note : la nouvelle marge avant proposée est de 5,4 m
2	Réduire la distance séparatrice entre le bâtiment et l'emprise du chemin d'Aylmer de 25 m à 4,4 m (10,1 m de l'emprise actuelle) Note : la nouvelle distance proposée est de 5,4 m (11,1 m de l'emprise actuelle)
3	Réduire la marge latérale minimale donnant sur le chemin Vanier de 15 m à 13,1 m Note : la nouvelle marge latérale sur rue proposée est de 15,6 m et est donc conforme

Annexe 5 : Impact des différentes contraintes sur l'implantation du projet



Annexe 6 : Vues en perspective et détail des revêtements extérieurs proposés





Perspective 1



Perspective 2

CCM2 architecture et Confluence architecture – juillet 2023
625, chemin d'Aylmer

Annexe 6 : Vues en perspective (suite)



Perspective 3

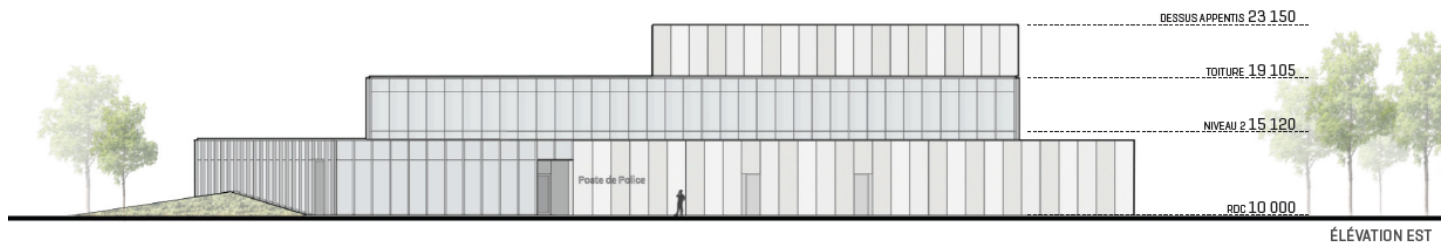


Perspective 4

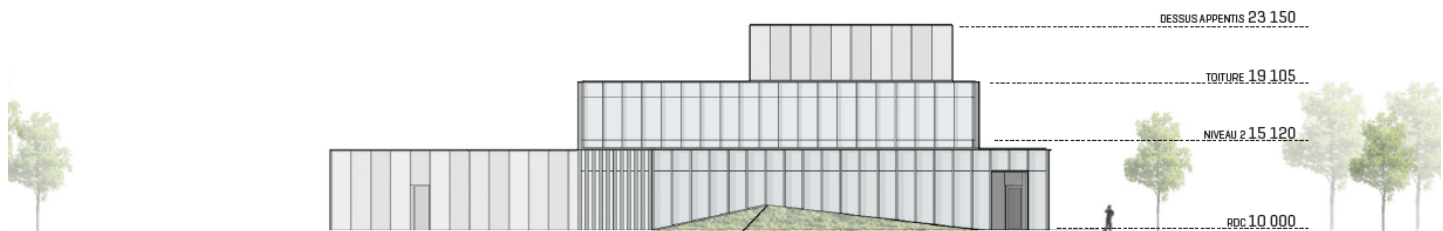


Perspective 5

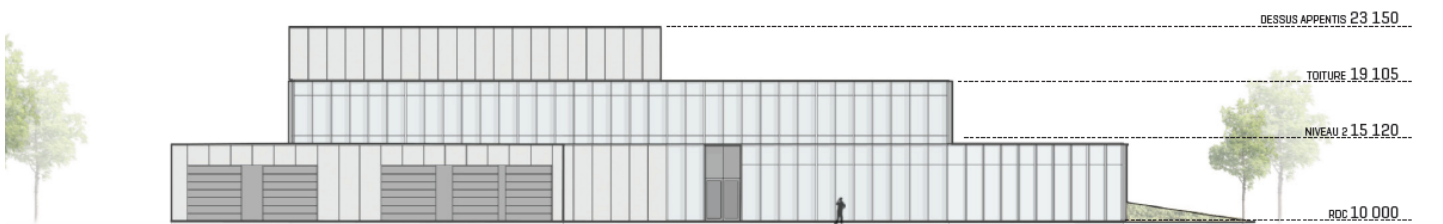
Annexe 7 : Vue aérienne et élévations du bâtiment proposé



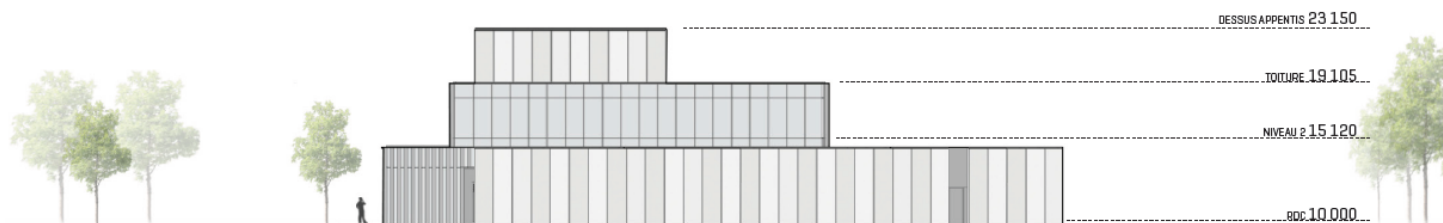
ÉLÉVATION EST



ÉLÉVATION SUD



ÉLÉVATION OUEST



ÉLÉVATION NORD



Commentaires de l'Association du patrimoine d'Aylmer à propos du
Projet de poste de police prévu au 625, chemin d'Aylmer, version de juillet 2023
Aylmer, GATINEAU, le 30 juillet 2023

Nous tenons tout d'abord à vous remercier d'avoir pris le temps de nous présenter une version améliorée de ce projet, et, cette fois, bien en amont des prochaines rencontres du CCU et du Conseil municipal qui traiteront de ce dossier.

La version de juillet 2023 est sans contredit une version plus attrayante du futur poste de police dont la construction est envisagée au 625, chemin d'Aylmer, à un endroit particulièrement important et critique pour le secteur Aylmer, mais aussi pour le chemin d'Aylmer, dont il est crucial de maintenir et de favoriser le caractère patrimonial et champêtre qui l'a caractérisé pendant si longtemps et pour lequel l'Association du patrimoine d'Aylmer s'est particulièrement battue au fil des décennies.

En ce qui concerne le nouveau projet, nous apprécions l'effort qui a été mis pour tenir un peu plus compte de la **distanciation réglementaire** de tout nouveau bâtiment par rapport à l'emprise du chemin d'Aylmer, dans cette zone, la distance recommandée étant de 25 mètres, alors que le projet précédent, en juin, était d'à peine 4,4 mètres par rapport à une "future emprise" du chemin d'Aylmer (10,1 mètres par rapport à l'emprise actuelle). Selon les nouveaux plans, le bâtiment s'éloigne un peu plus de l'emprise actuelle, mais pas suffisamment à notre point de vue, bien que nous apprécions l'effort et l'ajustement.

Selon les échanges que nous avons eus, le poste de police actuel (ancien hôtel de ville de Lucerne / Hull-Sud) serait à 14 mètres de l'emprise du chemin d'Aylmer. Étant donné ce précédent datant des années 1960 et possiblement même avant, nous pensons qu'un effort supplémentaire devrait être consacré à l'implantation finale du bâtiment. En effet, bien que ne respectant pas la réglementation en vigueur (25 mètres), une distanciation de 14 mètres nous paraîtrait nettement plus acceptable en vertu de l'implantation historique du poste de police qui justifierait dans une certaine mesure cette "exception", basée sur une réalité historique, par rapport à une réglementation adoptée dans les années 1980 ou 1990. Il s'agirait là d'un compromis raisonnable à nos yeux, d'autant plus qu'advenant *un jour* un changement quant à l'emprise du chemin d'Aylmer on s'assurerait ainsi de ne pas nous retrouver avec un bâtiment aussi imposant si près du chemin d'Aylmer.

Par voie de conséquence, il faudrait évidemment empiéter davantage sur le terrain du côté du chemin Vanier, qui est loin d'avoir un intérêt patrimonial et champêtre aussi important et qui, du reste, a déjà connu des empiètements considérables du côté est, comme on le sait.

Association du patrimoine d'Aylmer

30 juillet 2023

APA, 30 juillet 2023

Pour nous, le chemin d'Aylmer est beaucoup plus important que le chemin Vanier.

En ce qui concerne l'architecture même du bâtiment, nous avons été agréablement surpris par l'effort qui a été mis pour alléger la masse d'un tel édifice en introduisant une grande quantité de panneaux vitrés le long du chemin d'Aylmer et le long du chemin Vanier, soit des deux côtés les plus visibles des passants.

Il s'agit évidemment d'un édifice "moderne", mais les rappels de caractéristiques importantes de nombre de bâtiments patrimoniaux à Aylmer et un peu le long du chemin d'Aylmer sont intéressants. Les meneaux d'aluminium blanc et les panneaux de béton préfabriqués et ornés de pierre texturée rappellent bien les principaux bâtiments en pierre aux fenêtres blanches d'Aylmer comme l'ancien Palais de justice, qui a aussi servi de poste de police et de centre détention.

Les étages supérieurs du futur bâtiment nous apparaissent un peu "carrés"; pourrait-on songer à une façon (corniches, etc.) pour alléger un peu cet aspect et rendre le tout un peu plus attrayant? De même, peut-être que des panneaux de béton verticaux en un seul morceau pourraient être allégés un peu par leur remplacement par de plus petites sections... ou autrement. Ce ne sont ici que des suggestions à considérer par l'architecte.

Le traitement "vert" du toit du rez-de-chaussée est une excellente idée qui réduit l'impact du bâtiment tout en étant plus écologique et plus attrayant, surtout pour un corridor champêtre.

Pour ce qui est du stationnement, il est considérable et c'est regrettable, mais nous espérons que l'ampleur de ce stationnement répond adéquatement aux véritables besoins d'un tel poste de police... à long terme. Cela dit, nous apprécions l'effort qui a été fait pour tenter, au nord, de conserver au maximum la canopée existante, et nous apprécions aussi l'introduction d'espaces alvéolés. Nous souhaiterions cependant qu'il y en ait davantage le long du chemin d'Aylmer, soit l'endroit le plus susceptible d'être vu du chemin.

De toute manière, il y a une certaine contradiction à opter pour un bâtiment LEED et l'entourer d'une masse importante de stationnement asphalté, l'une des grandes sources de chaleur et de réchauffement, comme on sait.

En résumé, les surfaces asphaltées devraient être réduites au minimum. Par ailleurs, nous souhaiterions, toujours dans l'esprit de respect du caractère champêtre du chemin d'Aylmer, que, justement, ces places de stationnement, asphaltées ou alvéolées, ne soient guère visibles du chemin d'Aylmer. Une haie de cèdres ou d'un autre type d'arbres ou d'arbustes bien fournis et demeurant verts à l'année longue serait une option à considérer, avec peut-être d'autres arbres susceptibles d'agréments le paysage sans interférer avec les infrastructures souterraines.

On pourrait aussi, toujours le long du chemin d'Aylmer, devant les stationnements, installer une clôture (peut-être en fer forgé et/ou pierres, comme il y en a déjà eu devant certaines propriétés le long du chemin d'Aylmer, par exemple devant le cimetière Saint-Paul ou le cimetière Bellevue).

En espérant que ces divers commentaires permettront d'améliorer encore un peu ce projet majeur pour Aylmer et le chemin d'Aylmer et que, le moment venu, vous pourrez les partager aussi avec les membres du CCU et du Conseil municipal avant la prise de décision finale.

Annexe 9 : Critères de PIIA

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°	Supprimé	a) Supprimé	N/A		N/A
		b) Supprimé	N/A		N/A
2°	Préserver les principales caractéristiques d'origine du secteur	a) Le nouveau bâtiment a la même structure que ses bâtiments voisins lorsqu'il s'insère entre deux bâtiments de même structure, si la configuration ou les dimensions le permettent?	N/A		N/A
		b) 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) 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		Critère satisfait
		d) 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) Le niveau des étages du bâtiment est en continuité avec ceux des bâtiments adjacents?	Non	Il n'y a pas de bâtiments directement adjacents au nouveau bâtiment proposé mais la hauteur de son rez-de-chaussée est plus élevée que celle des bâtiments présents dans les alentours.	Critère non satisfait
		f) Le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est égal ou inférieur à celui des bâtiments du milieu d'insertion?	Oui		Critère satisfait
3°	Conserver l'homogénéité des groupements immobiliers existants	a) 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		Critère satisfait
		b) La façade principale du bâtiment est parallèle au chemin d'Aylmer ou boulevard Lucerne?	Oui		Critère satisfait

		c) Pour les terrains d'angle, un trop grand éloignement de la rue est évité du côté latéral du bâtiment ?	Non	Le bâtiment aurait pu se rapprocher du chemin Vanier mais il ne respecterait pas la marge latérale minimale de 15 m prévue à la grille des spécifications de la zone visée.	Critère non satisfait
		d) L'implantation du bâtiment favorise la mise en évidence des ouvertures et, lorsqu'ils sont représentatifs du milieu d'insertion, des balcons?	Oui		Critère satisfait
		e) 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? 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		Critère satisfait
		f) Les espaces libres privés du bâtiment ont des dimensions et une superficie adaptées aux besoins des occupants (et usagers) de l'immeuble?	Oui		Critère satisfait
		g) L'accès principal du bâtiment est situé du côté de la rue?	Oui		Critère satisfait
4°	Contribuer à la qualité du paysage urbain	a) 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		Critère satisfait
		b) L'implantation du nouveau bâtiment assure de bonnes percées visuelles sur les bâtiments ou points d'intérêt?	N/A		N/A
5°	Profiter des éléments naturels	a) L'implantation du bâtiment, ou ses agrandissements, s'adapte à la topographie naturelle du terrain?	Oui		Critère satisfait
		b) L'implantation du nouveau bâtiment tend à conserver la végétation existante (particulièrement des arbres)?	Oui		Critère satisfait

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

- Le bâtiment est conçu pour un usage communautaire qui nécessite que le rez-de-chaussée soit d'une hauteur importante.
- Le bâtiment est implanté avec une volumétrie articulée (volume d'un étage réaligné) pour assurer l'alignement de la construction sur l'emprise des chemins d'Aylmer et Vanier.
- Les propriétés directement voisine du projet ne comporte pas de bâtiment. Tout comme les autres bâtiments les plus rapprochés du nouveau bâtiment à construire, ce dernier propose une structure isolée.

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°	Intégrer l'architecture au caractère dominant de l'ensemble des bâtiments du milieu d'insertion	a) L'architecture du bâtiment s'inspire de l'un des caractères architecturaux représentatifs du milieu d'insertion?	N/A		N/A
		b) 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		Critère satisfait
2°	Favoriser une architecture urbaine traditionnelle dans le traitement des murs extérieurs lorsqu'ils sont visibles de la rue	a) 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?	Non	Il y a effectivement peu de référence aux détails architecturaux des bâtiments voisins, d'apparence plus traditionnel, puisque le projet vise la construction d'un bâtiment d'exception et d'expression architecturale contemporaine.	Critère non satisfait
		b) 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? 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?	Non	Malgré la recherche d'un clin d'œil à la pierre « originel » de certains témoins patrimoniaux significatifs d'Aylmer, les panneaux de béton proposés ne répondent pas à ce critère très « directif »	Critère non satisfait
		c) 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?	Oui		Critère satisfait
		d) 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		Critère satisfait
		e) Les murs donnant sur une rue comprennent des saillies et des éléments décoratifs s'inspirant de ceux du milieu d'insertion?	Non	Les murs donnant sur une rue ne comprennent pas de saillies ou d'éléments décoratifs s'inspirant de ceux du milieu d'insertion puisque le projet vise la construction d'un bâtiment d'exception et d'expression architecturale contemporaine.	Critère non satisfait
		f) Les matériaux de revêtement, à l'exception des surfaces vitrées des ouvertures, sont conçus de manière à ne pas créer de reflets lumineux?	Oui		Critère satisfait
3°	Assurer une image de qualité supérieure, une diversité et complémentarité de l'agencement des façades et des	a) Le revêtement des façades est prolongé sur la partie adjacente des murs latéraux et met en valeur le coin de bâtiment?	Oui		Critère satisfait
		b) Les changements de matériaux de revêtement extérieur sur les façades ont limité lorsqu'ils ne correspondent pas à une articulation du bâtiment?	Oui		Critère satisfait

	revêtements extérieurs lors de la construction	c) Les équipements mécaniques sont dissimulés par un écran architectural, un aménagement paysager ou situés un endroit non visible de la rue?	Choisissez un élément.	Cet élément de composition du bâtiment n'est pas encore connu. Par contre, selon la réglementation de zonage applicable, les équipements mécaniques, si placé sur le toit, ne doivent pas être visible de la rue ni des terrains contigus au terrain sur lequel le bâtiment est situé où être entièrement dissimulé par un écran architectural.	Ne peut être évalué
		d) Les murs de fondations sont peu apparents et est-ce que sa 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		Critère satisfait
		e) 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?	Oui		Critère satisfait
4°	Harmoniser le style architectural par l'intégration des formes, volumes architecturaux, couleurs et types de matériaux revêtement	a) 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?	Oui		Critère satisfait
		b) 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?	Non	Les ouvertures proposées sont en lien avec l'architecture d'exception et d'expression architecturale contemporaine proposée mais ne rappellent pas les traits dominants du milieu d'appartenance, comme la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures.	Critère non satisfait
5°	Contribuer à mettre en valeur les caractéristiques architecturales d'intérêt lors de l'installation d'auvents	a) 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) 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) 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) Les auvents rétractables sont privilégiés?	N/A		N/A
6°	Intégrer les enseignes à l'architecture de la façade	a) 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?	Choisissez un élément.	La signalétique du bâtiment n'est pas encore finalisée mais elle devra se conformer au devis normalisé de la ville visant ses bâtiments municipaux.	Ne peut être évalué
		b) L'enseigne est conçue de manière à ne pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment?	Choisissez un élément.		Ne peut être évalué

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

- Le parti architectural contemporain du bâtiment cherche à produire un bâtiment d’exception afin de mettre en valeur le patrimoine et l’histoire du secteur d’Aylmer. Par contraste et utilisation de composante identitaire de façon « actuelle » le bâtiment proposé s’intègre à son site tout en permettant le déploiement efficace de son usage projeté.

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) Les impacts visuels dus à la présence d’aires de stationnement extérieures sont limités?	Oui		Critère satisfait
		b) L’aménagement des espaces extérieurs est planifié pour s’adapter à la topographie du site?	Oui		Critère satisfait
		c) Le remblai est linéaire afin de conserver ou assurer leur survie et leur protection?	Oui		Critère satisfait
2°	Valoriser le caractère villageois des lieux caractérisé par le paysage végétal	a) La conservation des arbres existants représentatifs des arbres du milieu d’insertion est optimisée?	Oui		Critère satisfait
		b) 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		Critère satisfait
3°	Mettre en valeur les cours avant	a) Les surfaces végétales prédominent sur les surfaces dures dans l’espace entre les façades du bâtiment et la rue?	Oui		Critère satisfait
4°	Minimiser les impacts négatifs de la multiplication des accès	a) Le nombre d’accès pour véhicules est minimisé?	Oui		Critère satisfait
		b) Les accès communs sont préférés à ceux individuels?	N/A		N/A
		c) Les accès pour véhicules sur les rues transversales sont préférés à ceux sur les rues à forte circulation?	Non		Critère non satisfait
Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)					
– L’usage du bâtiment et de la propriété pour un service de proximité et d’intervention rapide nécessite, pour des mesures de sécurité, d’avoir plusieurs accès au terrain. C’est pour cette raison que les accès sur chemin d’Aylmer et celui sur le chemin Vanier seront maintenue pour la desserte du nouveau projet.					
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).					