

PIIA – Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée – 62 et 64, boulevard de Lucerne – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2020-06-08 / 81

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales en structure isolée a été formulée aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, dans un secteur plan d'implantation et d'intégration architecturale de boisés de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le terrain ne comprend pas d'écosystèmes forestiers rares ou exceptionnels ni d'arbres dont la préservation doit être favorisée;

CONSIDÉRANT QUE tous les arbres situés dans le boisé de protection et d'intégration seront abattus, et qu'une proportion importante de ces arbres sont morts ou en dépérissement et qu'une bande d'arbres située à l'arrière des deux terrains et à l'extérieur du boisé de protection sera conservée;

CONSIDÉRANT QU'un milieu humide est présent sur le terrain et que le requérant a obtenu un certificat d'autorisation du MELCC afin de procéder à son remblayage à la condition de protéger un milieu humide existant sur un autre de ses terrains;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la plantation de 103 arbres (feuillus et conifères) comprenant des espèces nobles et représentatives du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de 110 logements proposé au 62, boulevard de Lucerne, est assujéti au processus d'acceptation d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de boisés de protection et d'intégration;

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 aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, visant la construction de deux habitations multifamiliales en structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Neuf architect(e)s – 21 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan de plantation proposé - EXP – 27 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Neuf architect(e)s – 24 avril 20 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Coupes verticales - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 64, boulevard de Lucerne;
- Façade principale et arrière proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Façades latérales proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Façades principale et arrière proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 64, boulevard de Lucerne);
- Façades latérales proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 64, boulevard de Lucerne;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs – 62 et 64, boulevard de Lucerne;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées;
- L'approbation du projet du 62, boulevard de Lucerne, par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	4	1	0

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 100 logements et plus – 62, boulevard de Lucerne – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2020-06-08 / 82

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour construire deux habitations multifamiliales en structure isolée sur deux terrains distincts aux 62 et 64, boulevard de Lucerne;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment qui sera situé au 62, boulevard de Lucerne compte 110 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises pour réaliser le projet présenté;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment s'intègre à son milieu d'insertion en offrant des revêtements extérieurs et des détails architecturaux rappelant les bâtiments voisins situés au nord et une implantation permettant de conserver la vue existante vers la ville d'Ottawa et la rivière de l'Outaouais dont bénéficient les occupants des bâtiments voisins situés au nord;

CONSIDÉRANT QUE selon l'étude éolienne soumise par le requérant, l'accélération du vent aux entrées principales et dans les aires d'agrément au sol du bâtiment proposé n'aura pas d'effets négatifs sur les piétons et qu'aucune mesure d'atténuation ne sera nécessaire;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 62, boulevard de Lucerne, visant la construction d'une habitation multifamiliale en structure isolée et d'aménager un maximum de 110 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Neuf architect(e)s – 21 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan de plantation proposé - EXP – 27 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Neuf architect(e)s – 24 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Façade principale et arrière proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Façades latérales proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Plan indiquant les vues vers la rivière et la ville d'Ottawa des bâtiments voisins - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées.

POUR
5

CONTRE
4

ABSTENTION
1

ABSENT
0

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 287^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 8 juin 2020

Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée – 62 et 64, boulevard de Lucerne – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2020-06-08 / 83

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales en structure isolée a été formulée aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, et situés dans le secteur PIIA de boisés de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de 110 logements proposé au 62, boulevard de Lucerne, est assujéti au processus d'acceptation d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises pour réaliser le projet présenté;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, visant à:

- Réduire la distance entre un espace de stationnement et un mur de bâtiment de 6 m à 0 m;
- Réduire la distance entre une allée de circulation extérieure et un mur de bâtiment de 1 m à 0 m;

et des dérogations mineures spécifiques au bâtiment qui sera situé au 62, boulevard de Lucerne, visant à :

- Autoriser l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment;

et des dérogations mineures spécifiques au bâtiment qui sera situé au 64, boulevard de Lucerne, visant à :

- Autoriser l'empiètement du stationnement sur la façade principale du bâtiment;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - Neuf architect(e)s – 21 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation du projet du 62, boulevard de Lucerne, par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR
5

CONTRE
4

ABSTENTION
1

ABSENT
0

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Construire deux habitations multifamiliales

Adresse	62 et 64, boulevard de Lucerne	
Secteur	Aylmer	
District	Deschênes	
Conseiller/Conseillère	Mike Duggan	
Année de construction	N/A	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	110 au 62, boulevard de Lucerne et 83 au 64, boulevard de Lucerne	
Nombre d'étages	8	
Toiture (revêtement)	Couverture en asphalte	
Revêtement(s) extérieur(s)	Stucco	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	359 300\$ (terrain seulement)	



Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
<i>Plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005</i> <i>Protection des boisés de protection et d'intégration</i>	- Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée.	Recommandé
<i>Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005</i> 62, boulevard de Lucerne	- Autoriser l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment; - Réduire la distance entre un espace de stationnement et un mur de bâtiment de 6 m à 0 m; - Réduire la distance entre une allée de circulation extérieure et un mur de bâtiment de 1 m à 0 m.	Recommandé
<i>Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005</i> 64, boulevard de Lucerne	- Autoriser l'empiètement du stationnement sur la façade principale du bâtiment; - Réduire la distance entre un espace de stationnement et un mur de bâtiment de 6 m à 0 m; - Réduire la distance entre une allée de circulation extérieure et un mur de bâtiment de 1 m à 0 m.	Recommandé
<i>Usages conditionnels n° 506-2005</i> 62, boulevard de Lucerne	- Autoriser un bâtiment de 110 logements.	Recommandé

Contexte

Contexte général et réglementaire :

- Le terrain est situé en partie dans un secteur boisé et un milieu humide a été identifié. Le projet est assujéti aux dispositions applicables à un boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.
- Le projet propose de subdiviser un terrain en deux pour construire deux habitations multifamiliales en structure isolée de 83 et 110 logements, et de subdiviser un terrain pour aménager un bassin de rétention.
- Le projet est situé dans la zone résidentielle H -14-019. Les principales dispositions normatives applicables à cette zone sont :
 - Des bâtiments résidentiels en structure isolée;
 - Hauteur de 2 à 8 étages;
 - Un minimum de 12 logements par bâtiments, sans maximum;
 - Une distance séparatrice minimale entre un bâtiment principal et le boulevard de Lucerne de 20 m;
 - Un ratio espace bâti/terrain maximum de 0,6;

- Une disposition particulière obligeant à ce qu'au moins la moitié (50 %) des cases de stationnement requises soient en souterrain, étagées ou dans une structure de type garage ou abri d'auto.
- Des dispositions d'aménagement à une allée d'accès, une allée de circulation et l'aménagement d'un espace de stationnement font l'objet d'une demande de dérogations mineures.

Contexte environnemental :

- Une étude de caractérisation de boisé et du milieu naturel a confirmé la présence d'un milieu humide non connecté à un cours d'eau.
- Le requérant a obtenu un certificat d'autorisation de remblaiement de ce milieu humide délivré par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC) le 19 novembre 2013 avec l'obligation de compenser par la protection d'un autre milieu humide localisé sur un de ses terrains situés sur le chemin Klock (lot 3 971 022 du cadastre du Québec). Ledit certificat n'a pas de date d'échéance.
- L'étude de caractérisation de boisé et du milieu naturel réalisée en décembre 2016 confirme que :
 - Le boisé de protection et d'intégration occupe 7800 m² sur le terrain visé qui lui compte 11 975 m²;
 - Le boisé correspond à une jeune cédrière. Plus de la moitié des arbres présents à l'intérieur des limites du boisé de protection et d'intégration sur le site sont morts (photos à l'annexe 2);
 - Le couvert forestier couvre entre 21 et 40 % de la superficie du terrain et le peuplement est âgé entre 21 et 40 ans;
 - La valeur du couvert forestier, de la biodiversité et de l'habitat naturel est catégorisée de faible avec un pointage de 26 sur 100;
 - Il est recommandé que les travaux de déboisement soient effectués entre le 16 août et le 31 mars, soit à l'extérieur de la période de nidification des oiseaux migrateurs, en respect de l'article 6 du Règlement sur les oiseaux migrateurs du gouvernement du Canada.
- Le projet proposé par le requérant prévoit abattre tous les arbres présents dans le boisé de protection et d'intégration situé sur le terrain.
- Un programme de plantation de 103 arbres et plusieurs aménagements paysagers d'arbustes sont prévus. Les arbres et les arbustes à planter seront composés de feuillus et de conifères et incluront des espèces nobles et des espèces représentatives du secteur (annexe 5).

Le projet de développement :

Adresses	62, boulevard de Lucerne	64, boulevard de Lucerne
Nombre de logements	110 (Processus d'approbation par usage conditionnel est requis – Plus de 100 logements)	83
Hauteur en étages	8 étages avec mezzanine	8 étages avec mezzanine
Nombre de cases de stationnement intérieures	109	75
Nombre de cases de stationnement extérieures	17	34
L'accès aux terrains, l'allée d'accès, l'allée de circulation et l'espace d'entreposage des matières résiduelles et de recyclages	Partagés entre les deux propriétés	
Dérogations mineures :		
Distance minimale entre un bâtiment et un stationnement	6 m à 0 m	
Distance entre une allée de circulation extérieure et un mur de bâtiment	1 m à 0 m	
Empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment pas autorisé	Autoriser l'empiètement	Aucun empiètement requis (Conforme)
Empiètement du stationnement sur la façade principale du bâtiment pas autorisé	Aucun empiètement requis (Conforme)	Autoriser l'empiètement

- Un sentier et un escalier existants sont situés à l'ouest du terrain reliant le boulevard de Lucerne aux habitations voisines situées au nord (projet résidentiel intégré réalisé par le requérant). Il est prévu de conserver l'escalier existant au même emplacement et d'y aménager un nouveau sentier.
- L'escalier existant et le sentier proposé seront donc situés sur le terrain du 62, boulevard de Lucerne. Des servitudes de passage seront enregistrées afin de permettre aux futurs résidents et aux résidents des

Plan d'implantation et d'intégration architecturale

PIIA – Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée – 62 et 64, boulevard de Lucerne – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales en structure isolée a été formulée aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, dans un secteur plan d'implantation et d'intégration architecturale de boisés de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le terrain ne comprend pas d'écosystèmes forestiers rares ou exceptionnels ni d'arbres dont la préservation doit être favorisée;

CONSIDÉRANT QUE tous les arbres situés dans le boisé de protection et d'intégration seront abattus, et qu'une proportion importante de ces arbres sont morts ou en dépérissement et qu'une bande d'arbres située à l'arrière des deux terrains et à l'extérieur du boisé de protection sera conservée;

CONSIDÉRANT QU'un milieu humide est présent sur le terrain et que le requérant a obtenu un certificat d'autorisation du MELCC afin de procéder à son remblayage à la condition de protéger un milieu humide existant sur un autre de ses terrains;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la plantation de 103 arbres (feuillus et conifères) comprenant des espèces nobles et représentatives du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de 110 logements proposé au 62, boulevard de Lucerne, est assujéti au processus d'acceptation d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de boisés de protection et d'intégration :

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 aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, visant la construction de deux habitations multifamiliales en structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Neuf architect(e)s – 21 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan de plantation proposé - EXP – 27 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Neuf architect(e)s – 24 avril 20 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Coupes verticales - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 64, boulevard de Lucerne;
- Façade principale et arrière proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Façades latérales proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Façades principale et arrière proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 64, boulevard de Lucerne);
- Façades latérales proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 64, boulevard de Lucerne;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs – 62 et 64, boulevard de Lucerne;

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées;
- L'approbation du projet du 62, boulevard de Lucerne, par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

Dérogation mineure

Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée – 62 et 64, boulevard de Lucerne – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales en structure isolée a été formulée aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, et situés dans le secteur PIIA de boisés de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de 110 logements proposé au 62, boulevard de Lucerne, est assujéti au processus d'acceptation d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises pour réaliser le projet présenté;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, visant à :

- Réduire la distance entre un espace de stationnement et un mur de bâtiment de 6 m à 0 m;
- Réduire la distance entre une allée de circulation extérieure et un mur de bâtiment de 1 m à 0 m;

Et des dérogations mineures spécifiques au bâtiment qui sera situé au 62, boulevard de Lucerne, visant à :

- Autoriser l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment;

Et des dérogations mineures spécifiques au bâtiment qui sera situé au 64, boulevard de Lucerne, visant à :

- Autoriser l'empiètement du stationnement sur la façade principale du bâtiment;

Comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - Neuf architect(e)s – 21 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation du projet du 62, boulevard de Lucerne, par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

Usage conditionnel

Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 100 logements et plus – 62, boulevard de Lucerne – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour construire deux habitations multifamiliales en structure isolée sur deux terrains distincts aux 62 et 64, boulevard de Lucerne;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment qui sera situé au 62, boulevard de Lucerne compte 110 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises pour réaliser le projet présenté;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment s'intègre à son milieu d'insertion en offrant des revêtements extérieurs et des détails architecturaux rappelant les bâtiments voisins situés au nord et une implantation permettant de conserver la vue existante vers la ville d'Ottawa et la rivière de l'Outaouais dont bénéficient les occupants des bâtiments voisins situés au nord;

CONSIDÉRANT QUE selon l'étude éolienne soumise par le requérant, l'accélération du vent aux entrées principales et dans les aires d'agrément au sol du bâtiment proposé n'aura pas d'effets négatifs sur les piétons et qu'aucune mesure d'atténuation ne sera nécessaire;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

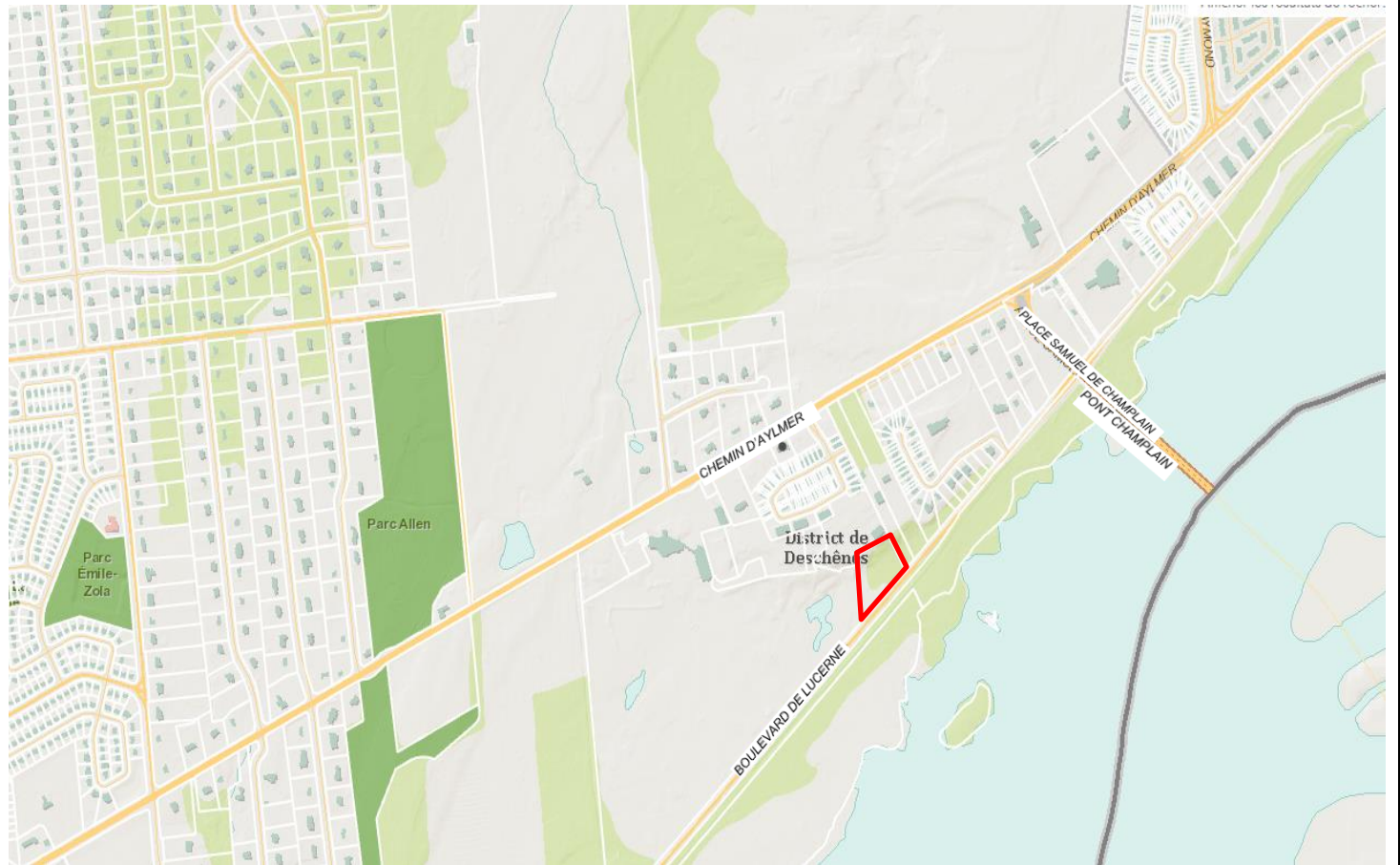
Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 62, boulevard de Lucerne, visant la construction d'une habitation multifamiliale en structure isolée et d'aménager un maximum de 110 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Neuf architect(e)s – 21 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan de plantation proposé - EXP – 27 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Neuf architect(e)s – 24 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Façade principale et arrière proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Façades latérales proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Plan indiquant les vues vers la rivière et la ville d'Ottawa des bâtiments voisins - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées.

ANNEXE 1



Terrain visé



Plans de localisation
62 et 64, boulevard de Lucerne



Vue sur l'avant du terrain



Arbres morts situés dans le boisé de protection



Vue sur l'arrière du terrain (la majorité des arbres sont des cèdres)

**Photos des lieux
62 et 64 boulevard de Lucerne**



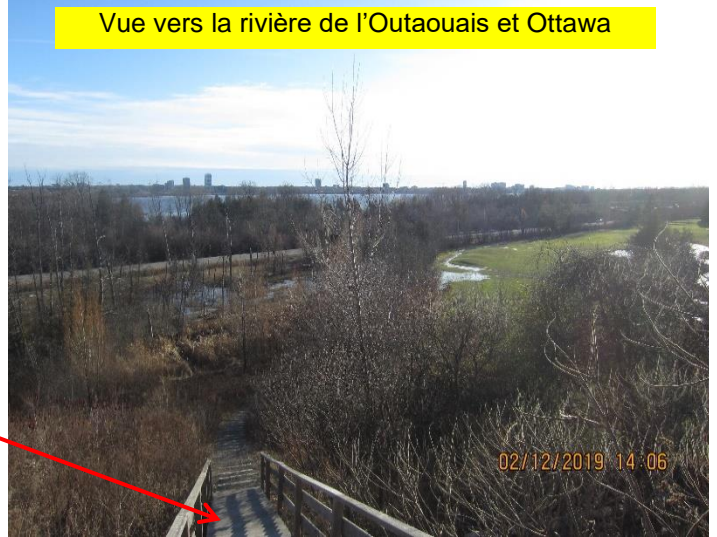
Photo de la façade du terrain sur rue



117 et 121, rue d'Augusta (Voisins arrière)



Escalier situé sur le terrain et reliant la rue d'Augusta au boulevard de Lucerne



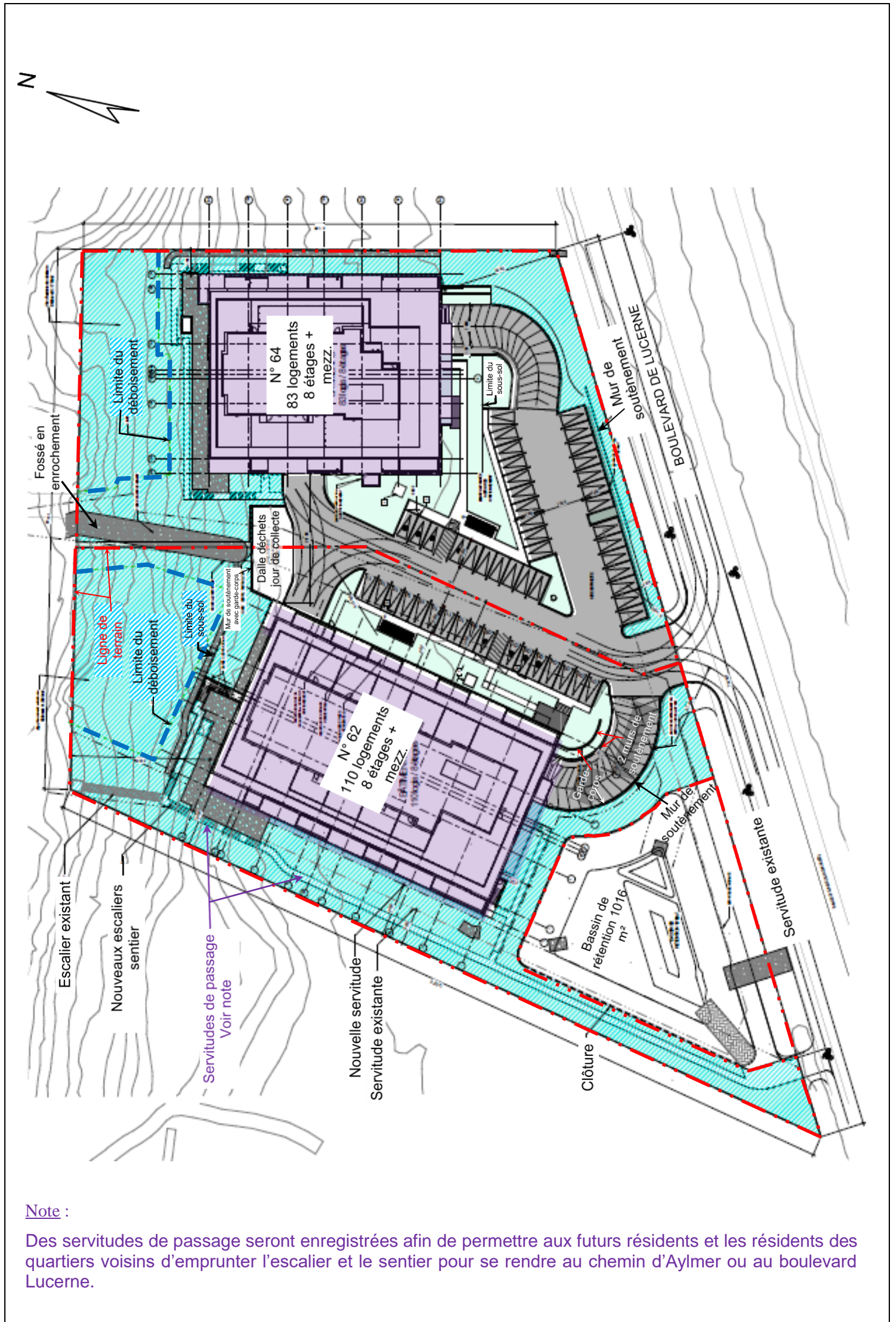
Vue vers la rivière de l'Outaouais et Ottawa



62 et 64, boulevard de Lucerne

Boulevard de Lucerne

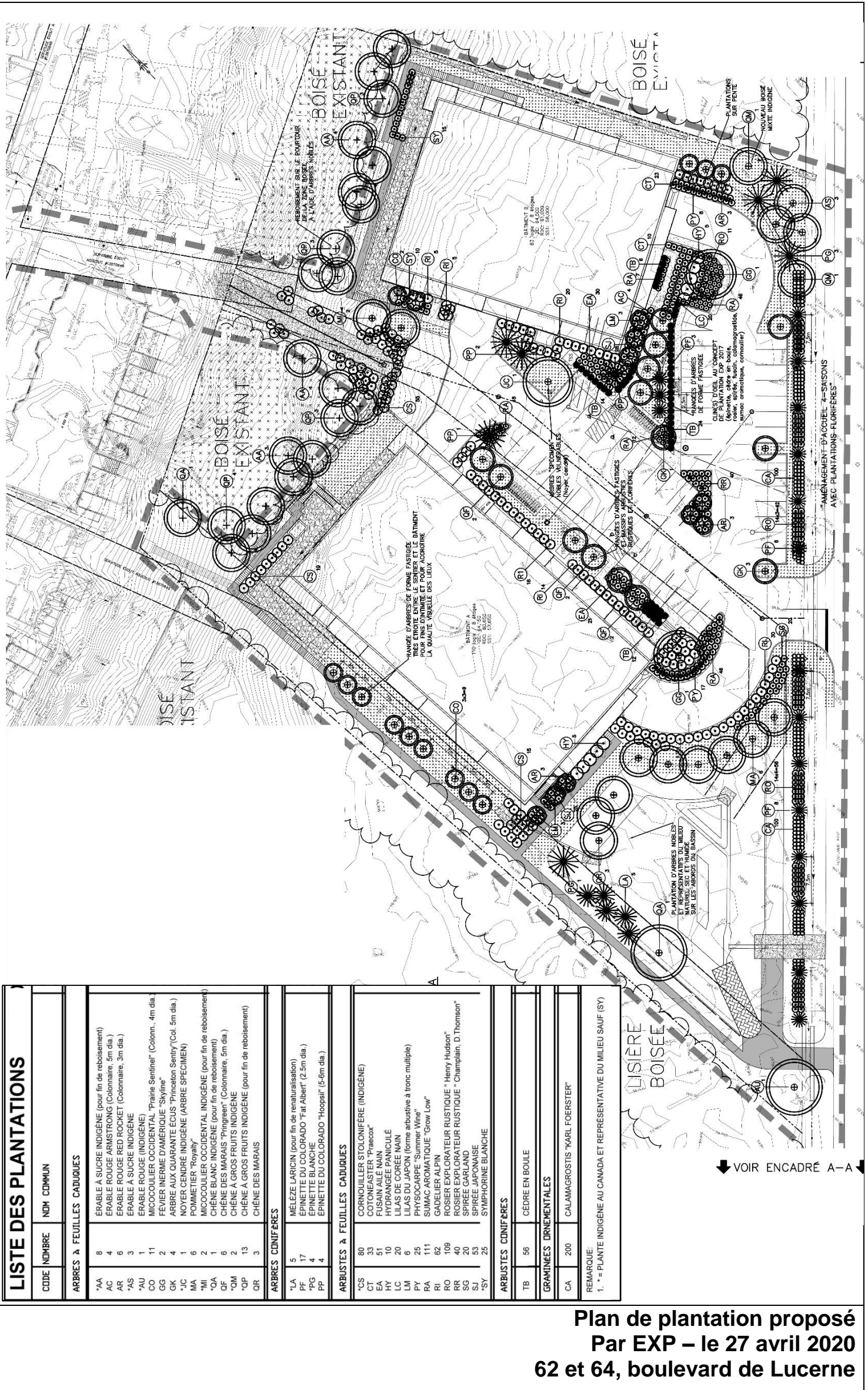
Vue vers l'est sur le boulevard de Lucerne



Note :

Des servitudes de passage seront enregistrées afin de permettre aux futurs résidents et les résidents des quartiers voisins d'emprunter l'escalier et le sentier pour se rendre au chemin d'Aylmer ou au boulevard Lucerne.

**Plan d'implantation proposé
Par NEUF ARCHITECT(E)S – le 21 avril 2020
62 et 64, boulevard de Lucerne
Annoté par SUDD**

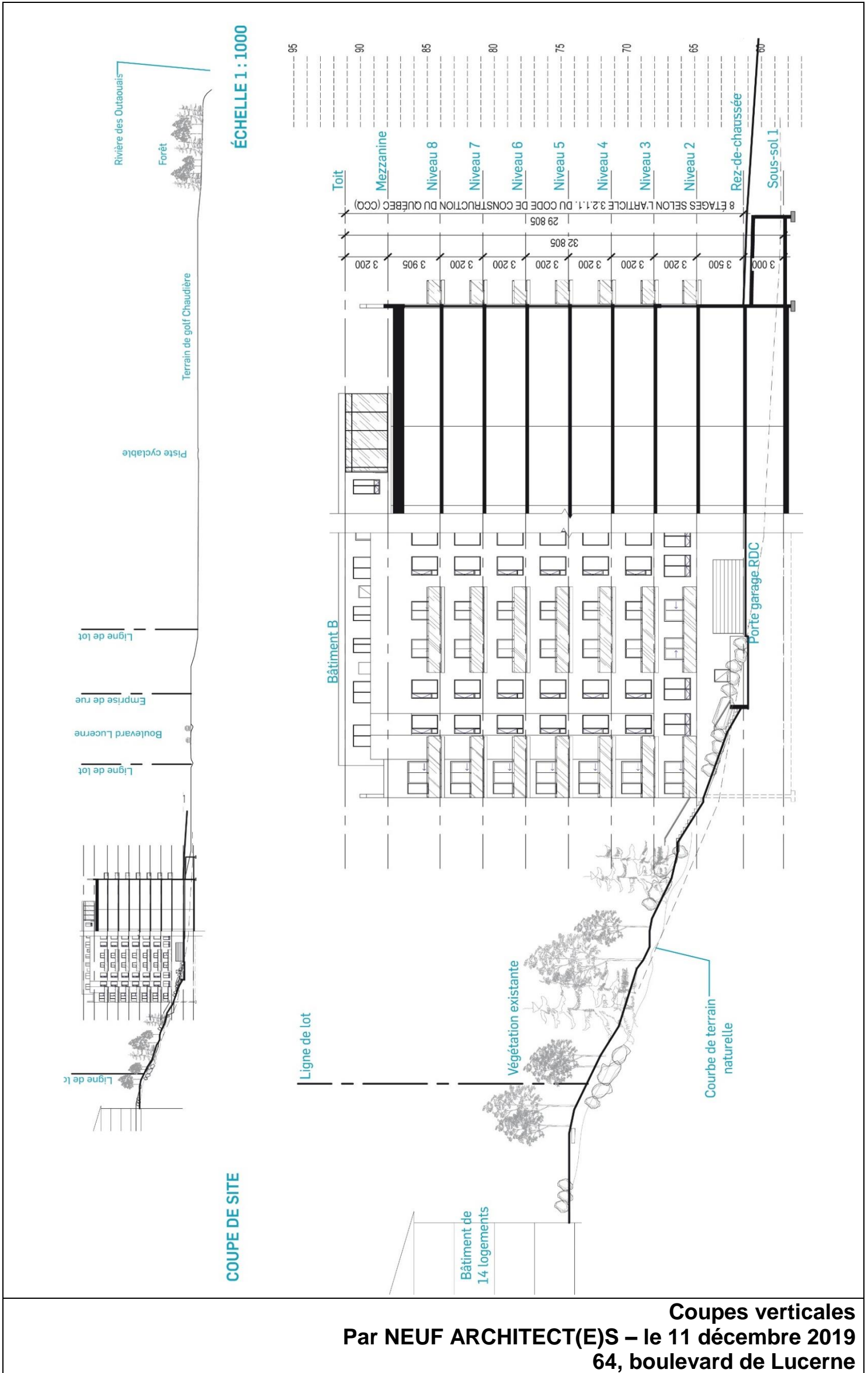


LISTE DES PLANTATIONS	
CODE	NOM COMMUN
ARBRES À FEUILLES CADUQUES	
*AA	ÉRABLE À SUCRE INDIGÈNE (pour fin de reboisement)
AC	ÉRABLE ROUGE ARMSTRONG (Colonnaire, 5m dia.)
AR	ÉRABLE ROUGE RED ROCKET (Colonnaire, 3m dia.)
*AS	ÉRABLE À SUCRE INDIGÈNE
*AU	ÉRABLE ROUGE (INDIGÈNE)
CO	MICOCOUILLER OCCIDENTAL "Prairie Sentinel" (Colom., 4m dia.)
GG	FEVIER INERME D'AMÉRIQUE "Skyline"
GK	ARBRE AUX QUARANTE ÉCUS "Princeton Sentry" (Col. 5m dia.)
*JC	NOYER CENDRE INDIGÈNE (ARBRE SPECIMEN)
MA	POMMETIER "Royalty"
MI	MICOCOUILLER OCCIDENTAL INDIGÈNE (pour fin de reboisement)
*OA	CHÊNE BLANC INDIGÈNE (pour fin de reboisement)
OF	CHÊNE DES MARAIS "Pringreen" (Colonnaire, 5m dia.)
*OM	CHÊNE À GROS FRUITS INDIGÈNE
*OP	CHÊNE À GROS FRUITS INDIGÈNE (pour fin de reboisement)
OR	CHÊNE DES MARAIS
ARBRES CONIFÈRES	
*LA	MÉLÈZE LARICIN (pour fin de renaturalisation)
PF	ÉPINETTE DU COLORADO "Fat Albert" (2.5m dia.)
*PG	ÉPINETTE BLANCHE
PP	ÉPINETTE DU COLORADO "Hoopsel" (5-6m dia.)
ARBUSTES À FEUILLES CADUQUES	
*CS	CORNOUILLER STOLONIFÈRE (INDIGÈNE)
CT	COTONEASTER "Praecox"
EA	FUSAIN AILE NAIN
HY	HYDRANGÉE PANICULÉ
LC	LILAS DE CORÉE NAIN
LM	LILAS DU JAPON (forme arborescente à tronc multiple)
LY	PHYSCARPE "Summer Wine"
RA	SUMAC AROMATIQUE "Growth Low"
RI	GADELIER ALPIN
RO	ROSIER EXPLORATEUR RUSTIQUE "Henry Hudson"
RR	ROSIER EXPLORATEUR RUSTIQUE "Champlain, D.Thomson"
SG	SPIRÉE GARLAND
SJ	SPIRÉE JAPONAISE
*SY	SYMPHORINE BLANCHE
ARBUSTES CONIFÈRES	
TB	CÈDRE EN BOULE
GRAMINÉES ORNEMENTALES	
CA	CALAMAGROSTIS "KARL FOERSTER"
REMARQUE: 1. * = PLANTE INDIGÈNE AU CANADA ET REPRÉSENTATIVE DU MILIEU SAUF (SY)	

Plan de plantation proposé
Par EXP – le 27 avril 2020
62 et 64, boulevard de Lucerne



Perspectives proposées
Par NEUF ARCHITECT(E)S – le 11 décembre 2019
62 et 64, boulevard de Lucerne



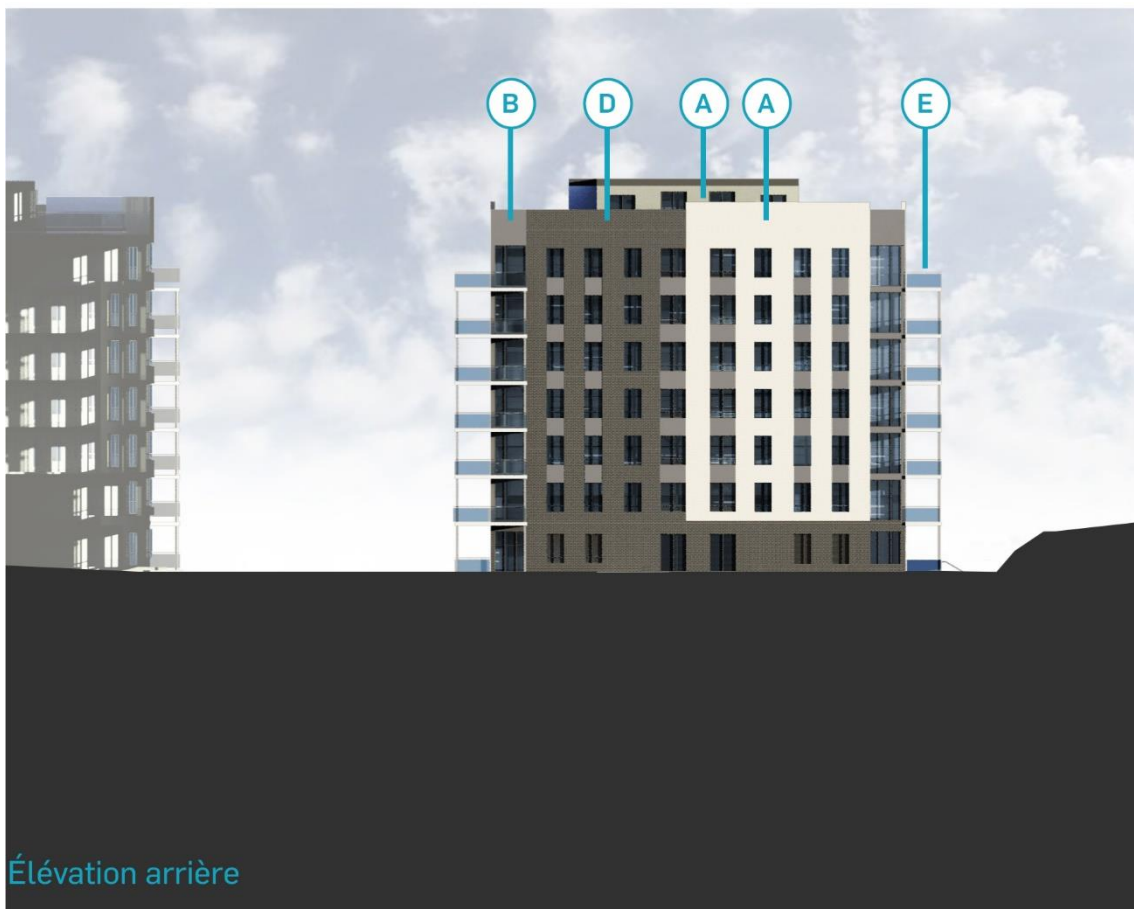
Coupes verticales
Par NEUF ARCHITECT(E)S – le 11 décembre 2019
64, boulevard de Lucerne

Légende des matériaux

- (A) Parement de Fibrociment
Couleur: White 87
- (B) Parement d'acier prépeint
"MAC" Collection Harry Wood
Couleur: Bronze Renaissance
- (C) Parement de pierre reconstituée
"Brampton Brick"
Série Finesse Architectural
Couleur: Beige Caméo
- (D) Parement de Fibrociment
Couleur: Graphite 40
- (E) Verre clair



Élévation avant

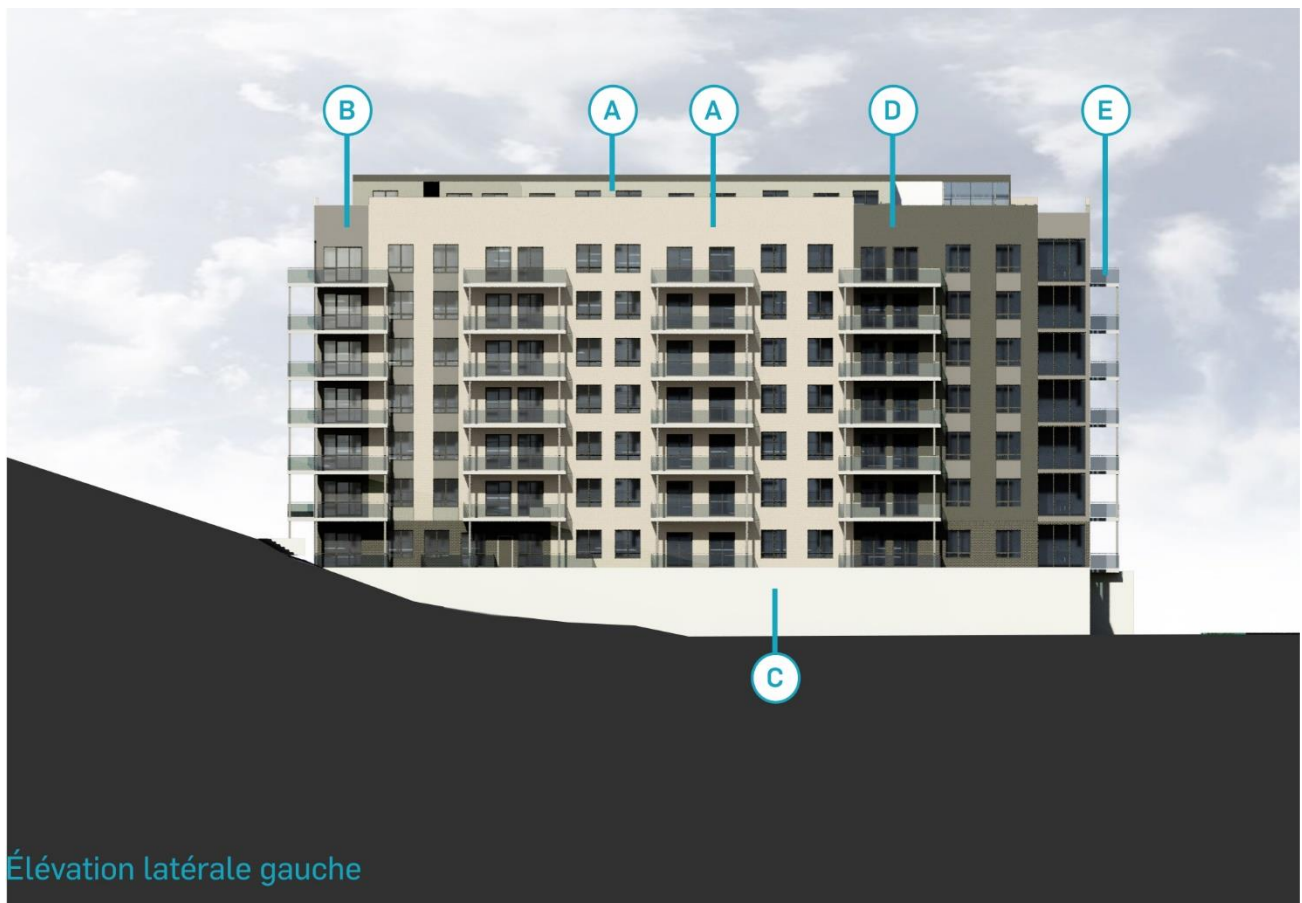


Élévation arrière

Façade principale proposée
Par NEUF ARCHITECT(E)S – le 11 décembre 2019
62, boulevard de Lucerne

Légende des matériaux

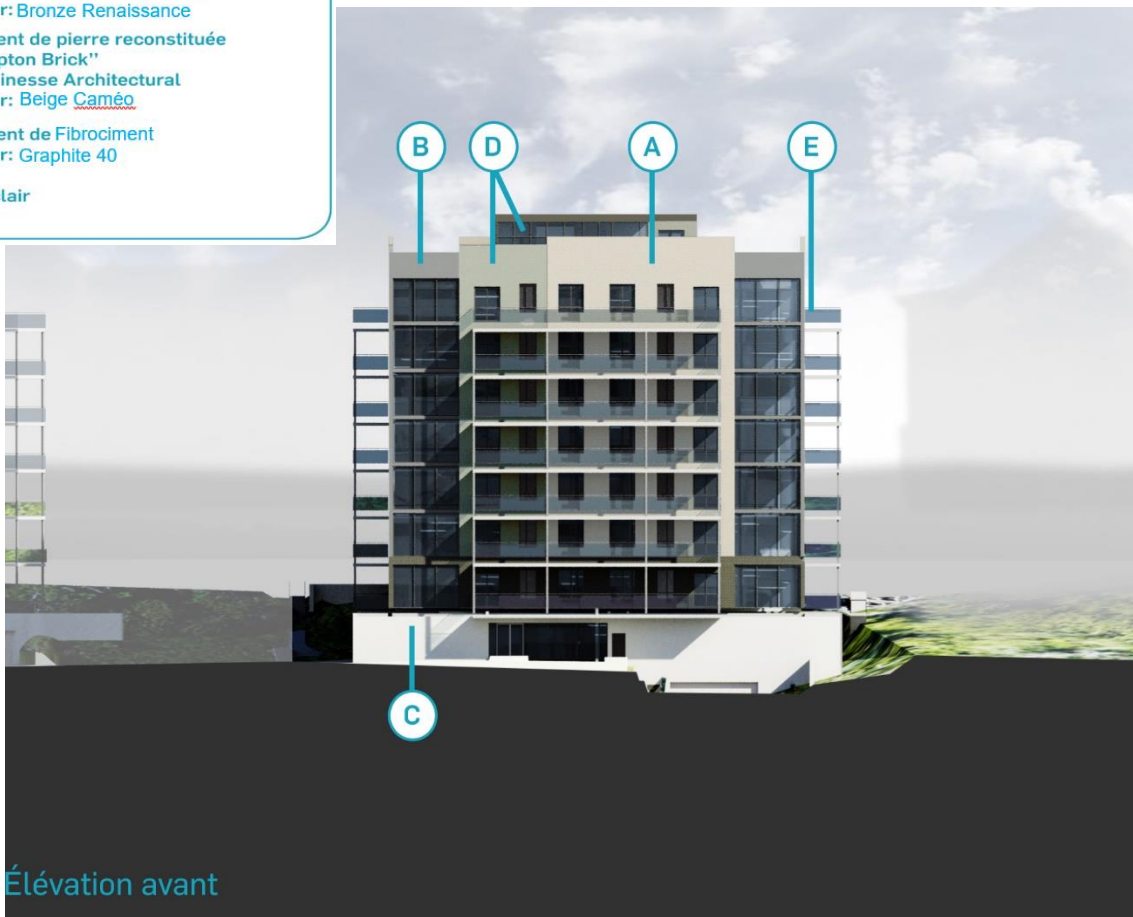
- (A) Parement de Fibrociment
Couleur: White 87
- (B) Parement d'acier prépeint
"MAC" Collection Harry Wood
Couleur: Bronze Renaissance
- (C) Parement de pierre reconstituée
"Brampton Brick"
Série Finesse Architectural
Couleur: Beige Caméo
- (D) Parement de Fibrociment
Couleur: Graphite 40
- (E) Verre clair



Façades latérales A proposées
Par NEUF ARCHITECT(E)S – le 11 décembre 2019
62, boulevard de Lucerne

Légende des matériaux

- (A) Parement de Fibrociment
Couleur: White 87
- (B) Parement d'acier prépeint
"MAC" Collection Harry Wood
Couleur: Bronze Renaissance
- (C) Parement de pierre reconstituée
"Brampton Brick"
Série Finesse Architectural
Couleur: Beige Caméo
- (D) Parement de Fibrociment
Couleur: Graphite 40
- (E) Verre clair



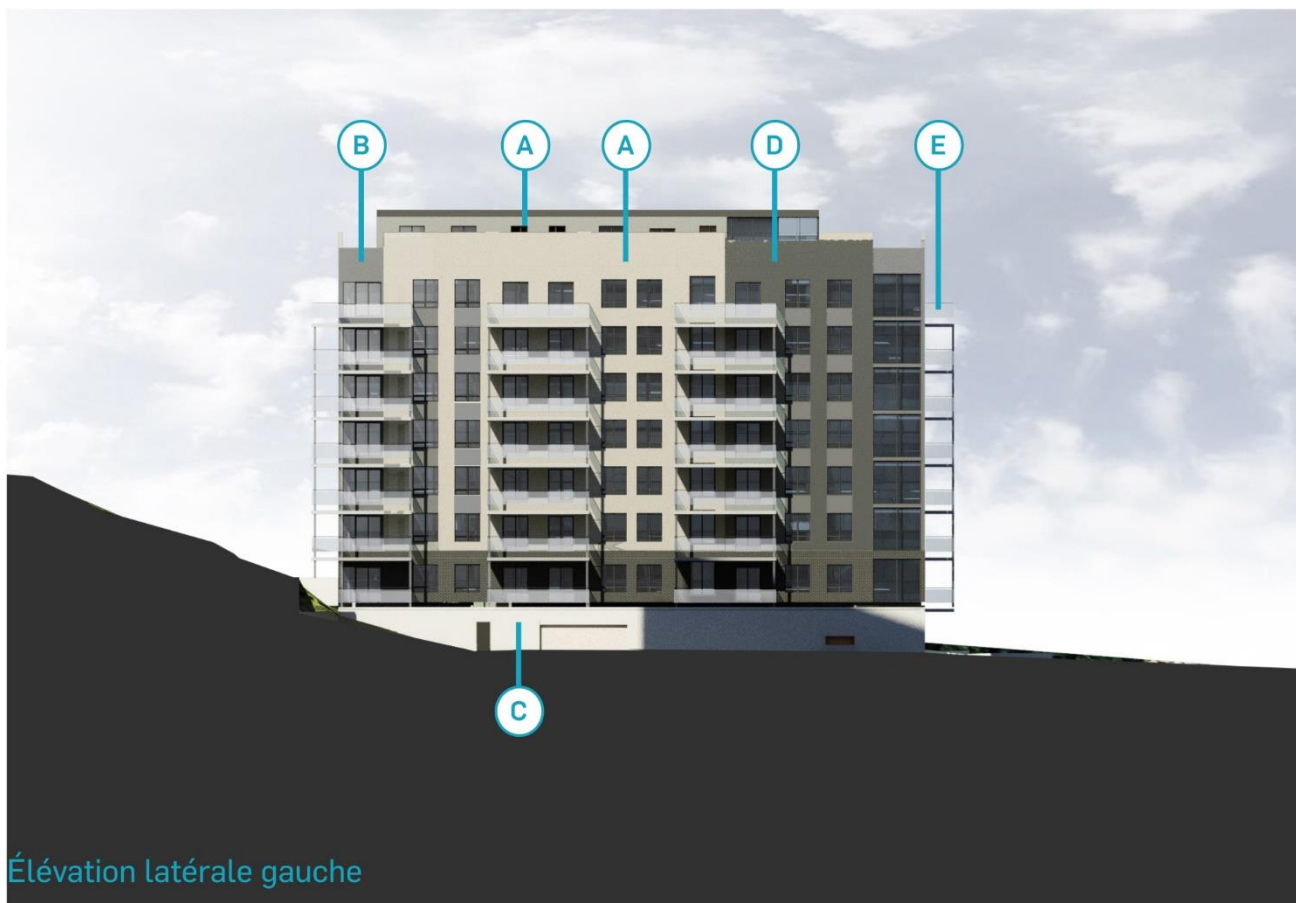
Façade principale et arrière proposées
Par NEUF ARCHITECT(E)S – le 11 décembre 2019
64, boulevard de Lucerne

Légende des matériaux

- (A) Parement de Fibrociment
Couleur: White 87
- (B) Parement d'acier prépeint
"MAC" Collection Harry Wood
Couleur: Bronze Renaissance
- (C) Parement de pierre reconstituée
"Brampton Brick"
Série Finesse Architectural
Couleur: Beige Caméo
- (D) Parement de Fibrociment
Couleur: Graphite 40
- (E) Verre clair




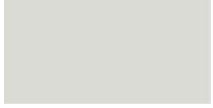







Élévation latérale droite

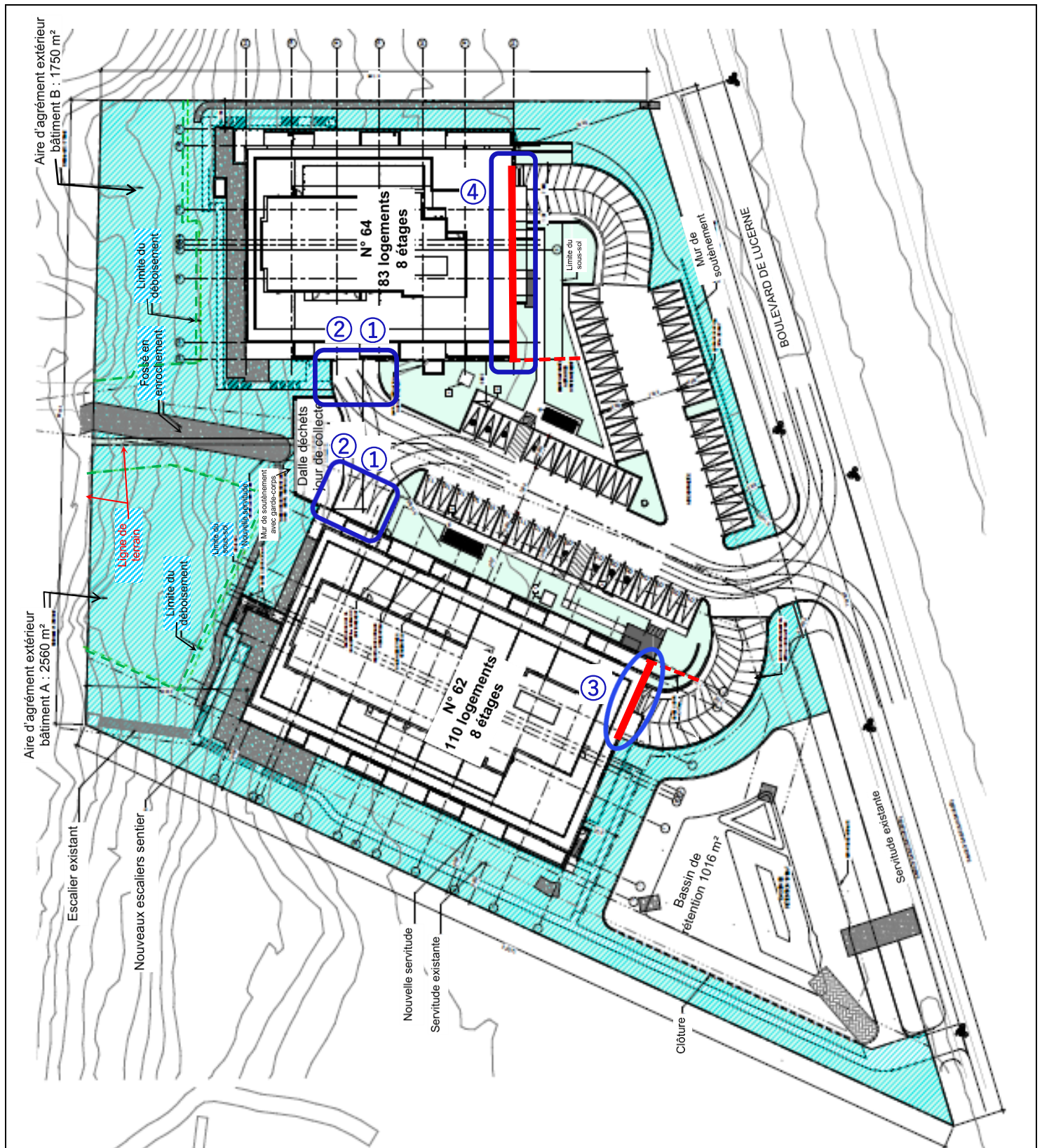


Élévation latérale gauche

Façades latérales proposées
Par NEUF ARCHITECT(E)S – le 11 décembre 2019
64, boulevard de Lucerne

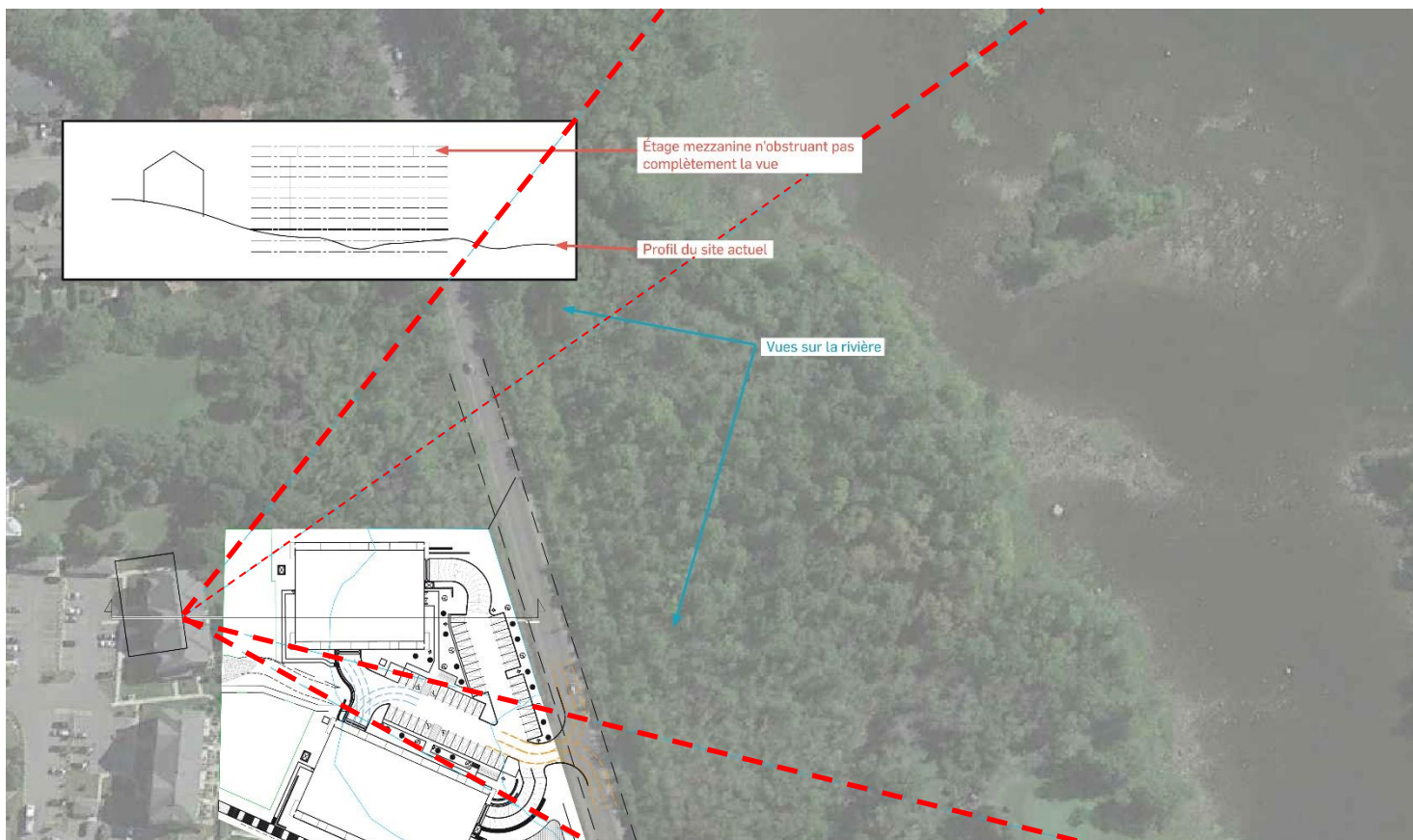
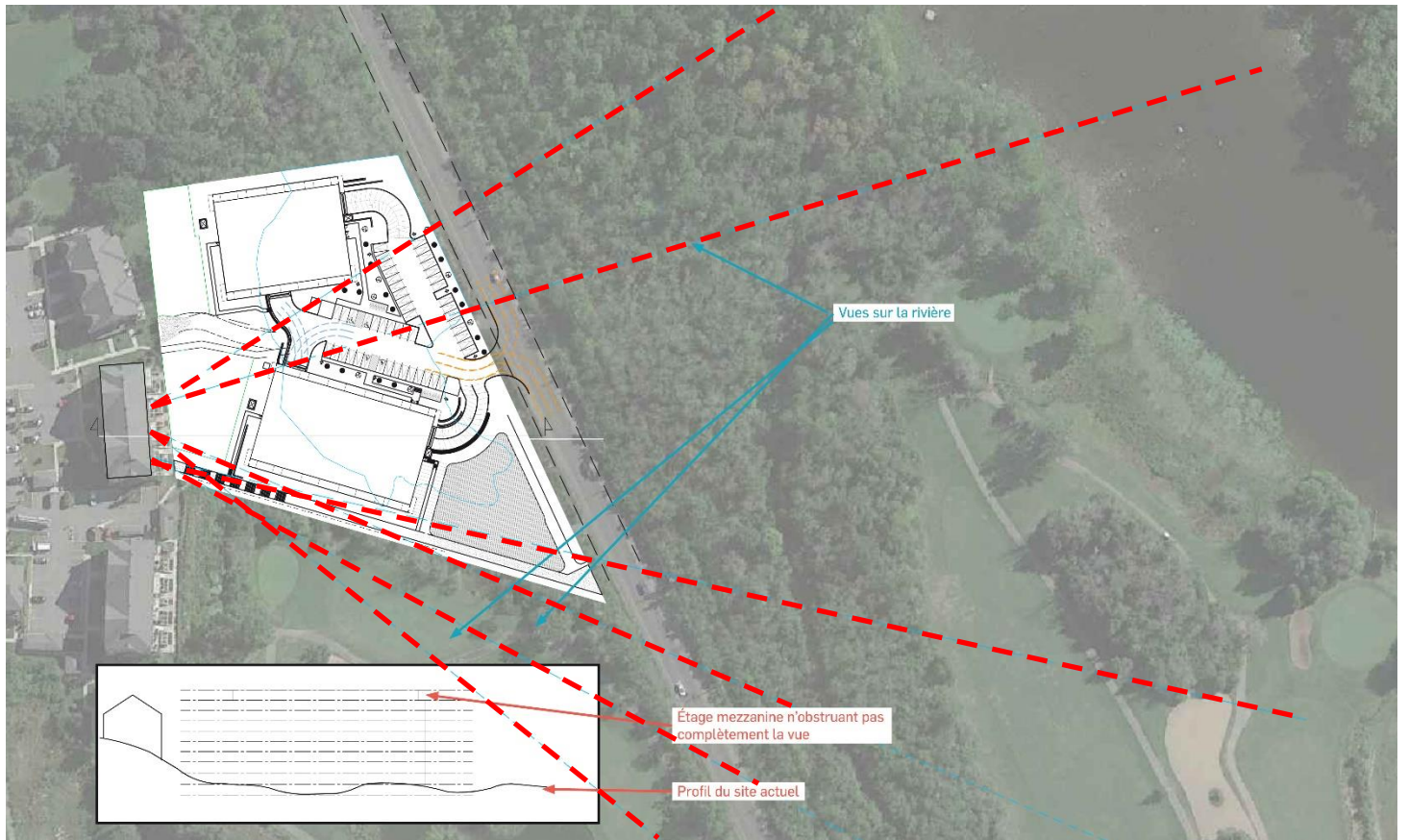
ANNEXE 13

Type	Matériau	Modèle	Fabricant	Couleur
Revêtement extérieur				
Revêtement mural	Panneau de fibrociment		Taktil	Blanc cassé (White 87) 
Revêtement mural	Déclin d'acier prépeint		MAC	Gris foncé (Graphite 40) 
Revêtement mural	Pierre reconstituée		Permacon	Beige clair (Beige Caméo) 
Ouvertures				
Fenêtres et portes fenêtres	Aluminium	<p style="text-align: center;">À battants Fixe</p> 	À déterminer	Gris foncé (charcoal) 
Porte d'entrée principale	Aluminium vitrée		À déterminer	
Porte de garage	Acier	 À titre indicatif	À déterminer	Couleur beige clair
Autres				
Garde-corps Des balcons	Aluminium et verre	 À titre indicative	À déterminer	Aluminium de couleur gris foncé (charcoal) Le verre de couleur transparente
Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs 62 et 64, boulevard de Lucerne				



- Dérogations mineures communes aux deux bâtiments :
 1. Réduire la distance entre un espace de stationnement et un mur de bâtiment de 6 m à 0 m.
 2. Réduire la distance entre une allée de circulation extérieure et un mur de bâtiment de 1 m à 0 m.
- Dérogations mineures spécifiques au bâtiment qui sera situé au 62, boulevard de Lucerne :
 3. Autoriser l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment.
- Dérogations mineures spécifiques au bâtiment qui sera situé au 64, boulevard de Lucerne :
 4. Autoriser l'empiètement du stationnement sur la façade principale du bâtiment.

Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures
Par NEUF ARCHITECT(E)S – le 21 avril 2020
62 et 64, boulevard de Lucerne
Annoté par SUDD



**Plan indiquant les vues vers la rivière et la ville d'Ottawa des bâtiments voisins
Par NEUF ARCHITECT(E)S – le 11 décembre 2019
62 et 64, boulevard de Lucerne**

4.1.2 Résultats des inventaires

Les résultats des inventaires de terrain ne concordent pas avec les données de la carte écoforestière. Selon les données recueillies sur le terrain, ce boisé correspond plutôt à une jeune cédrière. Plus de la moitié (presque 60 %) des tiges présentes à l'intérieur des limites du boisé de protection et d'intégration sur le site sont mortes. Le couvert forestier à une densité de recouvrement se situant entre 25 et 40 % et l'âge de ce peuplement est estimé entre 21 et 40 ans.

6. Analyse de la valeur écologique

6.1 Boisés de protection et d'intégration

Le tableau ci-dessous présente le résultat de l'analyse de la valeur écologique du boisé d'intérêt présent sur le site à l'étude. Cette analyse repose sur la méthode élaborée à l'article 2.4.1 du présent rapport.

TABLEAU 6. Valeur écologique du boisé de protection et d'intégration sur le site à l'étude.

Peuplement	Caractéristiques	Observations	Pts	Pointage / 100	Valeur écologique
Boisé	1. Présence d'écosystèmes forestiers exceptionnels (EEE)	Aucun EFE	0	26	Faible
	2. Type de peuplement forestier	Feuillus	2		
	3. Contiguïté à des écosystèmes valorisés	Aucune contiguïté	0		
	4. Superficie du peuplement	1 à 3 ha	2		
	5. Âge du peuplement (maximum estimé)	21-40 ans	2		
	6. Contiguïté à des corridors forestiers	Aucune	0		
	7. Présence de milieux sensibles	Oui, milieu humide	10		
	8. Présence d'EMVS	Présence d'EMVS	10		
	9. La présence d'EEE	Plus de 10%	0		

Selon l'analyse de la valeur écologique effectuée, le boisé de protection et d'intégration est de faible valeur écologique. En effet, l'absence de contiguïté à des milieux valorisés ou à des corridors forestiers, la faible biodiversité du peuplement, son jeune âge et la présence d'espèces exotiques envahissantes apportent peu de valeur au peuplement.

7. Analyse des impacts sur le boisé de protection et d'intégration

Le boisé de protection et d'intégration touché par le développement est jugé être de valeur faible du point de vue de son couvert forestier, de sa biodiversité et des habitats naturels que l'on y trouve. La majorité des arbres présents sont morts ou en dépérissement. Le secteur identifié comme boisé de protection et d'intégration n'est pas considéré comme un boisé d'intérêt.

OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À LA PROTECTION DES BOISÉS DE PROTECTION ET D'INTÉGRATION

**Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005
Tableau 27A**

Implantation					
Objectifs		Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Viser la conception de tracés de rues qui préservent les milieux naturels	a) Est-ce que le tracé de rue optimise et met en valeur la préservation des écosystèmes forestiers rares ou exceptionnels?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Est-ce que le tracé de rue maximise la préservation d'arbres nobles (érables sucre, chênes blancs et rouges, caryers cordiformes, tilleuls et frênes d'Amérique, frênes Pennsylvanie, pins blancs, micocouliers occidentaux)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Est-ce que le tracé de rue est conçu de manière à ne pas perturber un milieu où existent des espèces fauniques rares ou menacées et à assurer la pérennité de l'habitat de ces espèces?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Est-ce que le tracé de rue limite l'impact sur les groupements forestiers non perturbés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Est-ce que le tracé de rue limite les perturbations sur les milieux humides à qualité d'habitat élevée ou exceptionnelle?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Est-ce que le tracé de rue limite l'intervention sur les pentes supérieures à 30% et évite les pentes supérieures à 15%?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2 ^o	Mettre en valeur la composante forestière par la superficie et les dimensions des terrains	a) Est-ce que la superficie et les dimensions des terrains sont suffisantes pour permettre les constructions et équipements nécessaires à l'exercice de l'usage, en préservant un maximum d'arbres?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les superficies des terrains varient en fonction du nombre d'arbres et leur répartition?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 ^o	limiter la coupe d'arbres	a) Est-ce que la coupe d'arbres est limitée aux surfaces nécessaires pour le bâtiment principal et ses usages, constructions, bâtiments et équipements accessoires?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que le périmètre de déboisement au pourtour des ouvrages est limité au strict nécessaire pour l'exécution des travaux?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que la machinerie choisie pour les travaux de remblai/déblai minimise l'impact négatif sur les arbres à préserver?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Est-ce que l'implantation des bâtiments, constructions, équipement et ouvrages minimisent la coupe d'arbres et préservent les arbres de grand intérêt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- Plus de la moitié des arbres présents à l'intérieur des limites du boisé de protection et d'intégration sur le site sont morts.
- Selon le requérant, un total de 60 à 70 arbres seront abattus, dont 20 à 30 arbres vivants de calibre moyen; les autres arbres sont de petit calibre ou morts. Les arbres morts sont principalement des feuillus, et en partie des cèdres et des épinettes.
- Le projet prévoit conserver une partie des arbres existants qui seront situés dans les cours arrière des deux habitations proposées en dehors du boisé de protection et d'intégration. Ces arbres sont principalement des cèdres.
- Le projet prévoit l'aménagement d'une clôture autour des deux zones d'arbres à conserver situées dans les cours arrière des deux futures habitations afin de protéger les arbres et empêcher tout type de machinerie de circuler autour. Les pentes des deux excavations seront retenues par des murs de type berlinois afin d'éviter toute érosion, et protéger les arbres et racines dans les deux zones boisées à conserver.

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 27B

Intégration architecturale					
Objectifs		Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Favoriser l'intégration des bâtiments à une thématique du milieu d'insertion	a) Est-ce que l'emploi de bois ou d'agglomérés imitant les planches à déclin est favorisé comme matériau de revêtement complémentaire à la maçonnerie exigée au règlement de zonage en vigueur, sauf lorsque justifié par l'architecture du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que le déclin de vinyle ou d'aluminium est évité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que l'emploi de matériaux réfléchissants est évité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que l'emploi de matériaux synthétiques est évité pour les balcons, perrons, escaliers, garde-corps et rampes?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 ^o	Assurer une uniformité visuelle à l'ensemble du projet	a) Est-ce que les changements brusques de densité d'habitation sont évités et est-ce que l'utilisation des rues et espaces verts est privilégiée pour assurer la transition lors de changements de densité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que l'architecture rappelle les traits dominants du milieu, et est-ce qu'elle s'y assimile par la similitude du rythme et des proportions d'ouvertures, l'harmonisation des détails architecturaux, des formes des toits et du volume général des bâtiments?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que la façade principale du bâtiment, par son traitement extérieur et ses composantes architecturales, est mise en évidence et s'harmonise à celles du milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 ^o	Assurer un gabarit uniforme des constructions	a) Est-ce que les différences de hauteur trop prononcées entre bâtiments voisins sont évitées?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 ^o	Rechercher une architecture de qualité	a) Est-ce que l'ensemble des éléments architecturaux permet de conserver l'uniformité visuelle des ensembles construits (revêtement extérieur, hauteur bâtiments, superficie de plancher minimale) et évite la monotonie?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que certains détails architecturaux relevant l'apparence d'un bâtiment sont accentués (matériaux de revêtement compatibles, prévision d'éléments de construction, partie de bâtiment en retrait/saillie)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que l'utilisation d'une famille de matériaux de revêtement et de couleurs adaptés au milieu d'insertion est prévue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que des matériaux de revêtement durables et résistant au climat sont choisis?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce que les changements de matériaux de revêtement sur les façades sont limités lorsqu'ils ne coïncident pas avec une articulation du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Est-ce que les accès sont soulignés par une protection climatique adéquate?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		g) Est-ce que toutes les façades visibles de la rue sont traitées avec le même soin que la façade principale, tout comme les façades d'un bâtiment susceptible de constituer un repère visuel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- Les seuls bâtiments visibles du terrain sont situés au nord sur la rue d'Augusta à l'extérieur du boisé de protection et d'intégration.
- Quatre types de matériaux de revêtement des murs extérieurs des deux bâtiments proposés sont prévus avec des couleurs terre harmonisées au boisé de protection et d'intégration : panneau de fibrociment de couleur blanc cassé (White 87), panneau de fibrociment de couleur gris foncé (Graphite 40), déclin d'acier pré-peint de couleur brun-gris (Bronze Renaissance) et la pierre reconstituée de couleur beige claire (Beige Caméo) (annexe 13).

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 27C

Aménagement des terrains					
Objectifs		Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 ^o	Orienter le concept d'aménagement sur une thématique forestière	a) Est-ce que les milieux naturels d'intérêt sont intégrés au concept de développement de manière à mettre en valeur et favoriser l'utilisation des milieux naturels par les résidents du milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les espaces naturels prédominent sur les parcs récréatifs dans le réseau de parcs et espaces verts?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Est-ce que les sentiers sont aménagés de manière à minimiser le déboisement et les impacts négatifs sur le milieu naturel?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2 ^o	Favoriser la préservation des arbres dans les aires de circulation	a) Est-ce que la localisation des aires de circulation des véhicules est établie de façon à favoriser la préservation des arbres?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que l'allée de circulation est variable lorsque souhaitable pour assurer la préservation d'arbres?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que les allées piétonnières impliquant la coupe d'arbres sont limitées à celles reliant la rue ou l'allée de circulation des véhicules à l'accès principal?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 ^o	Favoriser une forte présence d'arbres et de végétaux sur les terrains construits	a) Est-ce que les surfaces plantées d'arbres ou de conifères prédominent sur celles déboisées dans les espaces libres?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les surfaces végétales prédominent sur celles recouvertes de matériaux durs, principalement dans la cour avant?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que des plantations d'arbres sont prévues sur les terrains non boisés pour remplacer les arbres abattus (le choix des espèces est établi en considérant les espèces abattues ou celles nobles représentatives du secteur)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Explications complémentaires :

- Pour remplacer les arbres abattus, toutes les aires libres des terrains seront gazonnées, et plantées d'arbres et d'arbustes.
- Un total de 103 arbres seront plantés sur les terrains. Les arbres à planter seront composés de feuillus et de conifères, et incluront des espèces nobles et des espèces représentatives du secteur (annexe 5).

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.

Annexe 18

Règlement de zonage numéro 502-2005 - Dérogations mineures			
Disposition	Prescrite	Proposée	Explication
Distance d'un espace de stationnement au mur d'un bâtiment abritant une habitation multifamiliale de 6 logements et plus (art. 229)	Minimum 6 m	0 m	<ul style="list-style-type: none"> - Les accès aux stationnements intérieurs situés au rez-de-chaussée des deux bâtiments proposés se feront par une allée de circulation extérieure. La distance de 0 m de l'espace de stationnement et de l'allée de circulation au mur du bâtiment est située aux accès aux stationnements intérieurs. - Ces deux dérogations mineures ne peuvent pas être évitées, puisque l'accès aux garages passe par les espaces de stationnement extérieur des deux bâtiments.
Distance entre une allée de circulation extérieure et un mur de bâtiment (art. 224)	1 m	0 m	
Une allée d'accès d'une habitation multifamiliale (art. 205)	Aucun empiètement sur la façade principale	L'allée d'accès empiète sur une partie de la façade principale du bâtiment qui sera situé au 62, boulevard de Lucerne	<ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès commun aux deux terrains oblige l'aménagement par empiètement des allées d'accès et des allées de circulation sur les façades des deux bâtiments. - Une plantation importante d'arbres et d'arbustes en bordure du boulevard de Lucerne pour dissimuler le stationnement extérieur et l'allée d'accès (annexe 5) minimise l'impact visuel. - Seulement une partie de la façade principale au 62, boulevard de Lucerne, sera empiétée par une allée d'accès.
Un stationnement d'une habitation multifamiliale (art. 228)	Aucun empiètement sur la façade principale	Le stationnement extérieur empiète sur la façade principale du bâtiment qui sera situé au 64, boulevard de Lucerne	

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires
a) Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
c) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il est difficile de respecter les dispositions réglementaires applicables interdisant des empiètements d'allées d'accès et de circulation en façade de bâtiments lorsqu' un seul accès aux terrains est proposé pour desservir deux constructions multifamiliales avec garages intégrés.
d) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de la pente du terrain et tout en conservant une distance minimale de 20 m entre les bâtiments et le boulevard de Lucerne. Le requérant sera contraint de revoir complètement le concept d'ensemble du projet.
e) Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune dérogation mineure similaire dans la zone résidentielle H-14-019 n'a été accordée.
f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les dérogations mineures demandées n'ont aucune incidence sur le voisinage, puisque elles visent des mesures liées aux aménagements sur le site, et n'ont aucune incidence sur le voisinage. Très peu d'impacts visuels seront visibles du boulevard de Lucerne.
g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Avis important

Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les **dérogations mineures** aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

Bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus			
Article 36 - Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1. Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. L'architecture s'intègre à son milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Minimise les impacts négatifs du vent à l'entrée principale et dans les aires d'agrément au sol pour les bâtiments de plus de trois étages?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Un projet situé à 152 m ou moins d'un site du patrimoine ou monument historique contribue à le mettre en valeur?.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>Explications complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Le bâtiment qui sera situé au 62, boulevard de Lucerne, s'intègre à son milieu d'insertion en offrant des revêtements extérieurs et des détails architecturaux rappelant les bâtiments voisins situés au nord et une implantation permettant de ne pas obstruer complètement la vue vers Ottawa et la rivière des Outaouais dont bénéficient les occupants des bâtiments voisins situés au nord (annexes 3, 9 à 13 et 15). Le requérant propose la plantation de plusieurs arbres et arbustes, constitués de feuillus et de conifères, typique au secteur (annexe 5). Le requérant a soumis une étude sur les effets d'accélération du vent concluant que l'accélération du vent aux entrées principales et dans les aires d'agrément au sol du bâtiment n'aura pas d'effets négatifs sur les piétons et aucune mesure d'atténuation ne sera nécessaire. L'accélération du vent n'aura pas d'impact sur le confort des piétons des propriétés voisines qui continueront à connaître des conditions de vent similaires à celles actuellement existantes sans le bâtiment proposé. 			
<p>Avis important</p> <p>Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.</p>			