

PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale isolée de 10 étages comprenant 230 logements – 714, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2021-10-18 / 132

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de 10 étages comprenant 230 logements a été formulée aux 714-730, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par le projet sera constituée de la fusion des lots 1 344 523 (714-716, boulevard Saint-Joseph) et 1 344 491 (728-730, boulevard Saint-Joseph) et portera ultérieurement l'adresse du 714, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la zone Co-10-037 où se situe le projet prévoit une hauteur maximale des bâtiments de trois étages et que l'augmentation de la hauteur à dix étages demandée nécessite qu'un projet particulier soit approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment proposé sur les propriétés voisines et sur le domaine public démontre un impact jugé acceptable sur l'entourage immédiat du projet;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons a été déposée montrant qu'il n'y aura pas d'impact généré par la construction sur le confort des piétons en circulation autour du bâtiment;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet visant à construire sur la propriété du 714, boulevard Saint-Joseph une habitation multifamiliale de 230 logements, et ayant les caractéristiques suivantes :

- Une hauteur de dix étages;
- Un rapport plancher/terrain (C.O.S.) de 5,36;
- Une distance de moins de 6 m entre deux accès au terrain;
- Un empiètement d'une allée d'accès en façade principale sur le boulevard Saint-Joseph.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé – Neuf architectes – 6 novembre 2019 – 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées – Neuf architectes – 6 novembre 2019 – 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Vue en perspective du projet proposé – Neuf architectes – 6 novembre – 714-730, boulevard Saint-Joseph 2019;
- Étude d'ensoleillement – Neuf architectes – 12 octobre 2021 - 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Étude de l'effet d'accélération des vents - Gradient Wind Engineering & Scientists – 20 novembre 2020. – 714, boul. Saint-Joseph.

POUR
3

CONTRE
4

ABSTENTION
0

ABSENCE
3

NON RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale isolée de dix étages comprenant 230 logements – 714, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2021-10-18 / 133

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de 10 étages comprenant 230 logements a été formulée pour les propriétés du 714-730, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par le projet sera constituée de la fusion des lots 1 344 523 (714-716, boulevard Saint-Joseph) et 1 344 491 (728-730, boulevard Saint-Joseph) et portera l'adresse du 714, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet se décline en un bâtiment de 10 étages comprenant un maximum de 230 logements doté d'un espace de stationnement intérieur de 272 cases;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction de ce bâtiment contenant plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit aussi être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite la démolition de trois bâtiments (714-716 et 728-730, boulevard Saint-Joseph) et que les travaux de démolition des bâtiments existants doivent être autorisés par le Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons a été déposée montrant qu'il n'y aura pas d'impact généré par la construction sur le confort des piétons en circulation autour du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation prévus à l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 714, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment résidentiel comprenant un maximum de 230 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Neuf architectes – 6 novembre 2019 - 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées – Neuf architectes - 6 novembre 2019 – 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Vue en perspective du projet proposé – Neuf architectes - 6 novembre 2019 – 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Étude d'ensoleillement – Neuf architectes – 12 octobre 2021 – 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Étude de l'effet d'accélération des vents - Gradient Wind Engineering & Scientists – 20 novembre 2020. – 714, boulevard Saint-Joseph.

Et ce, conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur du projet particulier, de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble;

- L'autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition.

POUR
3

CONTRE
4

ABSTENTION
0


ABSENCE
3

NON RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Construire une habitation multifamiliale isolée de dix étages comprenant 230 logements		
Adresse	714, boulevard Saint-Joseph	
Secteur	Hull	
District	Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond	
Conseiller/Conseillère	Louise Boudrias	
Année de construction	Diverses années	
Classe d'usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	230	
Nombre d'étages	10	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère et verdure	
Revêtement(s) extérieur(s)	Fibrociment et maçonnerie	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	1 661 400 \$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
<i>Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 507-2005</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre la construction d'un bâtiment de 10 étages comprenant 230 logements; - Permettre un rapport plancher/terrain (C.O.S.) de 5,36; - Permettre une distance de moins de 6 m entre deux accès au terrain; - Permettre l'empiètement d'une allée d'accès en façade principale. 	Recommandé
<i>Usages conditionnels n° 506-2005</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Construire un bâtiment multifamilial comprenant un maximum de 230 logements. 	Recommandé

Contexte

Contexte du milieu et la nature de la demande :

- Le projet déposé par le requérant vise la construction d'une habitation multifamiliale isolée de 230 logements répartis sur 10 étages. Un gymnase, un lobby et des mini-entrepôts seront également à l'usage exclusif des résidents du bâtiment.
- Cette demande a été accompagnée d'une demande d'usage conditionnel, puisque le bâtiment a plus de 100 logements.
- Une demande de démolition des bâtiments existants sur les propriétés visées par le projet (714-716 et 728-730, boulevard Saint-Joseph) sera déposée au Comité sur les demandes de démolition si le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble entre en vigueur.
- Une demande de permis de lotissement sera requise pour la fusion des lots 1 344 523 (714-716, boulevard Saint-Joseph) et 1 344 491 (728-730, boulevard Saint-Joseph).
- Le terrain est actuellement occupé par deux bâtiments et le projet portera l'adresse 714, boulevard Saint-Joseph.
- Un stationnement de 272 cases, réparties sur deux niveaux souterrains et sur une partie du rez-de-chaussée, est aussi proposé en vue de permettre de dégager des aires d'agrément sur le site et réduire les îlots de chaleur.
- L'accès au stationnement se fera à l'arrière du bâtiment via la rue Normand afin de minimiser l'impact de la circulation sur le boulevard Saint-Joseph.

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005

- Le projet requiert une approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers, de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, puisque :
 - La hauteur du bâtiment de dix (10) étages déroge au maximum de trois étages autorisés à la grille des usages et normes de la zone Co-10-037;
 - Le rapport plancher/terrain (C.O.S.) du projet de 5,36 déroge au rapport maximum prescrit au règlement de zonage qui est fixé à 3;
 - La distance entre deux accès au terrain via la rue Normand est inférieure aux 6 m minimum prescrits au règlement de zonage (art. 259)
 - Une allée d'accès en façade principale donnant sur le boulevard Saint-Joseph est proposée alors qu'elle n'est pas autorisée en vertu du règlement de zonage (art. 265).

- Le nombre de cases de stationnement minimum requis par le règlement de zonage est de 258 cases. Le projet propose 272 cases aménagées dans deux étages souterrains ainsi qu'une partie hors-sol intérieure réduisant ainsi les îlots de chaleur.
- Le projet est à proximité de plusieurs services liés à l'habitation comme épicerie, service de restauration, pharmacie, hôpital et autres services professionnels.
- Comme requis par le processus d'approbation d'un projet particulier, de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble, le requérant a déposé une étude sur l'effet de l'ombrage sur le domaine public et sur les propriétés adjacentes. L'étude démontre que la hauteur du nouveau bâtiment (10 étages) aurait un impact sur les bâtiments voisins donnant notamment sur la rue Normand (situé au nord du projet). Un dénivelé des terrains entre la rue Normand et le boulevard Saint-Joseph accentue l'effet d'ombrage. Or, en comparant l'effet de l'ombrage sur le voisinage d'un bâtiment de 10 étages par rapport à un bâtiment de trois étages (qui autrement serait conforme à la réglementation en vigueur), on constate que l'effet est plutôt minime sur les aires d'agrément des bâtiments résidentiels limitrophes (sauf en fin de journée).
- Comme c'est également requis par le processus d'approbation d'un projet particulier, de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble, le requérant a déposé une étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons et les usagers du bâtiment. Cette étude démontre que la configuration du bâtiment et les aménagements proposés sont suffisants pour assurer un niveau de confort adéquat aux usagers et aux piétons, et que la construction ne générera pas de nouveaux impacts négatifs sur ces derniers.
- Une étude de circulation a été déposée accompagnant la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Cette étude a été accueillie favorablement par la division circulation et sécurité routière du Service des infrastructures et du transport :
 - l'étude de circulation a confirmé que les emplacements des entrées de garage sur la rue Normand sont adéquats;
 - l'emplacement de l'aire de cueillette des matières résiduelles du bâtiment est prévu sur la rue Normand et respecte les besoins du projet.

Usages conditionnels numéro 506-2005

- Le projet doit être approuvé en vertu du Règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels. Ce règlement fixe des critères d'évaluation pour l'acceptation du bâtiment proposé.
- Les critères visent à assurer que l'environnement adjacent au projet ne soit pas affecté par le gabarit et la volumétrie des bâtiments proposés.
- Les études d'ensoleillement et d'effets d'accélération de vents ont été requises et analysées en fonction de ces critères.

PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale isolée de 10 étages comprenant 230 logements 714, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de 10 étages comprenant 230 logements a été formulée aux 714-730, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par le projet sera constituée de la fusion des lots 1 344 523 (714-716, boulevard Saint-Joseph) et 1 344 491 (728-730, boulevard Saint-Joseph) et portera ultérieurement l'adresse du 714, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la zone Co-10-037 où se situe le projet prévoit une hauteur maximale des bâtiments de trois étages et que l'augmentation de la hauteur à dix étages demandée nécessite qu'un projet particulier soit approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment proposé sur les propriétés voisines et sur le domaine public démontre un impact jugé acceptable sur l'entourage immédiat du projet;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons a été déposée montrant qu'il n'y aura pas d'impact généré par la construction sur le confort des piétons en circulation autour du bâtiment;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, visant à construire sur la propriété du 714, boulevard Saint-Joseph, une habitation multifamiliale de 230 logements et ayant les caractéristiques suivantes :

- Une hauteur de dix étages;
- Un rapport plancher/terrain (C.O.S.) de 5,36;
- Une distance de moins de 6 m entre 2 accès au terrain;
- Un empiètement d'une allée d'accès en façade principale sur le boulevard Saint-Joseph ;

le tout, comme illustré aux documents :

- Plan d'implantation proposé – Neuf architectes – 6 novembre 2019 – 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées – Neuf architectes – 6 novembre 2019 – 714-730, boulevard Saint-Joseph;

- Vue en perspective du projet proposé – Neuf architectes – 6 novembre– 714-730, boulevard Saint-Joseph 2019;
- Étude d'ensoleillement – Neuf architectes – 12 octobre 2021 - 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Étude de l'effet d'accélération des vents - Gradient Wind Engineering & Scientists – 20 novembre 2020. – 714, boul. Saint-Joseph;

Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale isolée de dix étages comprenant 230 logements – 714, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de 10 étages comprenant 230 logements a été formulée pour les propriétés du 714-730, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par le projet sera constituée de la fusion des lots 1 344 523 (714-716, boulevard Saint-Joseph) et 1 344 491 (728-730, boulevard Saint-Joseph) et portera l'adresse du 714, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet se décline en un bâtiment de 10 étages comprenant un maximum de 230 logements doté d'un espace de stationnement intérieur de 272 cases;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction de ce bâtiment contenant plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit aussi être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005,

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite la démolition de trois bâtiments (714-716 et 728-730, boulevard Saint-Joseph) et que les travaux de démolition des bâtiments existants doivent être autorisés par le Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons a été déposée montrant qu'il n'y aura pas d'impact généré par la construction sur le confort des piétons en circulation autour du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation prévus à l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

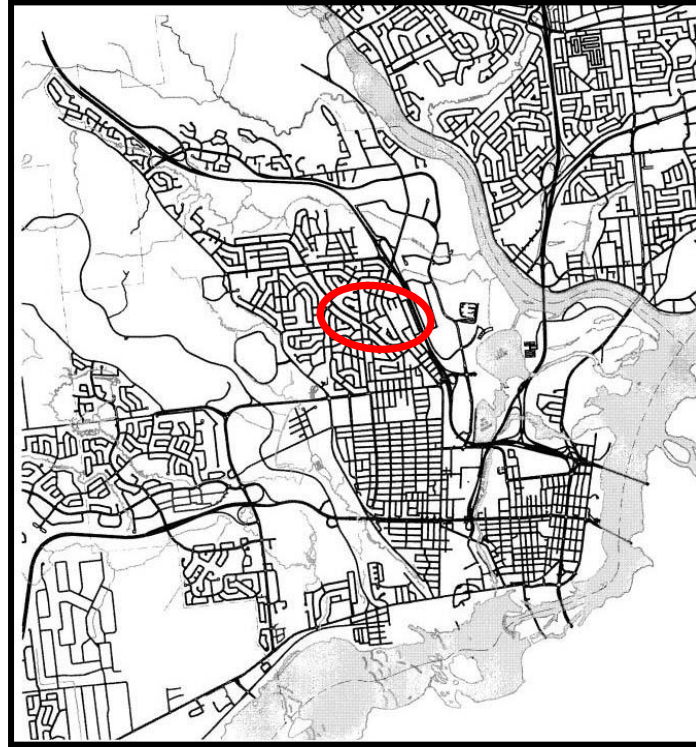
Que le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'accorder un l'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 714, boulevard Saint-Joseph, afin de construire bâtiment résidentiel comprenant un maximum de 230 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Neuf architectes – 6 novembre 2019 - 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées – Neuf architectes - 6 novembre 2019 – 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Vue en perspective du projet proposé – Neuf architectes - 6 novembre 2019 – 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Étude d'ensoleillement – Neuf architectes – 12 octobre 2021 – 714-730, boulevard Saint-Joseph;
- Étude de l'effet d'accélération des vents - Gradient Wind Engineering & Scientists – 20 novembre 2020. – 714, boulevard Saint-Joseph;

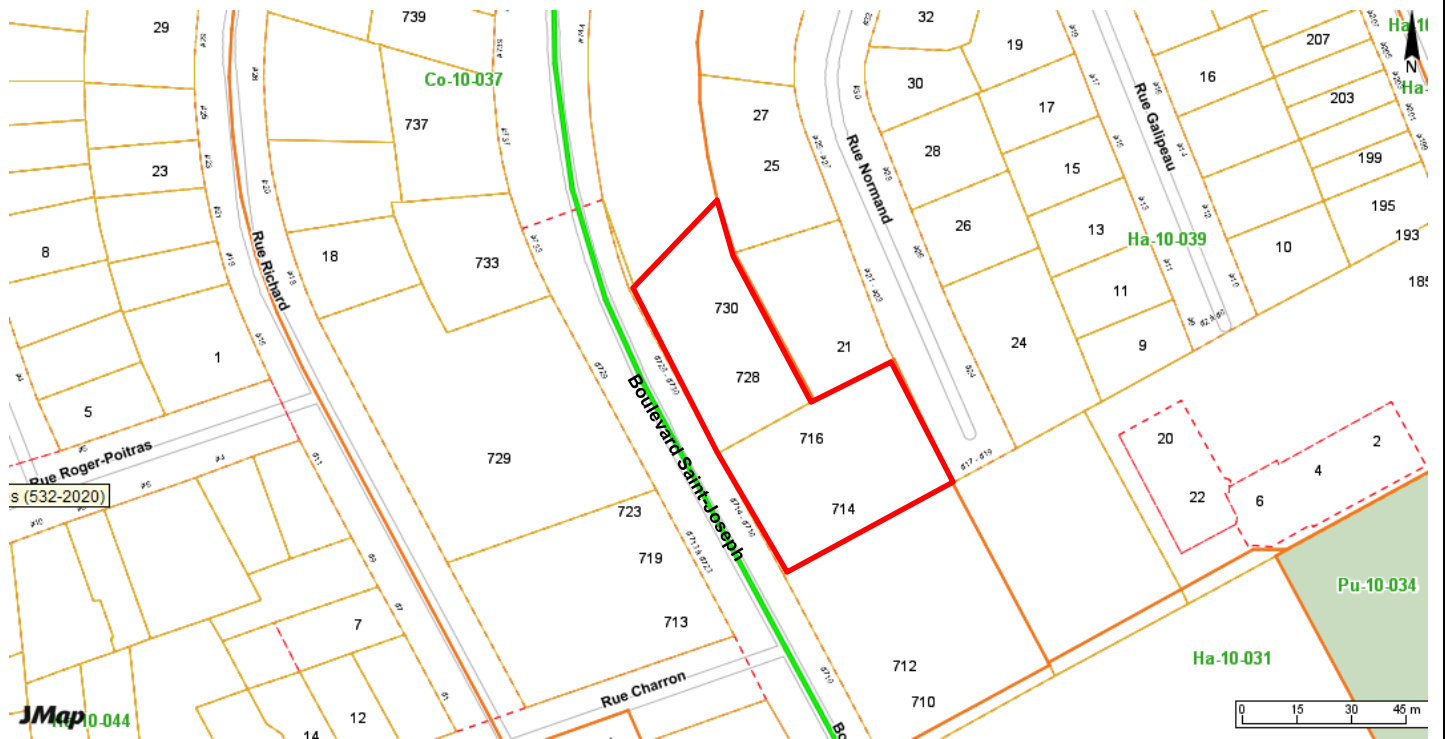
et ce, conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur du projet particulier, de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- L'autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition.

Plan de localisation



Plan de zonage



Plans de localisation et de zonage
714-730, boulevard Saint-Joseph



**Plan des sites et données des propriétés visées par le projet
714-730, boulevard Saint-Joseph**

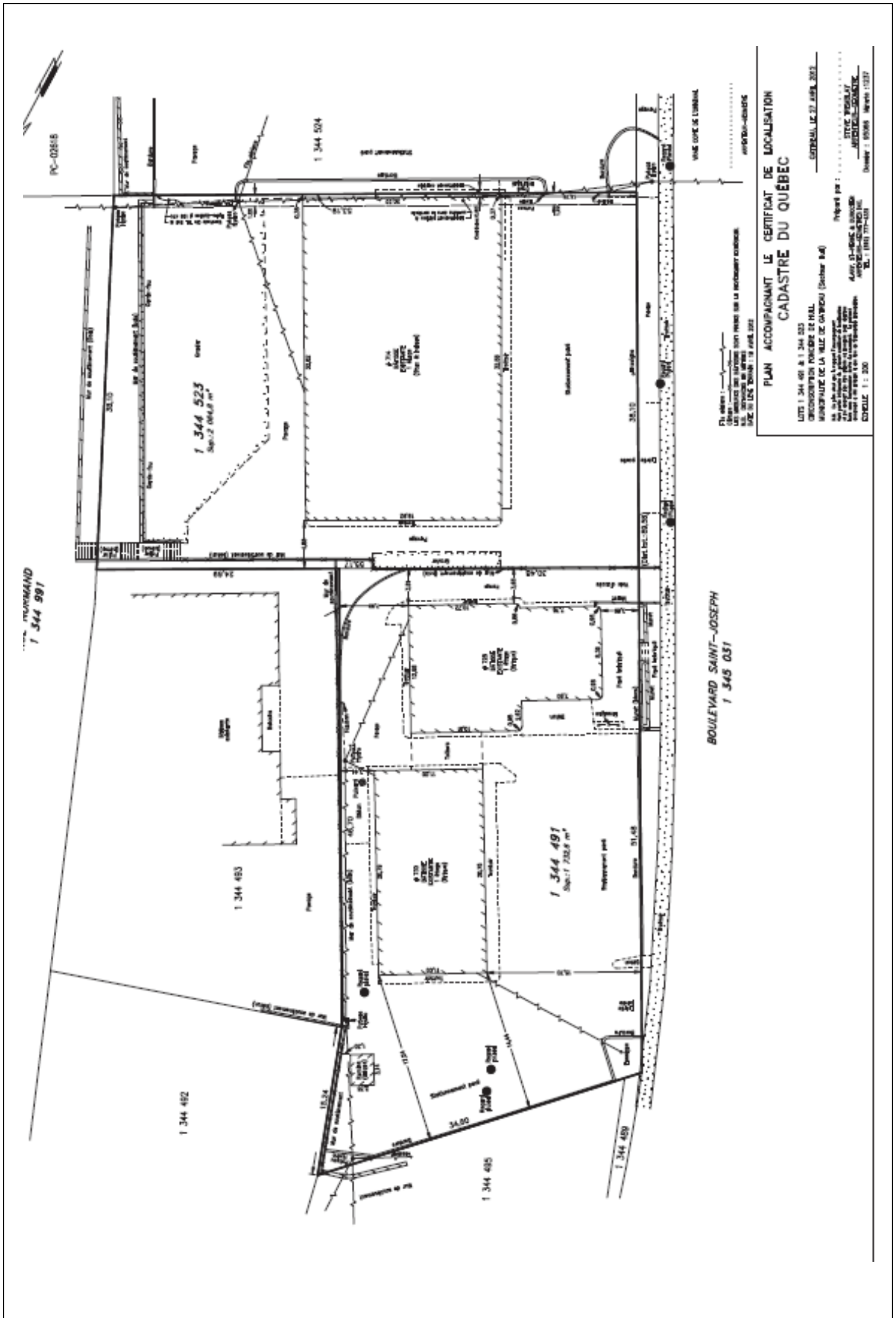


Vue sur le site (728 et 730 boul. Saint-Joseph)

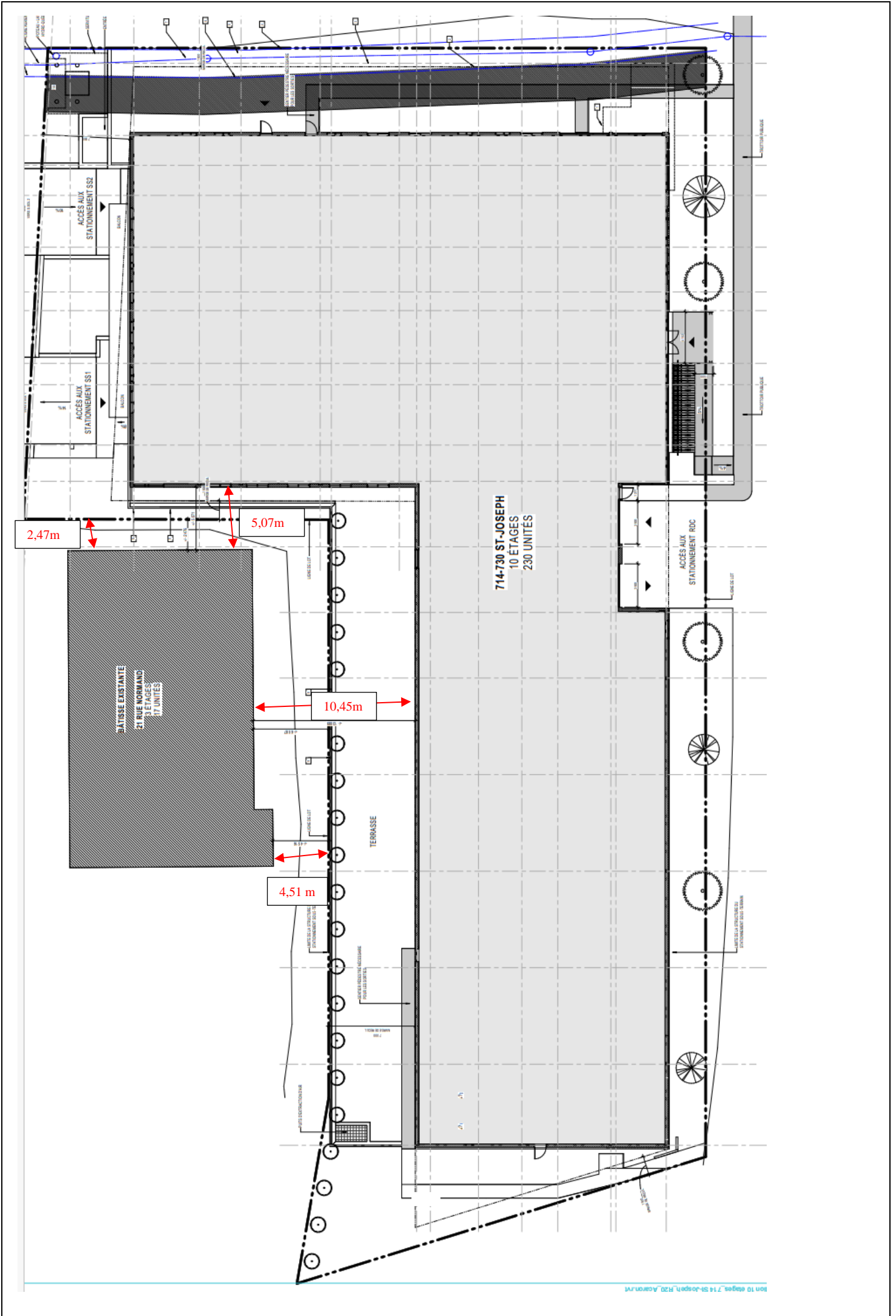


Vue sur le site (714 et 716 boul. Saint-Joseph)

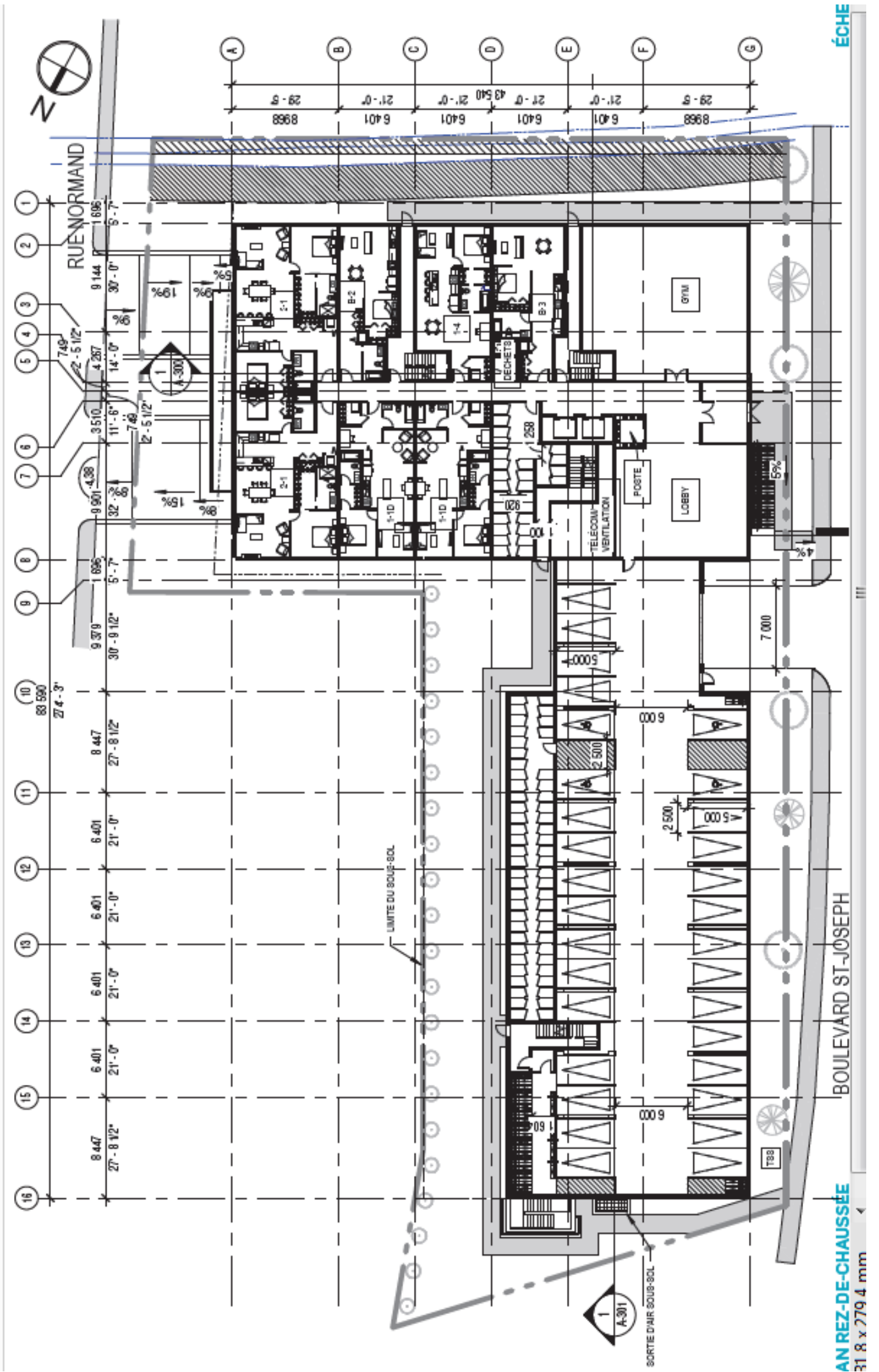
**Photos du contexte du site
714-730, boulevard Saint-Joseph**



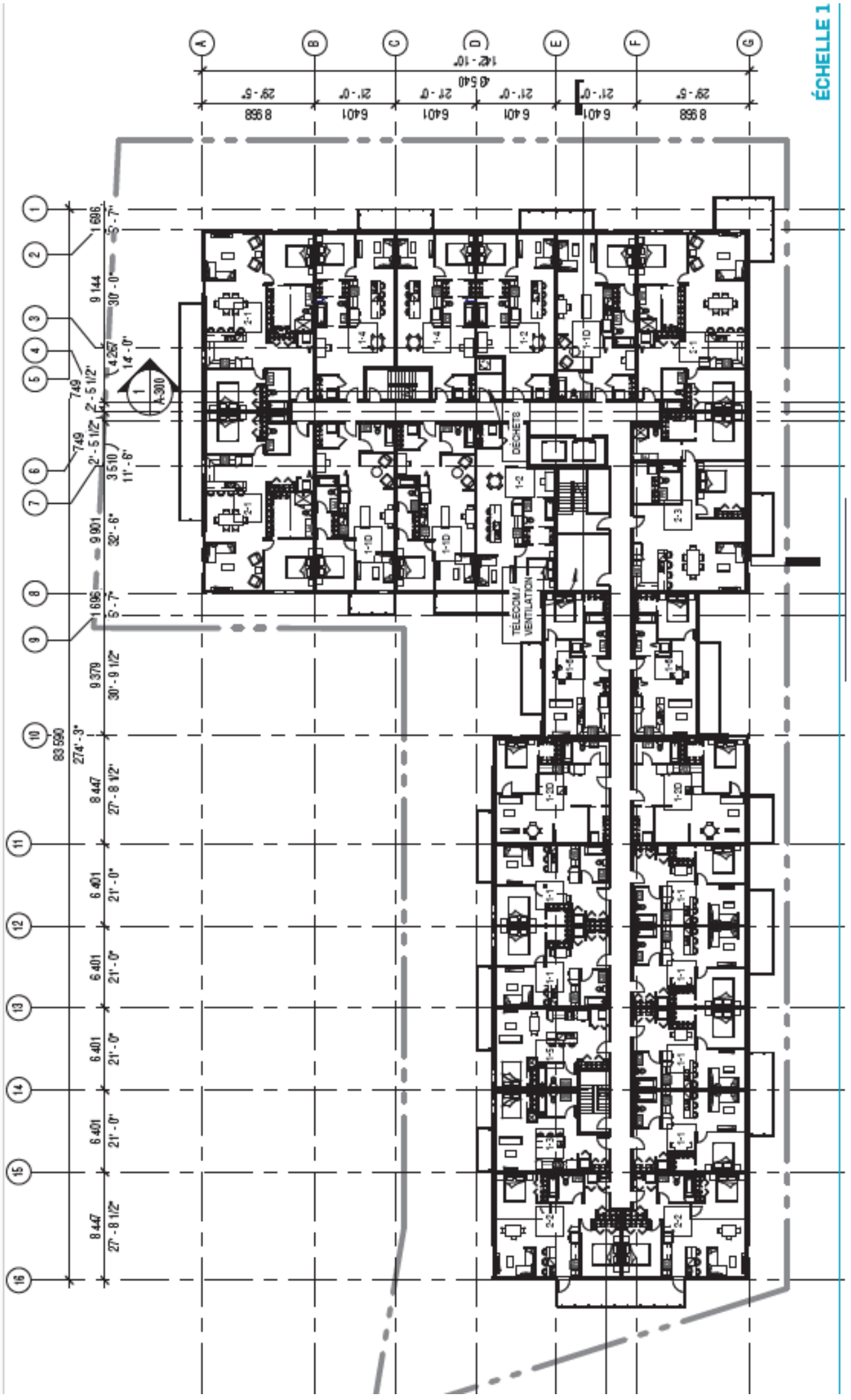
Plan d'implantation existant
Steve Tremblay, arpenteur-géomètre
714-730 boul Saint-Joseph
27 avril 2012



Plan d'implantation proposé avec bâtiment voisin
Neuf Architectes
714-730 boul Saint-Joseph
24 septembre 2021

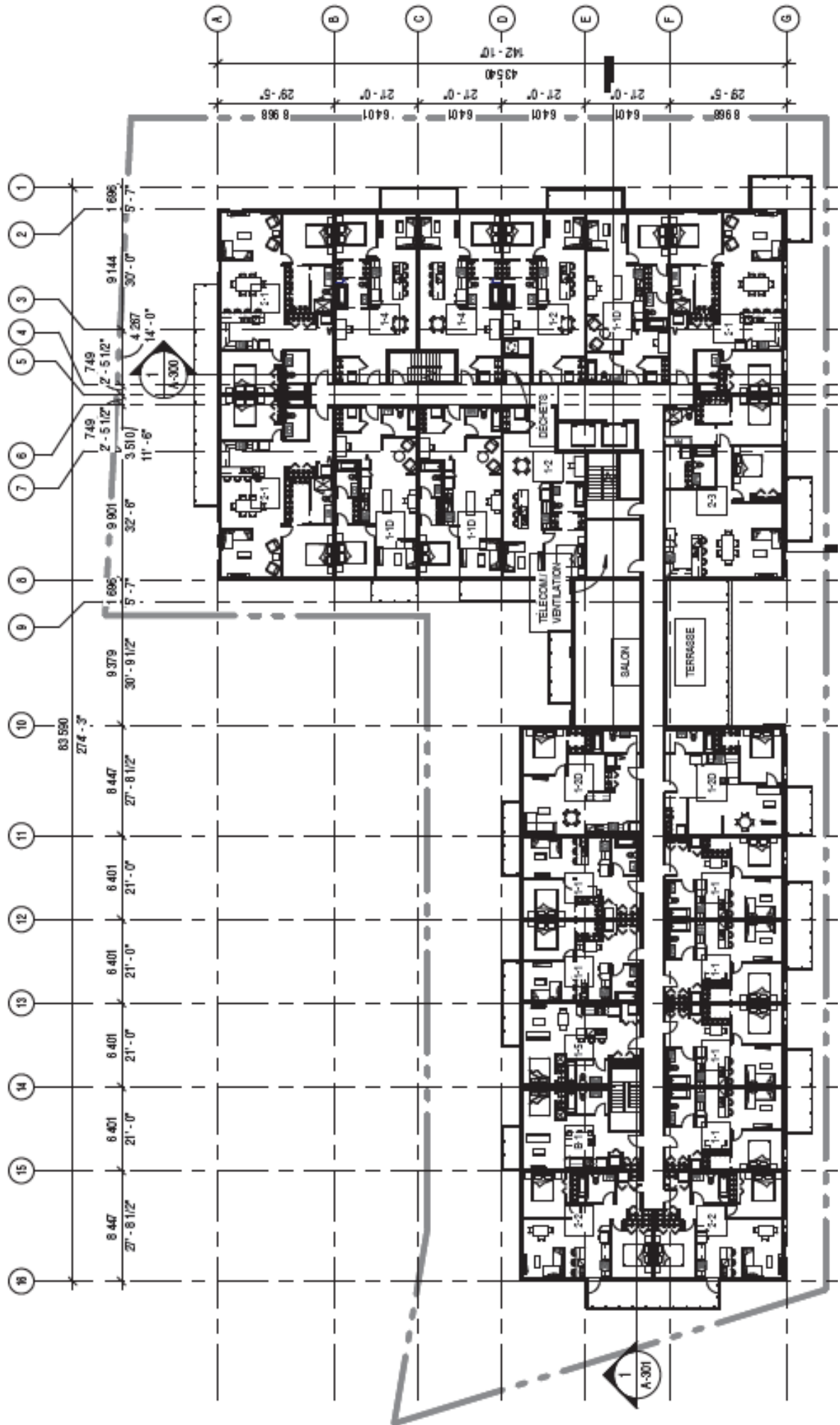


Plan du rez-de-chaussée
 Neuf Architectes
 714-730 boul Saint-Joseph
 6 novembre 2019

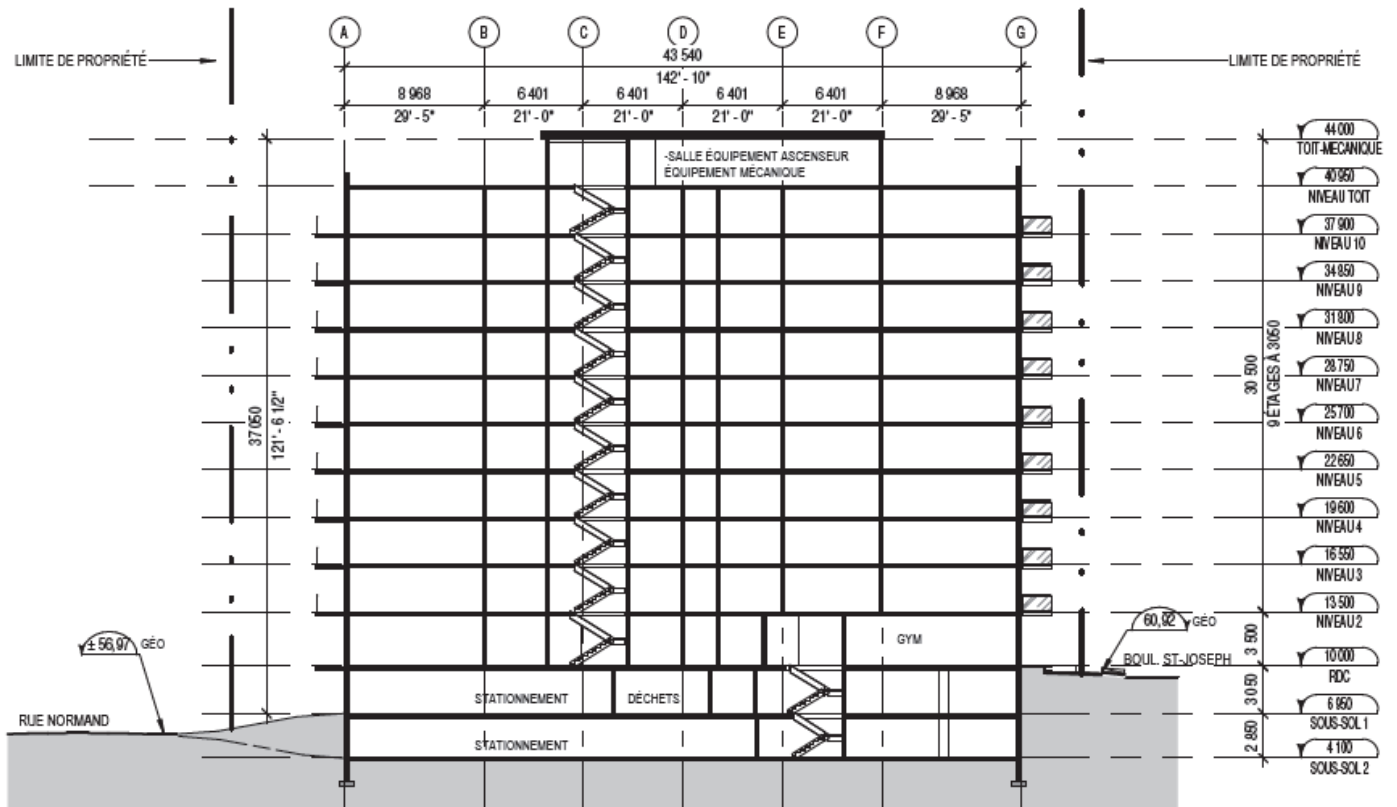


ÉCHELLE 1

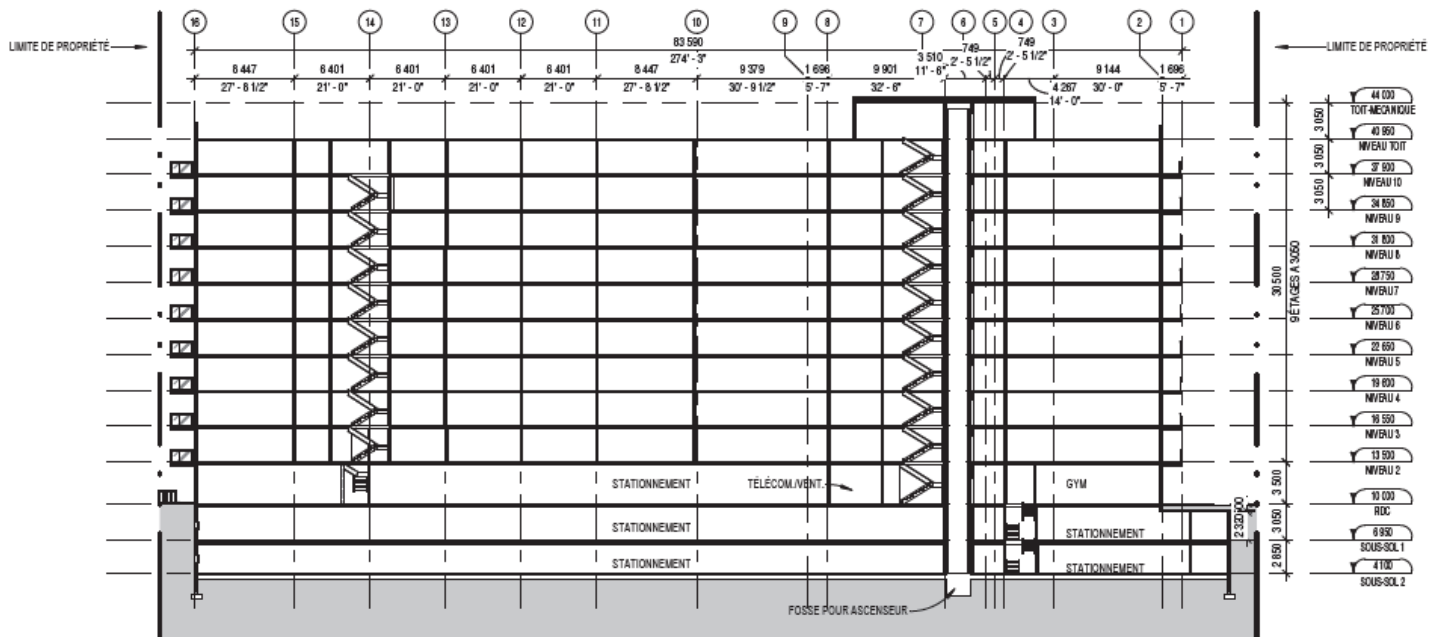
Plan étage type proposé
 Neuf Architectes
 714-730 boul Saint-Joseph
 6 novembre 2019



Plan 10^e étage
 Neuf Architectes
 714-730 boul Saint-Joseph
 6 novembre 2019

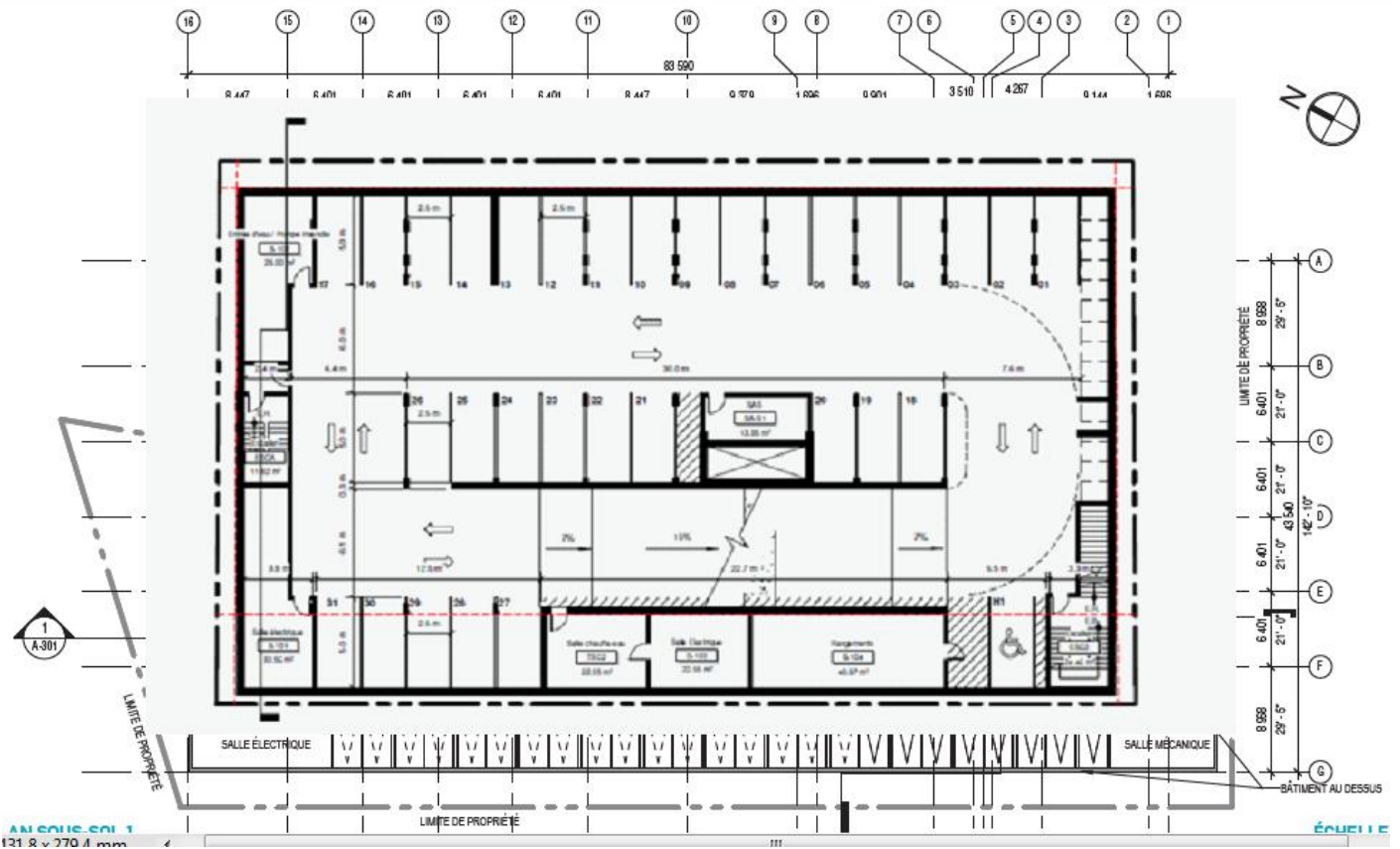


Coupe transversale

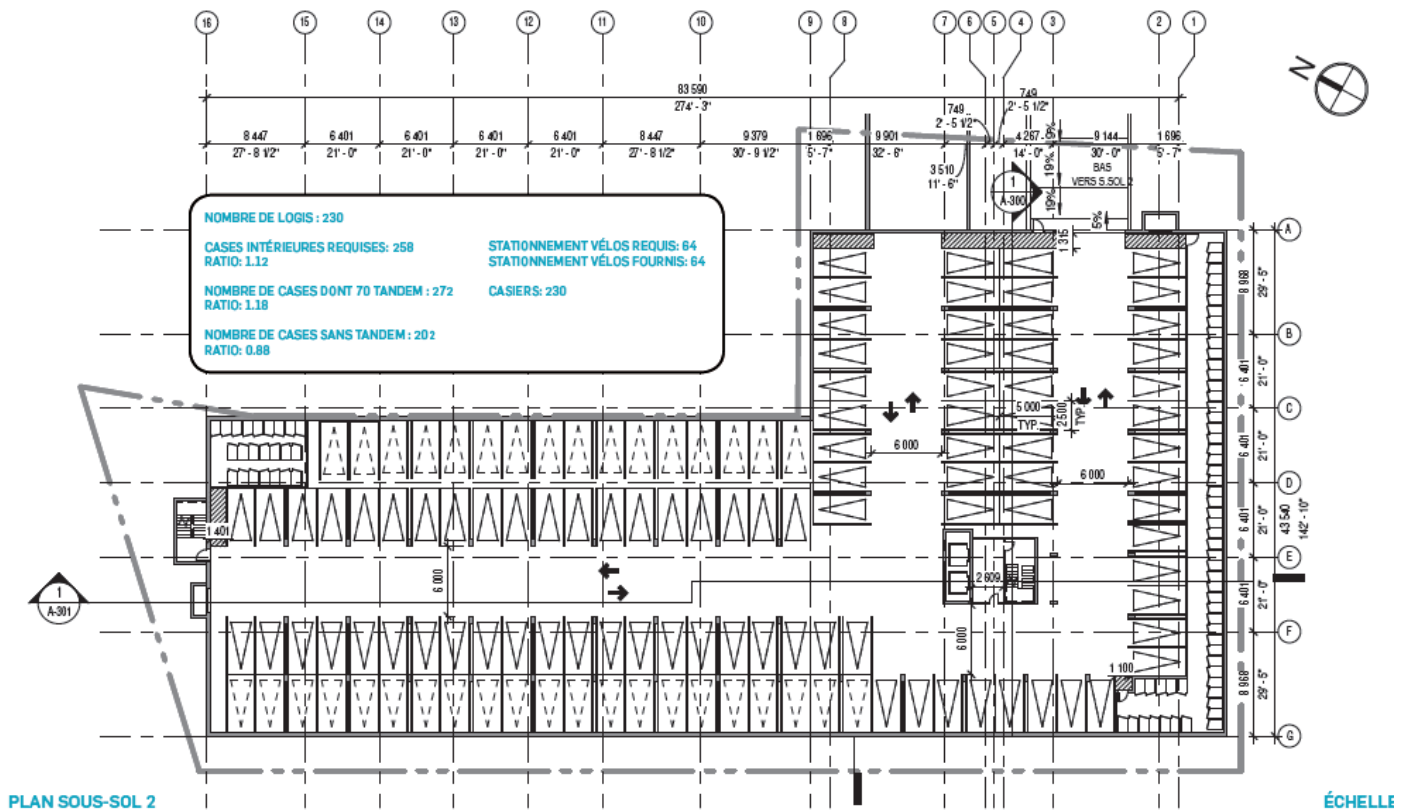


Coupe longitudinale

Coupe des étages
 Neuf Architectes
 714-730 boul Saint-Joseph
 6 novembre 2019



Plan du stationnement souterrain 1



Plan du stationnement souterrain 2

Plan du stationnement 1 et 2
Neuf Architectes
714-730 boul Saint-Joseph
6 novembre 2019

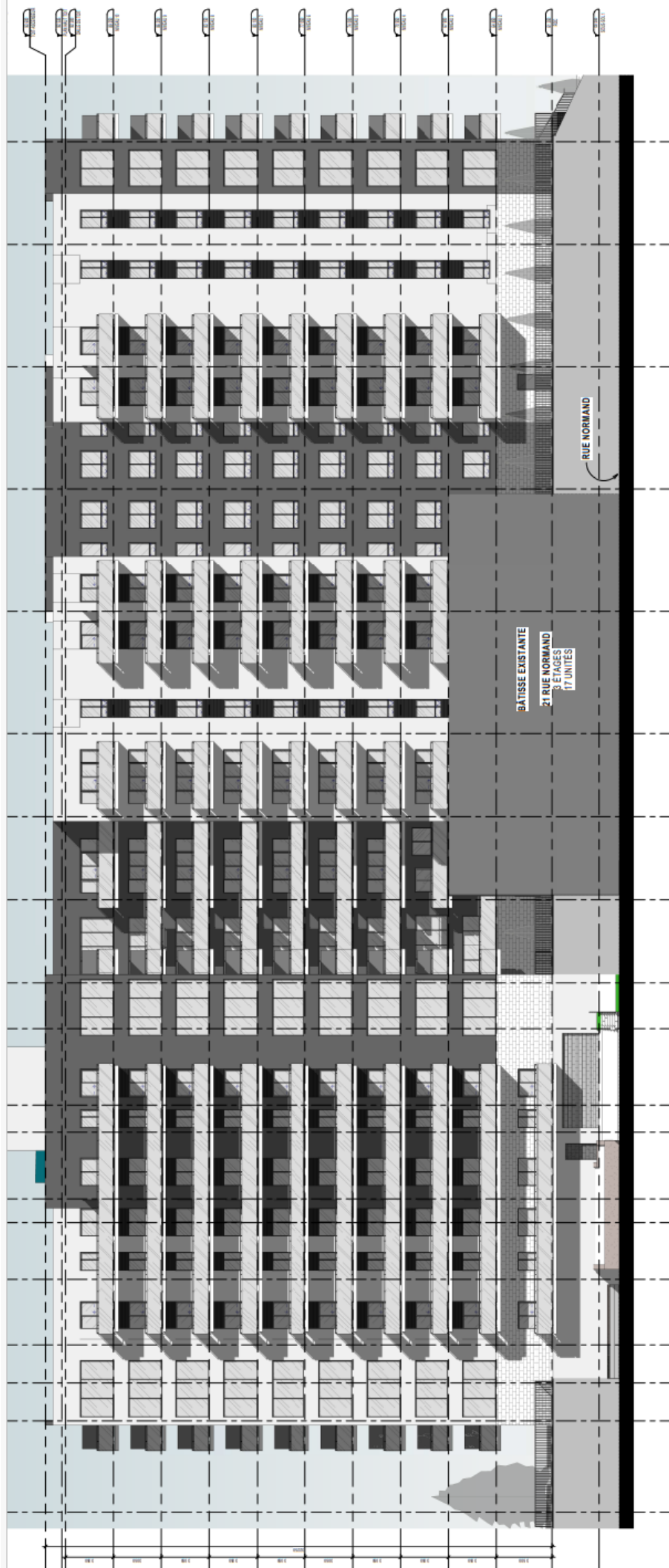


Façade principale donnant sur le boulevard Saint-Joseph – Avant



Façade arrière

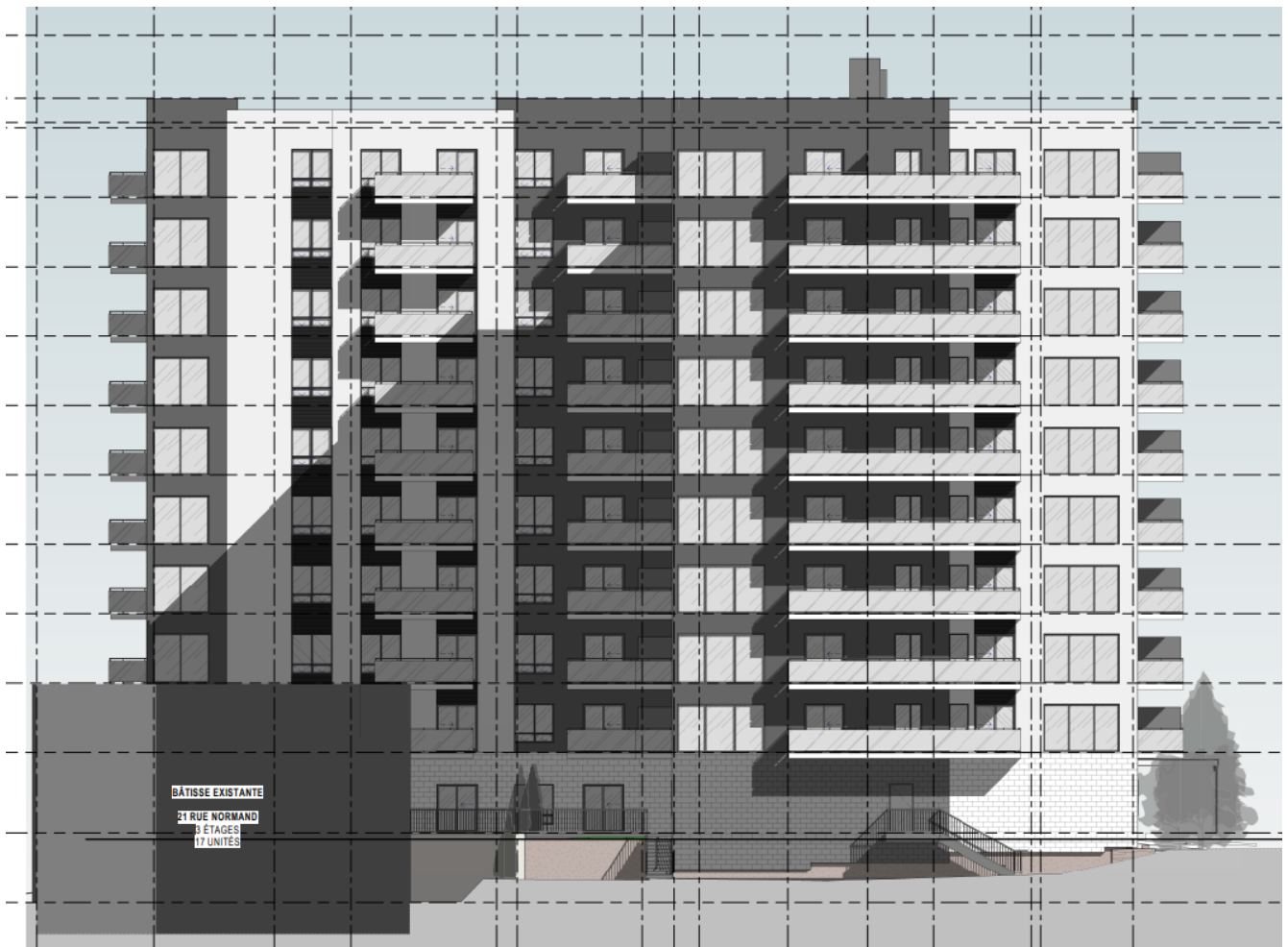
Élévations proposées – Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
6 novembre 2019



**Élévations arrière proposée –Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
24 septembre 2021**



Facade latérale côté gauche



Facade latérale côté gauche (avec bâtiment voisin)



Facade latérale côté droit

**Élévations proposées –Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
6 novembre 2019**

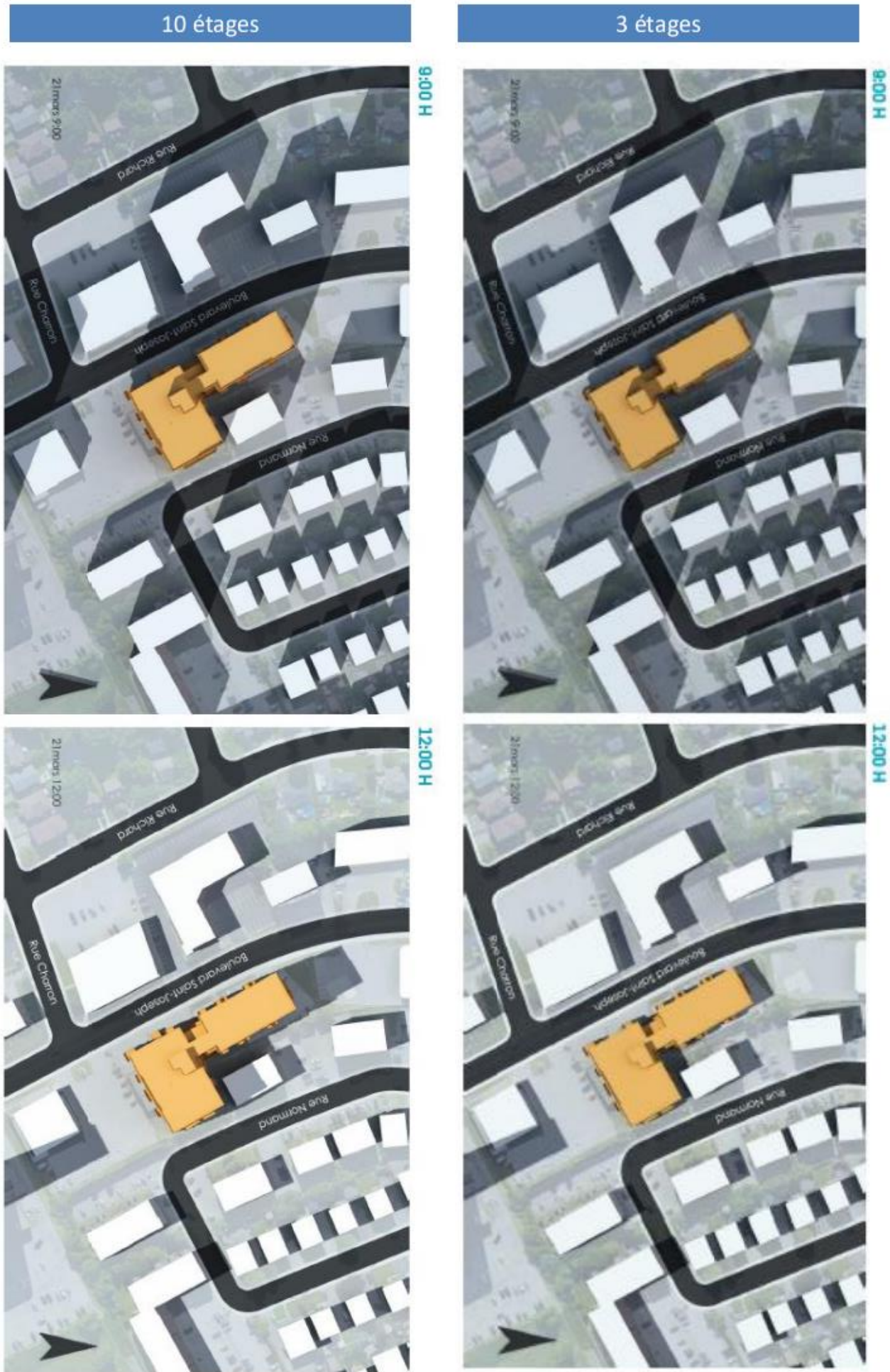


Vue en perspective– façade avant et latérale droite



Vue en perspective– façade avant et latérale gauche

**Vues en perspective –Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
6 novembre 2019**



Comparatif de l'effet d'ombrage d'un bâtiment conforme de 3 étages avec celui du bâtiment de 10 étages proposé

Extrait de l'étude d'ensoleillement – Equinoxe de printemps
Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
12 octobre 2021

21 mars

10 étages

3 étages



15:00 H



15:00 H



18:00 H



18:00 H

Comparatif de l'effet d'ombrage d'un bâtiment conforme de 3 étages avec celui du bâtiment de 10 étages proposé

Extrait de l'étude d'ensoleillement – Equinoxe de printemps
Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
12 octobre 2021

21 juin



Comparatif de l'effet d'ombrage d'un bâtiment conforme de 3 étages avec celui du bâtiment de 10 étages proposé

Extrait de l'étude d'ensoleillement – Solstice d'été
Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
12 octobre 2021

21 juin



Comparatif de l'effet d'ombrage d'un bâtiment conforme de 3 étages avec celui du bâtiment de 10 étages proposé

Extrait de l'étude d'ensoleillement – Solstice d'été
Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
12 octobre 2021

21 septembre

10 étages

3 étages



8:00 H



8:00 H



12:00 H

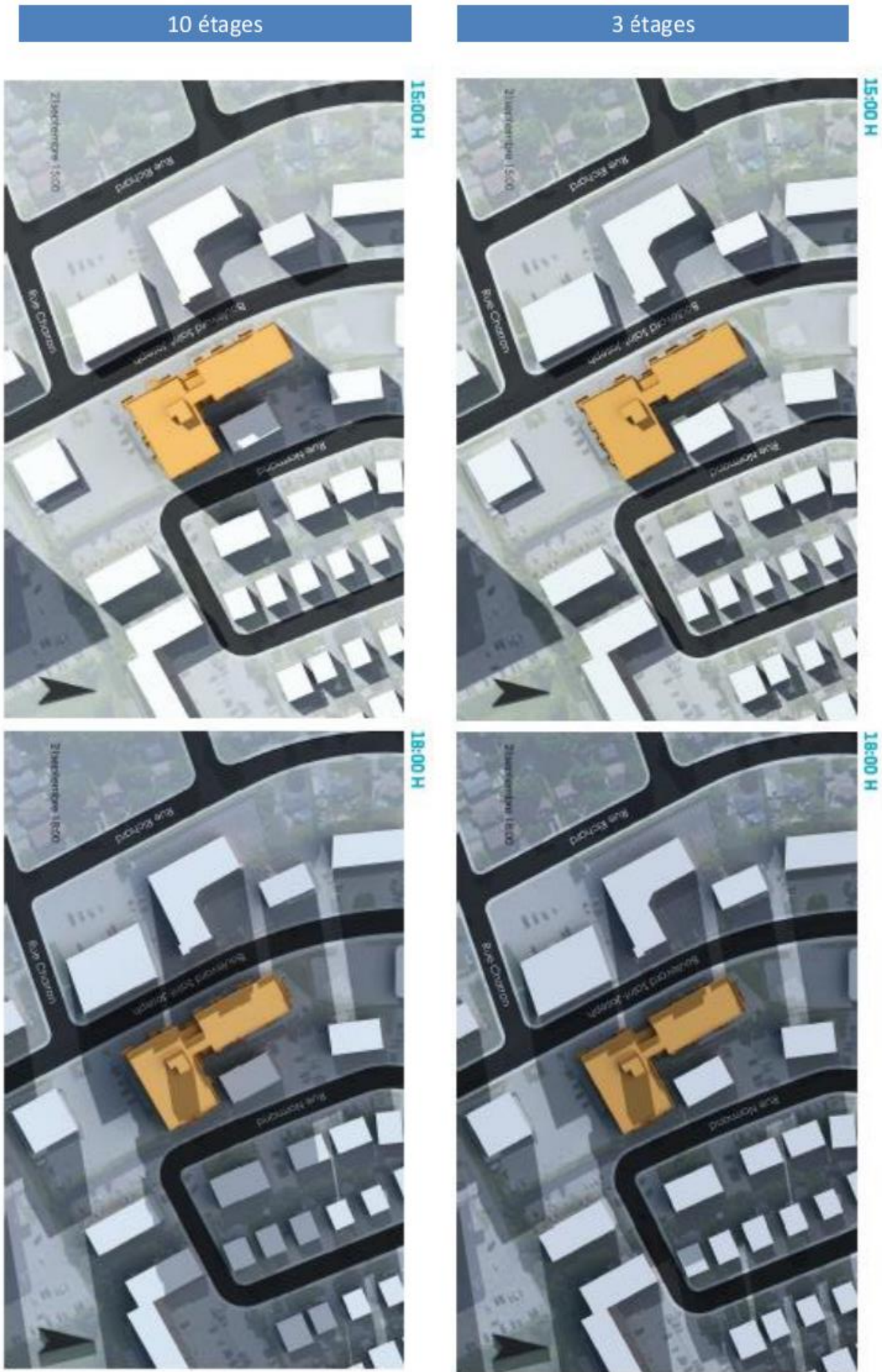


12:00 H

Comparatif de l'effet d'ombrage d'un bâtiment conforme de 3 étages avec celui du bâtiment de 10 étages proposé

Extrait de l'étude d'ensoleillement – Équinoxe d'automne
Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
12 octobre 2021

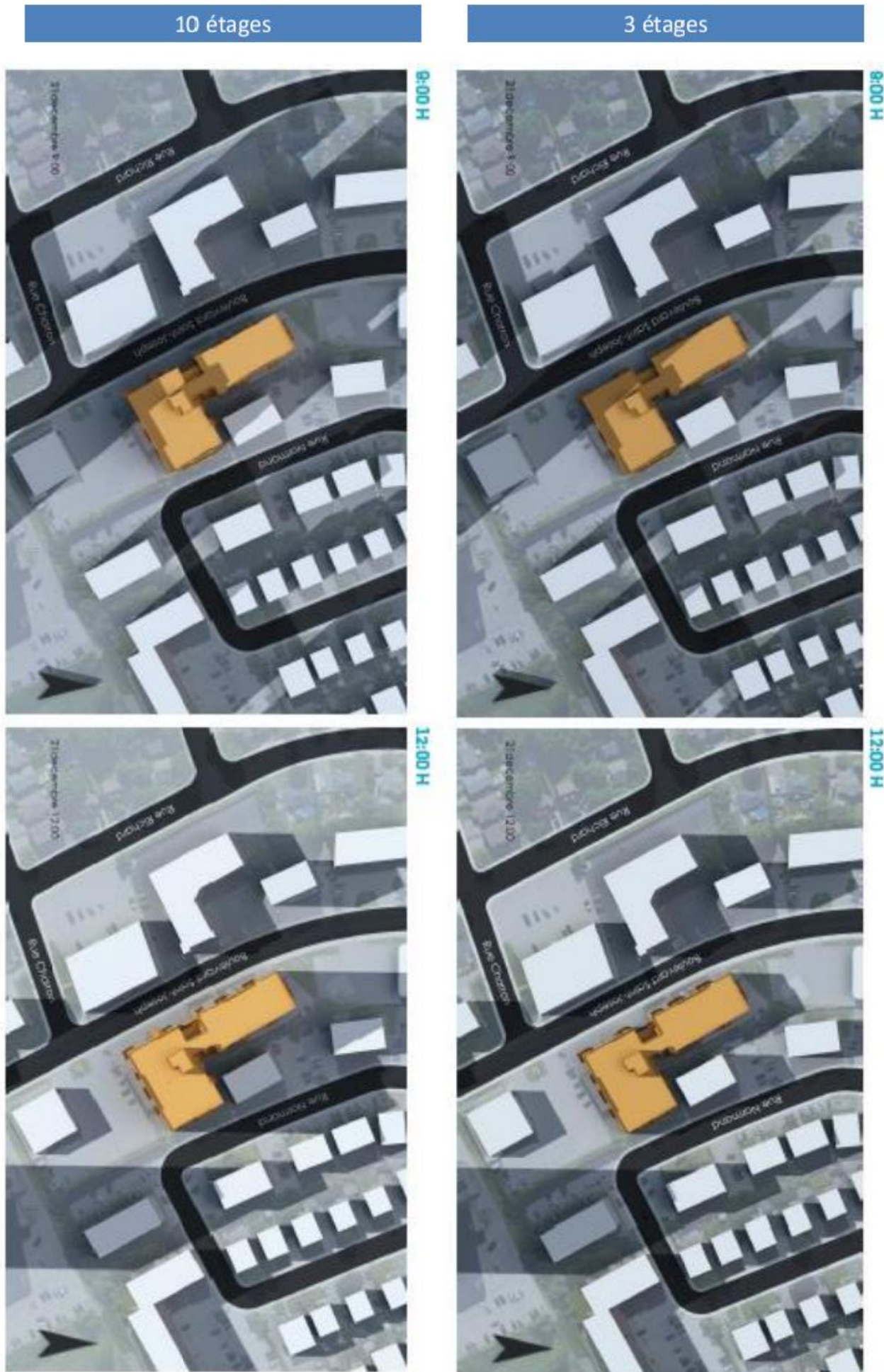
21 septembre



Comparatif de l'effet d'ombrage d'un bâtiment conforme de 3 étages avec celui du bâtiment de 10 étages proposé

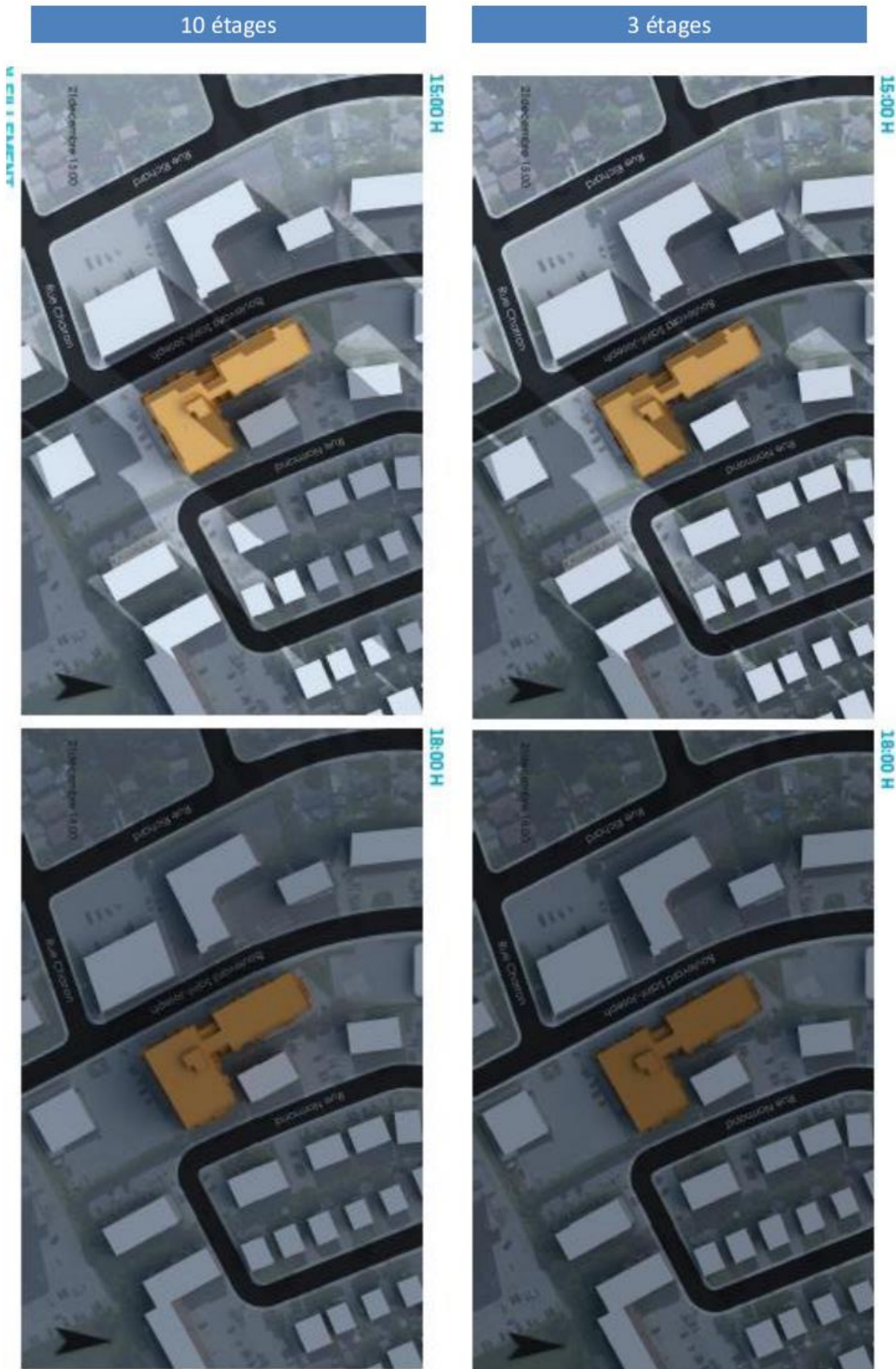
Extrait de l'étude d'ensoleillement – Équinoxe d'automne
Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
12 octobre 2021

21 décembre



Comparatif de l'effet d'ombrage d'un bâtiment conforme de 3 étages avec celui du bâtiment de 10 étages proposé

Extrait de l'étude d'ensoleillement – Solstice d'hiver
Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
12 octobre 2021



Comparatif de l'effet d'ombrage d'un bâtiment conforme de 3 étages avec celui du bâtiment de 10 étages proposé

Extrait de l'étude d'ensoleillement – Solstice d'hiver
Neuf architectes
714-730 boul Saint-Joseph
12 octobre 2021

5. RESULTATS ET DISCUSSION

Le texte suivant est accompagné par les Figures 3A-3D en annexe qui illustrent les conditions éoliennes saisonnières prévues pour le site concerné au niveau du sol et par les Figures 4A-4D qui illustrent les conditions éoliennes saisonnières prévues sur la terrasse commune. Les couleurs représentent les aires où les différents niveaux de confort sont rencontrés; verte représente les aires confortables pour s'asseoir, jaune représente les aires confortables pour rester, orange représente les aires confortables pour se flâner, et bleu représente les aires confortables pour marcher. Magenta représente les aires qui sont inconfortables pour marcher.

5.1 Confort Éolienne – Niveau du Sol

Boulevard Saint-Joseph : Il est prévu que les conditions le long des trottoirs du boulevard Saint-Joseph seront confortables pour rester, ou meilleur, pendant toute l'année. Ce sont des conditions qui sont acceptables.

Rue Normand : Il est prévu que les conditions le long des trottoirs de la rue Normand seront confortables pour s'asseoir en été et en automne, et confortable pour rester, ou meilleur, en hiver et au printemps. Ce sont des conditions qui sont acceptables.

Site Concerné : Il est prévu que les conditions sur le site concerné seront confortables pour s'asseoir en été, confortables pour rester, ou meilleur, en automne, et confortables pour flâner, ou meilleur, en hiver et au printemps. En générale, les conditions proches aux coins du bâtiments sont un peu plus venteuses. Ce sont des conditions qui sont acceptables.

Aires de stationnement au nord et sud du site : Il est prévu que les conditions dans les aires de stationnement seront confortables pour s'asseoir, ou meilleur, en été, et confortables pour rester pendant le reste de l'année. Ce sont des conditions qui sont acceptables.

Entrées Principales du Bâtiment: Il est prévu que les conditions proches aux entrées du bâtiment seront confortables pour rester, ou meilleur, pendant toute l'année. Ce sont des conditions qui sont acceptables.

5.2 Confort Éolienne – Terrasses Communes

Terrasse Commune, 10^e Niveau : Il est prévu que les conditions sur la terrasse commune au 10^e niveau du bâtiment seront confortables pour s'asseoir pendant la période d'utilisation typique, de la fin du printemps au début de l'automne. Ce sont des conditions qui sont acceptables.

5.3 Sécurité Éolienne

Dans le contexte des conditions météorologiques typique, qui exclut les tempêtes irrégulières et localisées comme les tornades et les rafales descendantes, nous avons constaté qu'aucun secteur de l'emplacement étudié serait considéré comme dangereux.

**Extrait de l'étude de l'effet d'accélération des vents – Gradient Wind Engineering inc.
714-730 boul Saint-Joseph
20 novembre 2020**

5.4 Applicabilité des Résultats

Conditions éoliennes sur les trottoirs au-delà du site concerné, et proche aux entrées principales des bâtiments avoisinants, seront acceptables pendant chaque saison, après l'implantation du bâtiment proposé. Le confort des piétons a été évalué pour la configuration spécifique des bâtiments existants et prévus. Les modifications futures (construction ou démolition) des environnants peut changer les conditions éoliennes de deux manières : (1) les modifications plus loin du site concerné modifieraient les profils du vent qui affectent le site, et (2) les modifications aux environs immédiats du site modifieraient la configuration des vents locales. En générale, le développement dans les milieux urbains réduit la vitesse moyenne du vent et augmente la turbulence.

Concernant les entrées primaires et secondaires des bâtiments, les prédictions des conditions éoliennes sont applicables seulement au confort et sécurité des piétons. Les résultats ne sont donc applicables aux charges de vent sur les portes ou la quincaillerie associé.

6. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Un résumé complet des conditions éoliennes prévus est fourni dans la Section 5 de ce rapport et illustré dans les Figures 3A-4D en annexe. En fonction des résultats des simulations obtenus avec la mécanique des fluides numérique (MFN), de notre interprétation et de l'expérience acquise avec des réalisations semblables à Gatineau, nous pouvons faire les conclusions suivantes:

- 1) Les directives de confort et sécurité éolien seront satisfaites dans toutes les aires piétonnes dans et autour du site concerné, y compris les trottoirs, les entrées principales, les aires du stationnement au nord et sud du site concerné et la terrasse commune au 10^e niveau.
- 2) Dans le contexte des conditions météorologiques typique, qui exclut les tempêtes irrégulières et localisées comme les tornades et les rafales descendantes, nous avons constaté qu'aucun secteur de l'emplacement étudié serait considéré comme dangereux.

Cela conclut notre évaluation quantitative des conditions éoliennes au niveau des piétons. Si vous avez des questions concernant nos commentaires, n'hésitez pas à prendre contact avec le soussigné.

Cordialement,

Gradient Wind Engineering Inc.

**Extrait de l'étude de l'effet d'accélération des vents – Gradient Wind
Engineering inc.
714-730 boul Saint-Joseph
20 novembre 2020**

Annexe 16

CRITÈRE D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)
Règlement relatif aux projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 507-2005

	Critères d'évaluation	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 ^o	Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur, des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	Oui	Puisque le projet se retrouve dans une aire d'affectation résidentielle, l'usage résidentiel proposé est conforme et contribue au maintien et au développement d'un milieu de vie de qualité. En proposant un total de dix (10) étages, l'implantation du bâtiment n'est pas conforme au PPU. Donc, un PPCMOI est requis pour la hauteur additionnelle proposée. Voir l'ensemble des analyses accompagnant la demande.	En accord
2 ^o	Occupations prévues compatibles avec celle du milieu d'insertion?	Oui	Le projet prévoit un usage résidentiel. Cela concorde avec le caractère et l'affectation résidentielle du milieu de vie environnant. De plus, le projet s'insère tout près du 700 St-Joseph, ayant une volumétrie imposante et une hauteur de plus de 15 étages, ce qui permet une intégration homogène et fluide du cadre bâti sur le boulevard Saint-Joseph. Le futur bâtiment sera ceinturé de rue du côté est et ouest et ceci créera des interstices de distanciation et de dégagement avec le voisinage.	En accord
3 ^o	Intègre l'architecture d'un bâtiment nouvellement construit ou d'une modification à un bâtiment existant à son milieu d'insertion?	Oui	L'architecture du bâtiment a été conçue de façon à s'intégrer harmonieusement au milieu d'insertion en utilisant des matériaux, des couleurs et des volumétries typiques aux bâtiments avoisinants. Le bâtiment propose également un parti architectural contemporain de haute qualité. C'est un remplacement physique architectural efficace dans son milieu en remplacement du bâti existant.	En accord
4 ^o	Minimise les effets d'ombre sur les terrains voisins?	Oui	La trame de rue du milieu d'insertion du projet permet un dégagement significatif entre le projet et les bâtiments existants avoisinants. De plus, on y retrouve beaucoup de commerces sur les lots avoisinants au projet, soit sur le boulevard Saint-Joseph. On n'y retrouve donc pas d'impact majeur résultant aux effets d'ombre sur le milieu environnant, s'il y a lieu, l'ombre aura un impact en fin de journée pour une courte période de temps. L'effet d'ombre n'affecte pas de milieux publics tel que des parcs, sentiers récréatifs ou une aire communautaire.	En désaccord
5 ^o	Minimise les impacts négatifs sur les piétons dans le cas de la construction d'un bâtiment de plus de trois étages, de façon à contrôler les effets d'accélération des vents susceptible d'en résulter?	Oui	Voir l'étude éolienne au niveau des piétons par Gradient Wind, datée du 20 novembre 2020. Les directives de confort et sécurité éolien seront satisfaites dans toutes les aires piétonnes et autour du site concerné, y compris les trottoirs, les	En accord

			entrées principales, les aires du stationnement au nord et sud du site concerné et la terrasse commune au 10e niveau.	
6°	Minimise les impacts négatifs sur la circulation?	Oui	Le projet regroupe deux accès véhiculaires au projet (rampes d'accès au stationnement souterrain) se retrouvant sur le boulevard Saint-Joseph ainsi que la rue Normand. Selon l'étude de circulation fait par Nordo Stelo, datée du 15 décembre 2020, les conditions de circulation projetées démontrent que le projet ne présente pas un impact significatif sur les conditions de circulations dans le secteur d'étude et que le réseau routier est en mesure de supporter ces débits additionnels. La majeure partie de la circulation automobile se fera sur la rue Normandie en arrière-lot. Du côté du boulevard St-Joseph seulement une trentaine d'autos auront accès à celle-ci.	En accord
7°	Minimise les impacts négatifs qui résultent de l'émission de bruit perceptible depuis le voisinage résidentiel?	Oui	Le bâtiment regroupe uniquement un usage résidentiel dans son ensemble. Ce type d'usage ne crée pas d'impacts sonores nocifs dans le milieu d'insertion qui est lui-même en prédominance résidentielle.	En accord
8°	Met en valeur le domaine public et crée un environnement sécuritaire?	Oui	L'aménagement des espaces extérieurs s'intègre directement au domaine public en créant un lien actif direct vers des espaces sécuritaires pour les piétons et les usagers, en incluant un aménagement paysager créant un espace tampon vert entre le bâtiment et le domaine public. Un traitement architectural et volumétrique de l'entrée principale du bâtiment permet également une démarcation distinctive pour les piétons.	En accord
9°	Enrichit le patrimoine architectural, naturel et paysager?	Oui	Le nouveau bâtiment est une plus-value en lien avec cadre bâti et remplacé. Il créera une richesse architecturale et paysager dans son insertion. Le parti architectural de type contemporain du bâtiment a été conçu de façon à intégrer des matériaux nobles et de haute qualité, tout en s'intégrant harmonieusement au milieu d'insertion. L'aménagement paysager permet également de mettre en valeur le bâtiment et les éléments d'intérêt et caractéristiques du quartier.	En accord
10°	Contribue à la mise en valeur d'un site du patrimoine ou d'un monument historique situé à 152 m ou moins?	N/A		N/A
11°	Préserve, intègre et met en valeur des arbres matures et des massifs végétalisés d'intérêt existants sur un site?	N/A		N/A

12°	Favorise la diminution des îlots de chaleur, la canalisation naturelle des eaux de pluie et l'accroissement du couvert végétal par l'aménagement des espaces extérieurs?	Oui	Les aménagements extérieurs présentent une abondance de végétaux et d'arbres sur l'ensemble du terrain. Tous les espaces non construits sont recouverts et végétaux ou sont gazonnés. L'ensemble des stationnements automobiles se retrouvent également en structure souterraine afin de réduire au maximum les îlots de chaleur.	En accord
13°	Favorise la performance environnementale du bâtiment et du site, en intégrant un ou plusieurs principes de construction durable s'inspirant des critères LEED?	Oui	Tel que prescrit dans la partie 11 du Code de construction, le bâtiment regroupera plusieurs principes de construction durable, par exemple : performance thermique de l'enveloppe du bâtiment, des fenêtres, portes et lanterneaux, système d'étanchéité à l'air, ventilateur récupérateur de chaleur, etc. Aussi, l'ensemble des cases de stationnement se retrouvent à l'intérieur du bâtiment en structure souterraine. Ces critères LEED sont reconnus dans les principes de construction durable.	En accord

Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits mais l'ombrage est problématique (recommandation défavorable)

1°. Contrairement aux énoncés du requérant, le site est localisé à l'extérieur du périmètre du PPU.

4°. Le projet a un impact sur l'ombrage du terrain situé sur la rue Normand (au nord), mais similaire à ce qu'un bâtiment de trois étages conforme aurait projeté. Il est important de mentionner qu'il y a une importante dénivellation entre le boulevard Saint-Joseph et la rue Normand, ce qui accentue la situation.

Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble** numéro 507-2005 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.

* 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).

CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT COMPRENANT 100 LOGEMENTS OU PLUS OU 200 CHAMBRES OU PLUS

Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

ARTICLE 36 - BÂTIMENT COMPRENANT 100 LOGEMENTS OU PLUS OU 200 CHAMBRES OU PLUS				
	Critères d'évaluation	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1 ^o	Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	Oui	Puisque le projet se retrouve dans une aire d'affectation résidentielle, l'usage résidentiel proposé est conforme et contribue au maintien et au développement d'un milieu de vie de qualité. En proposant un total de dix (10) étages, l'implantation du bâtiment n'est pas conforme au PPU. Donc, un PPCMOI est requis pour la hauteur additionnelle proposée. Voir l'ensemble des analyses accompagnant la demande.	En accord
2 ^o	L'architecture s'intègre à son milieu d'insertion?	Oui	Le projet prévoit un usage résidentiel. Cela concorde avec le caractère et l'affectation résidentielle du milieu de vie environnant. De plus, le projet s'insère tout près du 700 St-Joseph, ayant une volumétrie imposante et une hauteur de plus de 15 étages, ce qui permet une intégration homogène et fluide du cadre bâti sur le boulevard Saint-Joseph. Le futur bâtiment sera ceinturé de rue du côté est et ouest et ceci créera des interstices de distanciation et de dégagement avec le voisinage.	En accord
3 ^o	Minimise les impacts négatifs du vent à l'entrée principale et dans les aires d'agrément au sol pour les bâtiments de plus de trois étages?	Oui	Voir l'étude éolienne au niveau des piétons par Gradient Wind, datée du 20 novembre 2020. Les directives de confort et sécurité éolien seront satisfaites dans toutes les aires piétonnes et autour du site concerné, y compris les trottoirs, les entrées principales, les aires du stationnement au nord et sud du site concerné et la terrasse commune au 10e niveau.	En accord
4 ^o	Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville?	Oui	Le nouveau bâtiment est une plus-value en lien avec cadre bâti et remplacé. Il créera une richesse architecturale et paysager dans son insertion. Le parti architectural de type contemporain du bâtiment a été conçu de façon à intégrer des matériaux nobles et de haute qualité, tout en s'intégrant harmonieusement au milieu d'insertion. L'aménagement paysager permet également de mettre en valeur le bâtiment et les éléments d'intérêts et caractéristiques du quartier,	En accord
5 ^o	Lorsque que situé à 152 m ou moins d'un site ou d'un immeuble patrimonial cité par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la <i>Loi sur le patrimoine culturel (chapitre p-9.002)</i> ou d'un immeuble patrimonial classé par le ministre en vertu de cette même loi, il contribue à sa mise en valeur?	N/A		N/A
Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)				

1°. Contrairement aux énoncés du requérant, le site est localisé à l'extérieur du périmètre du PPU.

Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **usages conditionnels** numéro 506-2005 de la Ville de Gatineau 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).