

4986, place de la Savane

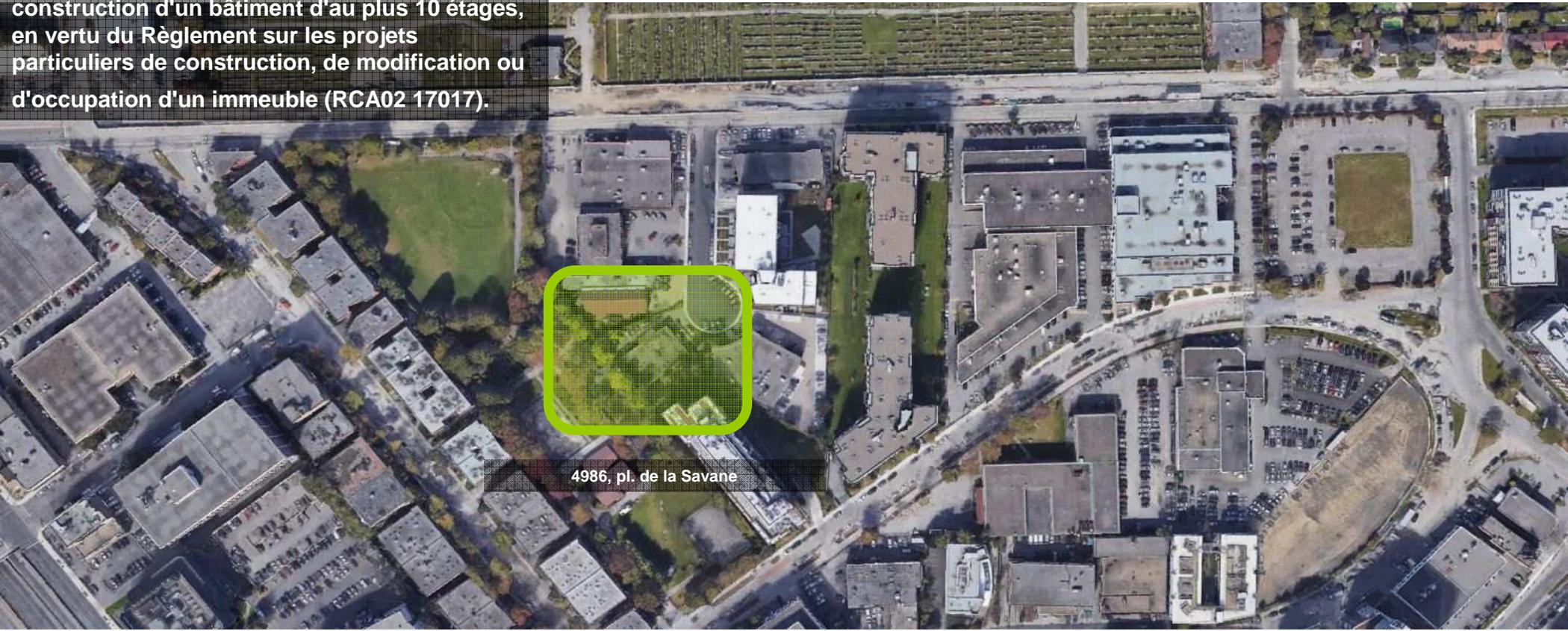
PCCMOI

Adopter une résolution approuvant un projet particulier pour autoriser la démolition du bâtiment situé 4986, place de la Savane et la construction d'un bâtiment d'au plus 10 étages



1. Mise en contexte
2. Présentation de la réglementation actuelle
3. Présentation du projet
4. Adoption du PPCMOI

Adopter une résolution approuvant un projet particulier pour autoriser la démolition du bâtiment situé 4986, place de la Savane et la construction d'un bâtiment d'au plus 10 étages, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).



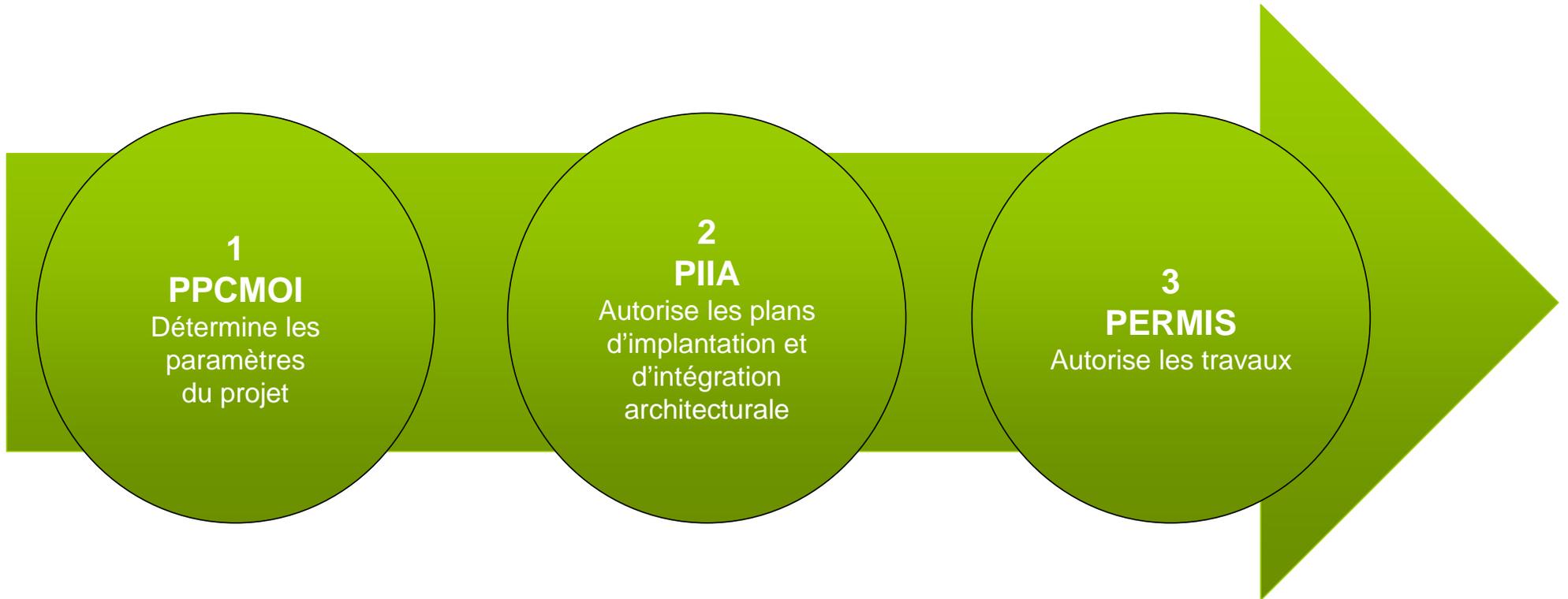
4986, pl. de la Savane

- **Qu'est-ce qu'un PPCMOI :**

- PPCMOI pour Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Imeuble
- Il s'effectue par l'adoption d'une résolution du Conseil qui autorise des dérogations aux règlements (zonage) et peut imposer certaines conditions.
- Adoption en 3 temps au conseil d'arrondissement

- Avantages de cette approche :
 - Permet d'exiger toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet.
 - Permet de soumettre le projet à un processus d'approbation citoyenne.

GRANDES ÉTAPES DE CONCEPTION ET
D'APPROBATION DU PROJET



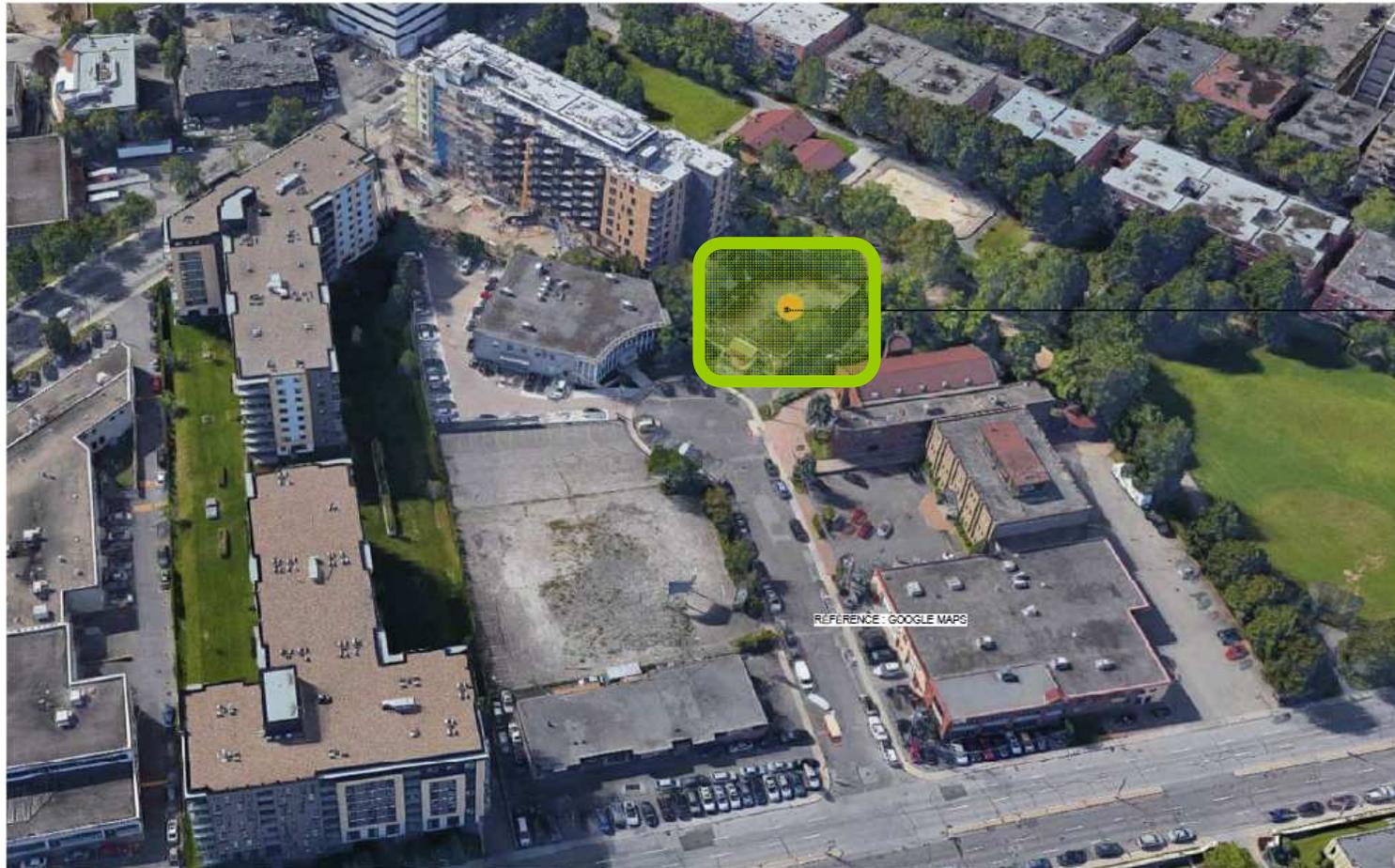
1. Mise en contexte
2. Présentation de la réglementation actuelle
3. Présentation du projet
4. Adoption du PPCMOI

Principales dérogations

	Règlement applicable	Projet proposé
Hauteur max	7 à 16 m	30 m
Nombre d'étages	-	8 + 2
Taux d'implantation	35 à 85 %	Environ 47 %
Densité	1 à 3	4
Alignement	60% façade à l'alignement	Un seul point
Usage	C.6, C.7, I.2, C.1	H.7 (82 unités)

1. Mise en contexte
2. Présentation de la réglementation actuelle
3. Présentation du projet
4. Adoption du PPCMOI

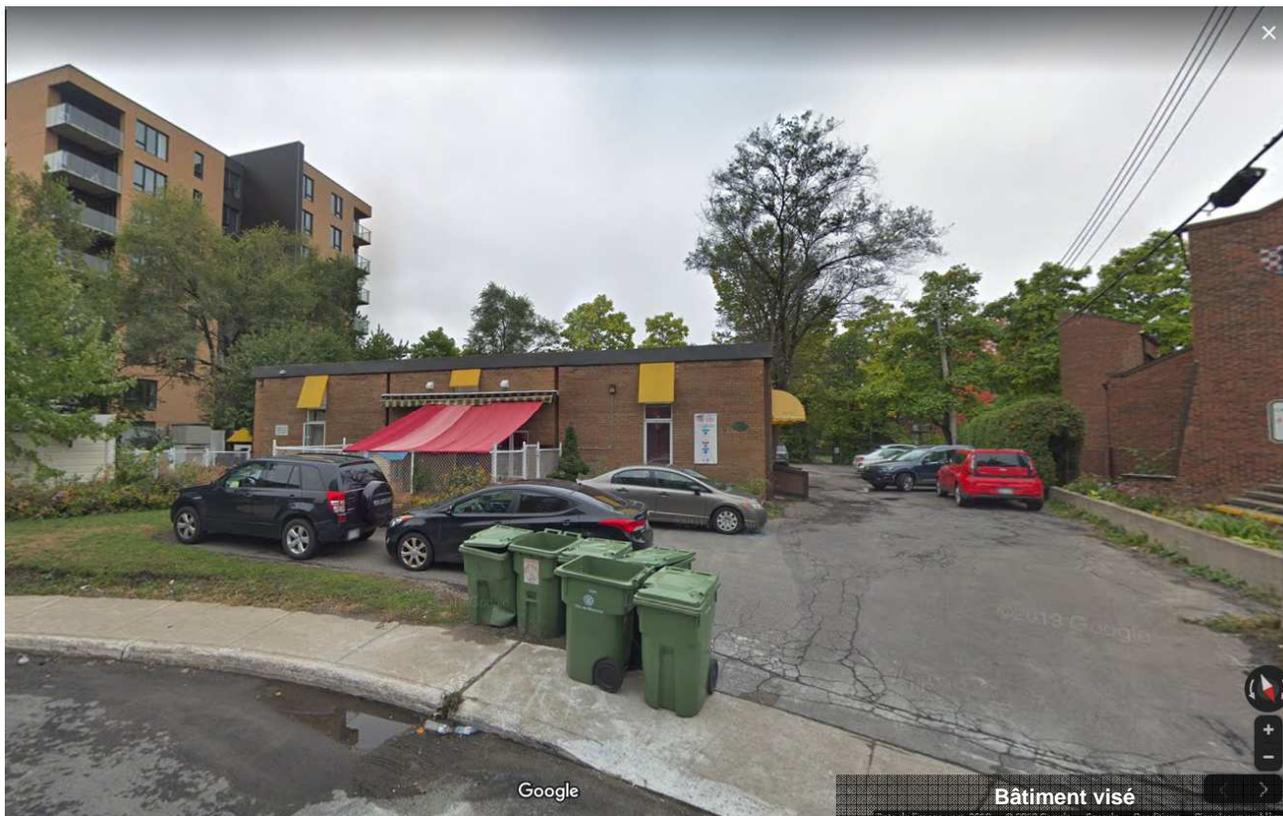
Localisation du projet



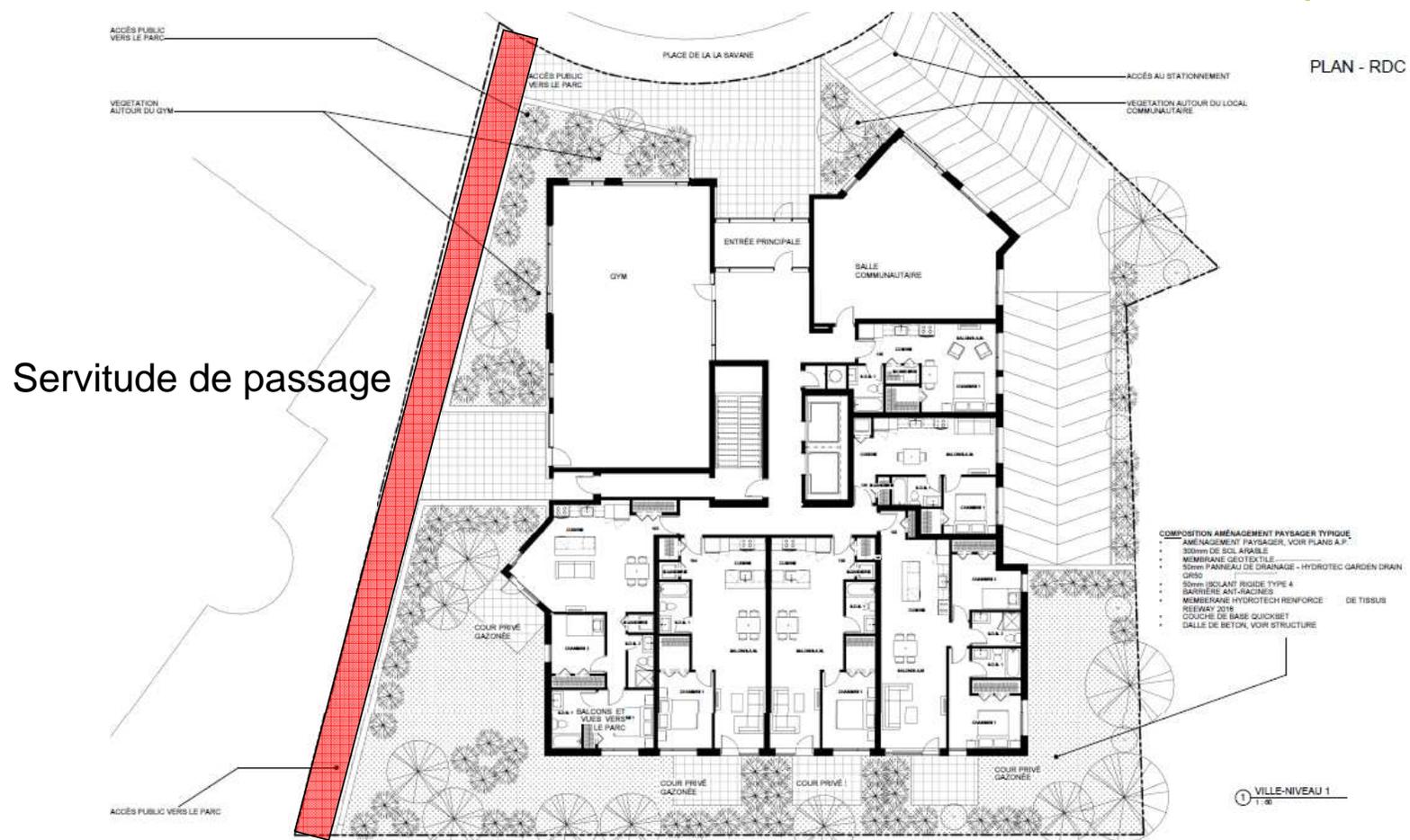
LE SITE

REFERENCE: GOOGLE MAPS

Cadre bâti existant



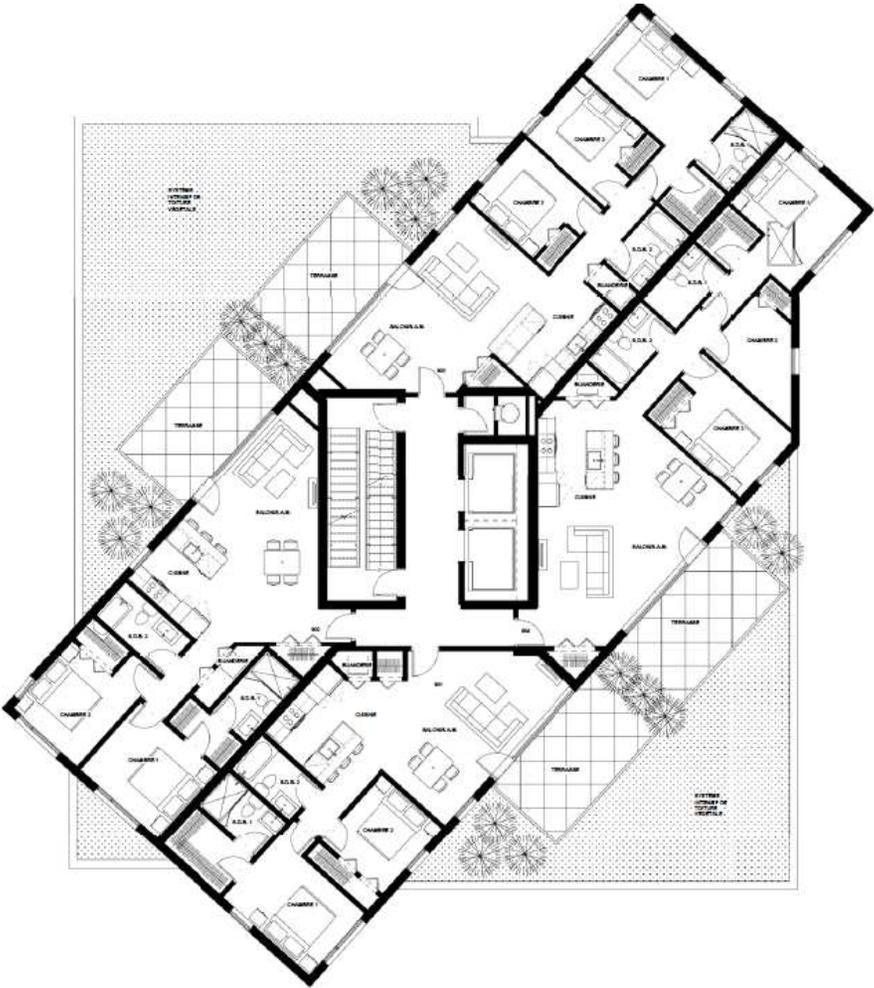
Proposition – Implantation



Servitude de passage

PLAN - NIVEAU 9e

9^e étage



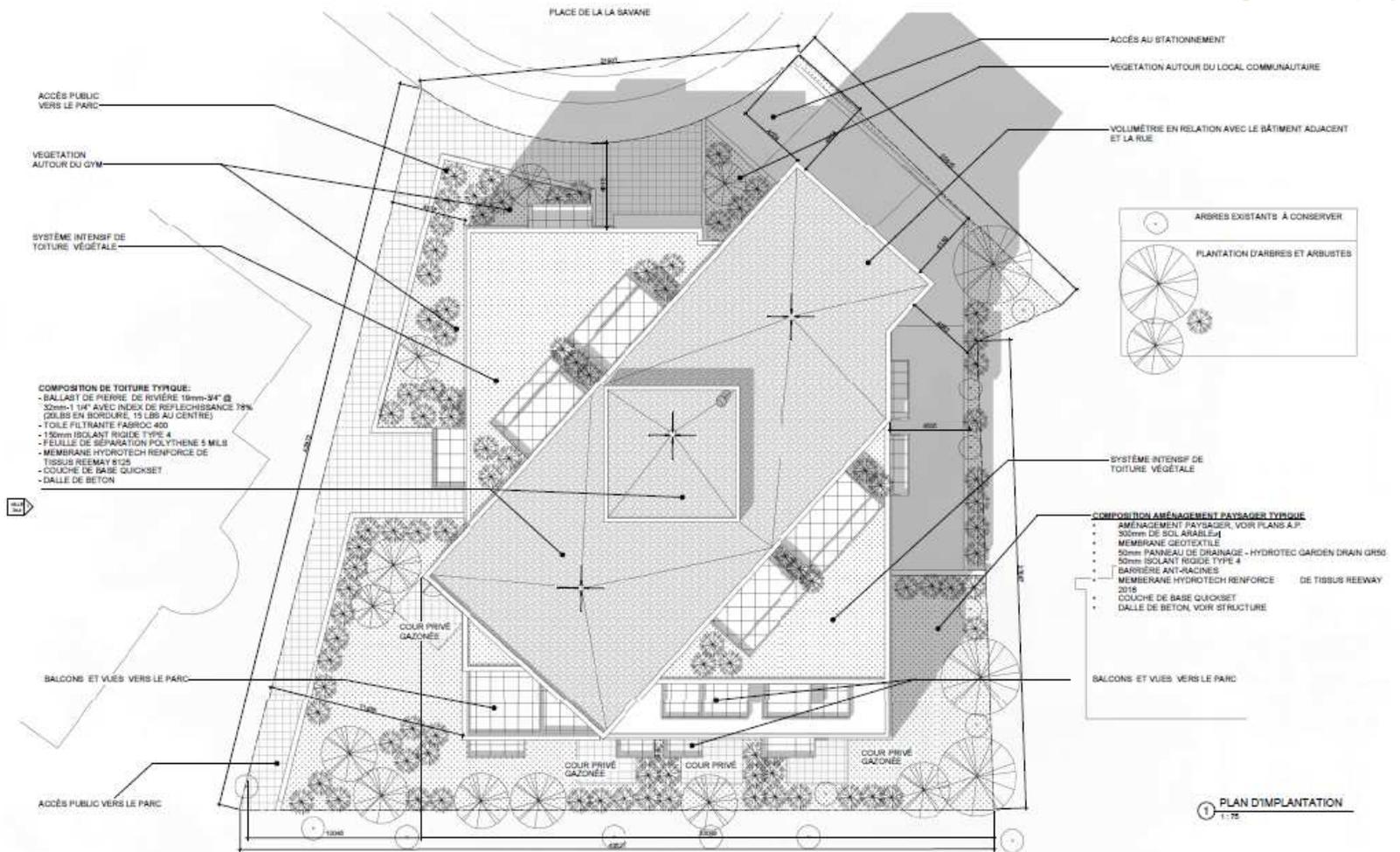
① 9e- ÉTAGE
1/50

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

QUANTITÉS D'UNITÉS- 1/2/3 CHAMBRES	
	Chambres
TOTAL UNITÉS	1 29
TOTAL UNITÉS	2 26
TOTAL UNITÉS	3 12
TOTAL UNITÉS	STD 15
	Total general: 82

PLACES DE STATIONNEMENT (MINIMUM REQUIS 36)	56
PLACES POUR VÉLO (MINIMUM REQUIS 33)	44

Aménagement paysager



Perspective



Matérialités – arrière



Étude d'ensoleillement - juin



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 JUIN - 8-00H.
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 JUIN - 9-00H.
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 JUIN - 10-00H.
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 JUIN - 11-00H.
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 JUIN - 12-00H.
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 JUIN - 13-00H.
1:500



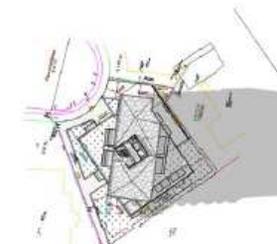
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 JUIN - 14-00H.
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 JUIN - 15-00H.
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 JUIN - 16-00H.
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 JUIN - 17-00H.
1:500

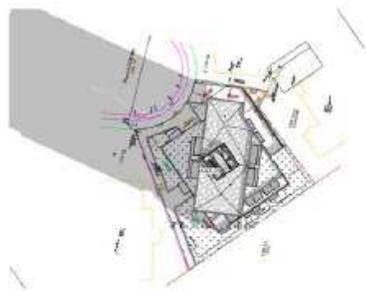
Étude d'ensoleillement.

La période d'ensoleillement est évaluée à l'équinoxe du 21 mars (heure normale de l'est) et à l'équinoxe du 21 septembre (heure avancée de l'est) de 8h à 17h.
La période d'ensoleillement est évaluée au solstice du 21 de juin (heure normale de l'est) et à le solstice du 21 décembre (heure avancée de l'est.) de 8h à 17h.

Étude d'ensoleillement - septembre



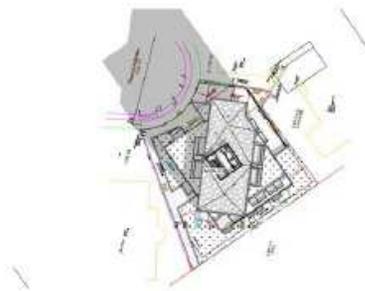
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - 21 SEPTEMBRE - 8-00H
1:500



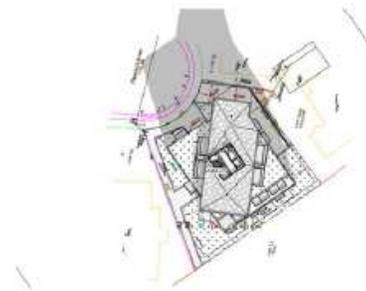
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - 21 SEPTEMBRE - 9-00H
1:500



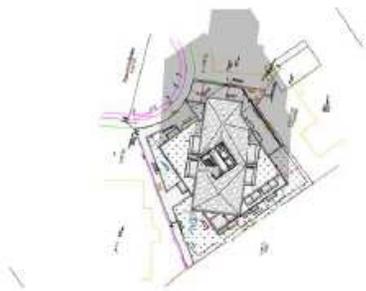
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - 21 SEPTEMBRE - 10-00H
1:500



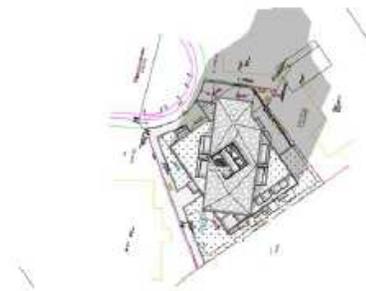
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - 21 SEPTEMBRE - 11-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - 21 SEPTEMBRE - 12-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - 21 SEPTEMBRE - 13-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - 21 SEPTEMBRE - 14-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - 21 SEPTEMBRE - 15-00H
1:500

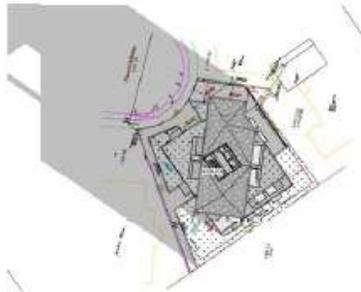


ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - 21 SEPTEMBRE - 16-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - 21 SEPTEMBRE - 17-00H
1:500

Étude d'ensoleillement – décembre



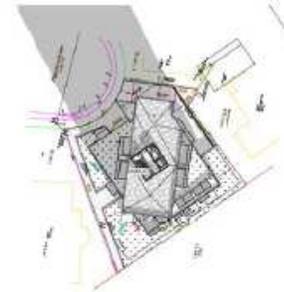
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 DECEMBRE - 8-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 DECEMBRE - 9-00H
1:500



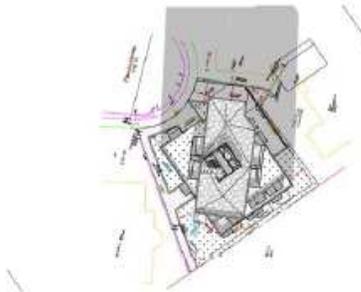
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 DECEMBRE - 10-00H
1:500



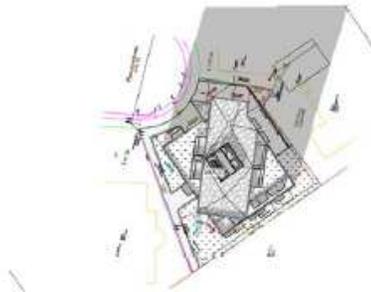
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 DECEMBRE - 11-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 DECEMBRE - 12-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 DECEMBRE - 13-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 DECEMBRE - 14-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 DECEMBRE - 15-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 DECEMBRE - 16-00H
1:500



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT- 21 DECEMBRE - 17-00H
1:500

1. Mise en contexte
2. Présentation de la réglementation actuelle
3. Présentation du projet
4. Adoption du PPCMOI

- **Permettre la démolition du bâtiment.**
- **Autoriser la catégorie d'usages H.7 (+ de 36 logements).**
- **Autoriser une hauteur maximale de 30 m.**
- **Autoriser une hauteur de 8 étages et une « surhauteur » pouvant aller jusqu'à 10 étages.**
- **Autoriser un alignement de construction tel que présenté sur le plan joint, étant donné la courbe de la rue.**
- **Autoriser un minimum de 1 unités de stationnement pour 4 logements.**

- **Autoriser un maximum de 1 unités de stationnement pour 2 logements.**
- **Prévoir un espace sur le terrain pour les matières résiduelles.**
- **Interdire les constructions hors-toit.**
- **Exiger le dépôt d'un plan d'aménagement paysager.**

- Encadrer les équipements mécaniques au toit
- **Interdire les stationnements pour vélos à l'extérieur**
- Interdire les abris temporaires
- Soumettre les plans à une appréciation architecturale.

- Favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire.
- Créer un milieu de vie et des espaces de qualité et à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les interactions entre résidents, tout en permettant l'aménagement d'un passage piétonnier public qui relie la place de la Savane au parc de la Savane.

Présentation publique du dossier au CCU	11 septembre 2019
Adoption du 1er projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	4 novembre 2019
Consultation publique	13 novembre
Adoption du 2^e projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	Prévue le 2 décembre
Procédure d'approbation référendaire (avis public/pétitions)	Décembre
Adoption de la résolution	À déterminer, mais au plus tôt en février

Merci

Élévations nord et sud



ELEVATION NORD



ELEVATION SUD

Élévations ouest et est



ÉLEVATION OUEST

ÉLEVATION EST

Matérialités – élévation côté passage



Matérialités – façade latérale



PPCMOI – Cadre réglementaire

Règlement PPCMOI - Critères – article 9		Conformité	Commentaire
1°	Respect du Plan d'urbanisme	Oui	Le projet est conforme aux orientations municipales.
2°	Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion	Oui	L'usage « habitation » est autorisée par le Plan d'urbanisme, tout comme les hauteurs et la densité.
3°	Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux	Oui	Le projet renouvelé répond davantage au contexte d'insertion du bâtiment en mettant en valeur les vues sur le parc adjacent et en intégrant un passage entre la place de la Savane et le parc.
4°	Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine	Oui	La démolition du bâtiment permettra d'optimiser un terrain situé dans un secteur névralgique de l'Arrondissement
5°	Avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux	S.O.	S.O.
6°	Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations	Oui	Le projet devra prévoir un aménagement paysager qui assurera la plantation d'arbres à grand déploiement.
7°	Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et e la circulation	Oui	L'étude d'ensoleillement démontre que l'ombre projeté se fait surtout sentir sur la place de la Savane qui n'est pas un corridor majeur de circulation (rond-point).

PPCMOI – Cadre réglementaire

Règlement PPCMOI - Critères – article 9		Conformité	Commentaire
8°	Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité	Oui	Le projet est conforme aux normes de stationnement. Il est cependant difficile d'insérer les sous-sol directement dans la prolongation des élévations, compte tenu de l'étroitesse du terrain.
9°	Avantages des composantes culturelles ou sociale du projet	s/o	La localisation du bâtiment dans un cul-de-sac plaide davantage en faveur d'activités qui se déroulent en périphérie du site.
10°	Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu	Oui	L'échéancier des travaux est plausible.

Règlement PPCMOI - Critères – article 9

Conformité

Commentaire

11° tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants:

a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment

Oui

Le projet prévoit un accès de plein pied.

b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés, le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique ;

Oui

Le passage piétonnier menant de la place de la Savane au parc de la Savane sera rectiligne et au niveau de la rue.

c) planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et stationnement par une voie de circulation ;

Oui

Les places de stationnement su rue peuvent facilement être utilisées à ces fins. E

d) dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment et évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial

S.O.

- Les déplacements véhiculaires générés par le projet résidentiel sont minimales. Ils sont de 15 (3 véh/h entrant et 12 véh/h sortant) à l'heure de pointe du matin, et de 17 (11 véh/h entrant et 6 véh/h sortant) à l'heure de pointe du soir.
- L'accroissement de la circulation est atténué par le retrait de celle relié à la garderie. Présentement, à l'heure de pointe du matin, la garderie génère un débit de 20 véh/h (11 véh/h entrant et 9 véh/h sortant) à l'heure de pointe du matin, et également de 20 véh/h (7 véh/h entrant et 13 véh/h sortant) à l'heure de pointe du soir.
- Ainsi, les débits véhiculaires générés par les futurs logis sont plus faibles que ceux produits par la garderie existante.