



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

6 juillet à 18h30
En vidéoconférence

Adopter un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment d'habitation de 12 étages et d'un bâtiment pour le logement social
5196-5200, rue de la Savane.

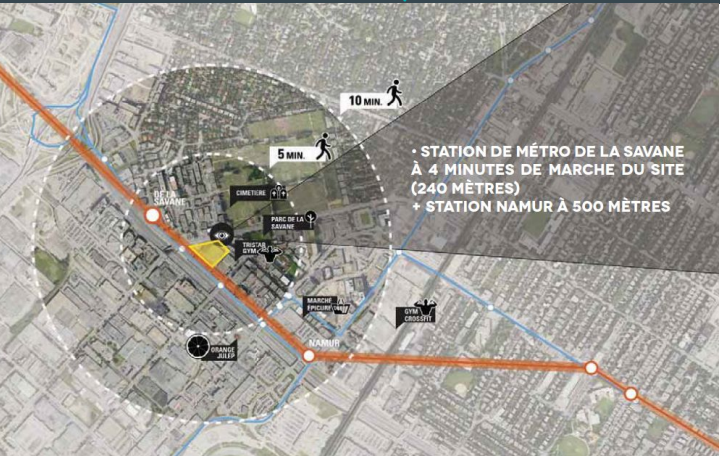
DERNIÈRE MISE À JOUR : 6 juillet 2020



DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

- 1. Ouverture de l'assemblée**
- 2. Présentation du projet de règlement**
- 3. Présentation du processus d'approbation référendaire**
- 4. Période de questions et commentaires**
- 5. Fin de l'assemblée**

PROJET PARTICULIER



Principale dérogation

Autoriser l'habitation (Conforme au plan d'urbanisme)

LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Au règlement d'urbanisme de l'arrondissement 01-276:

Zone 0004

Limites de hauteur :
4 à 12 étages;
Maximum 44 mètres.

Unités de stationnement :
0,5 à 1,5 unités par logement

Taux d'implantation :
35% à 85%

Stationnement pour vélo : la quantité minimale est de 5 pour le premier groupe de 10 logements, plus 1 unité pour chaque groupe de 10 logements additionnels.

Densité :
1 à 4,5

Plantations :

Planter ou maintenir des arbres ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm et une hauteur égale ou supérieure à 1,5 m, à raison d'un arbre par 200 m² du terrain non construit, incluant les aires de stationnement extérieurs.

Secteur à transformer :

Secteur de planification stratégique
Seuil minimum de 80 logements/ha

Usages prescrits :

Commerces et services en secteur désigné;
Commerces de gros et entreposage;
Industrie légère.

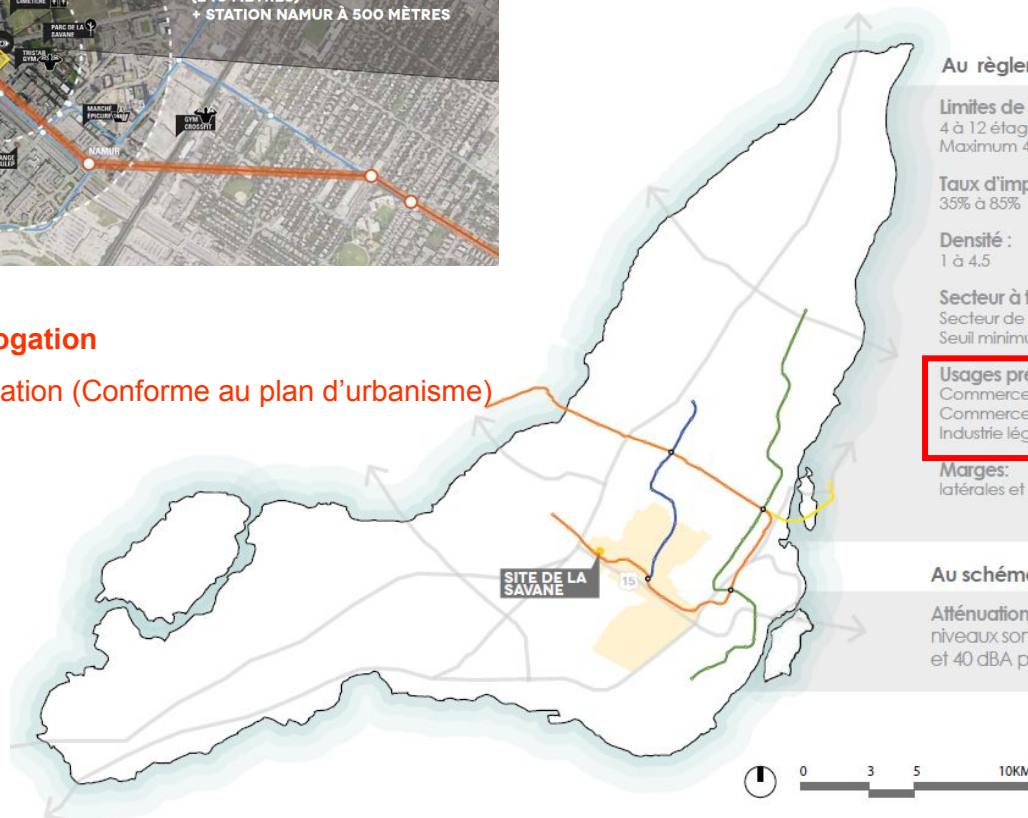
Impacts éoliens : 1° en bordure d'une voie publique, une vitesse de vent moyenne au sol de 15 km/h en hiver et de 22 km/h en été, avec une fréquence de dépassement maximale correspondant à 25 % du temps; Les rafales ne doivent pas dépasser une vitesse au sol de 75 km/h durant plus de 1 % du temps.

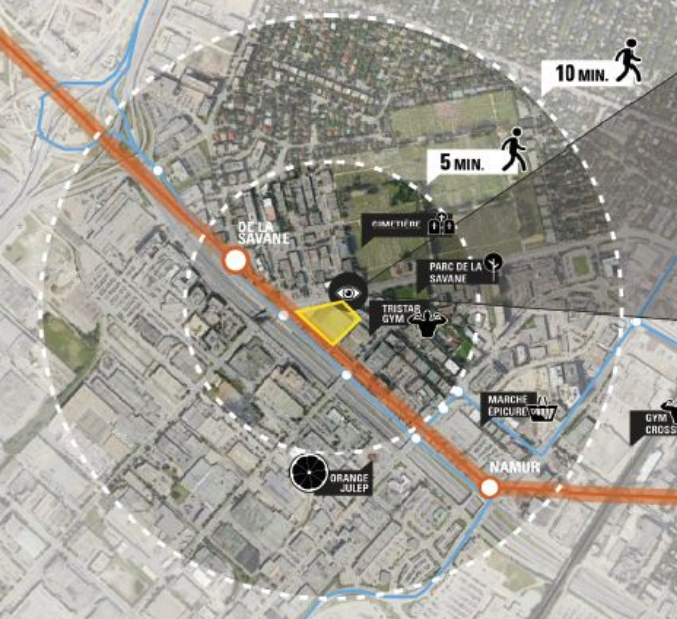
Marges :

latérales et arrière minimales : 4,0 m.

Au schéma d'aménagement de la Ville de Montréal:

Atténuation des nuisances sonores en provenance de l'autoroute Décarie
niveaux sonores maximaux 55 dBA pour les aires de séjour extérieures
et 40 dBA pour les aires intérieures





- Métro de la Savane à 4 minutes de marche (240 m)
- Métro Namur à ± 500 m



MÉTRO DE LA SAVANE



GRANDS ESPACES DE STATIONNEMENT



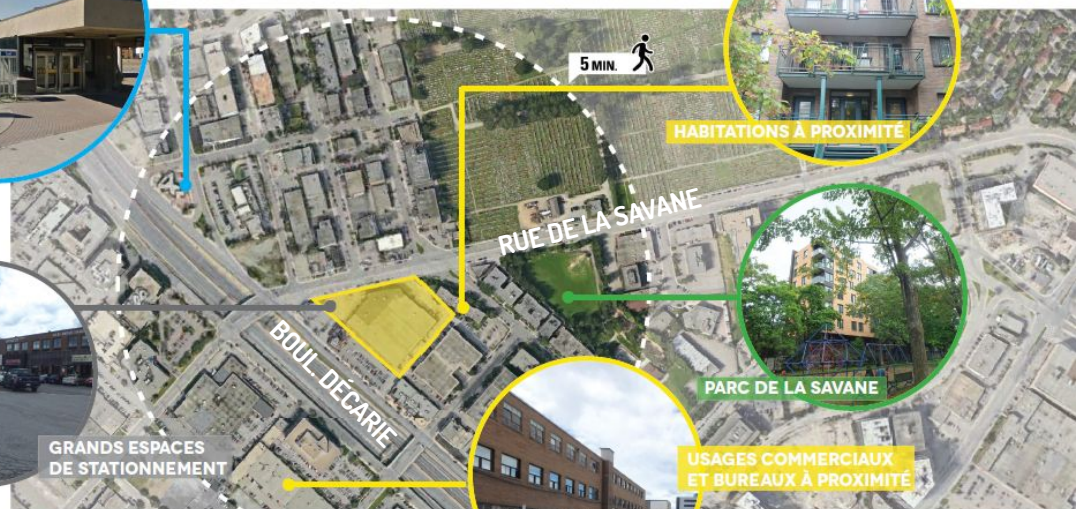
HABITATIONS À PROXIMITÉ

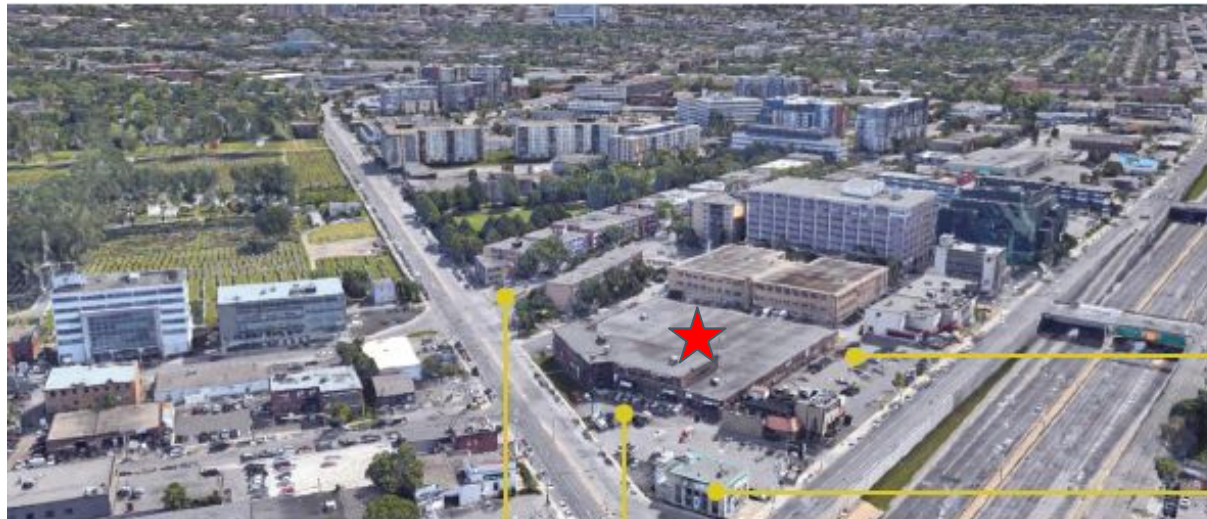


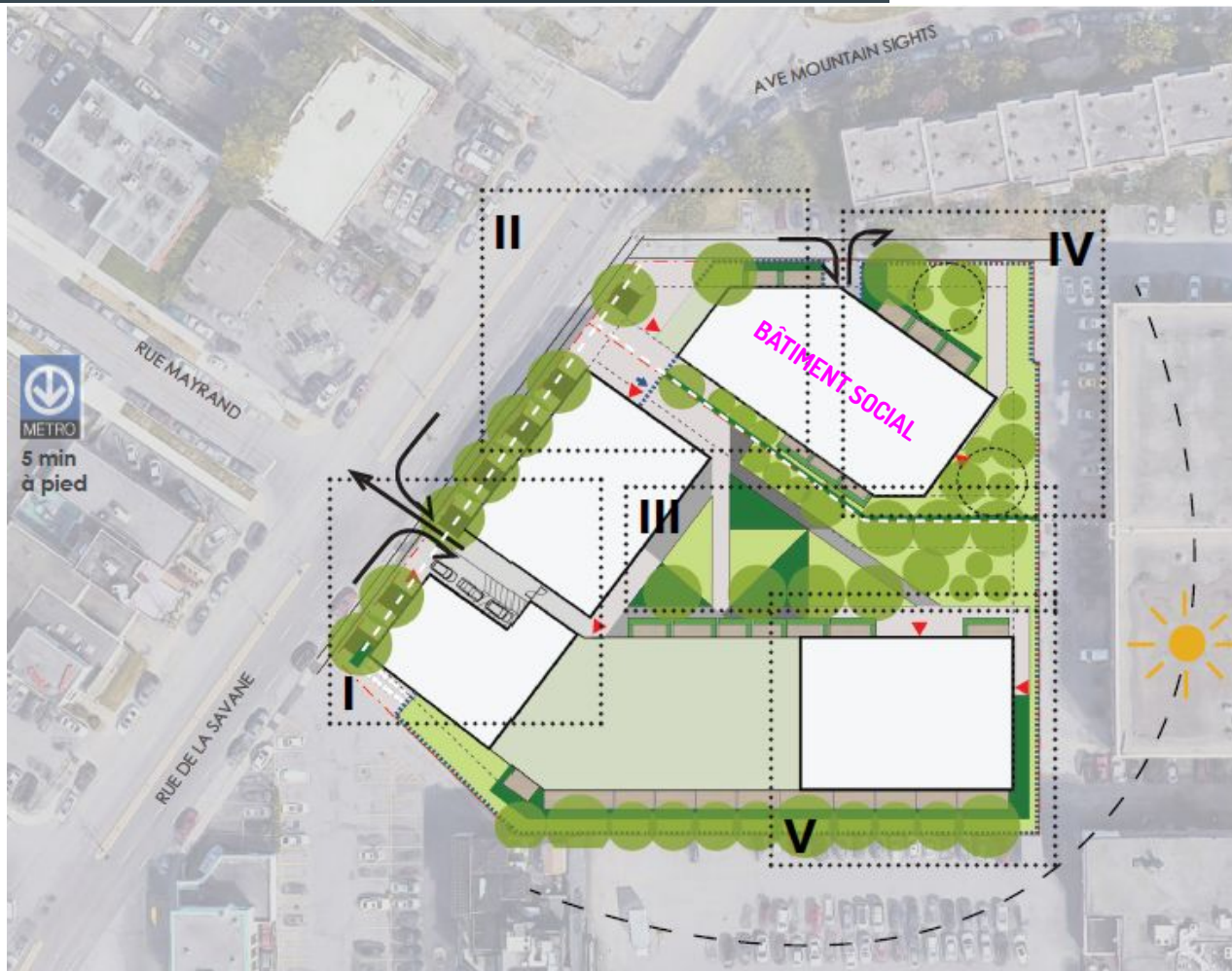
PARC DE LA SAVANE



USAGES COMMERCIAUX ET BUREAUX À PROXIMITÉ







LES ZONES DU PROJET

- I. ENTRÉE DE LA SAVANE
- II. PARVIS DE LA SAVANE
- III. COUR INTÉRIEURE
- IV. COOP (LOGEMENT SOCIAL)
- V. TERRASSES PRIVÉES

LES PLANTATIONS

La quantité minimale d'arbres à planter identifiée au règlement 01-276 :

1 arbre par 100 m² de terrain non construit
 Le projet : 4 001 M² d'espaces non construits
 = 40 arbres à planter minimum

STATIONNEMENT

L'entièreté du stationnement pour le projet serait situé souterrain, avec un total de 150 cases pour le bâtiment principal, correspondant à moins de 0.5 place par unité de logement.

ACCÈS AUX STATIONNEMENTS

ENSOLEILLEMENT

En regard de la course du soleil, la densité est concentrée sur la rue de la Savane afin d'optimiser l'apport de lumière sur les cours et la terrasse commune sur le toit du basilaire.

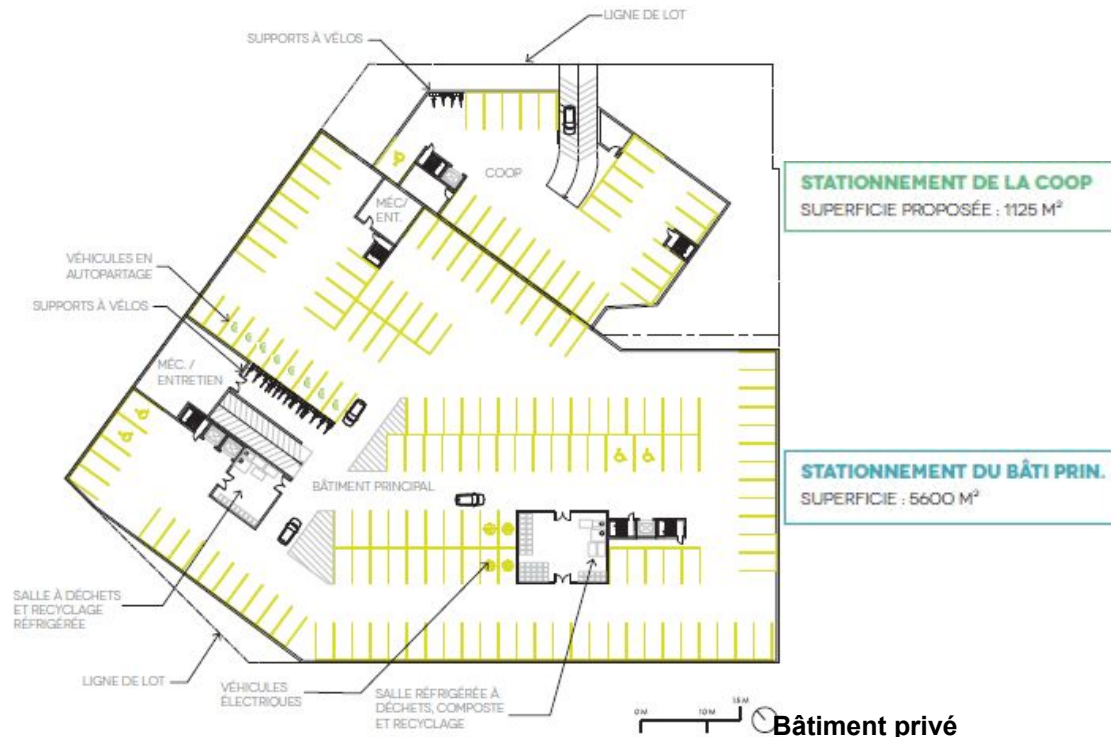
STATIONNEMENT SOUTERRAIN

BÂTIMENT PRINCIPAL

150 cases de stationnement seraient aménagées sur un étage sous-terrain. Ce nombre correspond à moins de 0.5 place par logement du bâtiment principal de 301 unités d'habitation. Ce ratio est conforme à la réglementation en vigueur et au critère LEED v4 de réduction de l'empreinte du stationnement. En continuité avec LEED, 5% du stationnement, soit 8 cases seront dédiées à l'autopartage. Puis 4 places seront réservées aux voitures électriques, avec bornes de rechargement. Finalement, surpassant le minimum requis par l'arrondissement, 39 vélos pourront être disposés à l'intérieur du stationnement souterrain, dans une aire dédiée, dont deux avec prises électriques. De plus, 75 crochets à vélos seront offerts devant les cases de stationnement faisant face à un mur. À noter que les 150 cases proposées incluent les cases réservées à l'autopartage (8), à la mobilité réduite (4) et aux voitures électriques (4).

COOP

Environ 26 cases de stationnement seraient aménagées au sous-sol de la COOP. Ce nombre correspond à 0.35 case par logement (74 unités d'habitation en coopérative). Un minimum de 13 places à vélos est prévu.



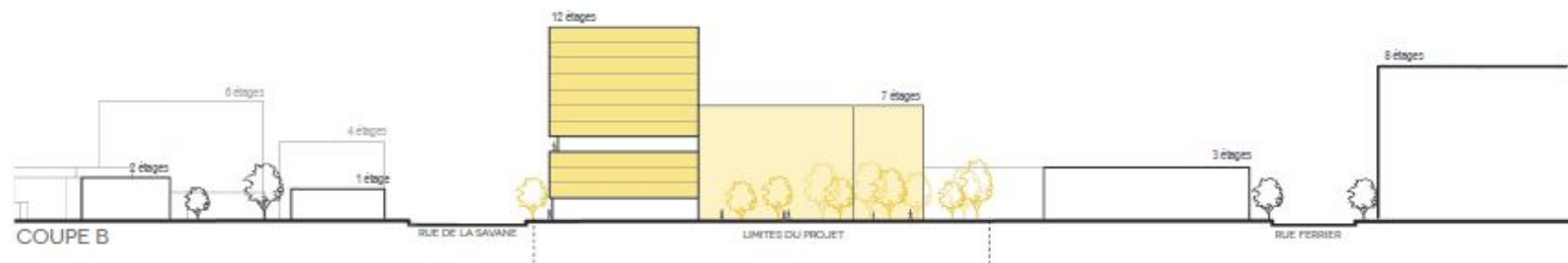
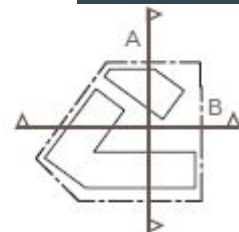
Bâtiment privé

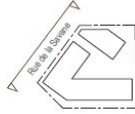
Propose 150 unités pour 301 logements

Article 562 du 01-276

Ce nombre est réduit de 25% lorsque le bâtiment est situé dans un rayon de 150 m à 300 m d'une station de métro:

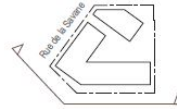
Réduire Privé (150- 25%) = 112 unités





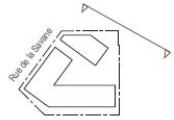
ÉLÉVATION DE LA SAVANE





ÉLÉVATION DÉCARIE





- ↕ 43.00 m
12^e étage
- ↕ 38.80 m
11^e étage
- ↕ 23.80 m (boit coop)
7^e étage
- ↕ 16.60 m
- ↕ 14.45 m
4^e étage
- ↕ 3.65 m
Fin RDC



RUE DE LA SAVANE

ÉLÉVATION MOUNTAIN SIGHTS





B1, B2 et B5

Entrée exposée aux vents de l'O et du N en hiver. Si possible, entrée en retrait de la façade principale ou intégrer des pare-vents et des auvents

C1 - Aires de repos près des coins

Légère augmentation du vent. Pour réduire la vitesse, ajouter des mesures localisées d'atténuation telles, jardinières de grande hauteur, clôture intimité et des treillis surélevés.



A2 - Trottoirs le long de la Savane Vents plus élevé Mais satisfait au critère de confort

C3 - Toit vert

Exposition accrue et canalisation des vents dominants de l'O et du S-O entre les bâtiments. Mesures d'atténuation telles que garde-corps élevés, des pare-vents, des treillis, des éléments d'aménagement paysager En hiver les conditions peuvent devenir inconfortables.

Conclusion de remarques

Compte tenu du climat local, de la hauteur modeste des bâtiments proposés et de l'intégration de plusieurs éléments d'atténuation, nous sommes d'avis que les conditions de vent sur le site et autour de celui-ci peuvent être généralement convenables à l'utilisation prévue, y compris en ce qui concerne tous les trottoirs, la place centrale et la plupart des entrées des bâtiments. Aucune action du vent importante n'est prévue pour les zones piétonnes sur le site du complexe proposé et autour de ce dernier.

Des vitesses de vent supérieures à celles souhaitées peuvent se produire en hiver aux entrées des bâtiments le long de la rue de la Savane, ainsi que dans les aires de repos situées près des coins externes des bâtiments proposés et sur le toit vert du podium en été. Si nécessaire, il est possible d'obtenir des conditions de vent acceptables grâce à l'utilisation de mesures locales d'atténuation des effets du vent, qui sont brièvement abordées dans la présente lettre.



VUES FOURNIES PAR OLYMPEIC

ENSEMBLE

- DENSITÉ PROPOSÉE : **4.38**
- SUPERFICIE DU TERRAIN : 7851 M²
- SUPERFICIE TOTALE DU PROJET (HORS SOL) : **34 360 M²**
- SUPERFICIE DU BÂTIMENT PRINCIPAL : **27 785 M²**
- SUPERFICIE DE LA COOP : **6575 M²** (20% DU PROJET)
- EMPRISE AU SOL :
 - REZ-DE-CHAUSSÉE : 3850 M² (49%)
 - ESPACES VERTS/NON-CONSTRUITS : 4001 M² (51%)
 - EMPREINTE AU SOL (BASILAIRES) : 4080 M²
 - = TAUX D'IMPLANTATION DE 52%

BÂTIMENT PRINCIPAL**TERRAIN**

SUPERFICIE DU TERRAIN : 5745 M²
 ESPACES VERTS ET NON-CONSTRUITS : 2875 M²
 TERRASSES PRIVÉES : 350 M² | COUR INTÉRIEURE : 1245 M²

BÂTIMENT PRINCIPAL

LOGEMENTS RÉSIDENTIELS : **20 160 M² (301 UNITÉS)**
 ESPACES COMMERCIAUX : 800 M²
 ESPACES COMMUNS, MURS, LOGGIAS ET TRANSP VERTICAL : 6825 M²

LOGEMENTS RÉGULIERS (80%)

- 62% DE LOGEMENTS 1 CHAMBRE : 167 UNITÉS DE 60 M² = 10020M²
- 31% DE LOGEMENTS 2 CHAMBRES : 62 UNITÉS DE 80 M² = 4960M²
- 7% DE LOGEMENTS 3 CHAMBRES : 12 UNITÉS DE 96 M² = 1152M²
- TOTAL : 241 UNITÉS DE LOGEMENTS RÉGULIERS (16 132 M²)**

LOGEMENTS ABORDABLES (20%)

- 61% DE LOGEMENTS 1 CHAMBRE : 41 UNITÉS DE 60 M² = 2460M²
- 32% DE LOGEMENTS 2 CHAMBRES : 16 UNITÉS DE 80 M² = 1280M²
- 7% DE LOGEMENTS 3 CHAMBRES : 3 UNITÉS DE 96M² = 288M²
- TOTAL : 60 UNITÉS DE LOGEMENTS ABORDABLES (4028 M²)**

LOGEMENT SOCIAL (COOP 20%)**TERRAIN**

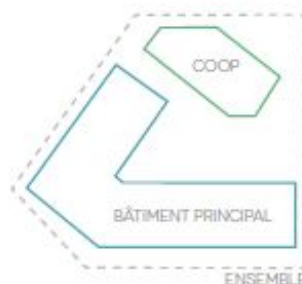
SUPERFICIE DU TERRAIN : 2106 M²
 ESPACES VERTS ET NON-CONSTRUITS : 1180 M²
 TERRASSES PRIVÉES : 90 M² | COUR : 650 M²

BÂTIMENT DE LA COOP

LOGEMENTS RÉSIDENTIELS : **5070 M²**
 ESPACES COMMUNS, MURS, LOGGIAS ET TRANSP VERTICAL : 1505 M²

LOGEMENTS

- 57% DE LOGEMENTS 1 CHAMBRE : 48 UNITÉS DE 60 M² = 2880 M²
- 29% DE LOGEMENTS 2 CHAMBRES : 19 UNITÉS DE 80 M² = 1520 M²
- 14% DE LOGEMENTS 3 CHAMBRES : 7 UNITÉS DE 96 M² = 670 M²
- TOTAL : 74 UNITÉS DE LOGEMENTS SOCIAUX**



NOTE 1 : TEL QUE PRESCRIT À LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE, 20% DU BÂTIMENT PRINCIPAL (CALCUL PAR PORTES) DOIT ÊTRE DÉDIÉ AU LOGEMENT ABORDABLE, ET 9% DOIVENT ÊTRE CONSACRÉS AUX LOGEMENTS FAMILIAUX ABORDABLES (DE TROIS CHAMBRES ET 96M²).

NOTE 2 : LE CALCUL DE 20% DE LOGEMENT SOCIAL EXCLU LES COMMERCES, BALCONS ET LOGGIAS. LA SUPERFICIE DE 6676M² POUR LE LOGEMENT SOCIAL FÛT ENTENDUE AVEC M. MARTIN FERLAND À LA DIRECTION DE L'HABITATION.

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE	Secteur diversifié	C.3(9)C, C.7A, I.2C	Habitation H.7 (36 logements et plus)
HAUTEUR	N/A	44 m	43 m
ÉTAGES	2 à 12 étages	4 à 12 étages	12 étages
DENSITÉ	1 à 6	1 à 4.5	4.38

 = Dérogations

La Direction formule un *avis favorable* à la demande de PPCMOI pour les raisons suivantes:

- Le bâtiment existant n'a pas de valeur architecturale particulière et n'est pas conçu pour une transformation aussi importante;
- la proposition permet de densifier le site de façon considérable qui est situé à proximité de 2 stations de métro (environ 250 m de la station de métro de la Savane et à environ 500 m de la station Namur) rencontrant ainsi les objectifs du plan d'urbanisme (Objectif 3 – Consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés);
- le projet s'inscrit dans un secteur en transformation, tel qu'identifié au Plan d'urbanisme;
- le projet comporte un volet social sur site d'approximativement 74 unités d'habitation.

Conditions

- Réduire le nombre d'unité de stationnement de 25% tel que prescrit par l'article 562 du règlement d'urbanisme (réduire de 150 à 112 unités de stationnement);
- Ajouter des unités de stationnement pour vélo.



MERCI