



**Demande de PPCMOI**  
**Projet commercial**  
287-311, rue Eleanor

**Consultation publique écrite du 18 mars au 1<sup>er</sup> avril 2021**  
Préparé par Marie-Hélène Binet-Vandal, conseillère en aménagement  
Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

# PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption du PPCMOI



# 1. MISE EN CONTEXTE





# 1. MISE EN CONTEXTE

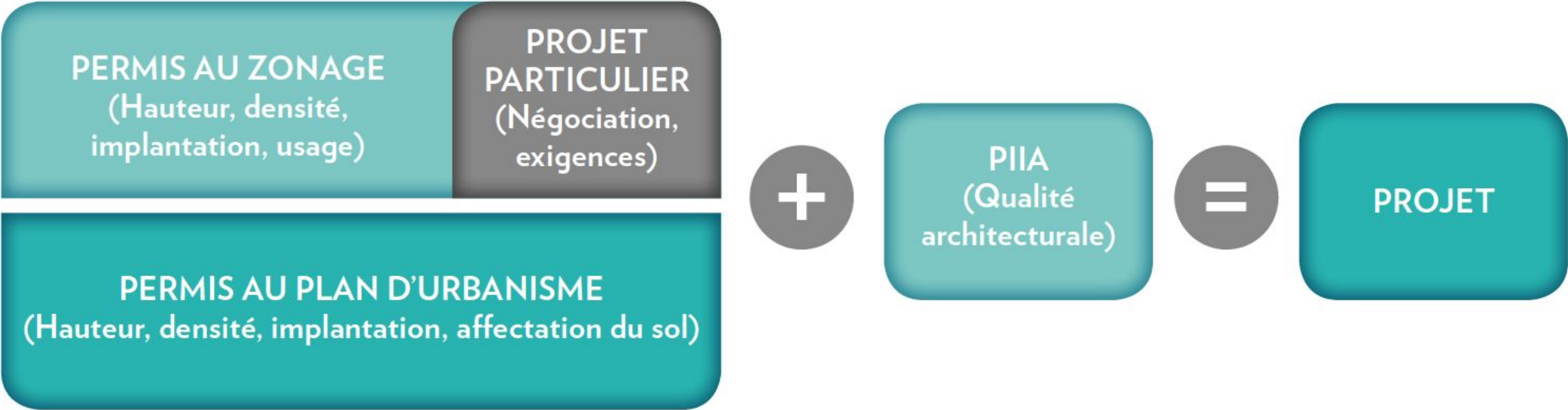
## Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

- PPCMOI pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un Immeuble
- C'est une **résolution** du Conseil d'arrondissement qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet à **certaines conditions**

## 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 d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme et du PPU** qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires
- **Permet** de soumettre le projet à un processus **d'approbation citoyenne**

# 1. MISE EN CONTEXTE



# 1. MISE EN CONTEXTE

## Conformité à la réglementation

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Projet
Usages	Secteur mixte	C.2C, E.4(3), I.3	C.2C
Hauteur min-max (mètres)	25 mètres	9-16 mètres	<b>25 mètres</b>
Implantation min-max (%)	Moyen	35% à 70%	70%
Densité min-max	2-6	2-3	<b>5.5</b>
Stationnement	-	-	55 unités
Rayon de protection (Annexe H)	-	Aucune construction plus élevée que les bâtiments d'intérêt dans un rayon de 10 mètres	<b>Empiètement dans le rayon de 10 mètres</b>

# PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
- 2. Présentation du projet**
3. Procédure d'adoption du PPCMOI

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET



BÂTIMENT 1  
À DÉMOLIR



BÂTIMENT 2  
À CONSERVER ET METTRE EN VALEUR



BÂTIMENT 3  
À CONSERVER ET METTRE EN VALEUR



BÂTIMENT 4  
À DÉMOLIR



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

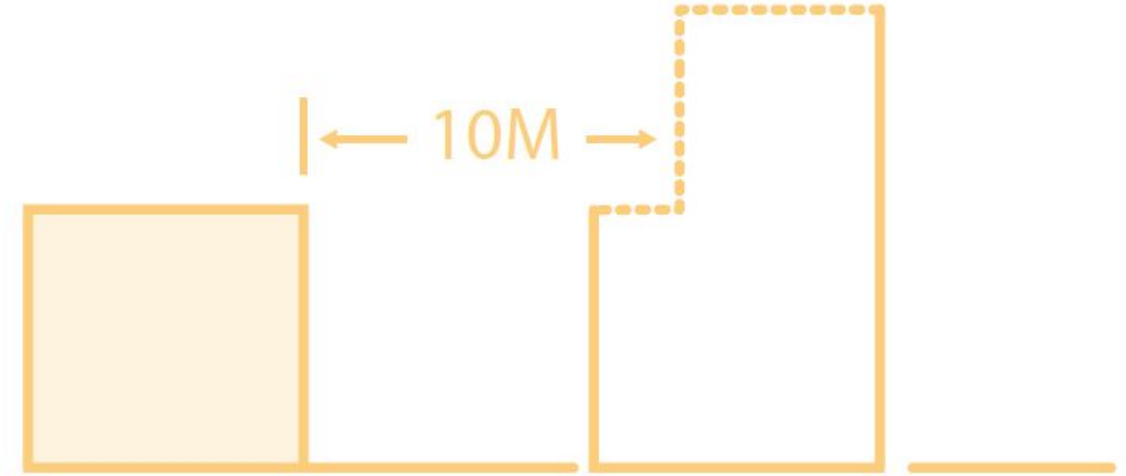
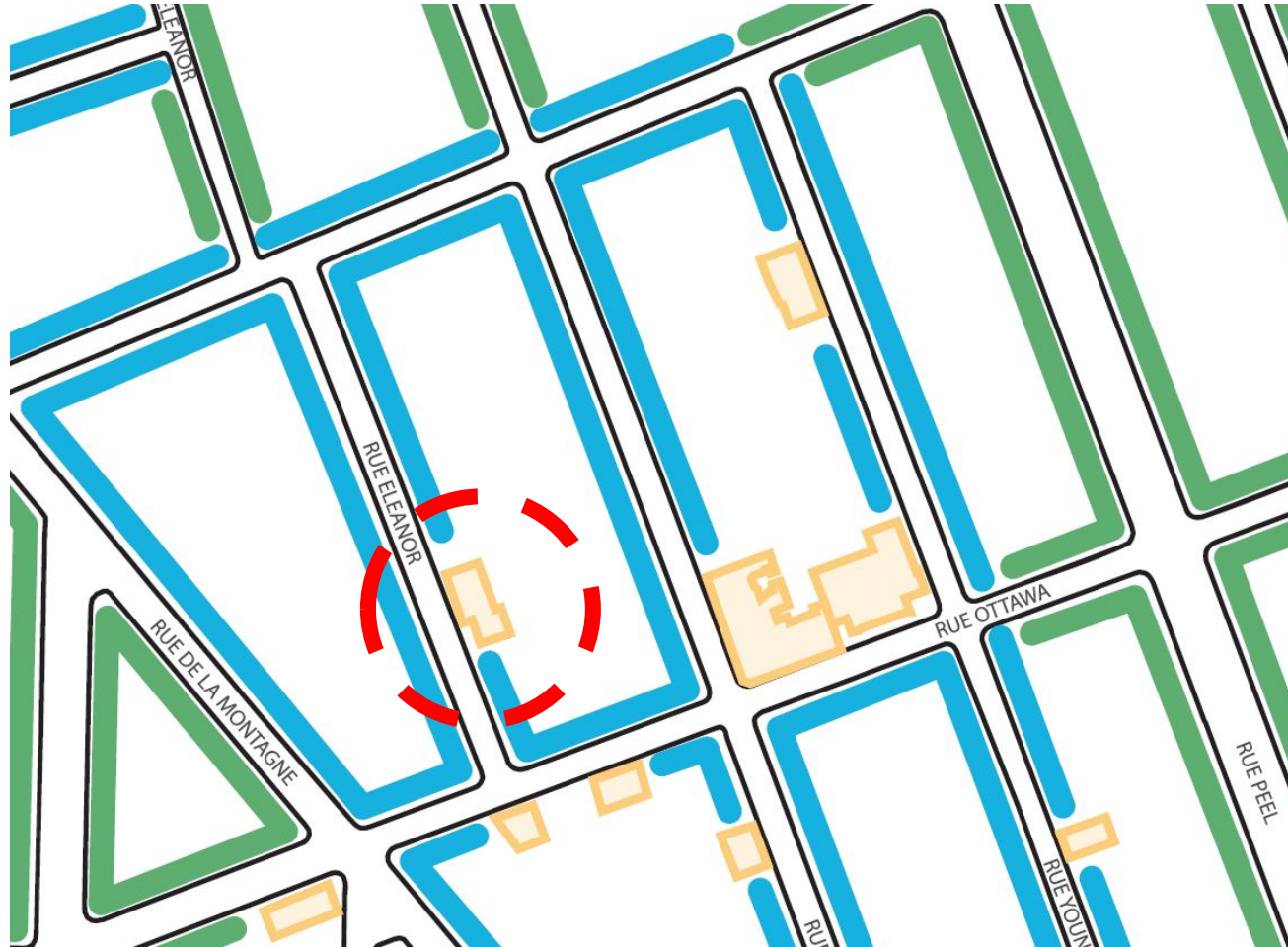


Immeubles d'intérêt patrimonial (287-311, rue Éléonor)

- Immeuble résidentiel au nord (1887)
- St. Ann's Day Nursery au sud (1938)

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

Bâtiment visé par l'annexe H du Règlement d'urbanisme



- Malgré les hauteurs autorisées au plan de zonage, un nouveau bâtiment ou une partie de bâtiment localisé à moins de 10 m d'un mur extérieur d'un bâtiment identifié en jaune à la carte de la présente annexe, ne doit pas être plus élevé que ce bâtiment.
- Un retrait minimal de la façade de 2,5 m est requis à un maximum de 12,5 m de hauteur pour une façade identifiée en bleu sur la carte de la présente annexe.



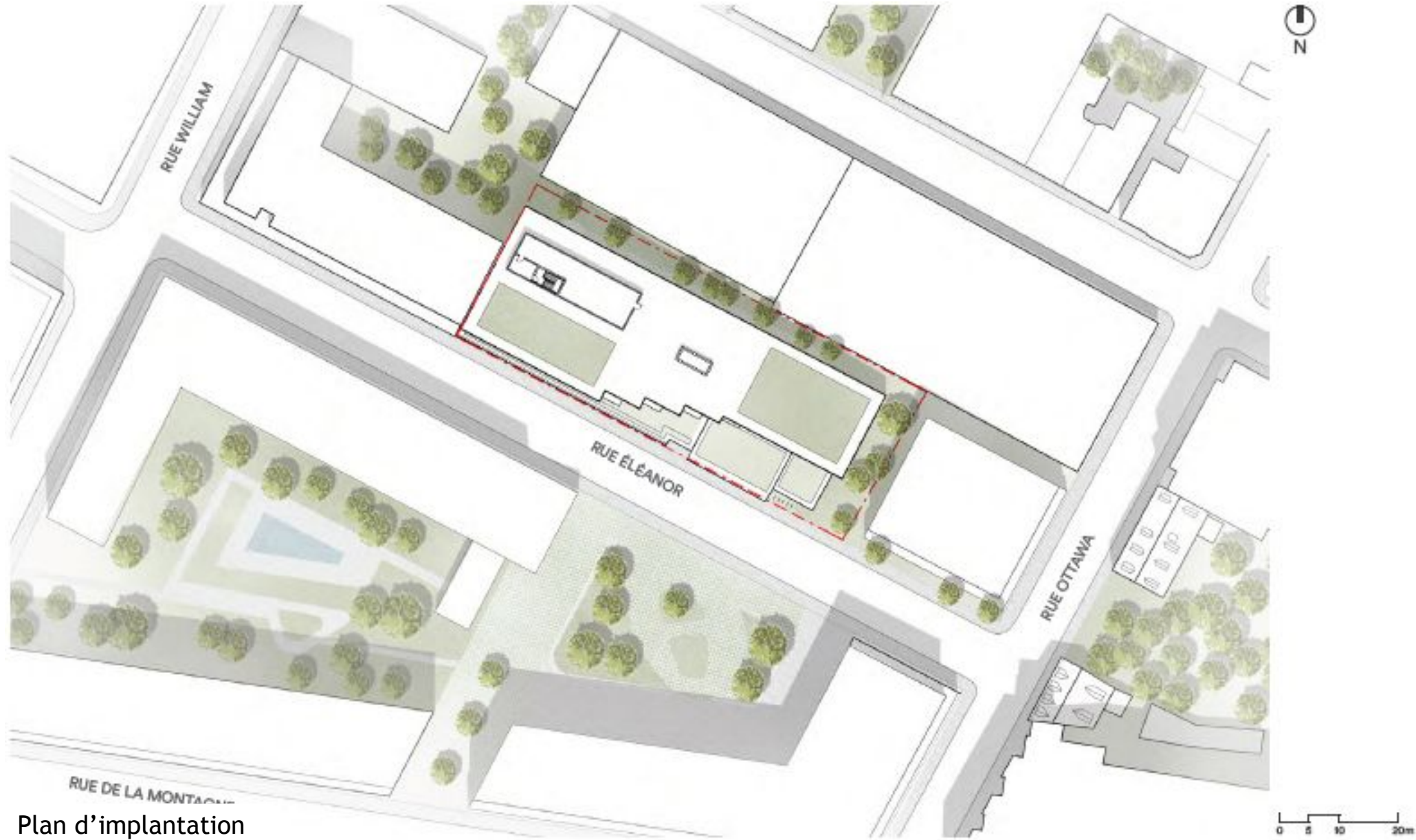
## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

Agrandissement des immeubles d'intérêt patrimonial (IIP) pour la construction de :

- Hôtel de 158 suites
- 55 stationnements pour voitures accessibles au public, dont 2 pour l'autopartage, 4 débarcadères, 2 pour la livraison et 3 avec bornes de recharge
- 62 stationnements pour vélos, dont la moitié pour un service de location de vélos pour l'hôtel
- 9 étages, 25 mètres (alignement avec la Coop l'Esperluette)
- Commerces au RDC
- Immeuble d'intérêt patrimonial restauré afin d'accueillir des bureaux et une garderie
- Taux d'implantation de 70 %
- Densité de 5.4
- Retrait graduel de la façade permettant de dégager et mettre en valeur les immeubles d'intérêt
- Empiètement dans le rayon de protection de 10 m



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET



Plan d'implantation

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET



Perspective, vue vers le nord



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET



Perspective, vue du jardin du projet Arbora



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET



Perspective, vue à vol d'oiseau

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET



Perspective, vue de la rue Éleanor



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET



Élévation rue Éleanor



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET



Élévation latérale

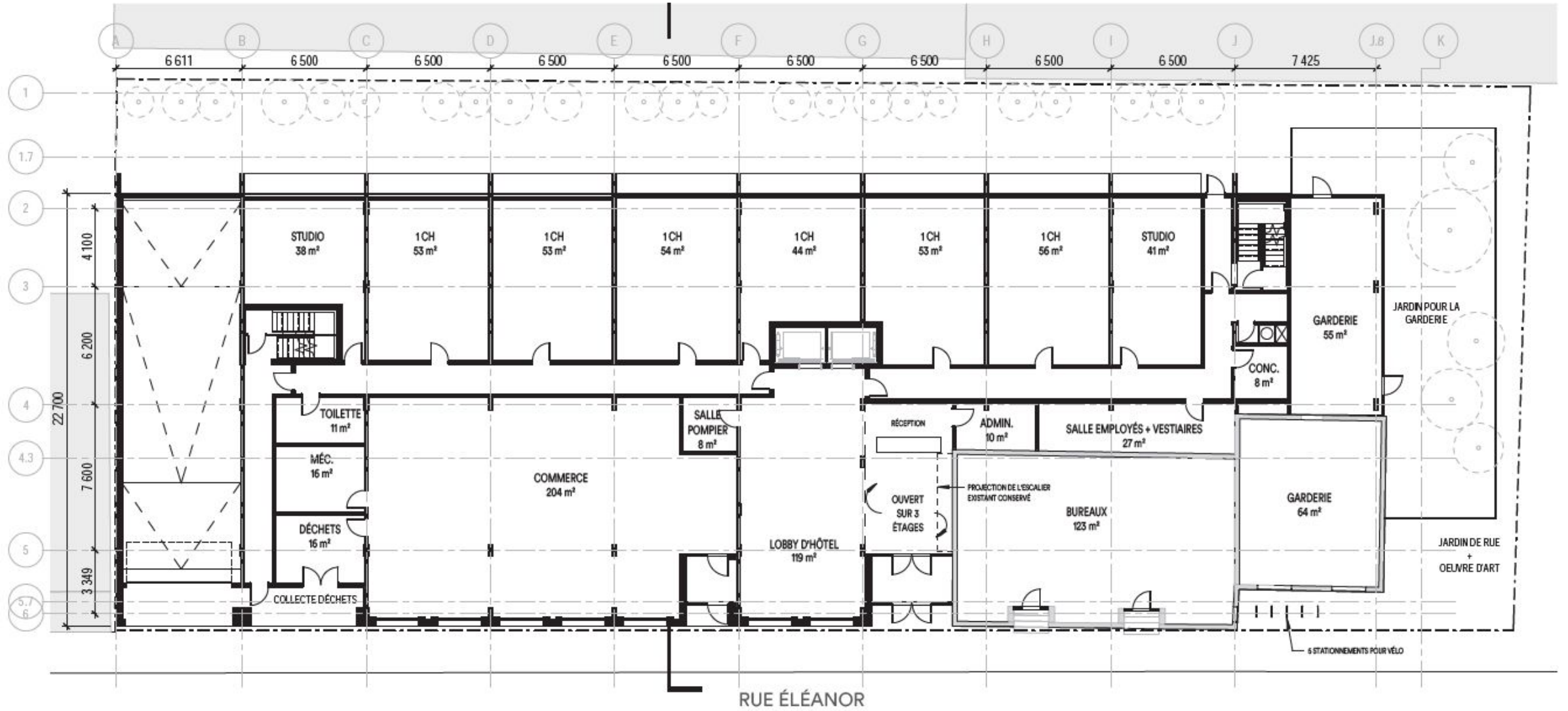
## 2. PRÉSENTATION DU PROJET



Élévation arrière



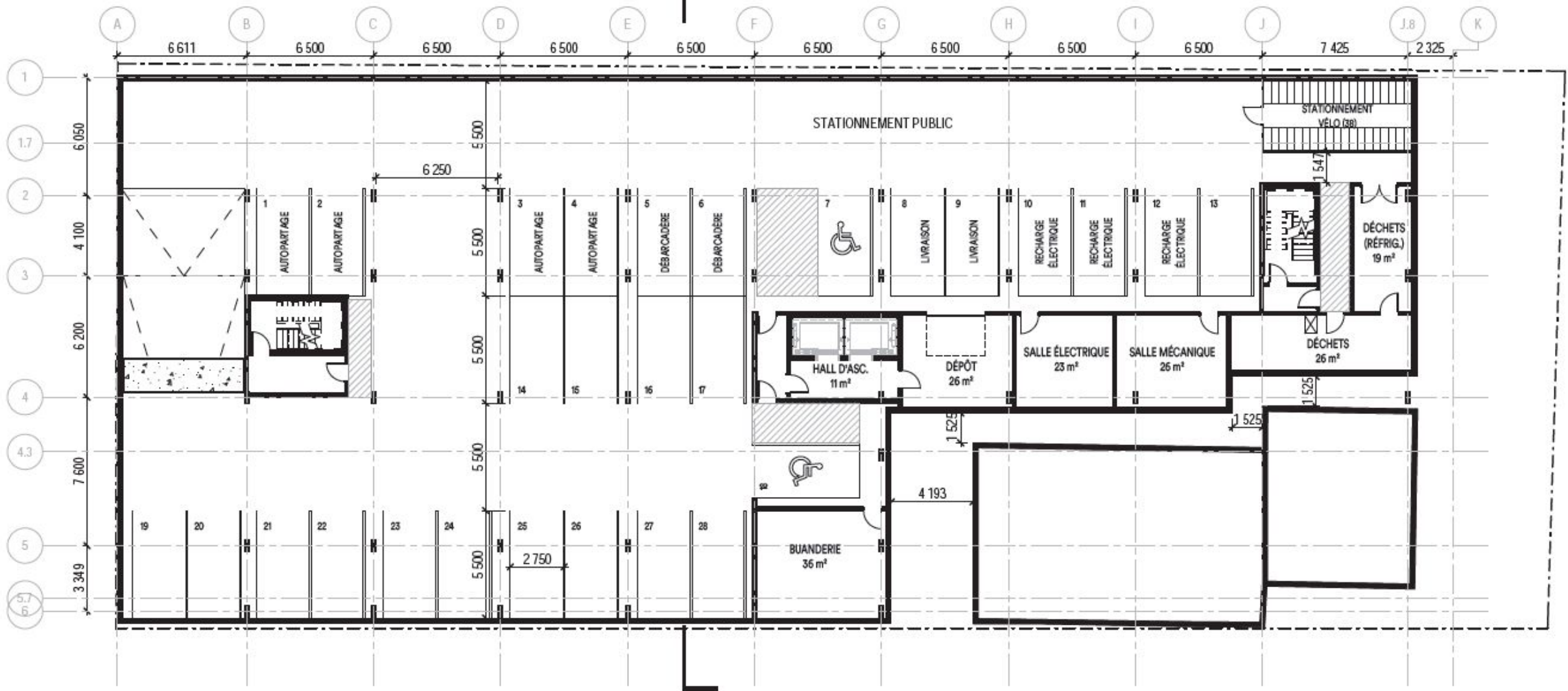
# 2. PRÉSENTATION DU PROJET



Plan RDC



# 2. PRÉSENTATION DU PROJET



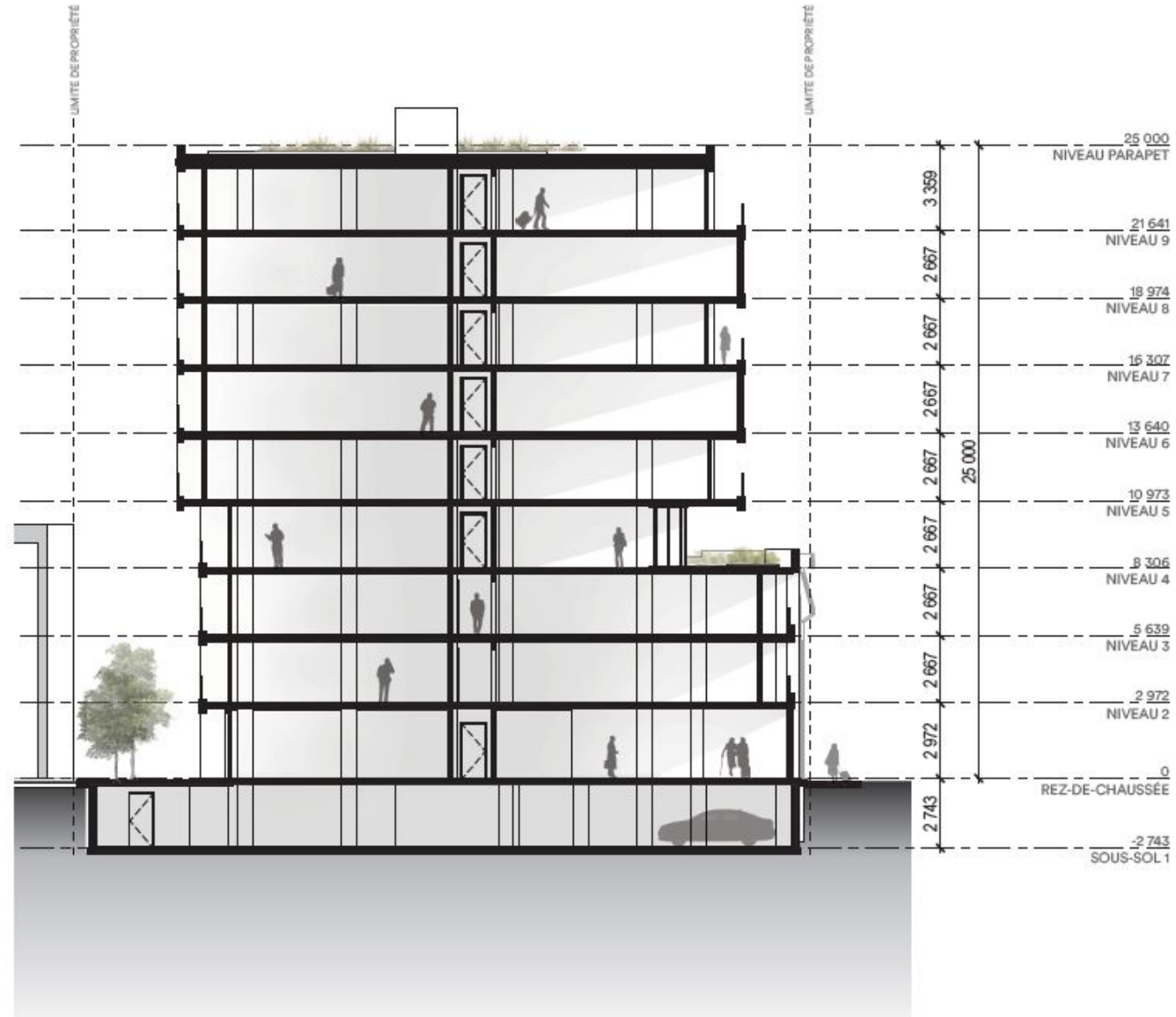
Plan stationnement



ÉCHELLE 1:200



# 2. PRÉSENTATION DU PROJET



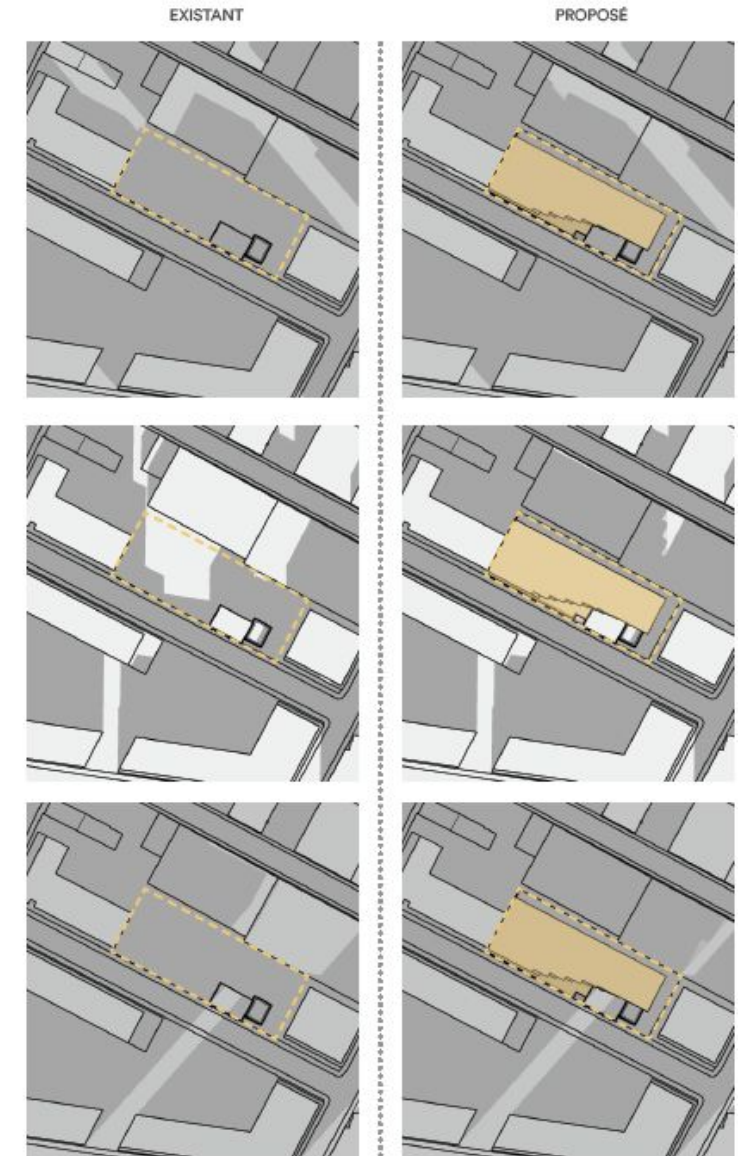
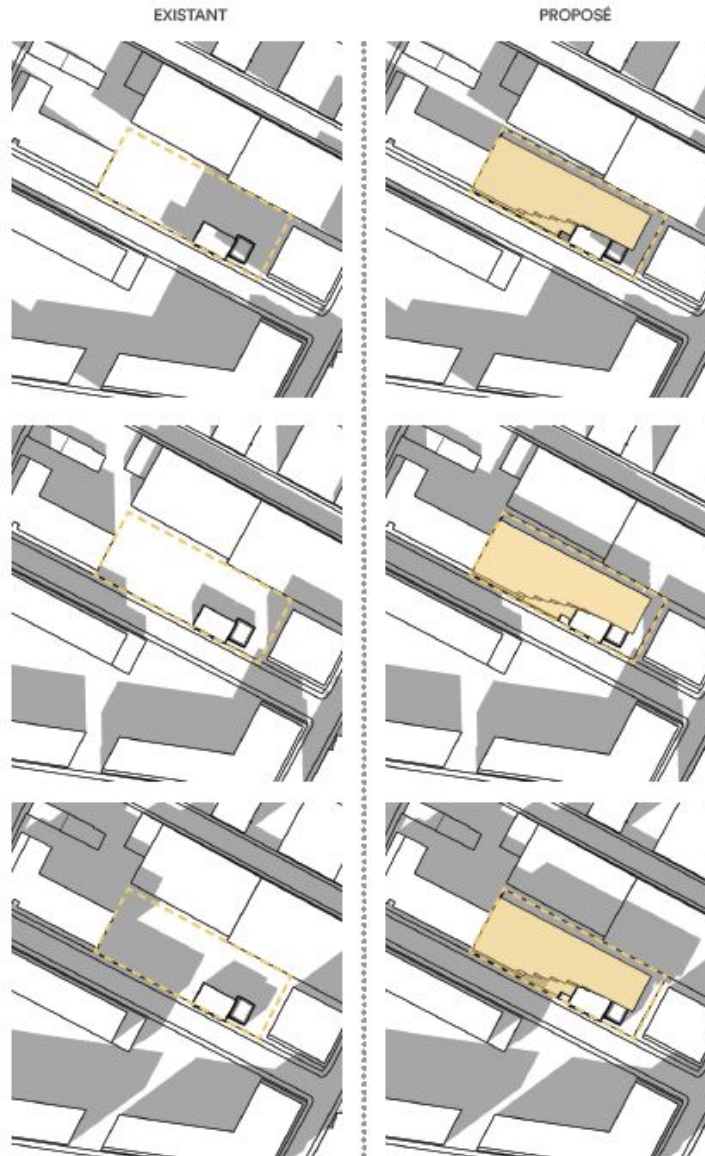
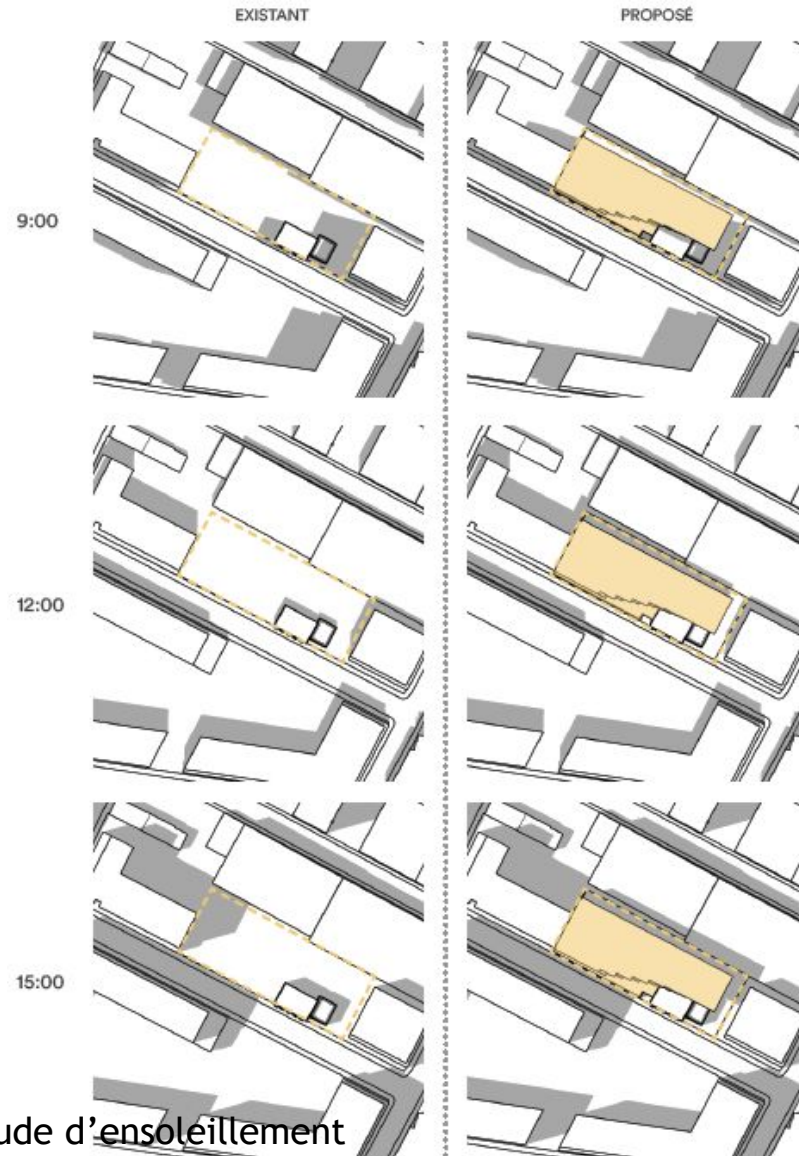
Coupe schématique

# 2. PRÉSENTATION DU PROJET

SOLSTICE D'ÉTÉ

ÉQUINOXE

SOLSTICE D'HIVER



Étude d'ensoleillement



# 2. PRÉSENTATION DU PROJET

## PERFORMANCE DU BÂTIMENT

### ÉNERGIE PASSIVE

Balcons sud en alcôve: création de brise-soleil intégré à la façade. Les gains thermiques sont filtrés selon les saisons tout en laissant la lumière naturelle pénétrer.

Balcons en quinconce: le décalage des balcons offre une protection du soleil de l'ouest pour diminuer la surchauffe.

Voir études d'ensoleillement ci-jointes, en page 29.

### FENESTRATION

Fenêtres des alcôves: pleine hauteur pour maximiser la lumière naturelle indirecte.

Fenêtres alignées avec la façade: hauteur diminuée pour limiter l'apport de lumière directe au sud.

### REVÊTEMENT - ÎLOT DE CHALEUR

Revêtement extérieur: les niveaux les plus exposés au soleil, soit les niveaux 5 à 9, ont un revêtement métallique gris pâle pour refléter la lumière.

Revêtement de toiture: les surfaces de toiture qui ne seront pas végétales auront une membrane de finition blanche.

## PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

### TOITURE VÉGÉTALE

La réglementation actuelle exige que 40% de la toiture soit recouverte de végétation de type 2 pour la partie combustible et de type 1 pour les bâtiments existants combustibles.

La proposition aménage un total de 40% de toiture végétale.

### AMÉNAGEMENTS VERTS AU SOL

63% des espaces au sol extérieurs sont végétalisés ou en pavé alvéolé, permettant d'absorber l'eau de pluie et diminuer les îlots de chaleur.

La partie de terrain au nord qui a accès au soleil sera végétalisée.

### STRATÉGIE DE DÉPLACEMENT ACTIF

#### LOCATION DE VÉLOS

La réglementation actuelle exige 44 cases de stationnement pour vélo, soit 5 cases + 1 case/300 m<sup>2</sup>. Puisque l'usage commercial est un hôtel et que la clientèle risque de ne pas y venir en vélo, il est proposé de mettre 30 vélos en location pour la clientèle et 8 espaces libres pour les visiteurs.

Il y a aussi 5 supports à vélos extérieurs pouvant accueillir 10 vélos.

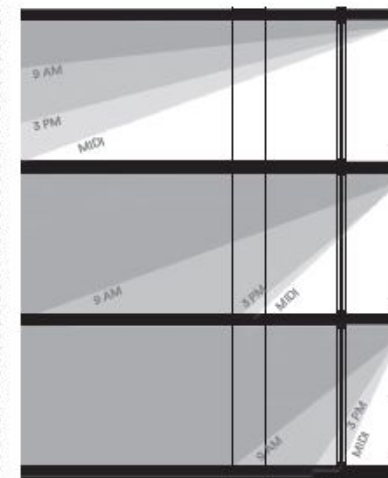
#### TITRES DE TRANSPORTS

Pour encourager les clients à utiliser les transports en commun, chaque location viendra avec un titre de transport.

#### CASES DE STATIONNEMENT

La réglementation exige un maximum de 1 case/unité, soit 155. La proposition en inclut seulement 28, dont 4 cases d'autopartage, 3 cases avec recharge électrique, 2 cases pour débarcadère et 2 pour les livraisons.

## ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - BALCONS SUD EN ALCÔVES



### SOLSTICE D'HIVER

Accès à la lumière naturelle directe tout au long de la journée.  
Accès au chauffage passif.

### EQUINOXES

Une bonne partie du logement a accès à la lumière naturelle directe, mais elle est limitée en après-midi pour éviter la surchauffe.

### SOLSTICE D'ÉTÉ

La lumière directe est limitée de sorte à diminuer la surchauffe. Toutefois, la lumière indirecte est maximisée puisque les fenêtres sont pleines hauteur.

## ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - BALCONS SUD EN QUINCONCE



### SOLSTICE D'ÉTÉ

Puisque le décalage des unités augmente vers l'ouest, la quinconce crée une protection contre le soleil de l'ouest qui crée la surchauffe en été.

# PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
- 3. Procédure d'adoption du PPCMOI**



# 3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

## Calendrier d'adoption

Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution (CA)	8 mars 2021
<b>Consultation publique écrite</b>	<b>18 mars au 1<sup>er</sup> avril 2021</b>
Rédaction du rapport de consultation	avril 2021
Dépôt du rapport et adoption du 2 <sup>e</sup> projet de résolution (CA)	10 mai 2021
Avis public et période pour demande d'approbation référendaire	mai 2021
Adoption de la résolution (CA)	7 juin 2021
Avis public d'entrée en vigueur de la résolution	juin 2021

Le processus d'adoption est réalisé en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celles concernant les rassemblements de personnes.

### 3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

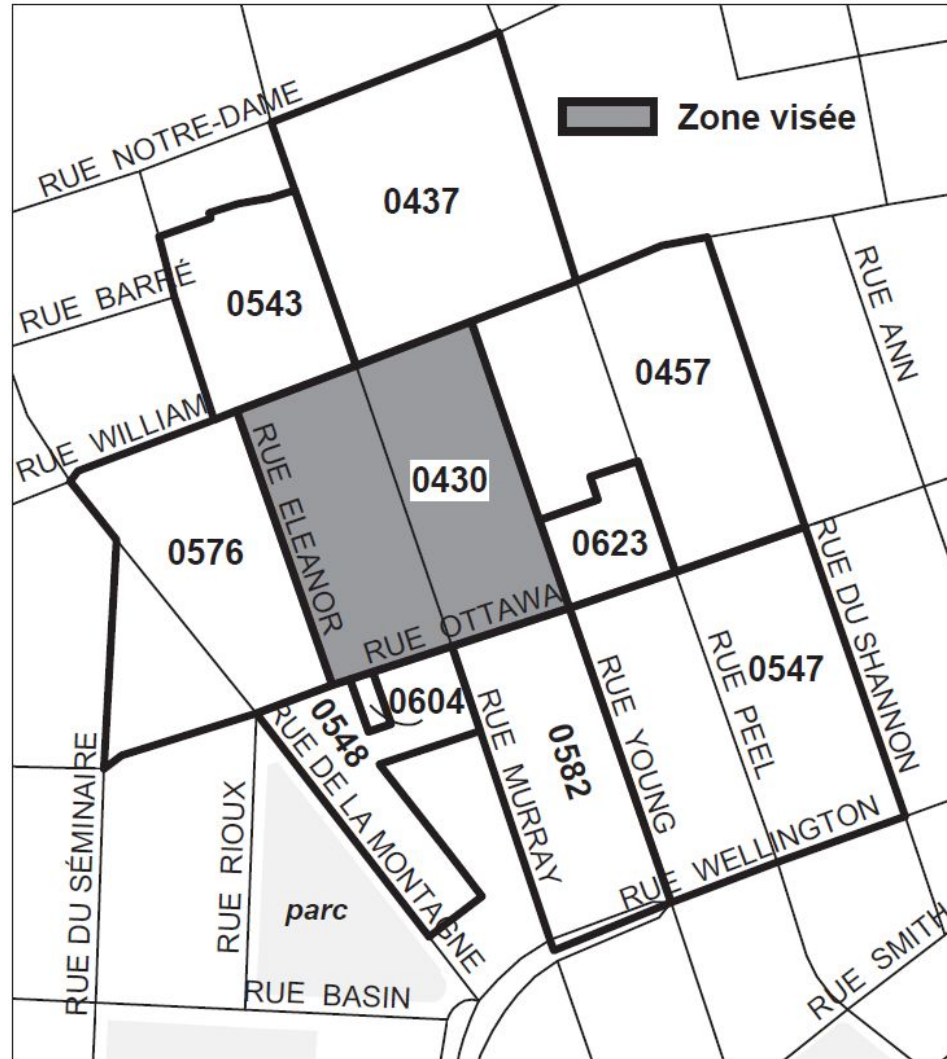
- Modification de la densité
- Modification de la hauteur maximale prescrite
- Modification au rayon de protection

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir d'une zone visée ou d'une zone contiguë à celle-ci
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient
- Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire

# 3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

## Zones visées et zones contiguës





### 3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Autorisations :

- Démolition de deux bâtiments (entrepôts);
- Hauteur de 25 mètres;
- Densité de 5.5;
- Empiètement dans le rayon de protection des immeubles d'intérêt patrimonial;
- Aire de jeux accessoire desservant l'usage « garderie » non comptabilisé dans le pourcentage de verdissement;

### 3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Garderie d'un minimum de 225 m<sup>2</sup>;
- Restauration des façades des immeubles d'intérêt patrimonial;
- Distance entre les immeubles d'intérêt patrimonial et les fondations de l'agrandissement;
- Gestion des matières résiduelles (compost et jour de collecte);
- Stationnement intérieur de 55 unités tarifé et accessible au public, comprenant :
  - 2 unités de stationnement pour les voitures en autopartage;
  - 2 unités de livraison
  - 4 unités de débarcadère;

### 3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Accès à partir de l'extérieur pour les commerces au rez-de-chaussée;
- Études supplémentaires lors de l'approbation architecturale du projet;
- Installation d'une oeuvre d'art;
- Garantie financière;



**MERCI !**