



280, rue de la Montagne - Projet particulier
Assemblée publique de consultation

28 juin 2017

CONTEXTE



CONTEXTE



Côté opposé de la Montagne



Bâtiment patrimonial partie nord du lot

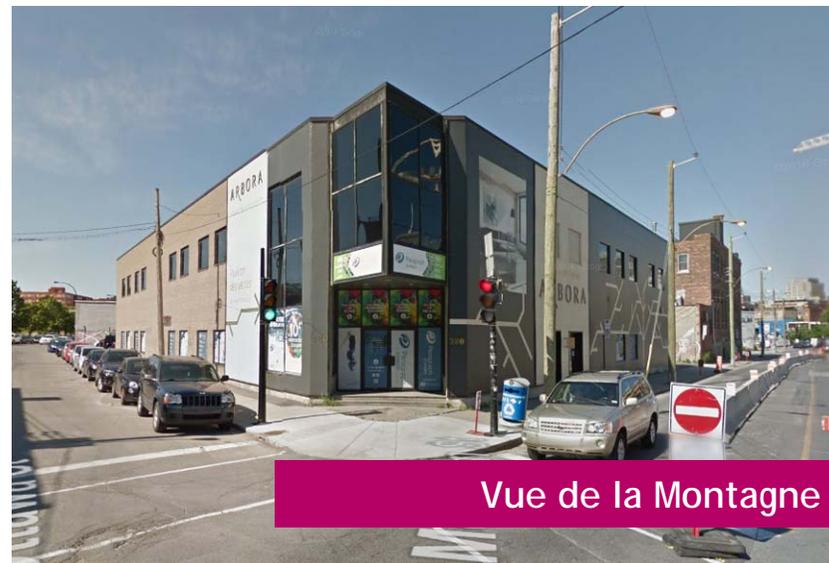
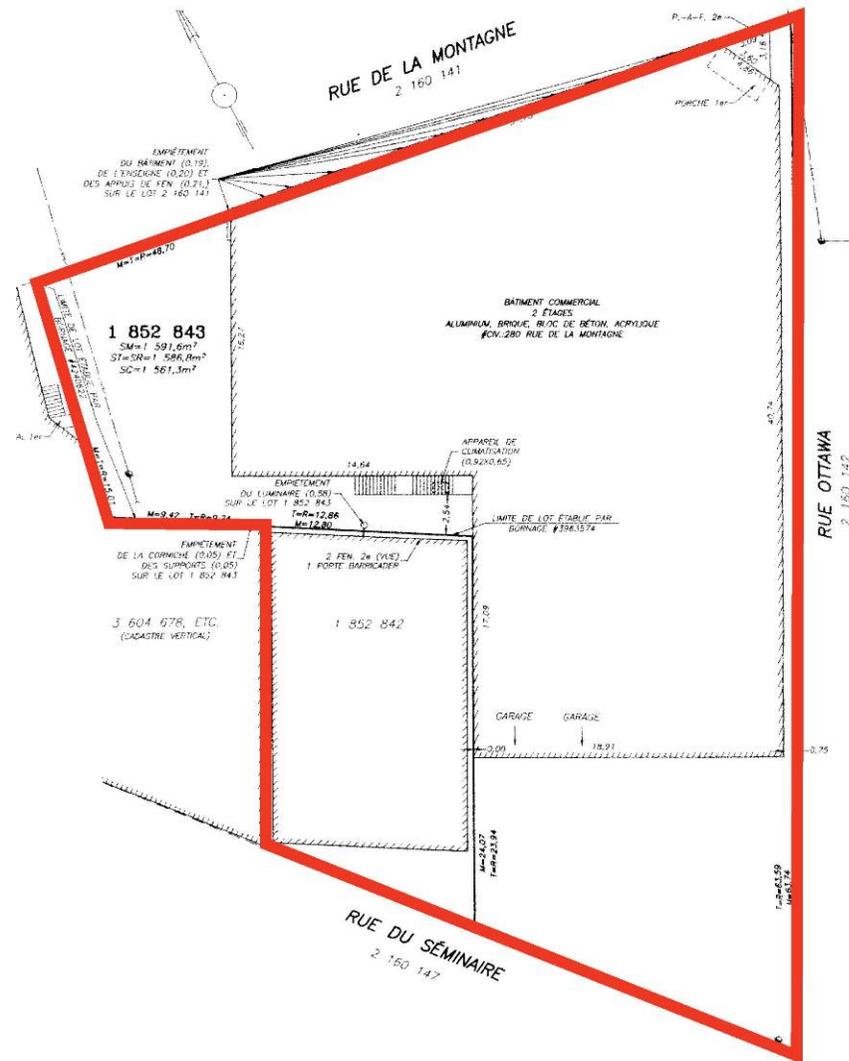


De la Montagne / Ottawa vers le sud

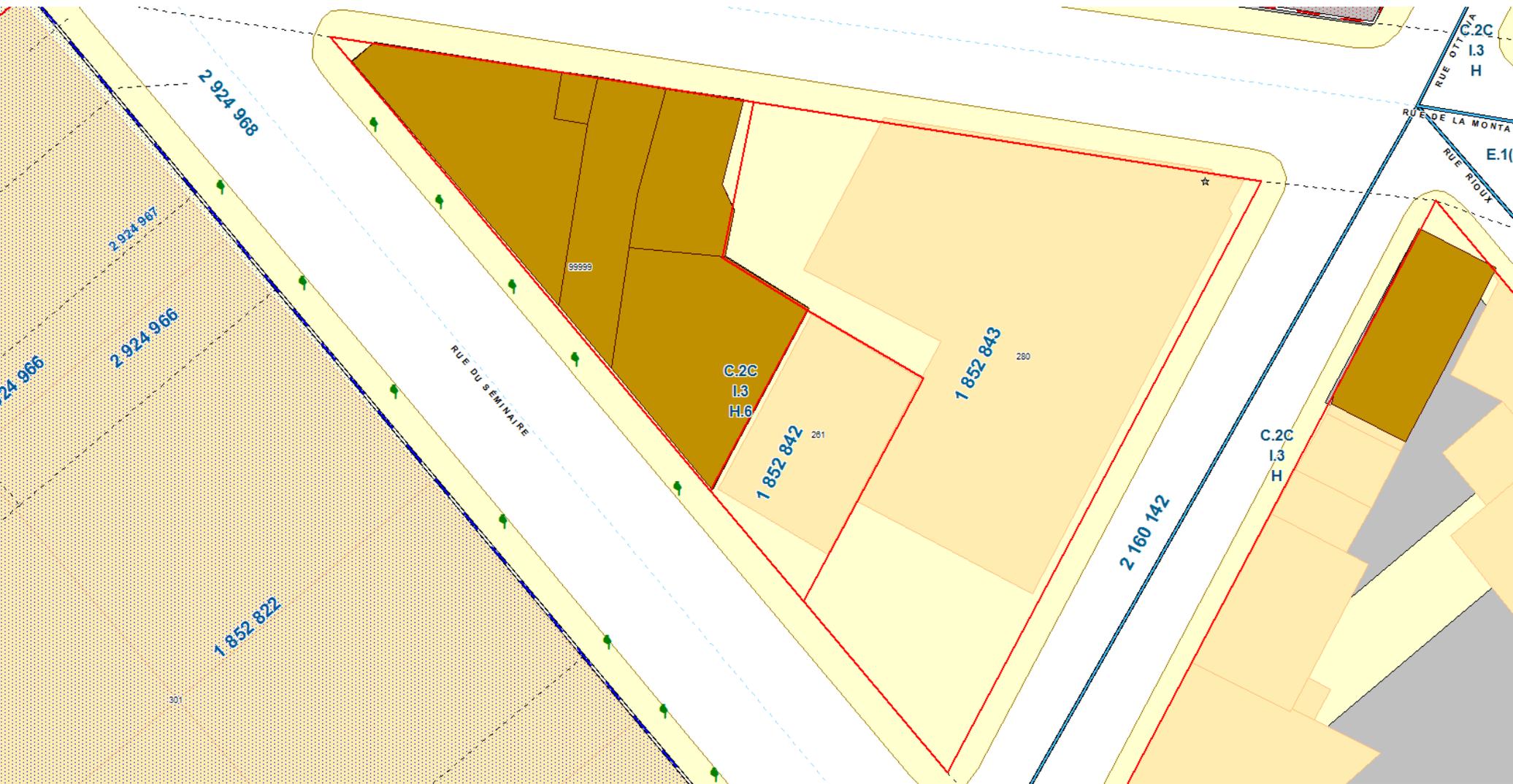


Du Séminaire / Ottawa vers le sud

CONTEXTE



CONTEXTE - LOT VISÉ



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

| | Plan d'urb | 01-280 | Projet |
|---------------------|---------------|---------------|--------|
| Usage | Secteur mixte | C.2, I.3, H.6 | H.7 |
| Nb logements | | 12 à 36 | 79 |
| Hauteur (m) | 25 | 16 m | 24,72 |
| Hauteur (étages) | | | 8 |
| Densité | 6 | 3,5 | 4,9 |
| Taux d'implantation | | 35% - 84% | 75% |
| Stationnement | | 39 à 117 | 52 |

« Pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d'urbanisme, l'arrondissement du Sud-Ouest privilégie la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). »

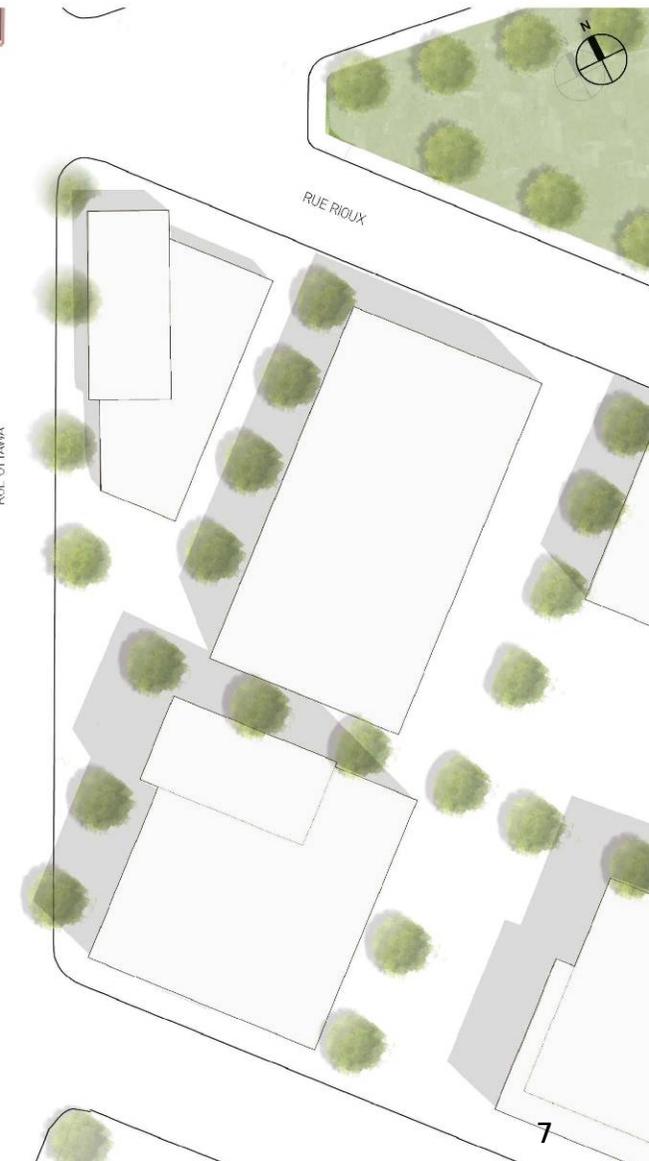
(Extrait du PPU Griffintown)

PROJET



- Démolition du bâtiment existant
- 8 étages et 24,7 m
- 79 logements studios à 3 chambres
- 739 m.c. d'espace commercial au r-c
- 52 cases de stationnement sur 2 niveaux accessibles par de la Montagne
- Toit vert
- Cour intérieure accessible pour les résidents et les usagers des commerces
- Condo ou locatif (indéterminé à ce jour)

280, RUE DE LA MONTAGNE - PPCMOI - ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION



PROJET - REZ-DE-CHAUSSÉE

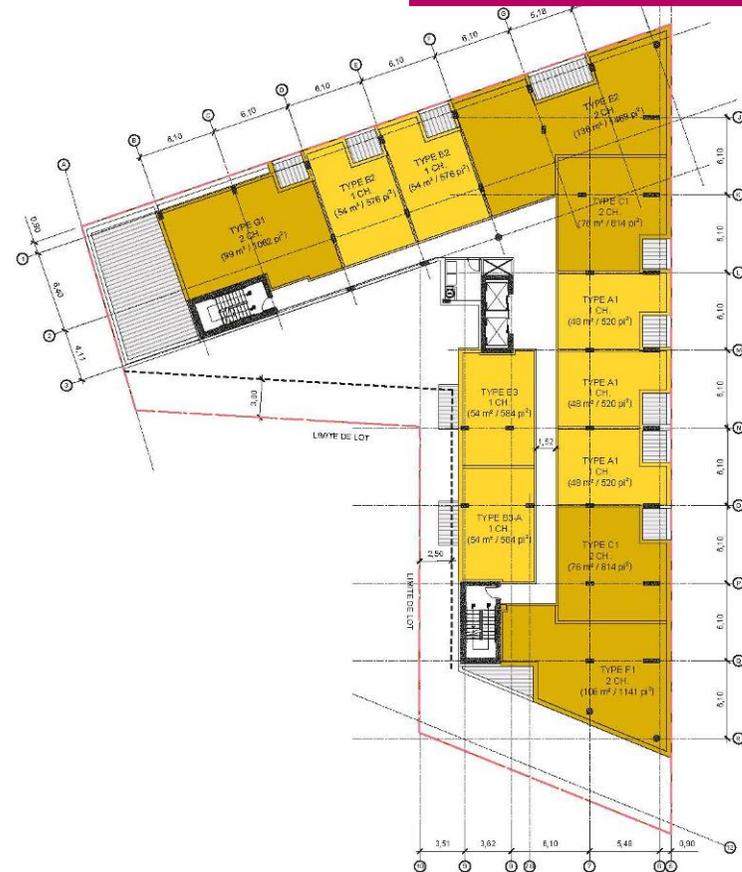


PROJET - ÉTAGES

2 à 4



5 et 6



PROJET - ÉLÉVATION DE LA MONTAGNE



PROJET - ÉLÉVATION OTTAWA



PROJET - ÉLÉVATION DU SÉMINAIRE



PROJET - PERSPECTIVE OTTAWA



280, RUE DE LA MONTAGNE - PPCMOI - ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PROJET - PERSPECTIVE DU SÉMINAIRE

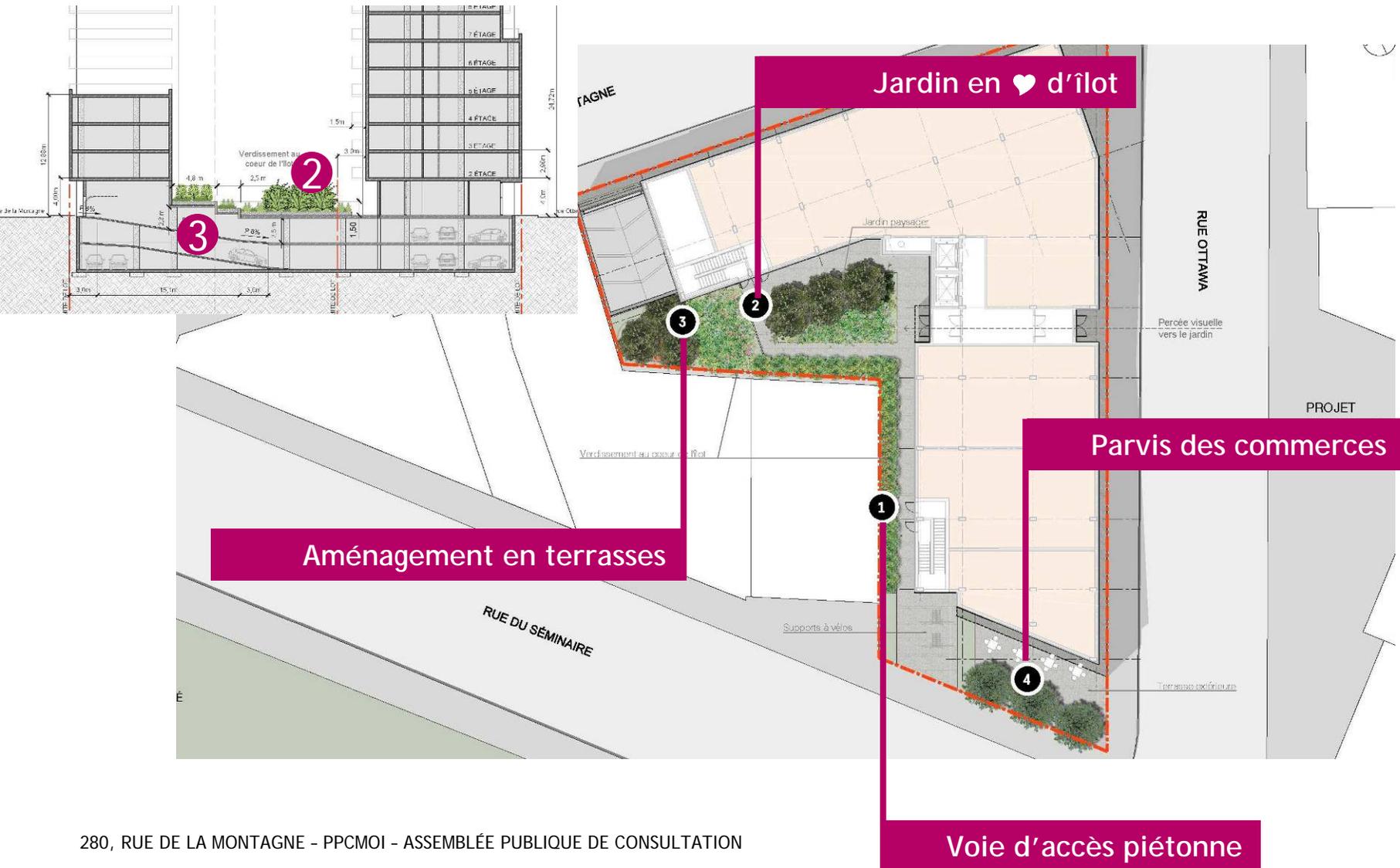


280, RUE DE LA MONTAGNE - PPCMOI - ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

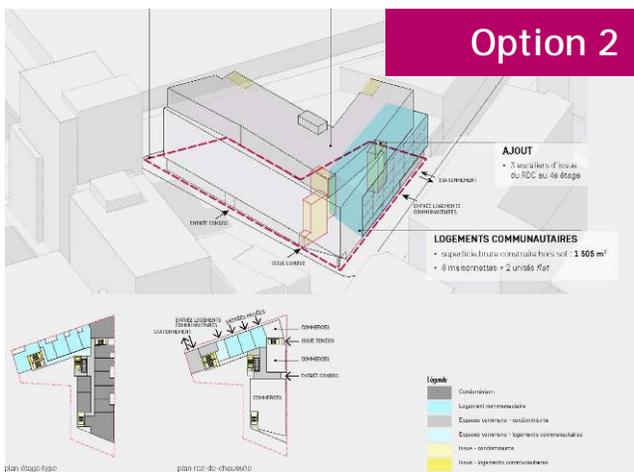
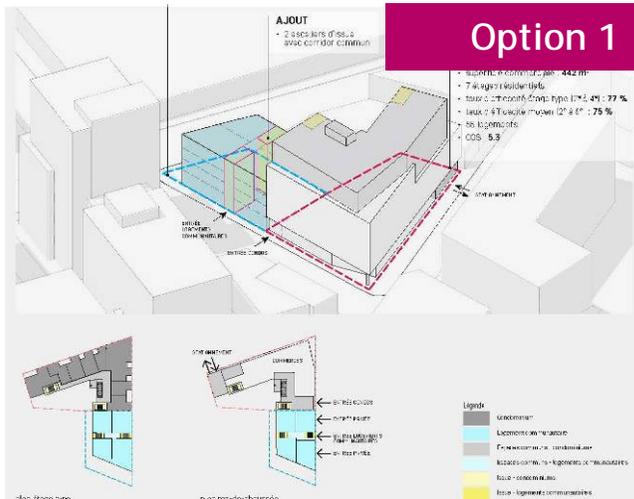
PROJET - PERSPECTIVE DE LA MONTAGNE



PROJET - AMÉNAGEMENT PAYSAGER

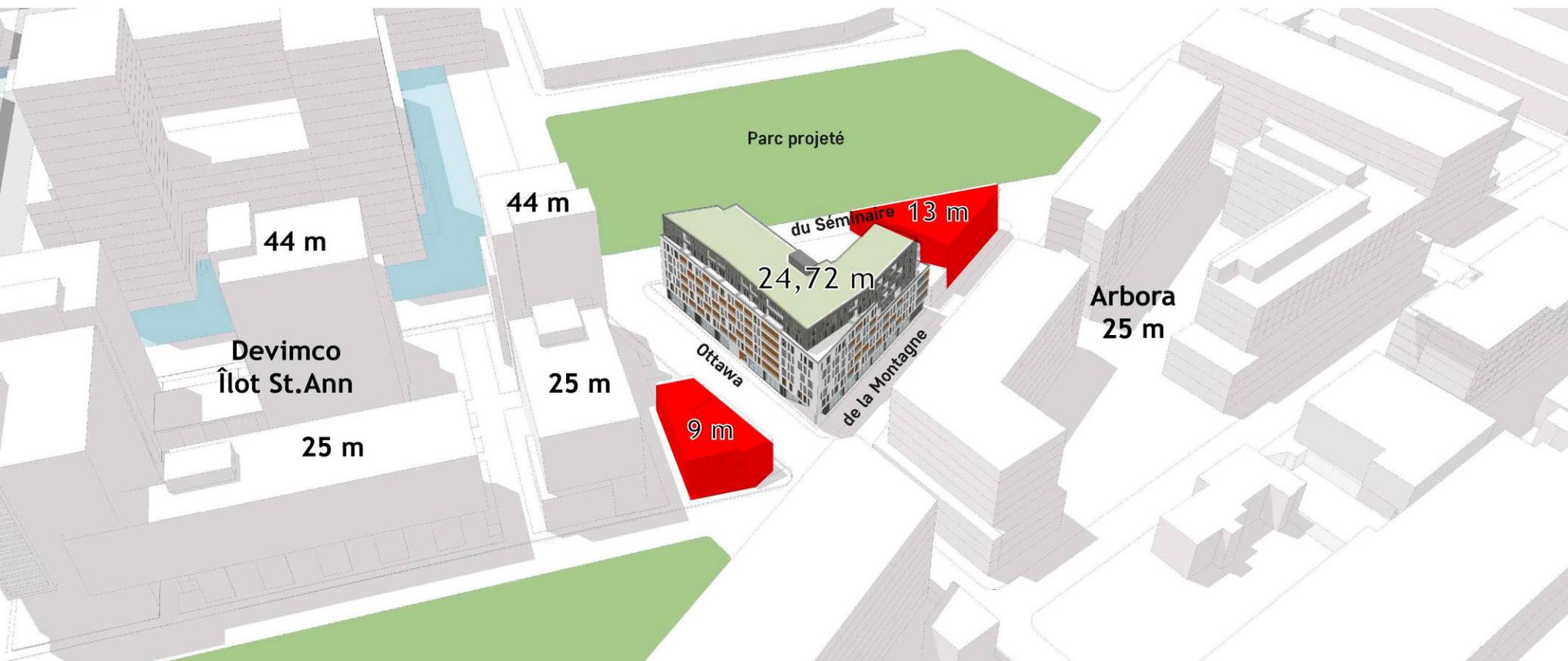


PROJET - LOGEMENT SOCIAL



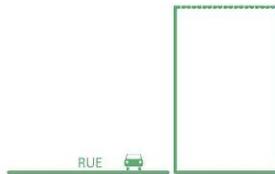
- Le demandeur a proposé 2 options afin d'intégrer le logement communautaire sur site
- L'option 1 propose 16 logements communautaires sur 4 étages le long de la rue de la Montagne. Cette option n'est pas viable en raison de la présence d'un ascenseur, puisque les coûts d'opération seraient trop élevés
- L'option 2 propose 8 maisons de ville sur 2 niveaux le long de la rue du Séminaire. Cette option n'est pas viable en raison de la taille restreinte du site; une grande partie de l'espace serait alors occupée par des issues de secours, ce qui réduit le taux d'efficacité du projet
- Le demandeur va contribuer à hauteur de 30% du nombre de logements au fonds de la stratégie d'inclusion de logement communautaire

ANALYSE - VOLUMÉTRIE



ANALYSE - VOLUMÉTRIE

Hauteurs sur rue



Sous réserve des critères d'évaluation du Règlement sur les PIA, aucun retrait du plan de façade principal n'est requis sur une profondeur de 2,5 m, pour une façade identifiée en vert sur la carte de la présente annexe.

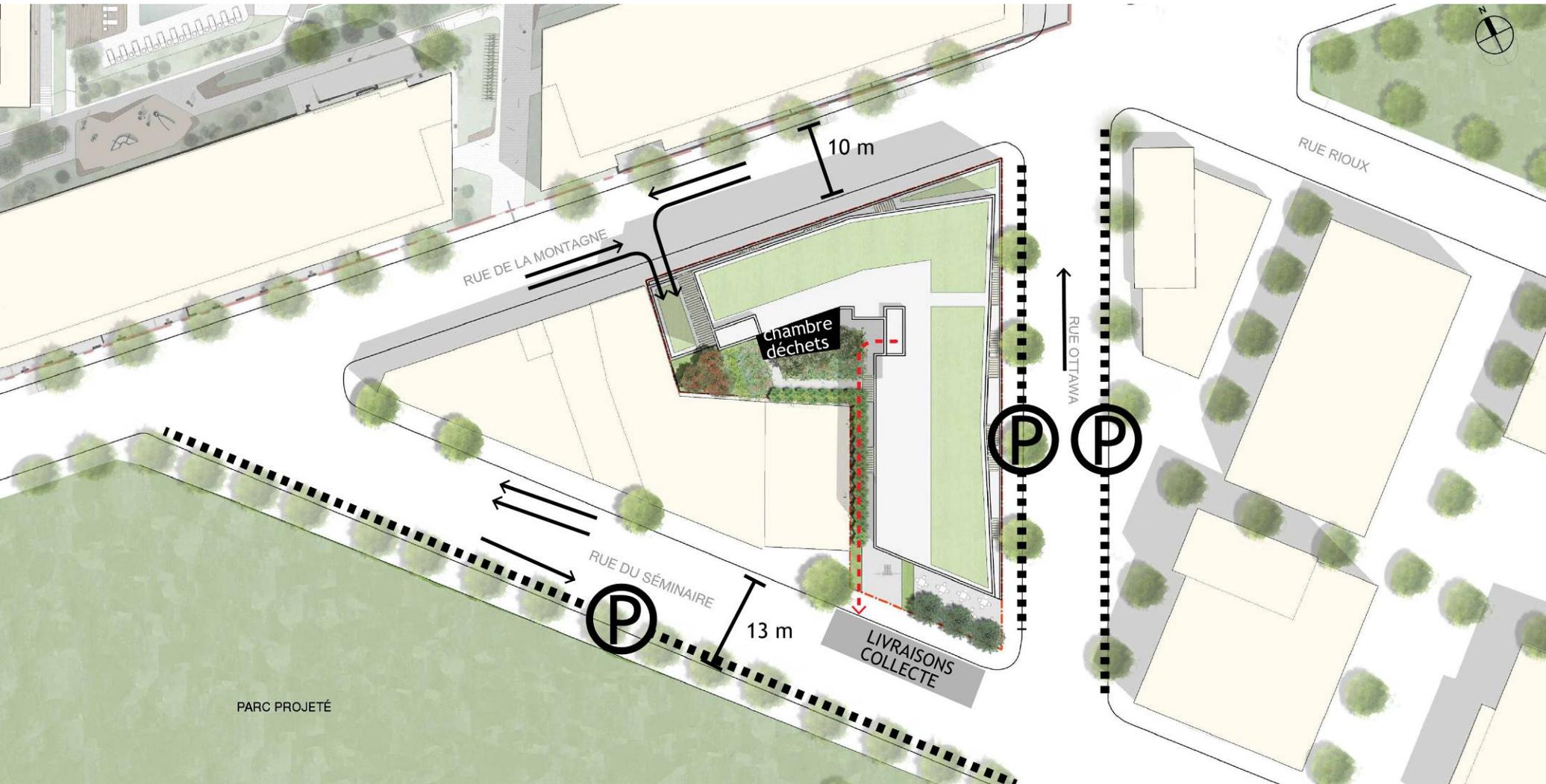
Coupe de la Montagne



Plan d'0'

- Le projet, d'une hauteur de 24,7 m, est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme en terme de hauteur et de densité.
- En ce qui a trait au PPU de Griffintown (annexe H, 01-280), aucun retrait n'est exigé le long des rues limitrophes ni du côté adjacent aux bâtiments patrimoniaux. Le projet propose néanmoins un retrait de 6,25 m après 4 étages ou 13 m du côté adjacent au bâtiment patrimonial de la Lachine Rapids.
- Le projet s'insère dans les hauteurs des projets adjacents (Arbora et Devimco - St. Ann)

ANALYSE - CIRCULATION



JUSTIFICATION

Le conseil d'arrondissement peut autoriser le projet par le biais du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

L'objet du projet particulier touchant les hauteurs est susceptible d'approbation référendaire.

Le projet a été analysé en fonction des critères prévus au Règlement sur les projets particuliers, lesquels touchent notamment les aspects suivants :

- Compatibilité des occupations et qualités d'intégration sur le plan volumétrique, de la densité et des espaces extérieurs
- Avantage des propositions de démolition des bâtiments existants, de mise en valeur des espaces extérieurs
- Impacts environnementaux, qualité de l'organisation fonctionnelle au niveau des accès, de la circulation et du stationnement
- Avantage des composantes sociales ou culturelles du projet

JUSTIFICATION

Le projet a également été évalué en fonction des critères suivants, compte tenu de sa présence dans le secteur Griffintown, lesquels incluent notamment les aspects suivants : :

- Création d'espaces générateurs d'emplois ou dédiés à des activités communautaires
- Caractère innovant du projet et application des principes du développement durable
- Encadrement et mise en valeur des bâtiments patrimoniaux
- Avantage des propositions favorisant le transport actif et le transport en commun
- Diversification des typologies de logement

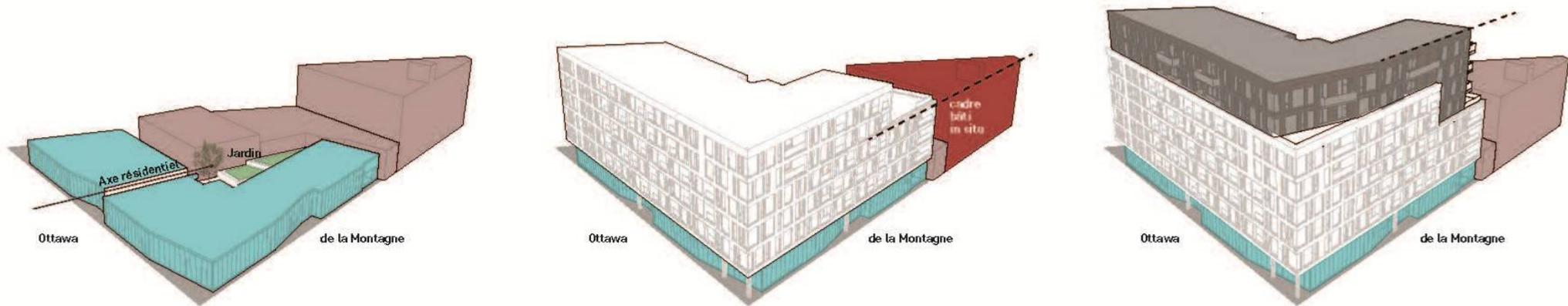
JUSTIFICATION

- Les occupations résidentielle et commerciale s'intègrent bien avec le milieu d'insertion. L'occupation commerciale du rez-de-chaussée concorde avec l'orientation de favoriser une desserte commerciale secondaire à cet endroit



JUSTIFICATION

- La volumétrie du projet s'insère dans la trame urbaine aux niveaux du piéton, de la rue et du quartier. La présence du dégagement en porte-à-faux au coin des rues de la Montagne et Ottawa permet de conserver une percée visuelle vers le parc St. Ann. Toutefois, ceci minimise l'ensoleillement des commerces du rez-de-chaussée à cet endroit.



JUSTIFICATION

- Le lot est actuellement sous-utilisé et le bâtiment l'occupant n'a pas de valeur particulière. Le projet constitue une amélioration sur le plan urbain et architectural par rapport à l'existant.



JUSTIFICATION

- Le secteur Griffintown sera soumis à terme à un important débit circulatoire, d'autant plus que plusieurs conflits et détournements de trafic surviennent en raison des chantiers sur les domaines public et privé. La livraison et la collecte sur la rue du Séminaire permettent de maximiser l'efficacité de la circulation au pourtour du projet. L'accès au stationnement souterrain de 52 cases par la rue de la Montagne ne devrait pas contribuer à augmenter le débit sur cette rue.



RECOMMANDATION

Considérant que le projet :

- Respecte les critères d'évaluation d'un projet particulier;
- A reçu un avis préliminaire favorable et qu'il respecte ses conditions;
- Permet de redévelopper un site sous-utilisé dans les orientations du PPU de Griffintown et du Plan d'urbanisme

La DAUP recommande un avis FAVORABLE, à la condition suivante :

- Déposer une étude d'ensoleillement permettant de voir l'ensoleillement de la cour intérieure