

5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine

Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la transformation du bâtiment situé au 5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine en quatre unités résidentielles et la construction, sur le même site, de trois nouvelles unités résidentielles



1. Mise en contexte

2. Présentation de la réglementation actuelle

3. Présentation du projet

4. Adoption du PPCMOI

Transformer le bâtiment en quatre unités résidentielles et construire, sur le même site de trois nouvelles unités résidentielles :

- Total de 7 logements
- Stationnement intérieur (7)



5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine



Bâtiment visé



Vue de l'avenue Draper

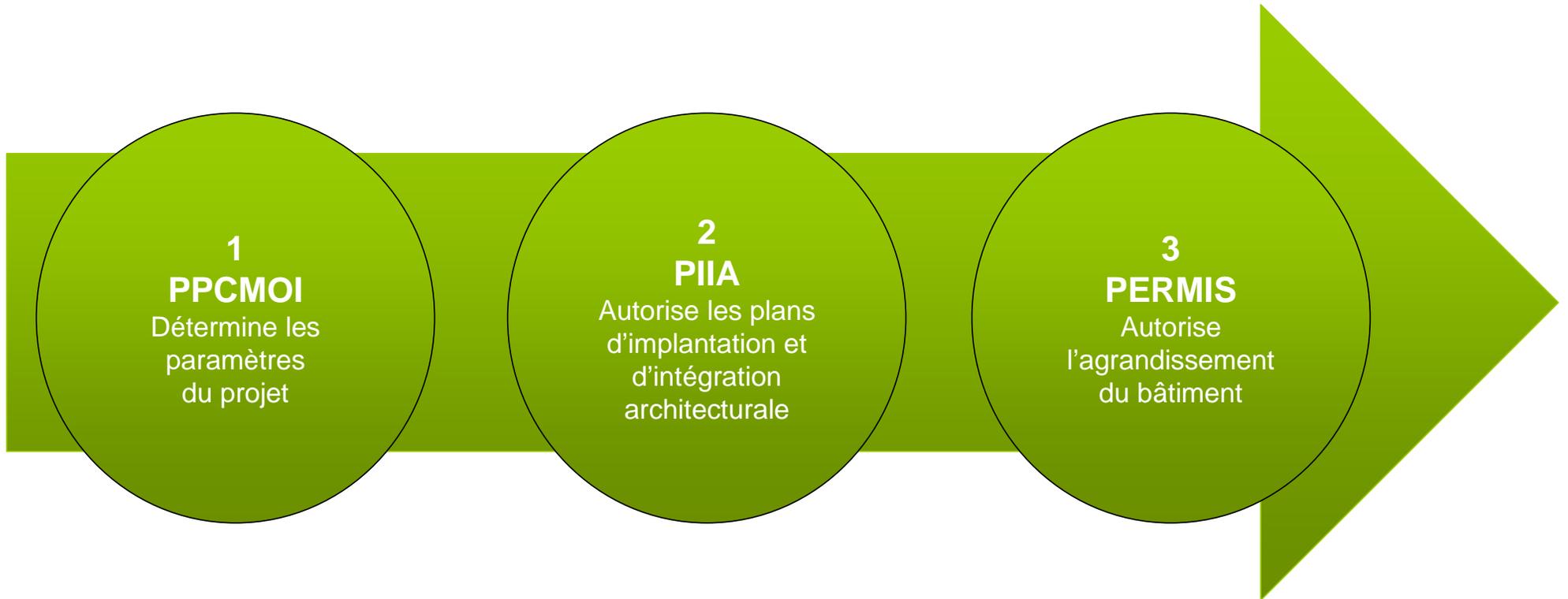
Qu'est-ce qu'un PPCMOI :

- 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 lectures 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.
- Permet d'exiger une contribution pour le logement abordable (et dans certains cas pour du logement social)

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

Situation réglementaire actuelle

Exploitant

Fondation Isaïe 40 & Foyer Amical

Dossier: 3000018008

Emplacement

5867, Chemin de la Côte-Saint-Antoine

Émis le: 2008-11-20

Usage(s) autorisé(s)	FAM	Spécificité(s)
Maison de chambres	H	Maison de chambres (maximum de 22 personnes à la fois)
1 Usage(s)		

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H.1	1 logement	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Catégorie(s) d'usage(s) autorisé(s) dans ce secteur au 20 Novembre 2008

H.1

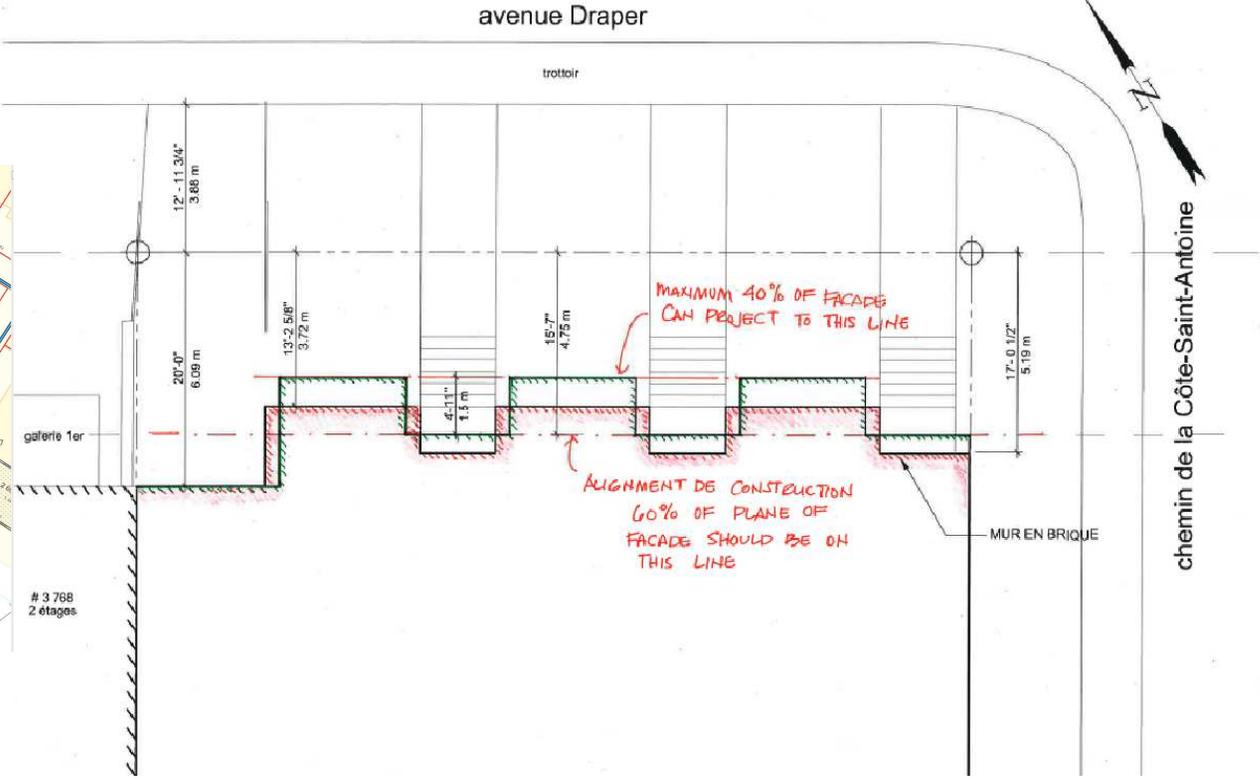
- Usages et stationnement
 - **136.** La transformation à des fins résidentielles d'un niveau d'un bâtiment conçu à d'autres fins et situé dans une zone où un usage de la famille habitation est autorisé peut se faire en dérogeant aux exigences relatives
 - au nombre de logements autorisés par bâtiment
 - au nombre minimal d'unités de stationnement exigé pour le nouvel usage.
 - **632.** Dans une zone où est autorisée une catégorie de la famille habitation, lors du remplacement d'un usage dérogatoire par un usage de la famille habitation, les prescriptions sur le nombre minimal et maximal de logements ne s'appliquent pas.

Usage « Maison de chambres » → Usage H.4 = autorisé de plein droit

- Alignement de construction



Règle 60/40



DIRECTIVE D'APPLICATION

Date d'entrée en vigueur : 2019-02-05
 Date de la dernière modification : 2019-09-04
 Émettrice : Lucie Bédard, directrice DAUSE

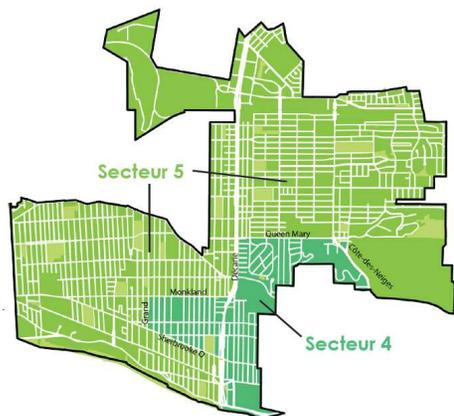
Champ d'application

Dès l'entrée en vigueur de cette directive, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est mandaté pour exiger une contribution au logement abordable, social et familial à tous les nouveaux projets résidentiels de 5 unités ou plus (450 m² ou plus) qui nécessite une modification règlementaire (PPCMOI ou changement de zonage) ou une autorisation du comité de démolition.

Voir la résolution CA19 170222 (dossier 1193558047).

Contributions exigibles

Taille du projet	Logement abordable	Logement social
5 à 49 unités ou 450 m ² à 4 499 m ²	-	15 % contribution financière Minimum de 14 000 \$



Stratégie d'inclusion de logements abordables

Politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial

Arondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce

Outil de calcul

Ce document est produit et distribué à titre indicatif seulement. Les informations qui y sont consignées peuvent être modifiées en tout temps. Pour avoir les données à jour, veuillez consulter le site internet de la Ville de Montréal ou communiquer avec la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises au 514-872-2765.

Nombre total de logements au projet :	7	unités
Superficie résidentielle totale :	1422	m ²
Secteur (4 ou 5) :	4	

Nombre de logement total selon calcul :	16
Montant applicable par logement	17 000 \$

Logement social			
Nombre de logements social sur site :	0	Taux sur site :	0,0%
Nombre de logements social hors site :	0	Taux hors site :	0,0%
Contribution financière pour logement social	40 282 \$	Taux contribution:	15,0%

Comparaison des dispositions réglementaires

	Règlementation actuelle	Projet présenté
Usage	Maison de chambres Tout usage habitation	H.4 (7 unités)
Hauteur max	9 m + 2 m (construction hors-toit)	11 m
T% implantation	Environ 45%	88 % (à cause du stationnement)
Pourcentage de la construction hors-toit	40% sur tout bâtiment	Environ 50% seul. sur le bâtiment actuel
Alignement	4,75 m – 60% 3,25 m - 40%	3,75 m – 60% 5,2 m – 40%
Stationnement	Aucun dans bâtiment actuel Max. de 2 stationnements	7 unités en sous-sol
Autres		Contribution au logement social Prise en charge des frais de plantation d'arbres

1. Mise en contexte

2. Présentation de la réglementation actuelle

3. Présentation du projet

4. Adoption du PPCMOI

Implantation proposée





Élévation – chemin Côte-Saint-Antoine
Nouvelles unités



Élévation Côte-Saint-Antoine

Bâtiment actuel – ajout mezzanine

Hauteur = 7,8

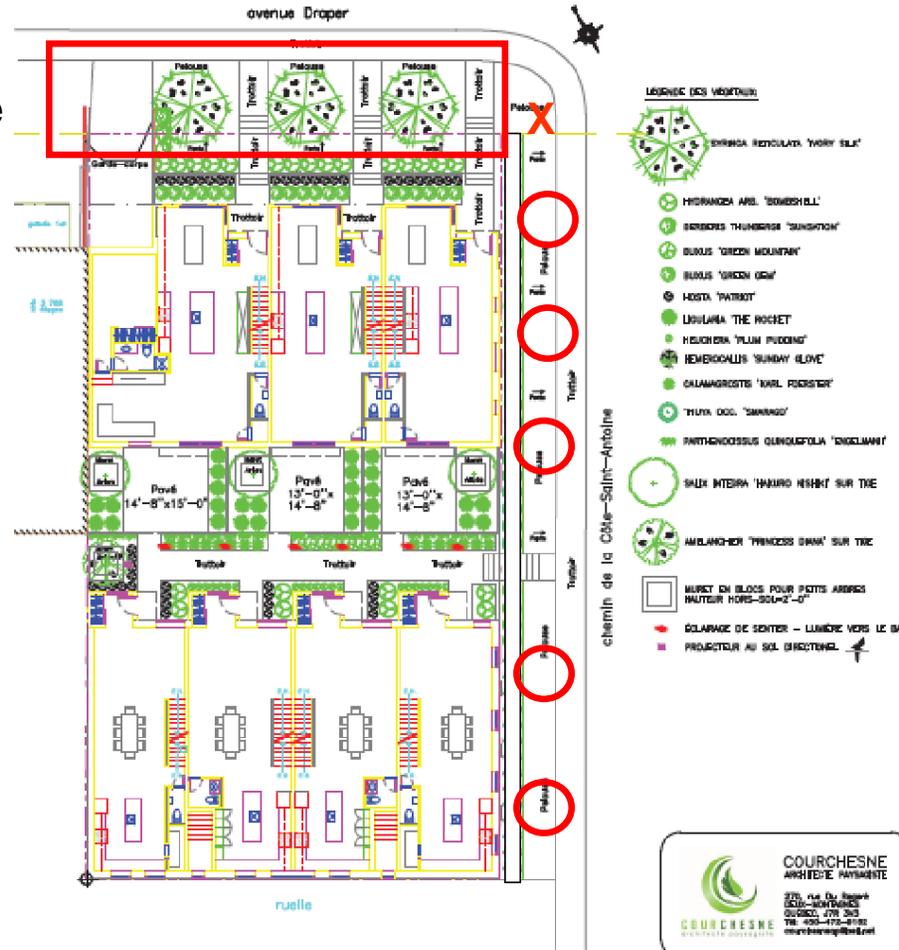


En plongée

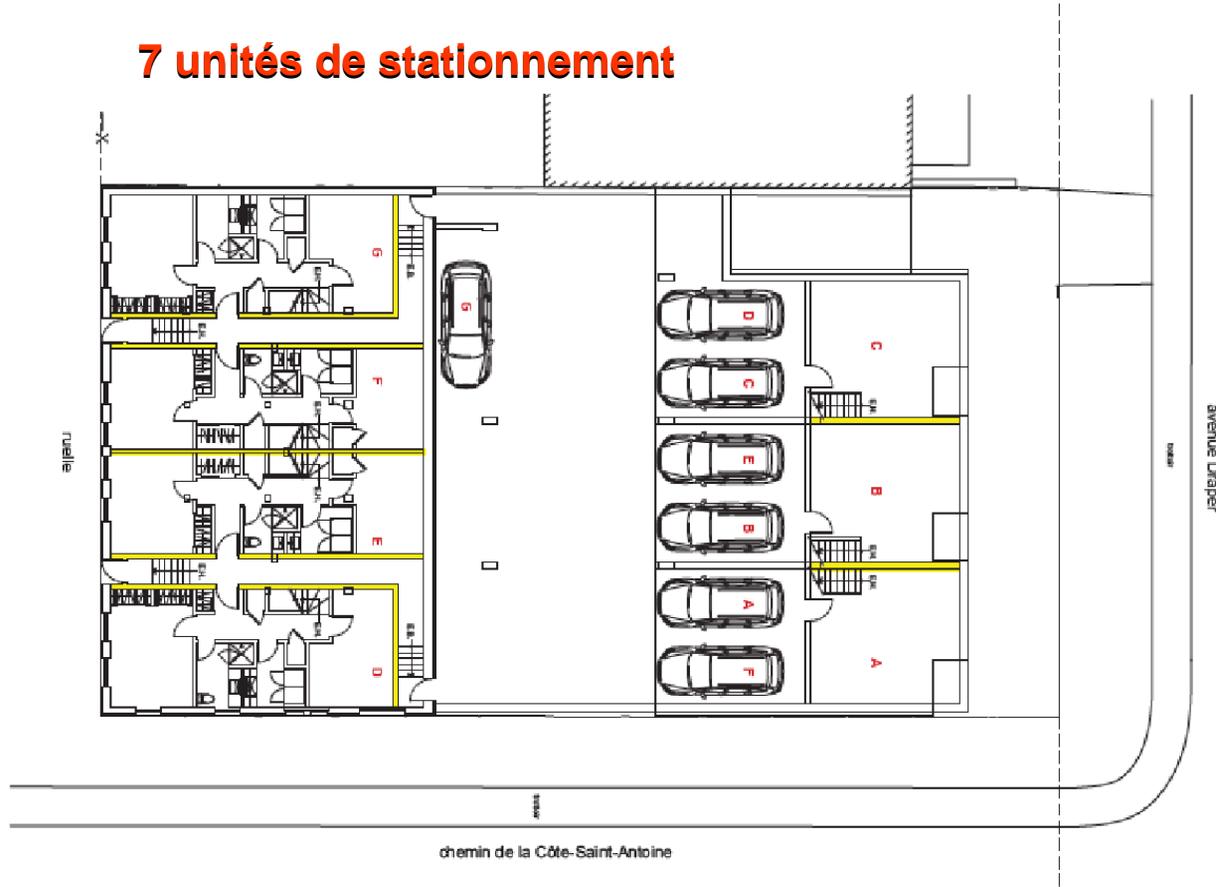


Aménagement paysager

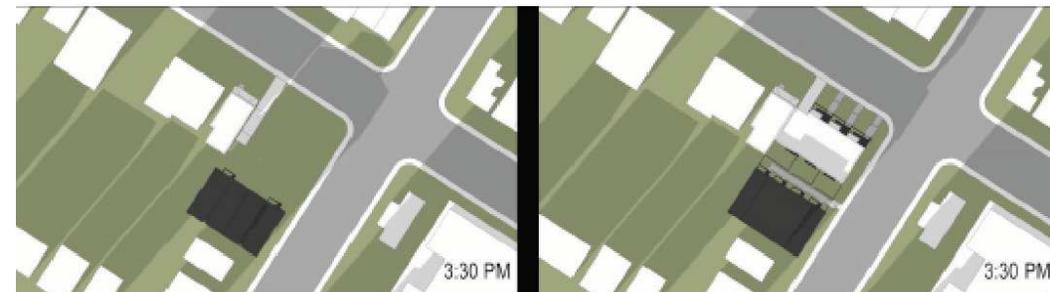
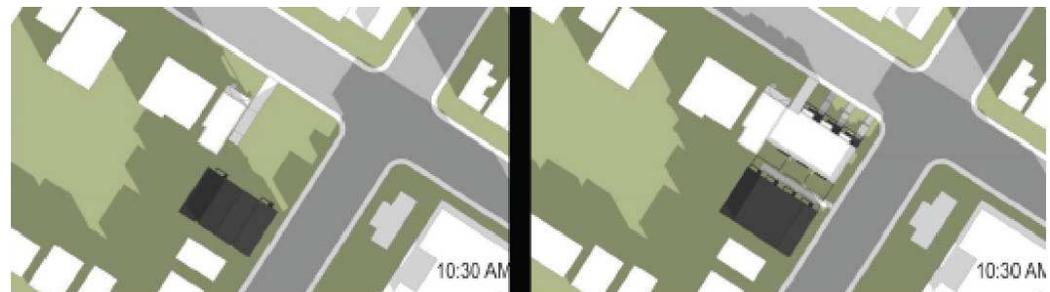
Arbres plantés par la Ville
À la charge du promoteur



7 unités de stationnement



Étude d'ensoleillement



Été

Hiver

1. Mise en contexte

2. Présentation de la réglementation actuelle

3. Présentation du projet

4. Adoption du PPCMOI

Projet de résolution - Autorisations



Projet de résolution - Conditions



Projet de résolution – Révision architecturale

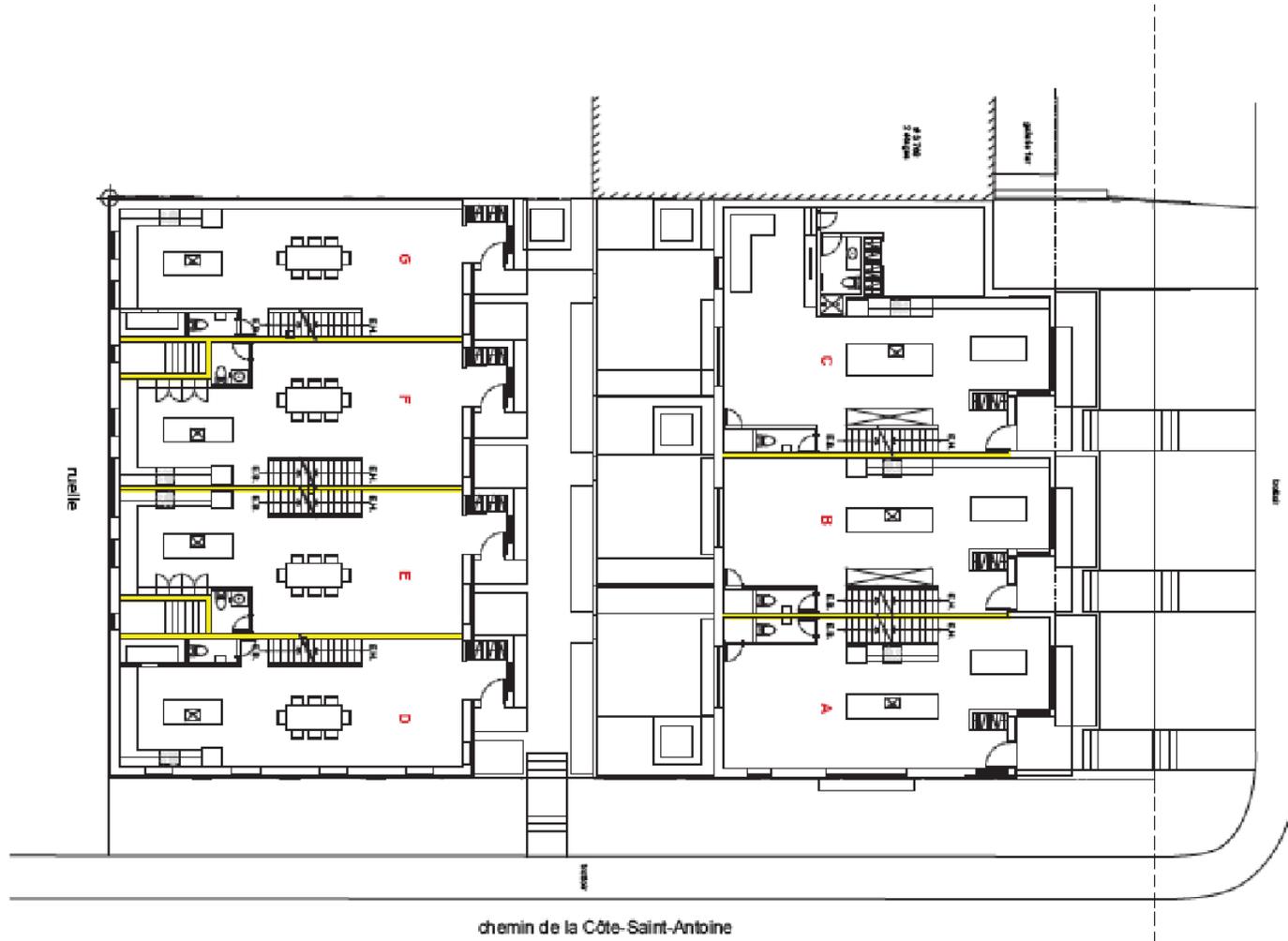


Calendrier d'adoption

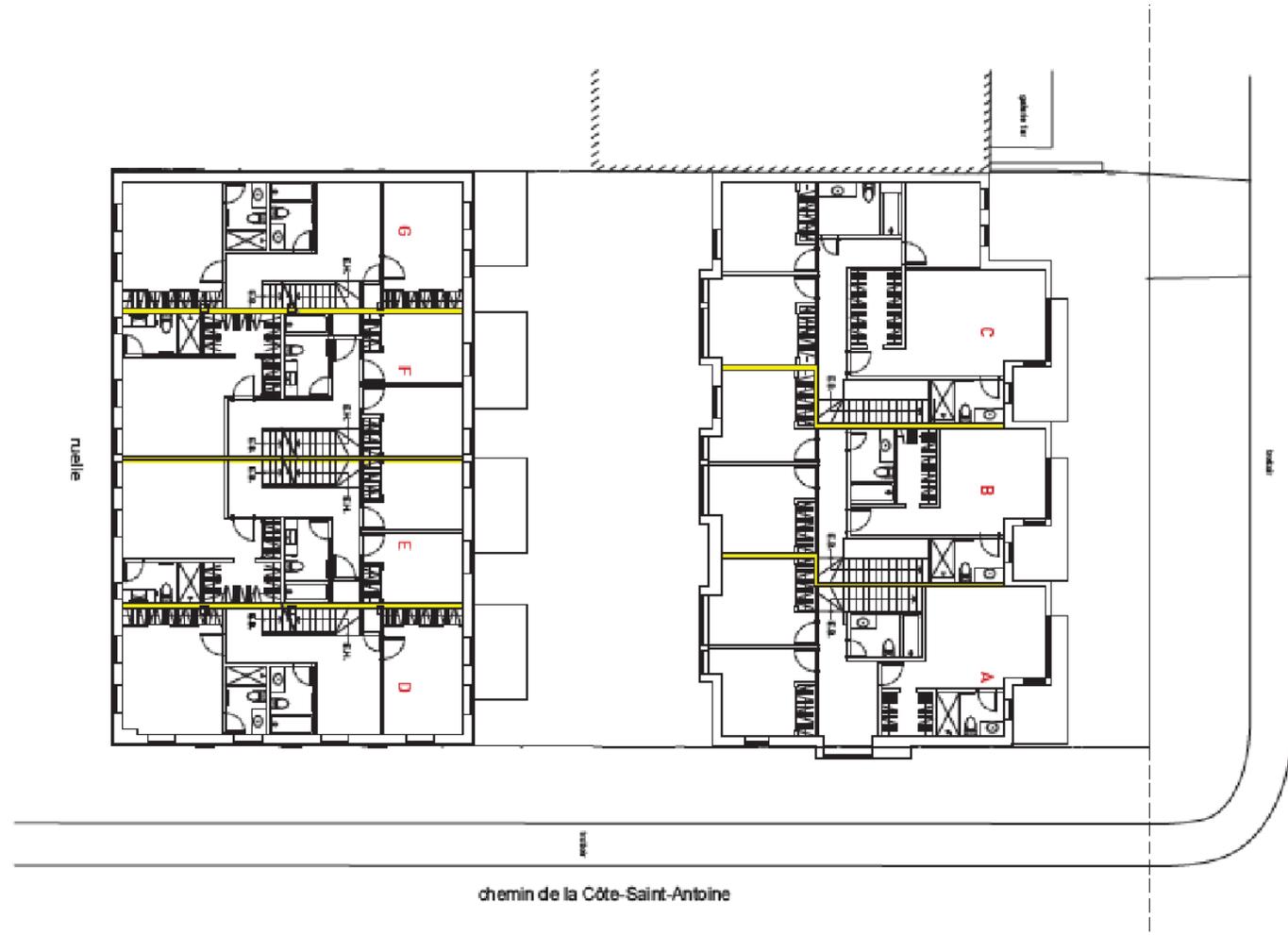
Présentation publique du dossier au CCU	11 septembre 2019
Adoption du 1er projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	7 octobre 2018
Consultation publique	Prévue initialement le 16 octobre Déplacée au 13 novembre
Adoption du 2 ^e projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	À déterminer
Procédure d'approbation référendaire (avis public/dépôt des pétitions)	À déterminer
Adoption de la résolution	À déterminer

Merci

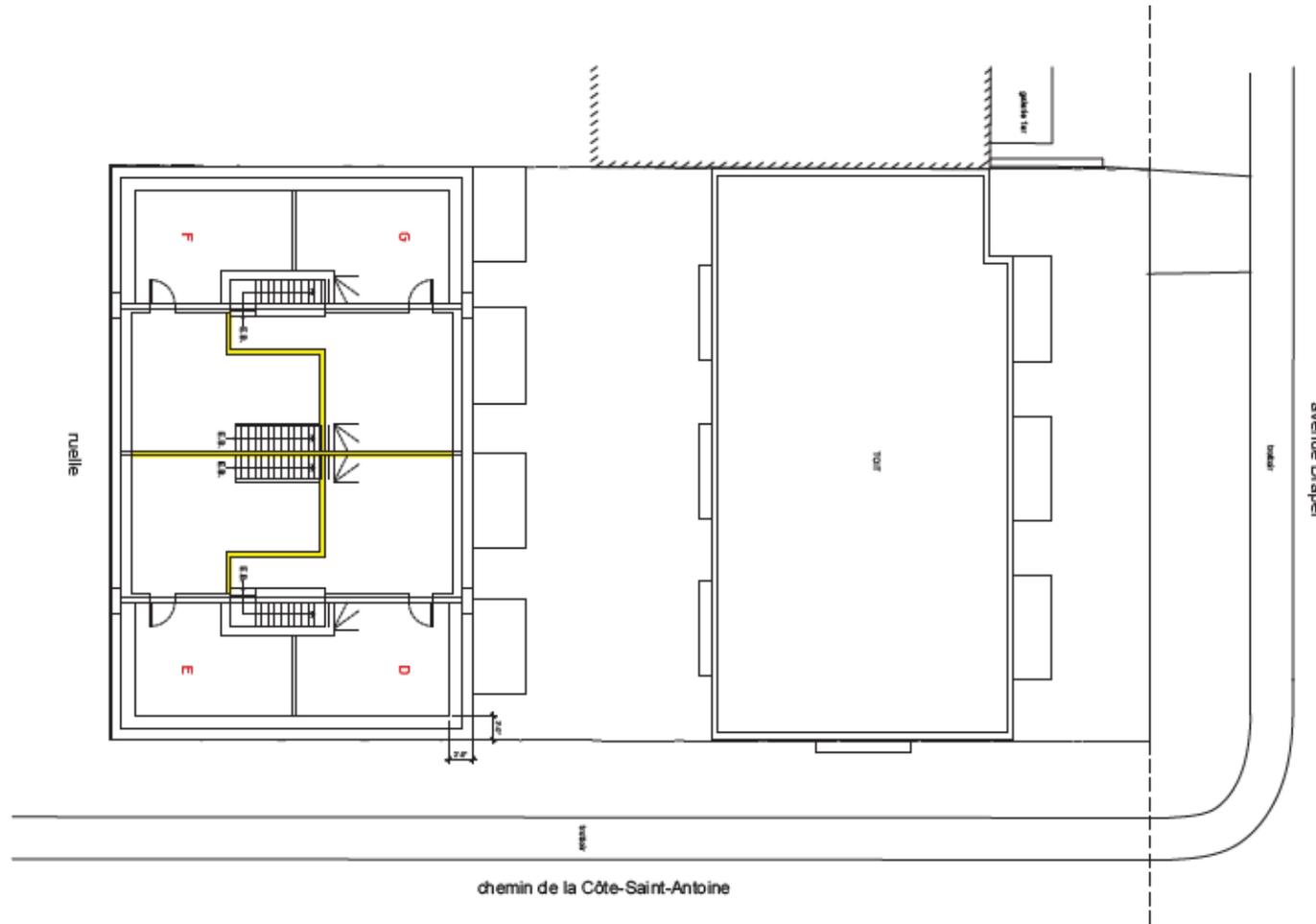
Plan du RDC

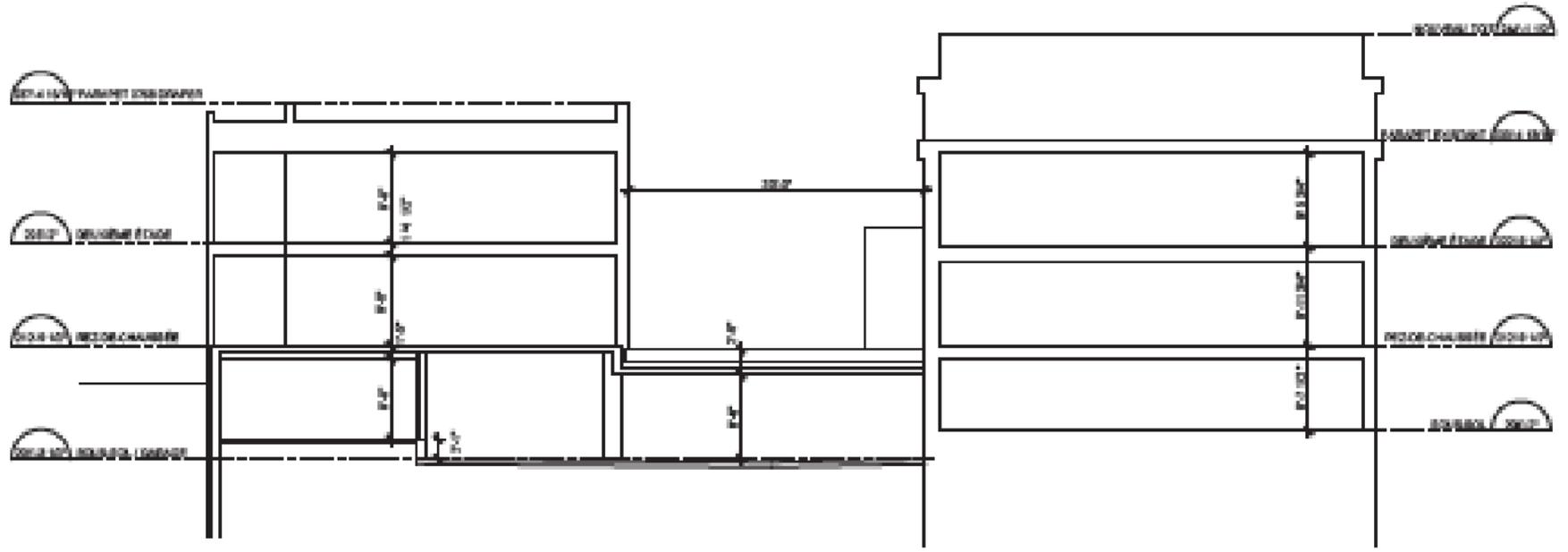


Plan de l'étage



Plan de la mezzanine





A COUPE
SCALE: 1/8"=1'-0"

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 dans le secteur.
3 ° Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux	-	Le projet permet la mise en valeur du bâtiment existant. Les nouvelles unités cadrent avec le bâti de l'avenue Draper et de Côte-Saint-Antoine
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	Le projet assure la mise en valeur du bâtiment existant
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. La Direction des travaux publics a été sollicitée pour, après les travaux, prévoir des plantations après la construction.
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 par les volumes proposés affectent très peu les propriétés voisines.

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. Celles-ci seront accessibles au même endroit que l'accès existant.
9 ° Avantages des composantes culturelles ou sociale du projet	s/o	
1 0 ° Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu	Oui	L'échéancier des travaux est plausible.

Règlement PPCMOI - Critères – article 9

Conformité

Commentaire

1 tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou
 1 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:

S.O.

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

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

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 ;

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

Merci