



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

7 juillet 2021 à 18h30

En vidéoconférence

Projet de résolution RCA 21 170204 approuvant un projet particulier PP-127 visant à permettre la transformation du 2^e étage et son occupation aux fins de la catégorie d'usage H1 de la famille « habitation » d'un bâtiment commercial situé au 4040, avenue de Courtrai, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)

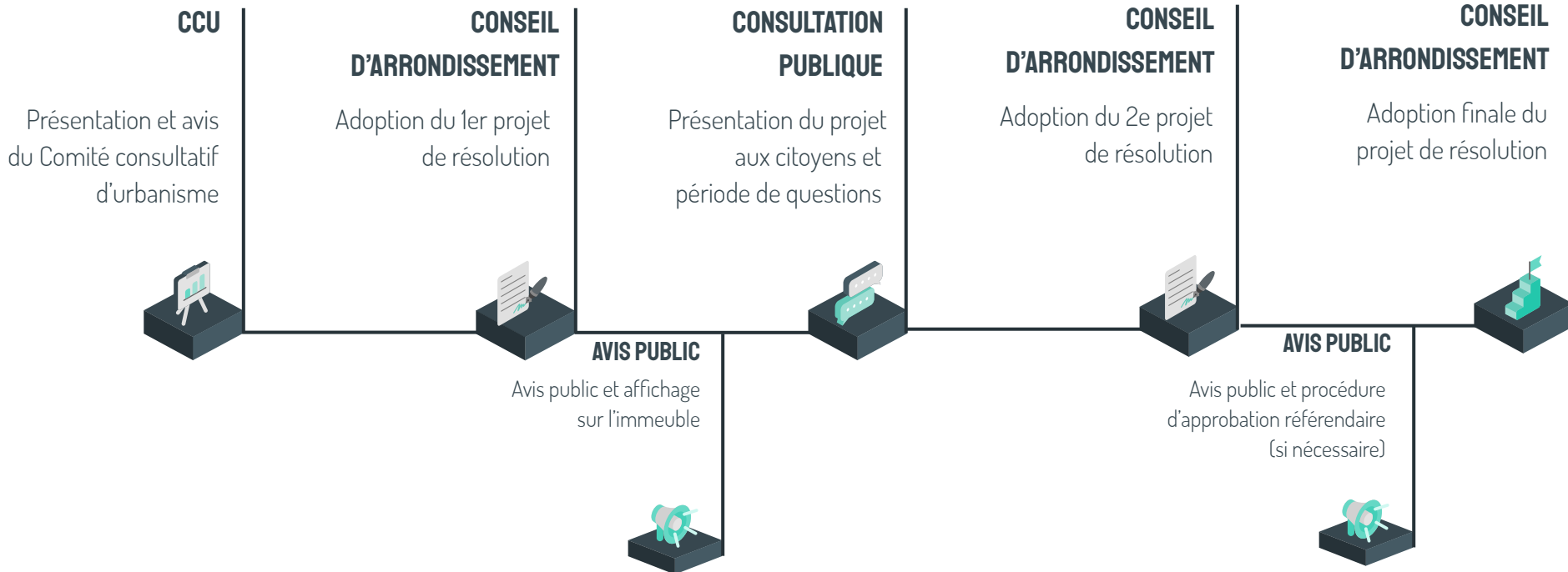
DERNIÈRE MISE À JOUR : 23 juin 2021

DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

- 1. La procédure de projet particulier**
- 2. Présentation du projet de résolution**
- 3. Calendrier d'approbation**
- 4. Période de questions et commentaires**
- 5. Fin de l'assemblée**

PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER

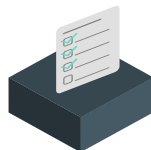
PROCESSUS D'AUTORISATION



CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

PPCMOI

Détermine les paramètres
du projet



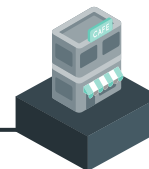
PIIA

Autorise les plans
d'implantation et
d'intégration architecturale



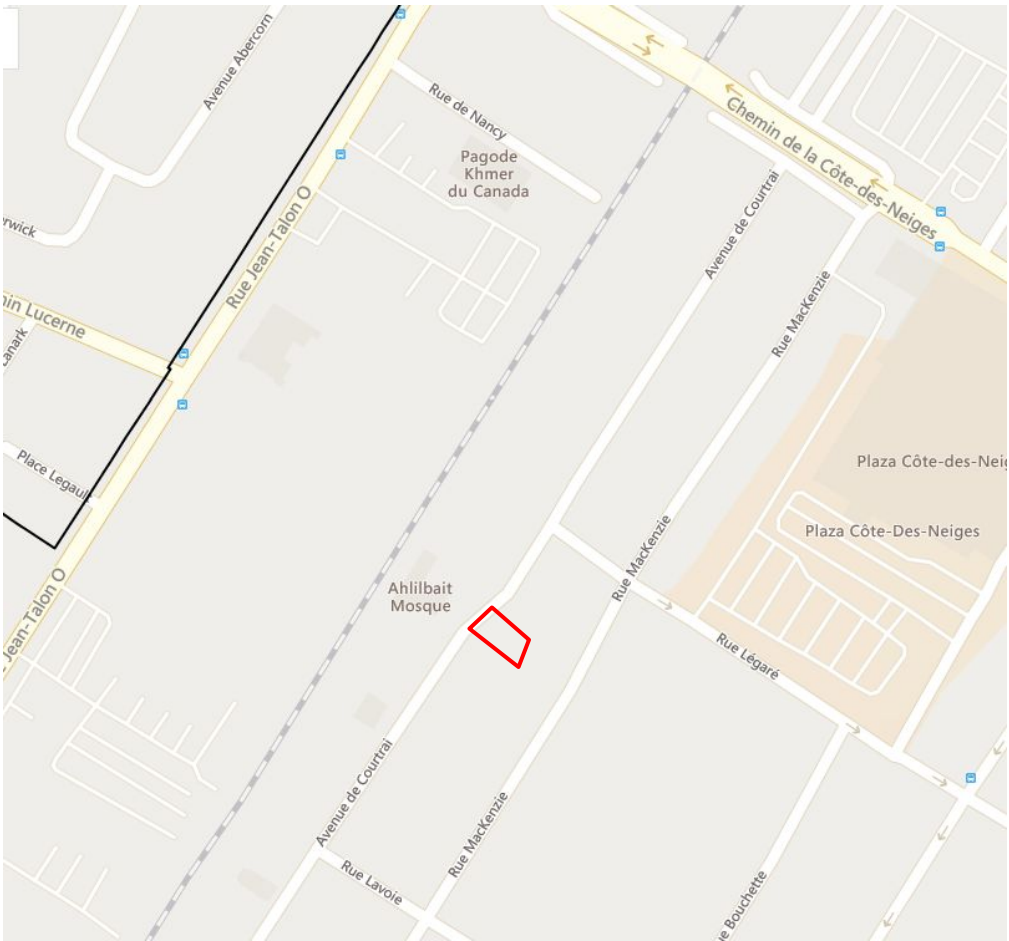
PERMIS

Autorise la démolition et la
construction du nouveau
bâtiment



PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉOLUTION

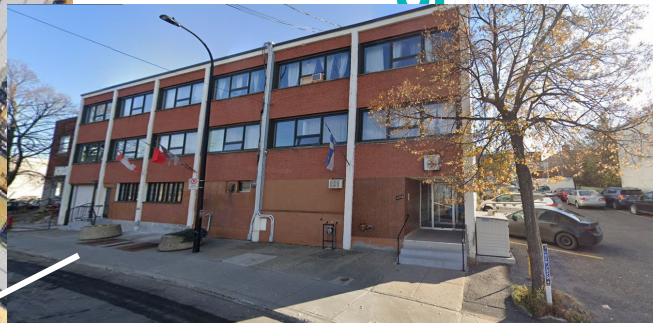
LOCALISATION



VOISINAGE IMMÉDIAT



Lieu de culte



Lofts commerciaux



Entreposage et lieu de culte



Lofts commerciaux

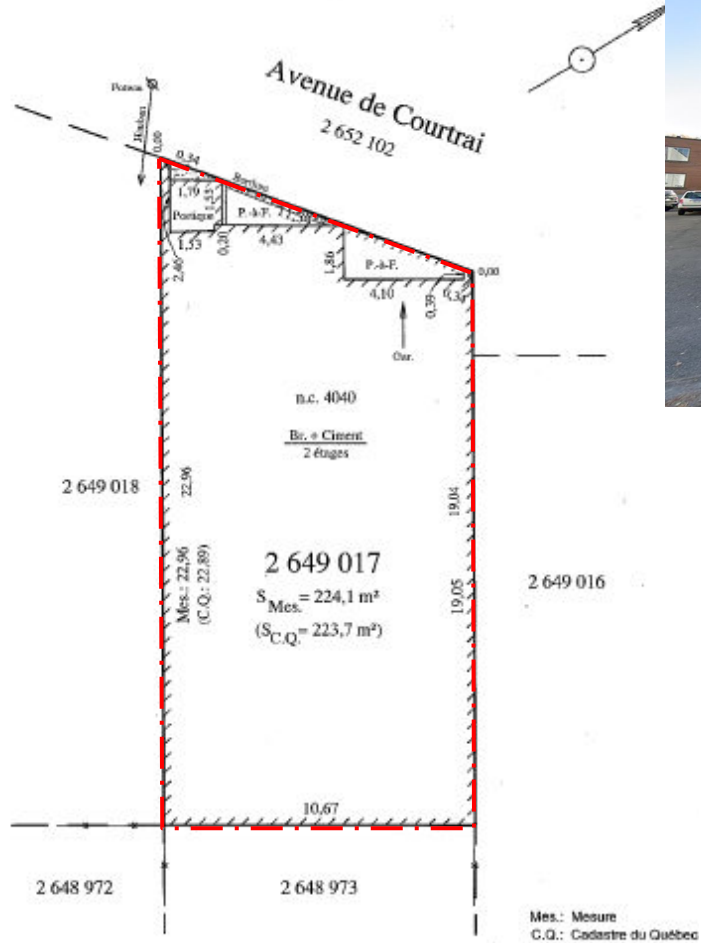


Habitations (H.6)



Lofts commerciaux

BÂTIMENT



Année de construction : 1965

Nombre d'étages : 2

Aire de bâtiment : 221.85 m²

Usage précédent : **atelier
d'artiste et d'artisan(1.2)**

Usage actuel : **vacant**



BÂTIMENT



Mur latéral nord-est



Mur latéral sud-ouest

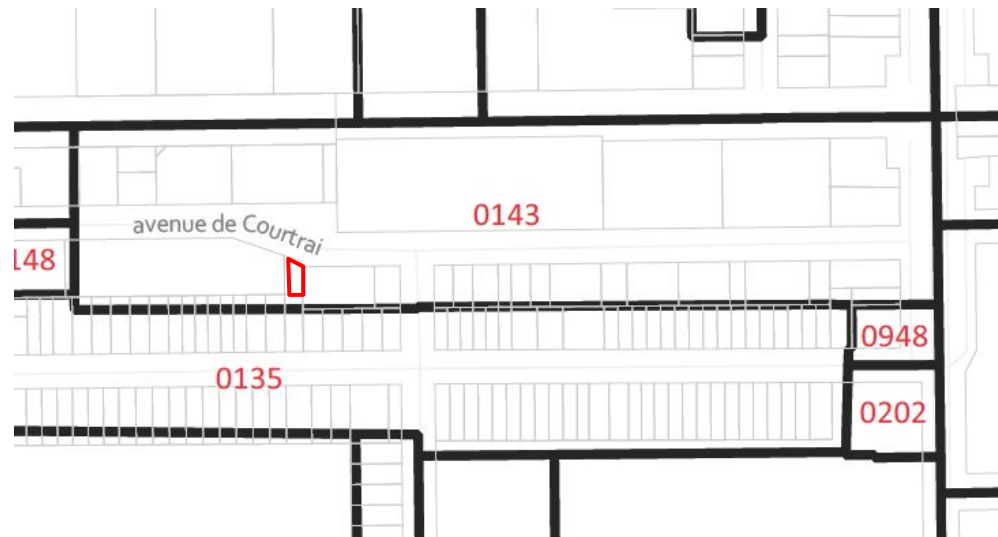


Mur arrière

SITUATION RÉGLEMENTAIRE

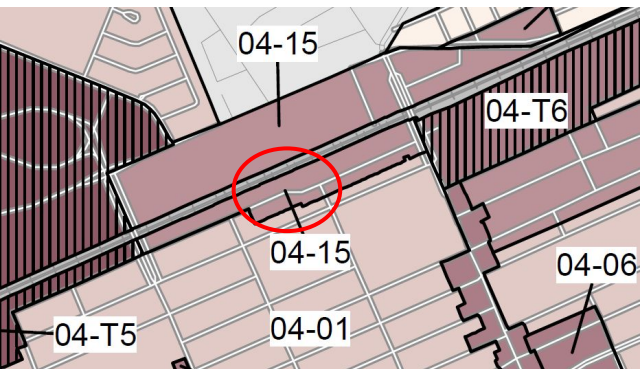
Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276)

Zone :	0143
Usage :	Usage principal : I.2 (Industrie légère) Autres catégories d'usages : C.7 (commerces de gros et entreposage)
Hauteur :	7 m min - 12,5 m max
Mode d'implantation :	Isolé, jumelé, contigu
Taux d'implantation :	70%
Marges requises	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 0 m
Secteur significatif :	Non



SITUATION RÉGLEMENTAIRE

Plan d'urbanisme



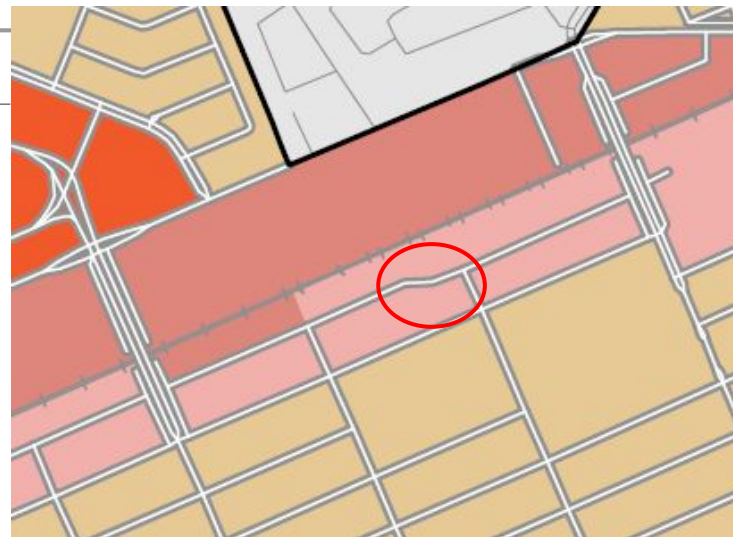
Secteur 04-15 :

- bâti de deux à six étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

L'affectation du sol

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

	Secteur résidentiel
	Secteur mixte
	Secteur d'activités diversifiées
	Secteur d'emplois
	Grand équipement institutionnel
	Couvent, monastère ou lieu de culte
	Agricole
	Conservation
	Grand espace vert ou parc riverain
	Grande emprise ou grande infrastructure publique
	Limite d'arrondissement



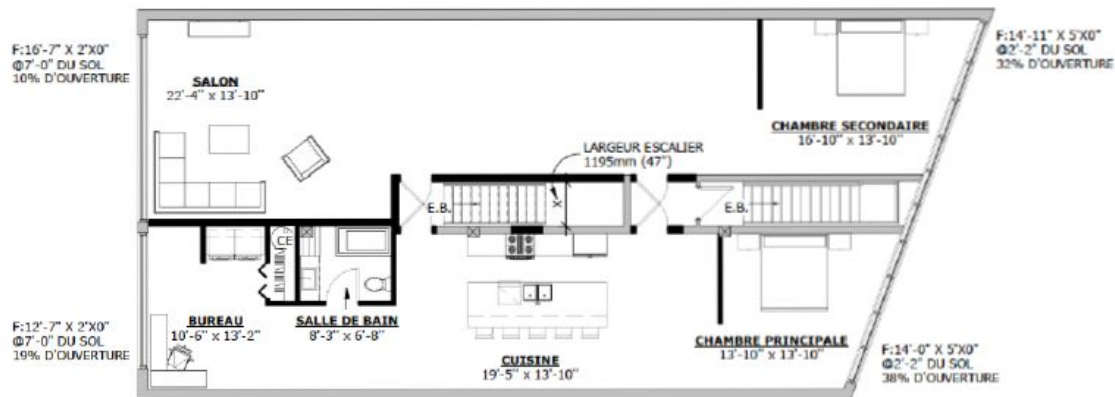
SECTEUR D'ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES

Aire à dominante économique qui peut accueillir, sous certaines conditions, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif.

- Commerce
- Bureau
- Industrie légère
- Équipement collectif ou institutionnel
- Habitation, si compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti

Afin de permettre un usage résidentiel dans une zone, une étude de sa compatibilité doit être effectuée en regard des autres usages, de l'intensité des nuisances et des risques et de la nature du cadre bâti.

Le projet de PPCMOI vise à autoriser l'usage catégorie d'usage H1 de la famille «habitation» au 2e étage du bâtiment commercial.



CONFORMITÉ DU BÂTIMENT POUR UNE HABITATION

VENTILATION :
UN NOUVEAU SYSTÈME DE VENTILATION ADÉQUAT SERA INSTALLÉ DANS L'ENSEMBLE DU 2E ÉTAGE POUR LES NOUVELLES RÉSIDENCES

EXIGENCES AU CODE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

USAGE : GROUPE C AIRE DE PLANCHER : 226 m² (2430 pi²)
NOMBRE ÉTAGE : 2

SECTION 3.3.4. HABITATION

3.3.4.2. SÉPARATION COUPE-FEU ENTRE LES SUITES
3.3.4.2. 2) 45MIN

SECTION 3.4. EXIGENCE RELATIVE AU ISSUES

3.4.2. NOMBRE ET EMPLACEMENT DES ISSUES
3.4.2.1. 1) MINIMUM 2 ISSUES
3.4.3.2. LARGEUR
3.4.3.2. 8) 900 MIN. TABLEAU 3.4.3.2.-A
3.4.4.1. DEGRÉ DE RÉSISTANCE AU FEU
3.4.4.1. 1) 45MIN

EXIGENCES À LA RÉGLEMENTATION 11-018 DE MONTRÉAL

ÉCLAIRAGE NATURELLE :

ARTICLE 14
LE POURCENTAGE D'OUVERTURE POUR UN SALON, SALLE DE SÉJOUR ET ESPACE DE SOMMEIL COMBINÉ DOIT ÊTRE AU MINIMUM DE 10%. POUR CONSIDÉRER QUE DEUX PIÈCES SONT COMBINÉS, LA CLOISON QUI LES SÉPARENT DOIT AVOIR UNE OUVERTURE D'AU MINIMUM 40% DE LA SURFACE DE LA CLOISON.

LE POURCENTAGE D'OUVERTURE POUR UNE CHAMBRE OU AUTRE PIÈCE DOIT ÊTRE AU MINIMUM DE 5%.

AUCUNE SURFACE VITRÉE N'EST EXIGÉE POUR UNE SALLE DE TOILETTE, UNE SALLE DE BAIN, UNE CUISINE, UNE BUANDERIE, UN CORRIDOR, UN ESPACE TECHNIQUE, UN ESPACE DE RANGEMENT ET AUTRE.



Plan de réaménagement du second étage

PLAN DE RÉAMÉNAGEMENT

ÉCHELLE : 3/36" = 1'-0"

AUTORISATION

Art 2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'occupation du deuxième étage du bâtiment aux fins de l'usage de la catégorie H.1 (un seul logement) de la famille Habitation est autorisée conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

DÉROGATIONS (Art 3)

	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE (art 123)	Usage principal : I.2 (Industrie légère) Autres catégories d'usages : C.7 (commerces de gros et entreposage)	H.1 (1 logement) à l'étage

CONDITIONS DANS LA RÉSOLUTION

Art 4. En plus des documents normalement exigés au règlement de construction, la demande de permis de transformation doit être accompagnée de plans et d'une étude de conformité réalisés par un architecte démontrant la conformité au Code de construction du Québec et aux différents règlements, Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments 11-018 et Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements 03-096.

RECOMMANDATIONS

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- Considérant que le projet est conforme au Plan d'urbanisme;
- Considérant que l'occupation résidentielle du projet est compatible avec le milieu d'insertion hétérogène composé de bâtiments commerciaux, institutionnels et résidentiels.

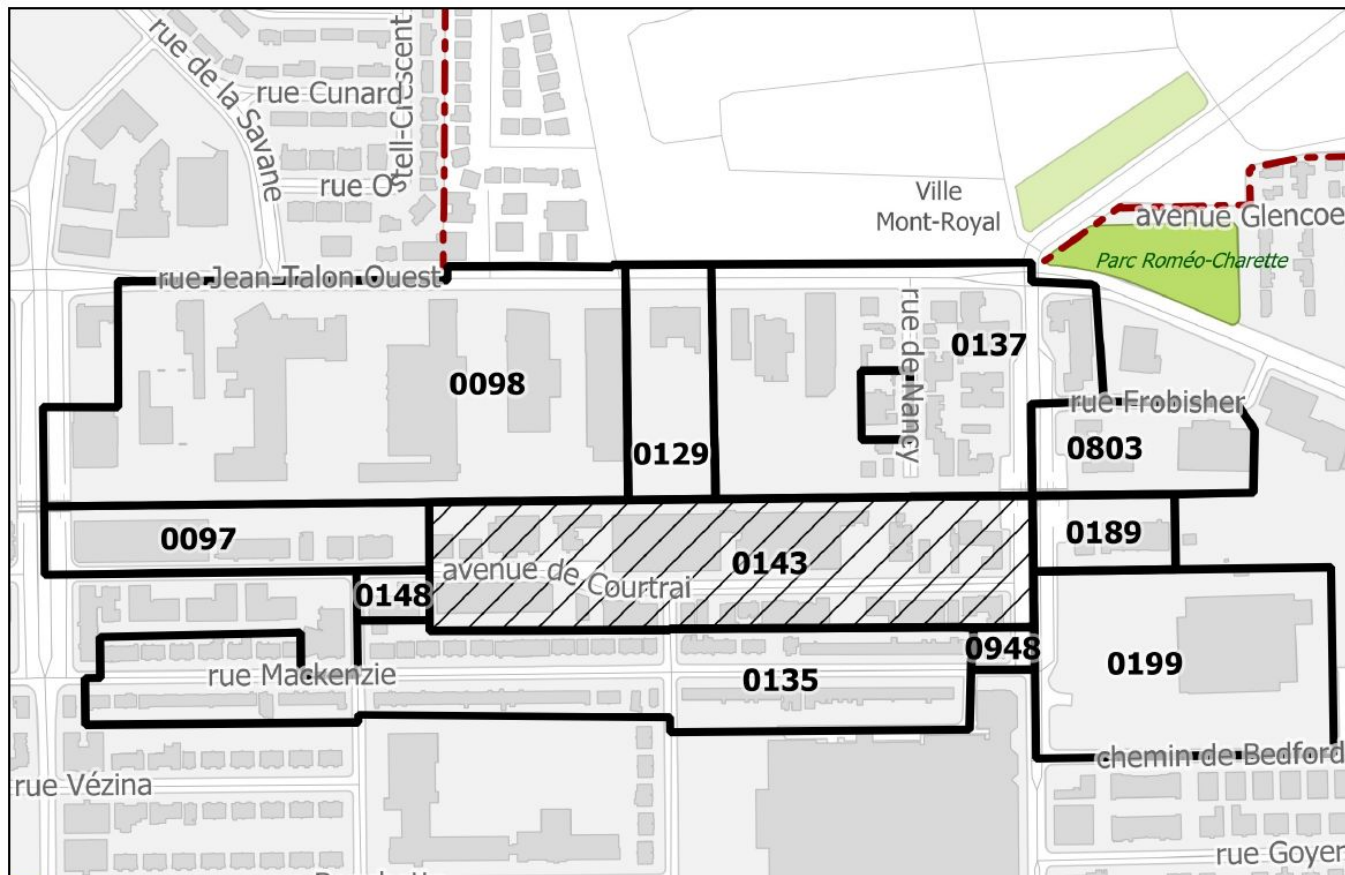
CALENDRIER D'APPROBATION

CALENDRIER D'APPROBATION

ÉTAPES D'ADOPTION

Avis de motion et adoption du premier projet de résolution	21 juin 2021
Consultation écrite	30 juin au 14 juillet 2021
Consultation publique en vidéoconférence	7 juillet 2021
Adoption du second projet de résolution	16 août 2021 (date projetée)
Avis annonçant la possibilité de demander la tenue d'un registre	À déterminer Pétitions reçues jusqu'au 8e jours après la publication de l'avis
Adoption de la résolution	13 septembre 2021 (date projetée)
Processus référendaire (s'il y a lieu)	Dans les 45 jours suivant l'adoption, tenue de registre demandant la tenue d'un référendum

PLAN DE LA ZONE VISÉE ET DE SES ZONES CONTIGUËS



Les articles 2 et 3 sont susceptibles d'approbation référendaire

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES

- questions/commentaires en direct
- questions/commentaires déjà transmis par écrit