



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

8 septembre 2021 à 18h30

En vidéoconférence

À jour le 10 août 2021

Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser l'aménagement de logements au rez-de-chaussée pour un bâtiment situé dans un secteur où est autorisé comme usage principale, la catégorie commerce (C.4, H), pour la propriété située au 5370, chemin Queen Mary (5003, avenue Earnscliffe)

DERNIÈRE MISE À JOUR : 25 juillet 2021

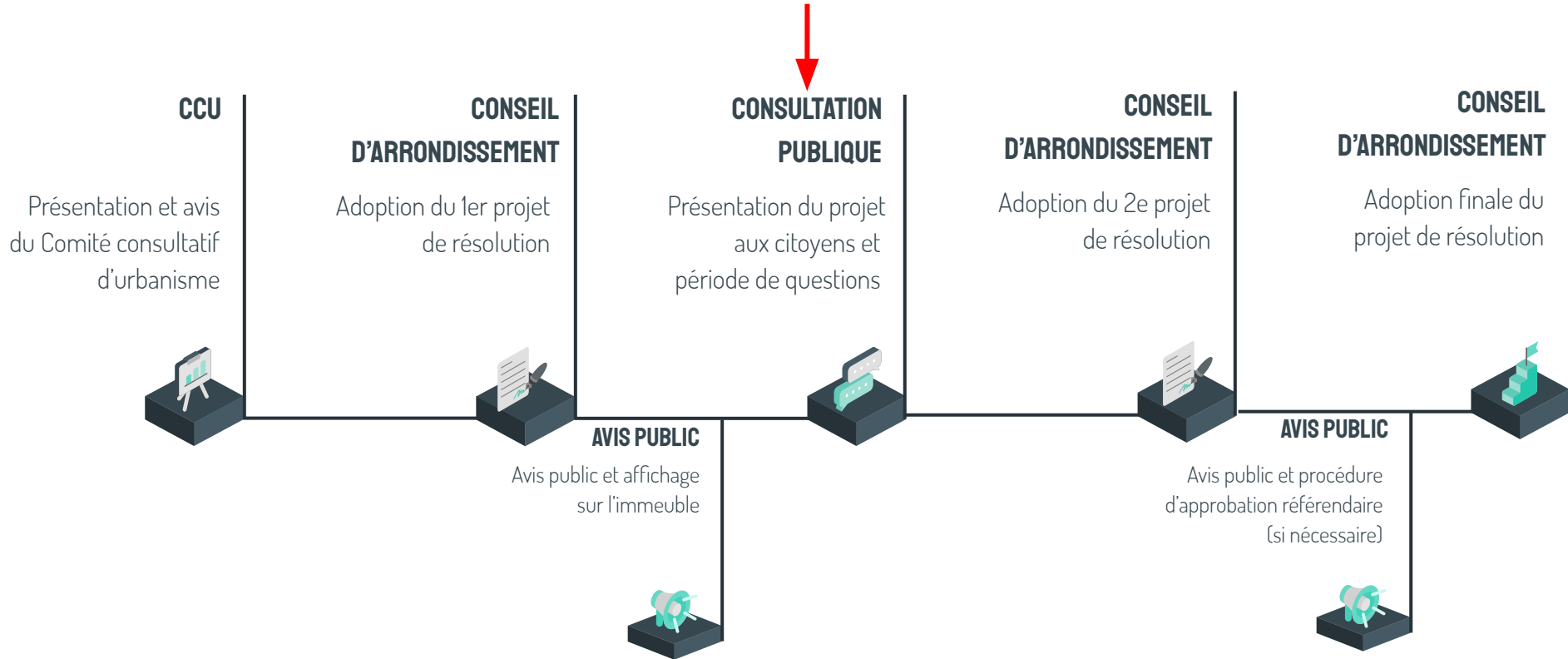


DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

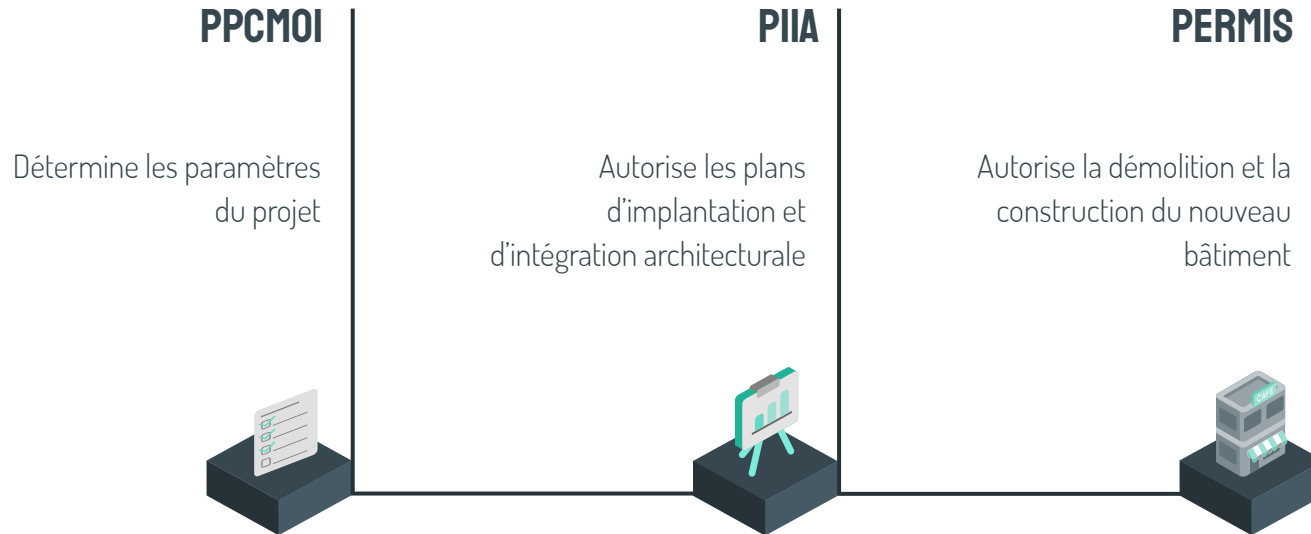
- 1. La procédure de projet particulier**
- 2. Présentation du projet de résolution**
- 3. Calendrier d'approbation**
- 4. Période de questions et commentaires**
- 5. Fin de l'assemblée**

PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER

PROCESSUS D'AUTORISATION



CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE



Dans ce cas-ci, la révision architecturale (PIIA) ne fait pas partie du PPCMOI
PIIA = Secteur à normes "B" (articles 90 et suivants du 01-276)

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉOLUTION

01

CONTEXTE

Demande de PPCMOi pour déroger à la disposition particulière 3 de la grille des usages et spécifications au rdc
RDC existants = commercial + 2 logements + locaux vacants

02

ANALYSE

Grille des usages et spécifications 0341 = Usage autorisés: C4, H (commerce + Habitations sans restriction du nombre de logement)

Disposition particulière 3 = un local situé au rez-de-chaussée, faisant face à un terrain situé dans un secteur où est autorisée une catégorie de la famille commerce, ne peut être occupé par un usage de la famille habitation

03

RECOMMANDATION

Favorable avec conditions

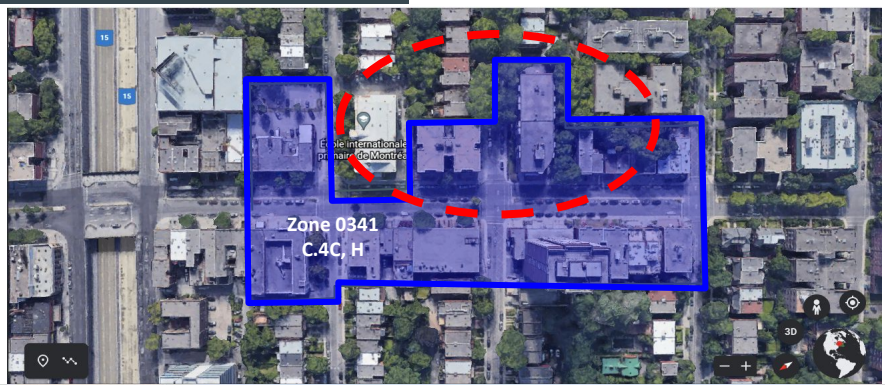
Projet particulier afin d'autoriser l'usage Habitation au rdc pour la propriété sise au 5370 Queen Mary (5003 Earnscliffe)

Dérogation à la disposition de la grille des usages et spécifications pour la zone 0341

Année de construction: 1930
Usages: C.4, H
Secteur significatif à normes B



5370, CHEMIN QUEEN MARY



5446, CHEMIN QUEEN MARY





5446, CHEMIN QUEEN MARY



Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.4	Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Attention : En plus des catégories d'usages ci-haut, certains usages sont spécifiquement autorisés ou interdits dans cette zone. Se référer aux dispositions particulières ci-dessous.

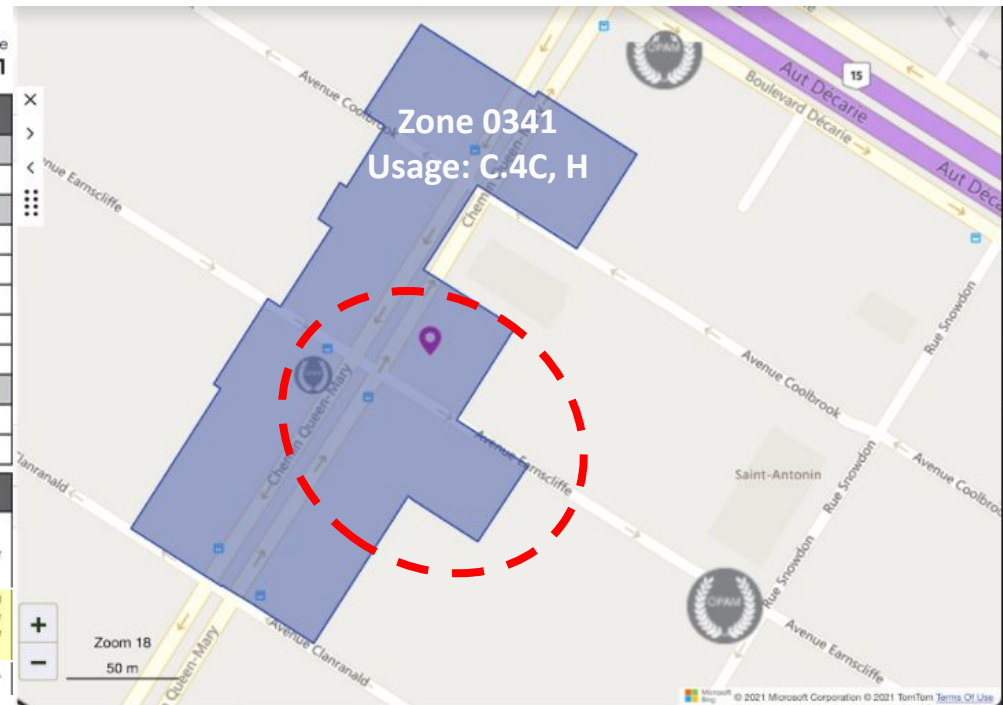
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
- Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
- Un local situé au rez-de-chaussée doit être occupé par un usage autorisé de la famille commerce ou par un usage autorisé de la famille équipements collectifs et institutionnels. Cette exigence ne s'applique pas à un local qui est adjacent uniquement à une façade faisant face à un tronçon de voie publique sur lequel est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie d'usages de la famille habitation.
- Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant

Zone
0341

NORMES PRESCRITES

DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	4.5
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	85
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	3	4
Hauteur (m)	-	14



Objectif de la transformation

- Conserver l'espace commercial sur Queen Mary
- Ajouter des logements dans la partie arrière du bâtiment (prolongement de la façade sur Earnscliffe)
- La façade ouest (Earnscliffe) a un numéro d'appartement en guise d'adresse postale
- Logements aménagés à même les espaces inutilisés par les locataires commerciaux
- Ces espaces étaient occupés, à l'origine, par des logements
- Une partie de l'espace commercial qui sera transformé (côté est) à une superficie de + de 2 000 p.c.

Les 3 autres étages sont actuellement en cours de rénovation afin de mettre à jour toutes les fournitures électriques et de plomberies. Chaque unité recevra également une installation de laveuse et sècheuse pour répondre aux besoins des familles d'aujourd'hui.

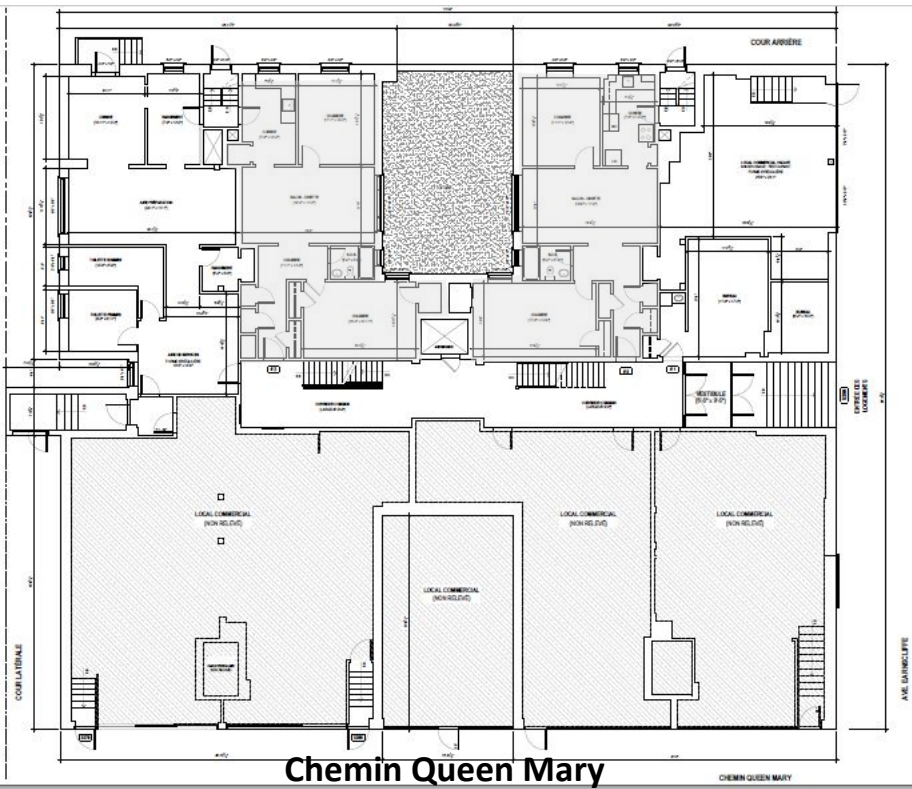
Typologie des logements existants

Nombre de pièce	Nombre de logement
Studio	0 (2)
3 1/2	0 (2)
4 1/2	11
5 1/2	15
Total	26

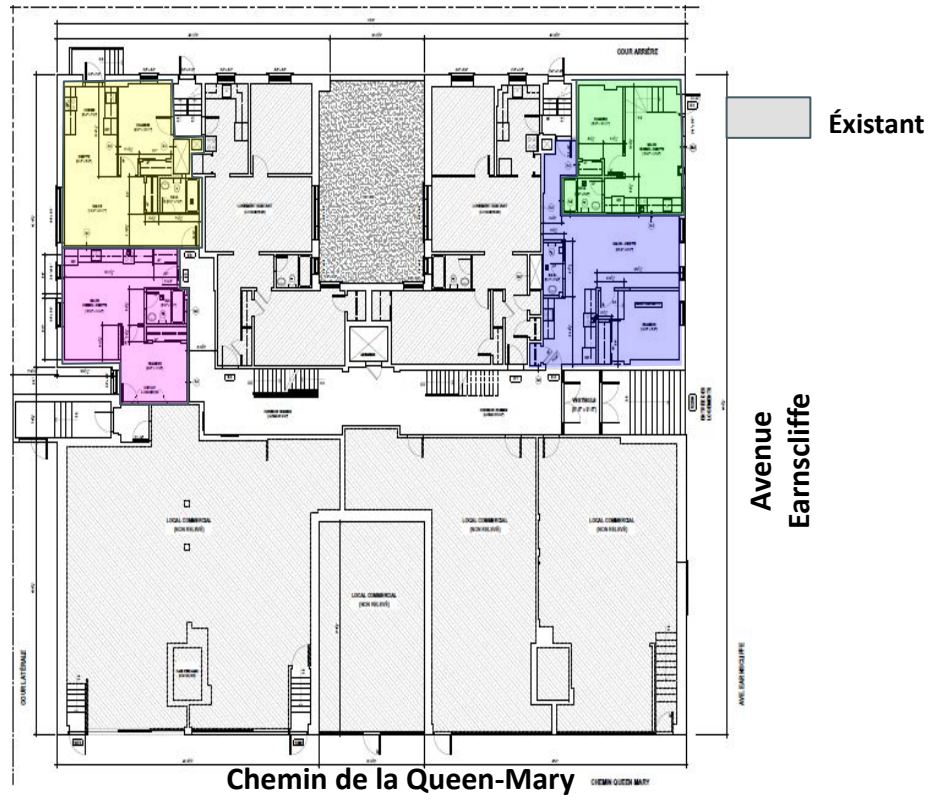
4 logements supplémentaires au rdc

- 2 - Studios
- 2 - 3 1/2

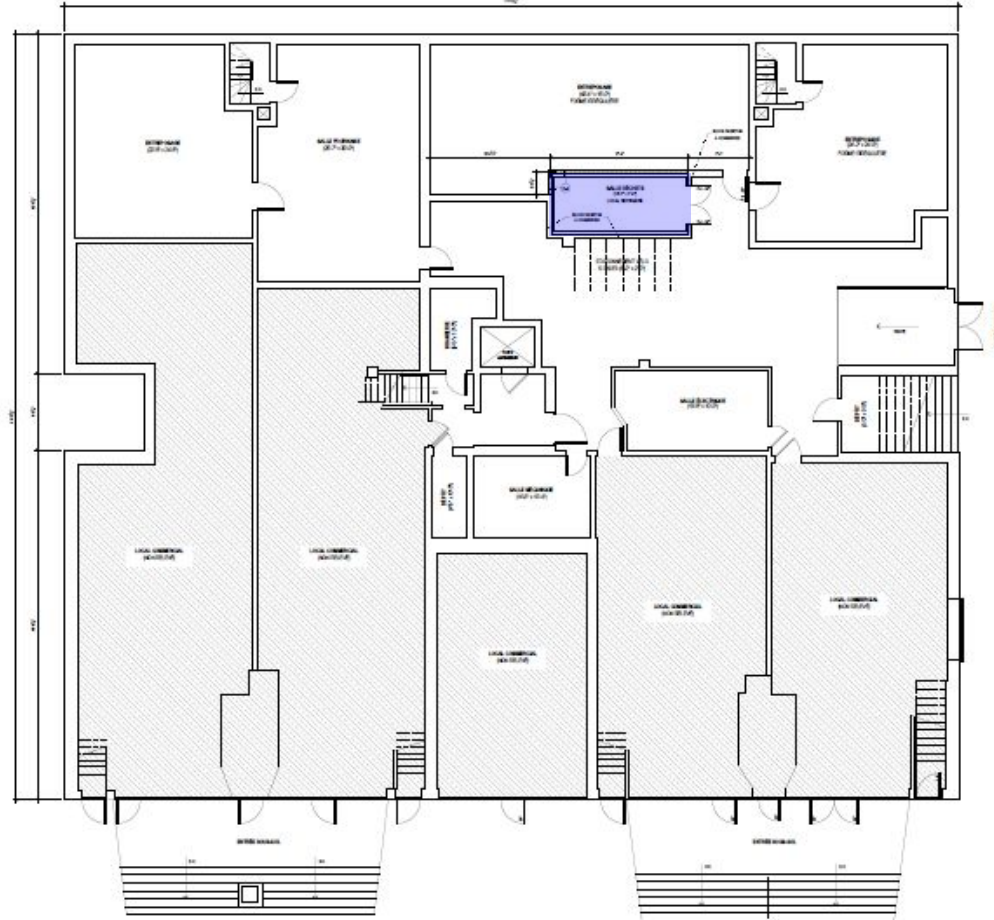
RDC ÉXISTANT



RDC PROPOSÉ



Sous-sol



= Salle à déchets

Avenue Earncliffe

AVE. EARNCLIFFE

Élévations Earnscliffe



EXISTANTE



PROPOSÉE



Si les travaux extérieur ne reprennent pas les caractéristiques d'origine, ils seront soumis à une révision architecturale (PIIA)

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE	Secteur résidentiel	C.4C,H	C.4,H (Déroger à la disposition 3 de la grille)
HAUTEUR	S.O.	S.O.	S.O.
ÉTAGES	S.O.	S.O.	S.O.
DENSITÉ	S.O.	S.O.	S.O.

Ne déroge pas à l'article 136.1

136.1. Un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé, malgré le nombre de logements minimal ou maximal prescrit.

Critères	Commentaires
1° respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal:	La demande respecte les objectifs du Plan d'urbanisme
2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;	La demande pour aménager des logements supplémentaires au r.d.c est cohérent avec l'usage habitation qui est pratiqué sur la propriété faisant face au projet.
3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;	S.O.
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;	Aucune démolition n'est planifiée. La propriété se trouve dans un secteur patrimonial d'intérêt Toutes transformations extérieures qui ne reprend pas les caractéristiques d'origine devront être soumis à PIIA
5° avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux;	La propriété se trouve dans un secteur patrimonial d'intérêt Toutes transformations extérieures qui ne reprend pas les caractéristiques d'origine devront être soumis à PIIA

Crtières	Commentaires
6° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;	S.O.
7° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;	S.O.
8° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;	S.O.
9° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;	S.O.
10° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	Des travaux de transformations et de mises à niveaux des logements aux étages sont déjà en cour. Si le projet est accepté, le requérant va poursuivre les travaux lorsque le PPCMOI sera autorisé. Un nouveau permis de transformations est requis

Critères	Commentaires
<p>11° tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou 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 :</p> <p>a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;</p>	S.O.
<p>b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés, le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;</p>	S.O.
<p>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 le stationnement par une voie de circulation;</p>	S.O.
<p>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 en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.</p>	S.O.

- Considérant que la continuité commercial sur Queen Mary est maintenue ;
- Considérant que l'aménagement de logements, ayant front sur Earnscliffe, est cohérent avec l'usage habitation qui est pratiqué sur la propriété faisant face au projet;
- Considérant que le réaménagement des locaux vacants à des fins d'habitation permet d'augmenter le parc locatif ;

La DAUSE émet un avis FAVORABLE et propose de déposer le projet de résolution au Conseil d'arrondissement avec les conditions suivantes :

CONDITIONS

- Déposer un plan sur la gestion des matières résiduelles au moment du dépôt de la demande de permis;
- Aménager les nouveaux logements sans subdiviser ou diviser les logements existants au rdc ***(ne pas déroger à l'article 136.1)***

CALENDRIER D'APPROBATION

CALENDRIER D'APPROBATION

ÉTAPES D'ADOPTION

Avis de motion et adoption du premier projet de résolution	21 juin 2021
Consultation écrite	25 août au 8 septembre 2021
Consultation publique en vidéoconférence	8 septembre 2021
Adoption du second projet de résolution	13 septembre 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	À déterminer
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 DES ZONES CONTIGÜES



0341

= Zone visée: 0341

0233

= Zones contigües: 0225, 0233, 0305, 0325, 0339, 0355, 0375, 0376, 0385, 0395, 0405

Les articles 2 et 3 sont susceptibles d'approbation référendaire

CARTE TEMPORAIRE

PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE RÉFÉRENDAIRE

1. Réception de demandes pour la tenue d'un registre

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement concernant la demande de registre;
- Dépôt de pétitions dans les 8 jours de la publication de l'avis public;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d'une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d'entre elles signe une a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE RÉFÉRENDAIRE

2. Tenue du registre pour demander un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
- Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre;
- Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais de moins de 5 000 : le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par le calcul suivant = $13 + 10\% \text{ du } (PHV - 25)$;
- Dépôt du certificat du greffier à la séance du conseil d'arrondissement qui suit;
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier.

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE RÉFÉRENDAIRE

3. Tenue d'un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue d'un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES

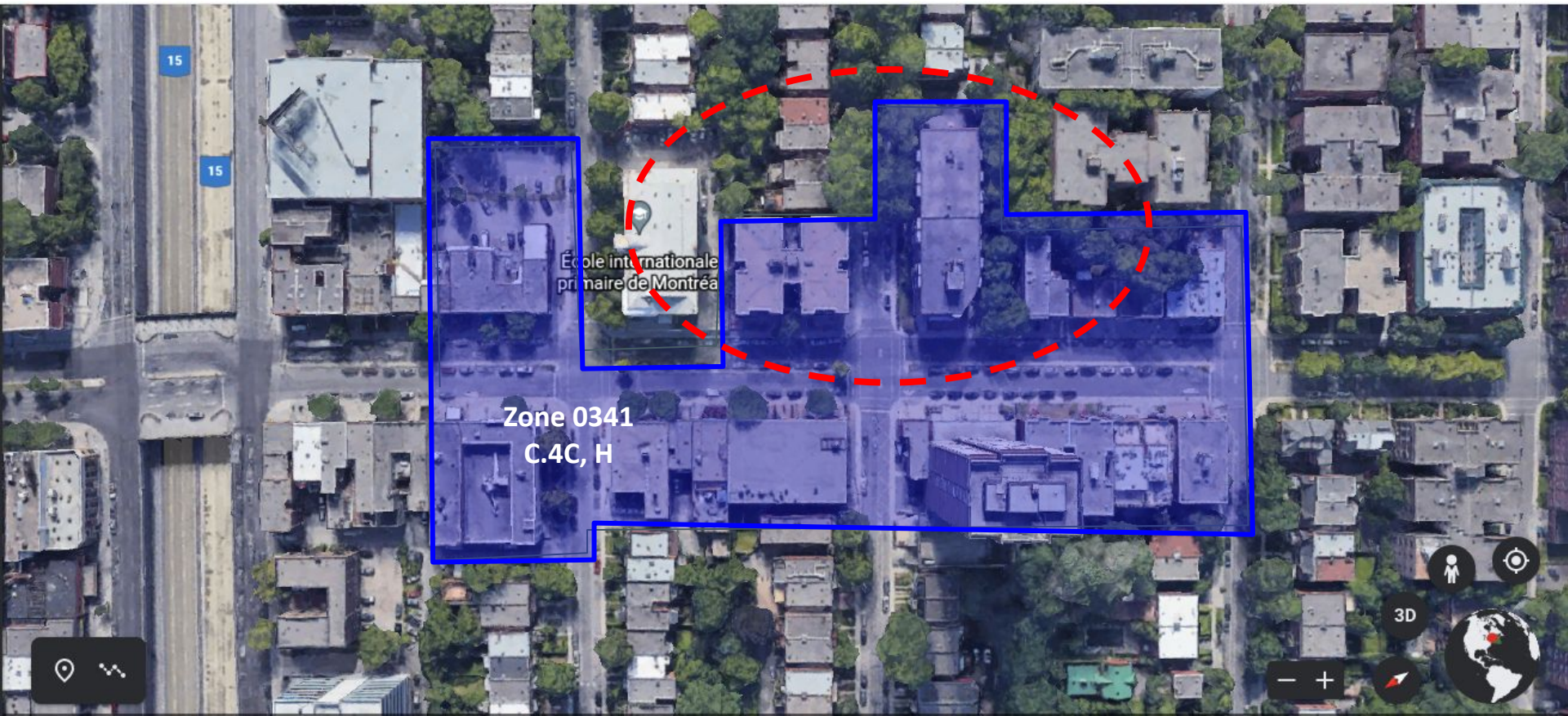
- questions/commentaires en direct
- questions/commentaires déjà transmis par écrit

RAPPORT DE CONSULTATION ÉCRITE

MERCI

Cours (par Earnscliffe)





École internationale
primaire de Montréal

Zone 0341
C.4C, H