



Demande de PPCMOI

1620 rue Notre-Dame Ouest

Projet mixte (résidentiel, hôtel, bureau et commercial)

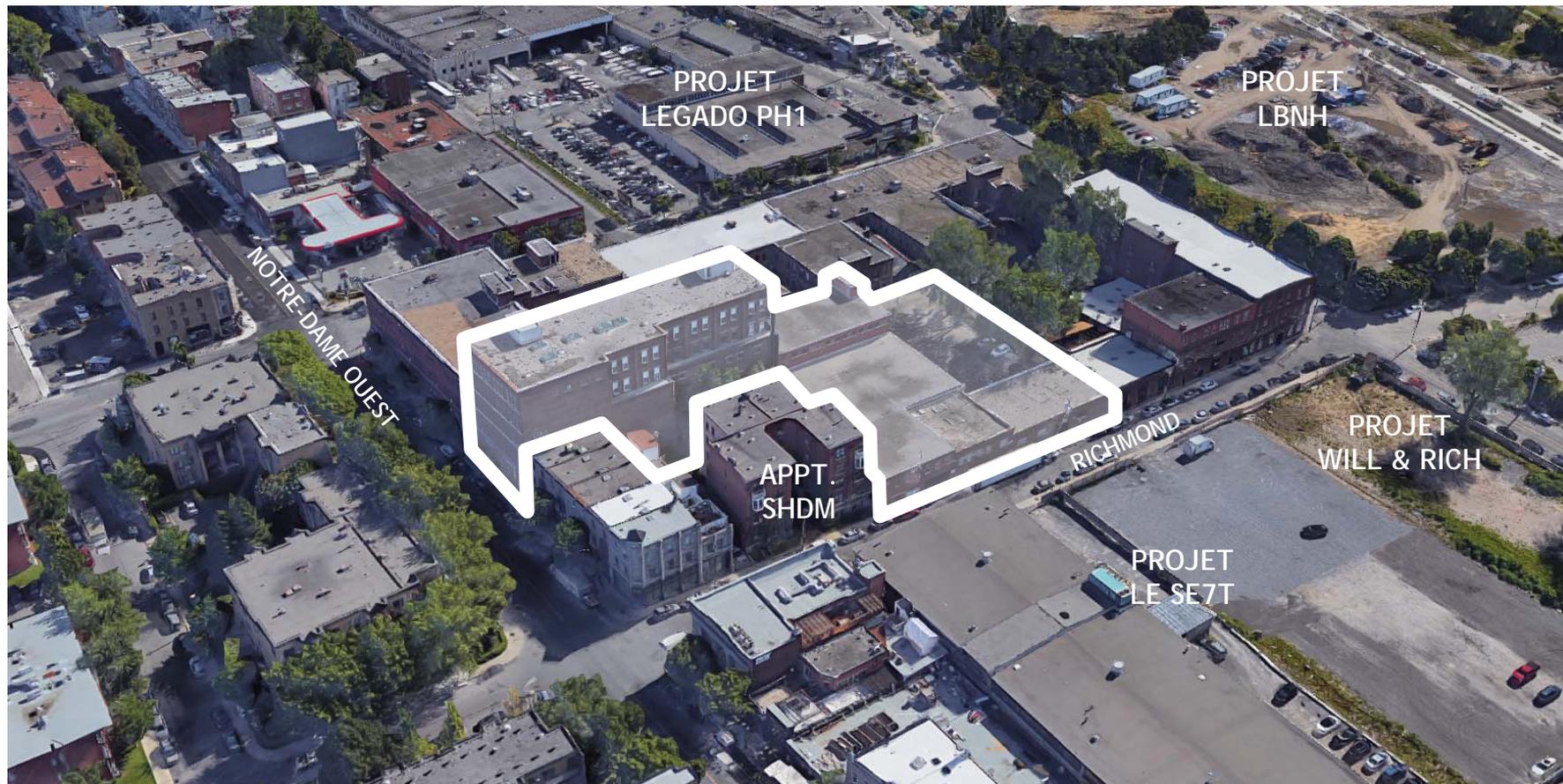
Assemblée publique de consultation du 30 octobre 2019

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

Conformité à la réglementation

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Projet
Usages	Secteur mixte	C.2C, I.3(1)	C.2C, H.7
Hauteur max (m)	25	9-16	25
Implantation min-max (%)	Moyen	35% à 70%	70%
Densité min-max	2-6	2-3.5	4.5
Marge latérale	-	3m	2.7m
Unité de chargement	-	3 unités intérieures	2 unités (1 extérieure)

1. MISE EN CONTEXTE

Le Programme particulier d'urbanisme de Griffintown (PPU) privilégie la procédure des PPCMOI afin d'autoriser les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage :

« Cette approche favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur (par exemple quant à leur contribution en matière de patrimoine, de culture ou de besoins sociaux et communautaires). »

(source : PPU Secteur Griffintown, p. 61)

1. MISE EN CONTEXTE

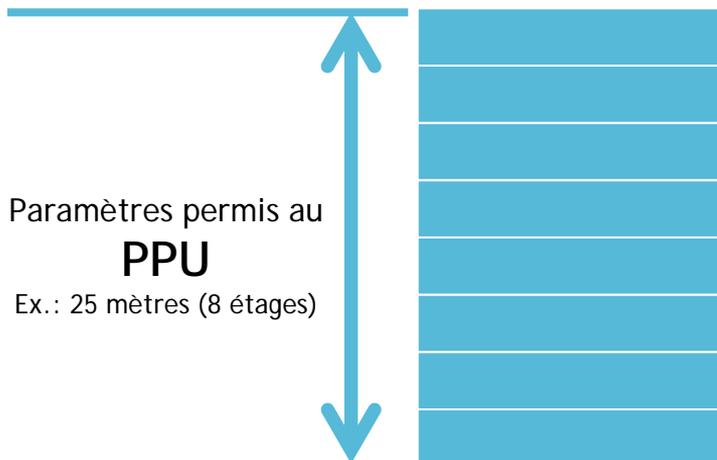
Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

- PPCMOI pour Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble
- C'est une **résolution** du Conseil d'arrondissement qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet à **certaines conditions**

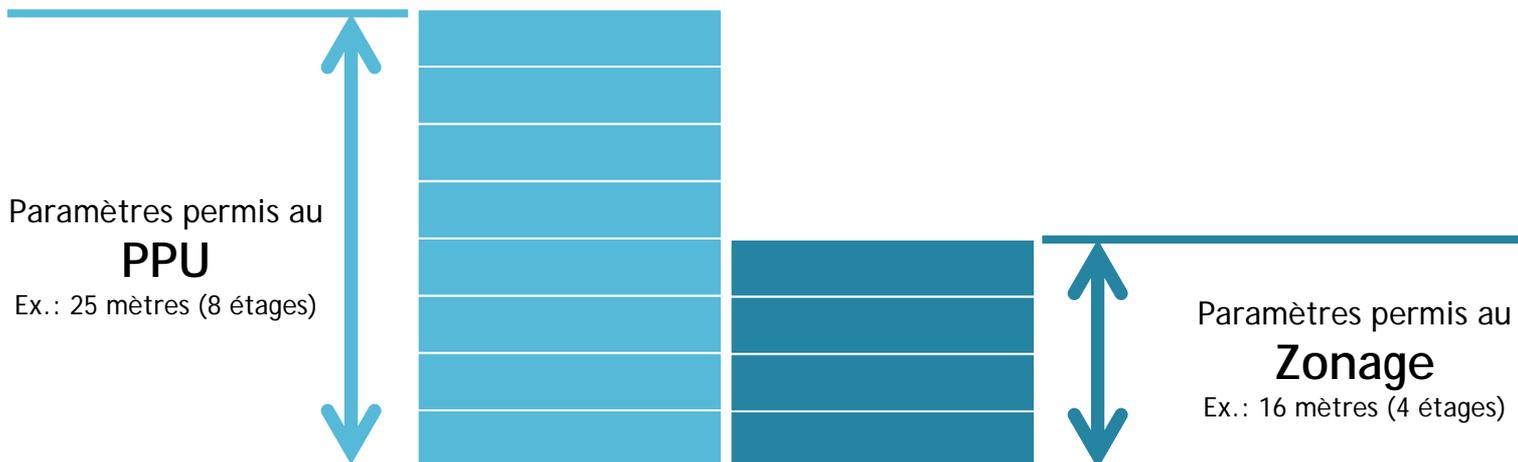
Avantages de cette approche :

- **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 règlementaires
- **Permet** de soumettre le projet à un processus **d'approbation citoyenne**

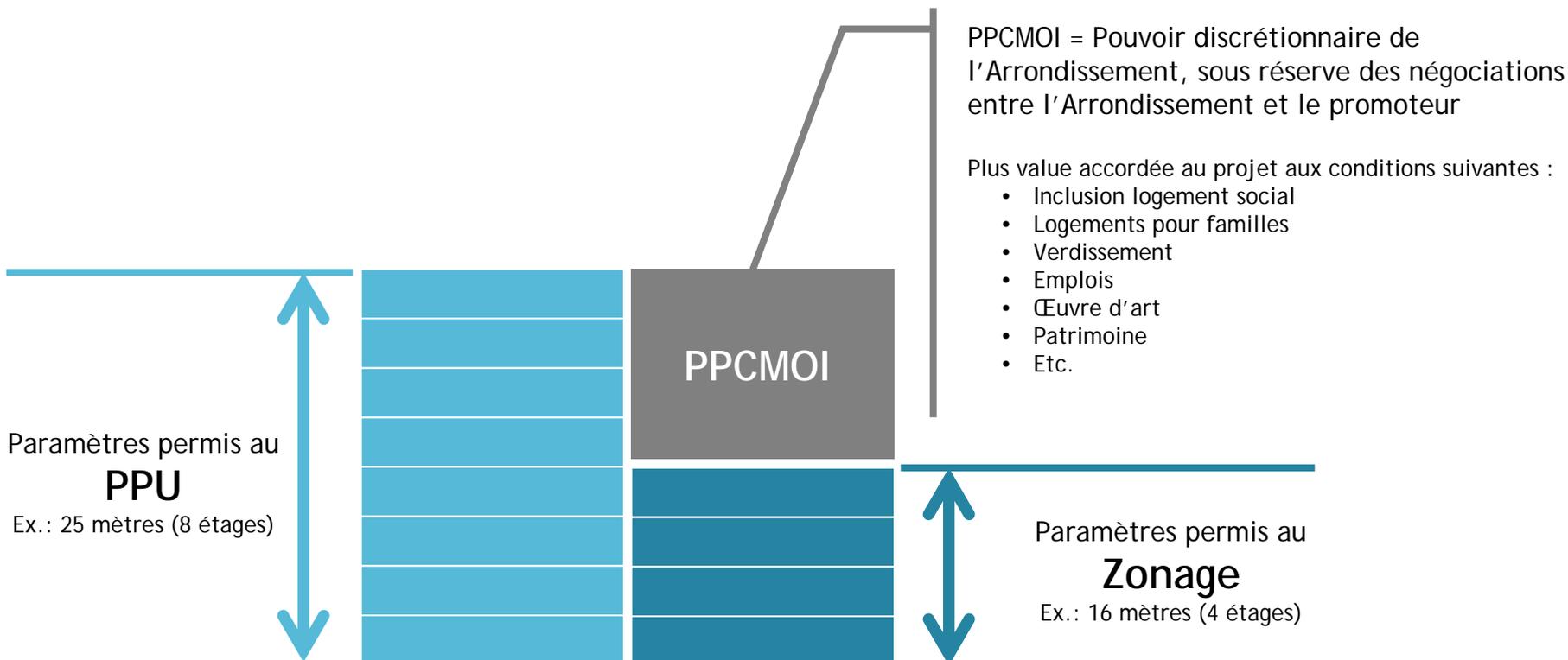
1. MISE EN CONTEXTE



1. MISE EN CONTEXTE



1. MISE EN CONTEXTE



1. MISE EN CONTEXTE

Grandes étapes d'approbation du projet

1

PPCMOI

Détermine les paramètres
du projet

2

PIIA

Autorise les plans
d'implantation et
d'intégration architecturale

3

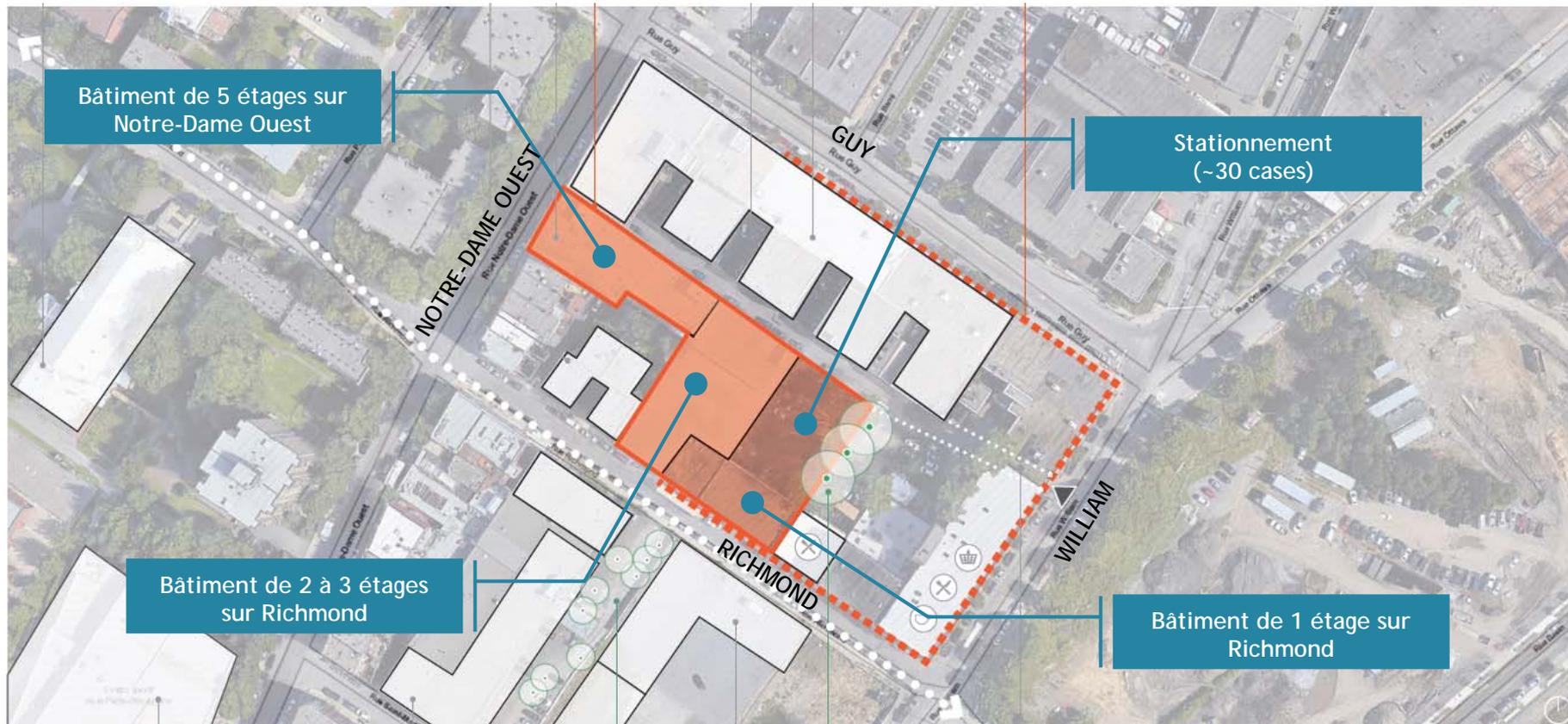
PERMIS

Autorise la démolition
et la construction

PLAN DE LA PRÉSENTATION

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

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Site

2. PRÉSENTATION DU PROJET

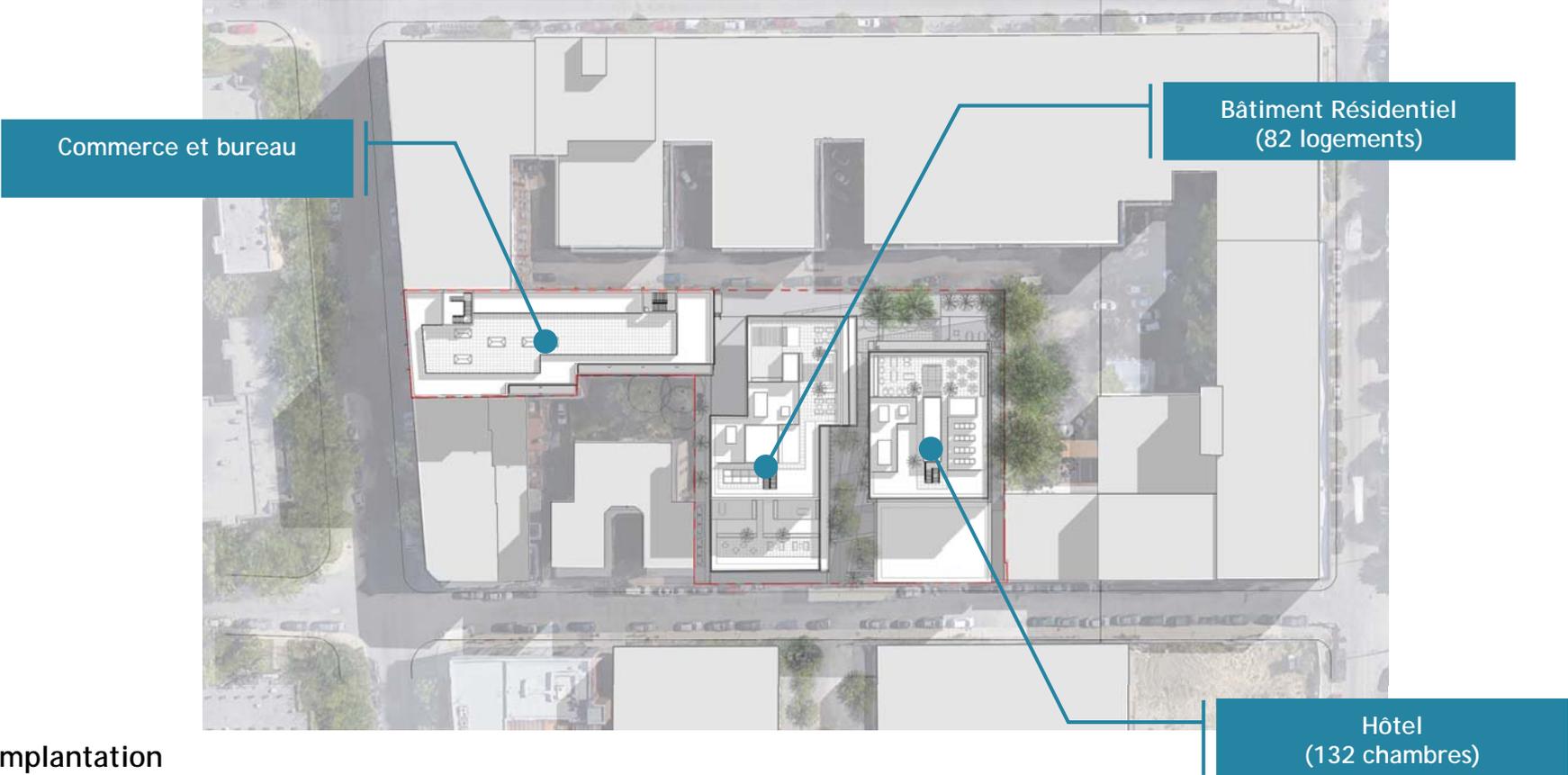


2. PRÉSENTATION DU PROJET

Redéveloppement de l'immeuble de l'Armée du Salut

- Démolition des bâtiments sur la rue Richmond
- Construction d'un bâtiment résidentiel de 82 logements (dont 14 logements de 3 chambres)
- Construction d'un hôtel de 132 chambres
- Occupation commerciale du RDC
- 8 étages (25m)
- Densité 4.5

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Implantation

2. PRÉSENTATION DU PROJET



RDC rue Richmond

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Façade rue Richmond

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Jardin de rue

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Cour arrière

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Élévation rue Richmond (avant)

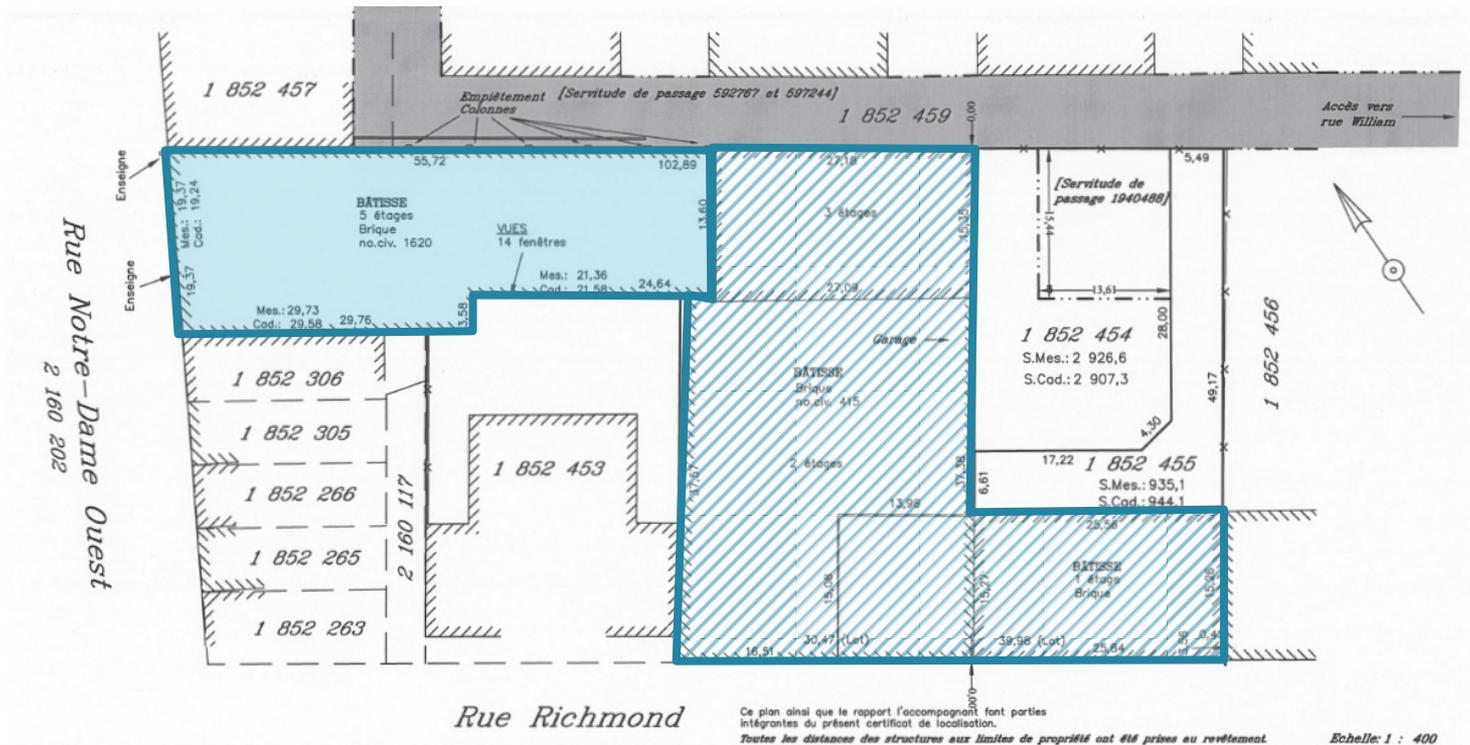


Élévation rue Richmond (après)

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Document	Expertise	Date	Intervenant
Étude patrimoniale	Évaluation valeur patrimoniale	2019/06/21	BC2
Rapport d'expertise de l'état de l'ensemble de l'immeuble	Rapport de l'état de l'immeuble	2019/07/18	Services conseil en structures BCA Inc. (Roger Bland, ing)

2. PRÉSENTATION DU PROJET

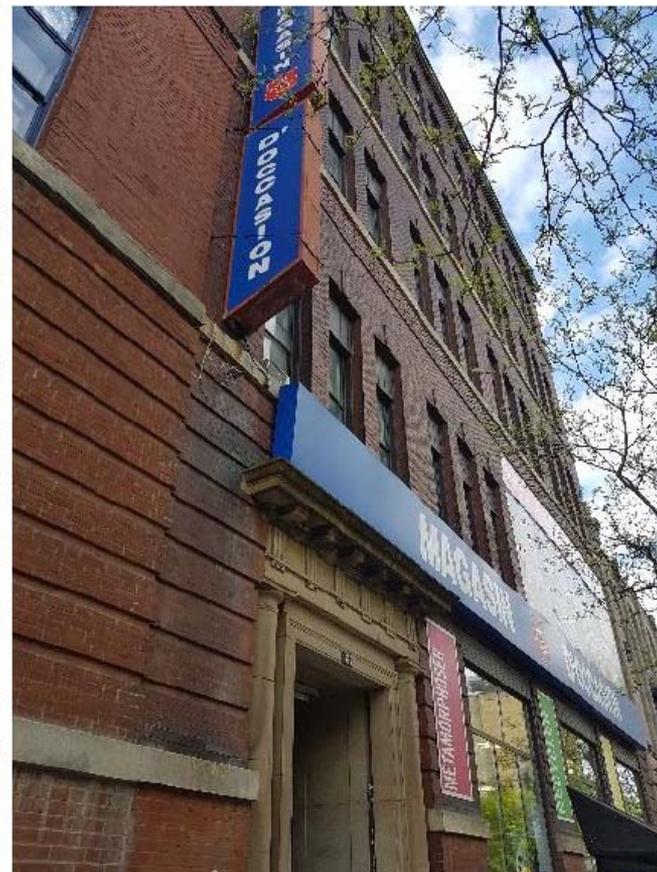
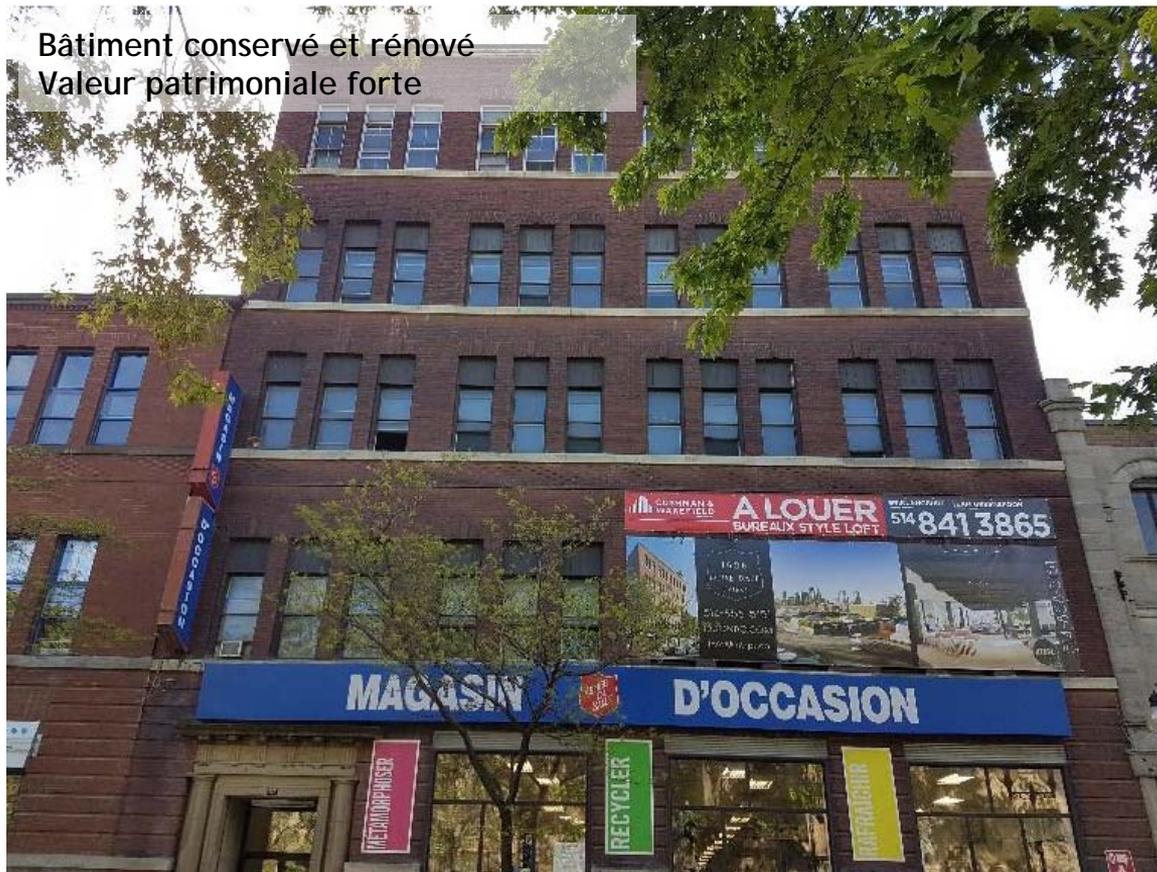


 Bâtiments à démolir

 Bâtiment conservé

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Bâtiment conservé et rénové
Valeur patrimoniale forte



2. PRÉSENTATION DU PROJET



Bâtiment démoli

- Aucune valeur patrimoniale
- Sa conservation n'est pas requise

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Partie démolie

- Valeur patrimoniale moyenne : la conservation de cette partie de bâtiment ne paraît pas requise
- État de l'immeuble : Ne présente plus de conditions sécuritaires et devrait être démoli



Partie reconstruite

- Valeur patrimoniale moyenne : la conservation de sa façade est une solution satisfaisante (besoins de redéveloppement VS préservation des traces significatives)
- État de l'immeuble : Ne présente plus de conditions sécuritaires et devrait être démoli

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 ^{er} projet de résolution (CA)	15 octobre 2019
Assemblée publique de consultation	30 octobre 2019
Adoption du 2 ^e projet de résolution (CA)	11 novembre 2019
Période pour demande d'approbation référendaire	20 au 28 novembre 2019
Adoption de la résolution (CA)	9 décembre 2019
Avis public d'entrée en vigueur du règlement	Décembre 2019

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

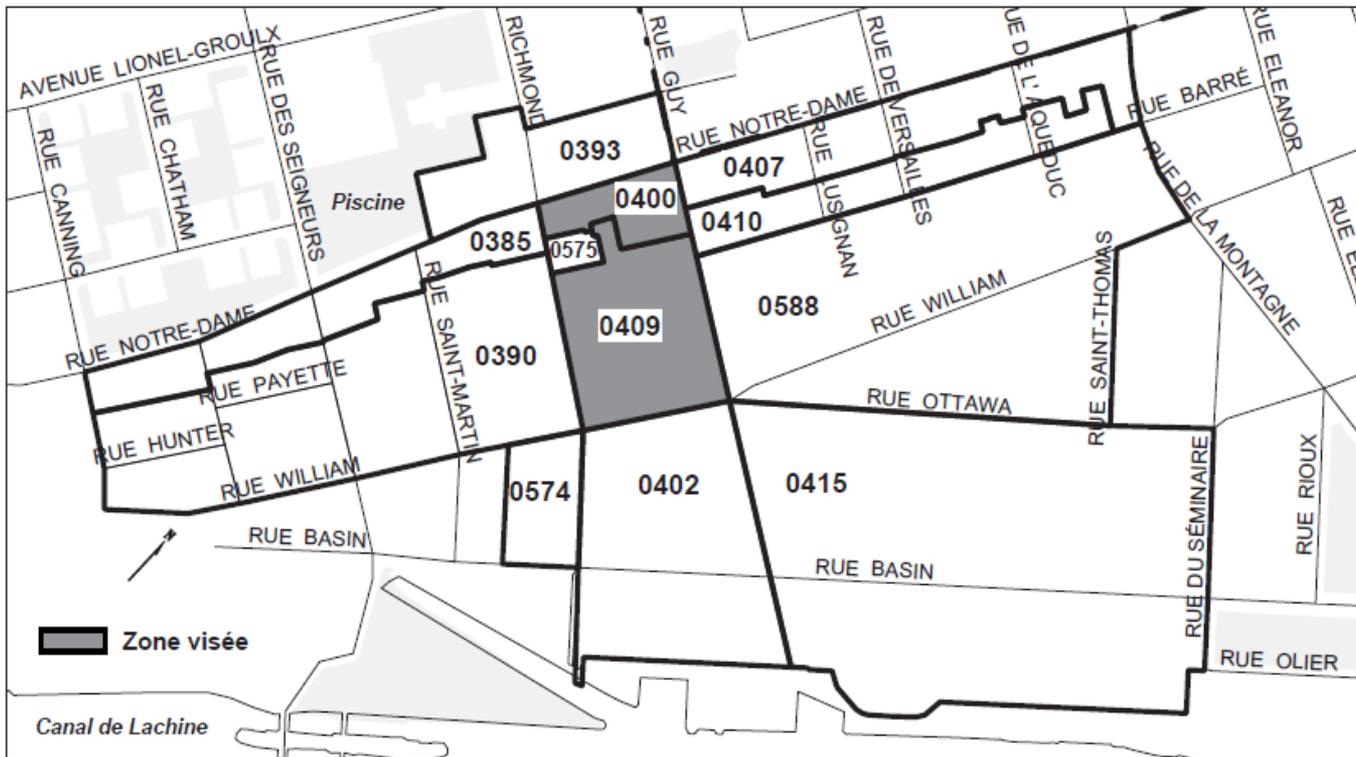
- Modification aux usages autorisés
- Modification de la hauteur maximale prescrite
- Modification à la densité maximale prescrite
- Modification aux marges prescrites
- Modification au nombre d'unité de chargement prescrit

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 du 415 rue Richmond
- Hauteur maximale prescrite de 25 mètres;
- Densité de 4.5;
- Catégorie d'usage « H.7 » de la famille « Habitation » pour un maximum de 100 logements (environ 7 000 m²);
- Point de référence pour le calcul de la hauteur soit situé au point le plus haut du terrain situé sur la rue Notre-Dame Ouest pour l'ensemble du projet;
- Marge latérale minimale de 2,7 mètres;
- Aménagement d'un maximum d'une aire de chargement à l'extérieur du bâtiment;
- Aménagement d'un minimum de 2 unités de chargement dont une de grande dimension;

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Autorisations :

- Usage « débit de boissons alcooliques » en usage complémentaire à l'usage « hôtel »;
- Aménagement d'un café-terrasse dans toutes les cours pour une superficie maximale n'excédant pas 50 % de la superficie de l'établissement auquel il est rattaché et pouvant être occupé entre 7 h et 23 h tous les jours de la semaine. En dehors des heures prévues, l'occupation d'un café-terrasse est strictement interdite;
- Aménagement d'un café-terrasse sur un toit rattaché à l'usage « hôtel » pour une superficie maximale 125 m²;
- Que soit exclu du calcul du taux d'implantation, la superficie occupée par la rampe d'accès au stationnement et la partie de sa toiture hors-sol;

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Limiter la superficie des café-terrasses
- Reconstruction d'une partie de la façade du 415 Richmond
- 15% de logements pour familles
- Ouverture et accessibilité des espaces extérieurs
- Bonification des stationnements pour vélo
- Stationnement pour l'autopartage
- Protection des arbres existants
- Verdissage des toits
- Usage bureau et commercial pour l'immeuble sur la rue Notre-Dame Ouest

De même que :

- Contribution financière à la Stratégie d'inclusion de logement de la Ville de Montréal (Plan d'action local)

MERCI !