Système de gestion des décisions des instances
RECOMMANDATION

CA : 40.03

2016/03/01
19:00

Dossier # : 1165291003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la modification et l'occupation du bâtiment sis au 3375 à 3385, rue Evelyn pour réduire le nombre de 5 à 4 logements dans la classe d'usage h3 « habitation multiplex » – lot 1 153 224

Il est recommandé :
D'adopter, tel que soumis, le premier projet de résolution approuvant le projet particulier visant à permettre la modification et l'occupation du bâtiment de 5 logements sis au 3375 à 3385, rue Evelyn, pour y aménager 4 logements (lot 1 153 224).

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au bâtiment existant sur le lot 1 153 224 illustré à l'annexe A en pièce jointe du présent sommaire.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la modification et l'occupation du bâtiment existant pour y aménager 4 logements est autorisé sur l'emplacement, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger au nombre de logements minimal de 5 logements à l'usage h3 « habitation multiplex » du groupe « Habitation », prescrit à l'article 35 du Règlement de zonage 1700.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celle prévue à la présente résolution s'applique.

SECTION III

CONDITIONS LIÉES À LA MODIFICATION ET À L'OCCUPATION DU BÂTIMENT

3. La modification du bâtiment existant est autorisée afin d'occuper le bâtiment avec 4 logements.

SECTION IV

DÉLAI DE RÉALISATION

4. Les travaux de modification conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

ANNEXE A

Certificat de localisation du terrain préparé par M. Maurice Delisle, arpenteur-géomètre, le 4 juin 2015, minute 9883, et estampillé en date du 16 février 2016, par la Division de l'urbanisme.

Signé par Pierre WINNER **Le** 2016-02-18 12:39

Signataire : Pierre WINNER

Directeur d'arrondissement
Verdun , Bureau du directeur d'arrondissement

Système de gestion des décisions des instances
SOMMAIRE DÉCISIONNEL

IDENTIFICATION	**Dossier # :1165291003**
Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la modification et l'occupation du bâtiment sis au 3375 à 3385, rue Evelyn pour réduire le nombre de 5 à 4 logements dans la classe d'usage h3 « habitation multiplex » – lot 1 153 224

CONTENU

CONTEXTE

Le propriétaire a déposé une demande de PPCMOI visant la transformation de son bâtiment afin d'en réduire le nombre de 5 à 4 logements. Le projet, dérogeant à la disposition de l'article 35 du Règlement de zonage nº 1700, est admissible à une évaluation dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003).

Le terrain est situé dans la zone H02-88 au niveau du Règlement de zonage 1700.

Le projet de résolution est assujetti à la procédure d'approbation référendaire quant à l'article 35 : un usage h3 « habitation multiplex » doit comprendre un nombre de logements entre 5 et 12 logements.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION

Terrain
Le bâtiment visé par le projet de transformation est situé sur le lot 1 153 224.

Milieu d'insertion
Le milieu d'insertion est principalement composé de bâtiments résidentiels de 3 étages, comportant généralement de 2 à 6 logements. Le bâtiment concerné par la présente demande fait directement face à la cour arrière de l'école Notre-Dame-de-la-Paix.

Projet
Le projet consiste à la transformation d'un « 5-plex » pour y réduire le nombre de logements à 4 et en réunissant le rez-de-chaussée à l'un des logements du 2e étage. Le propriétaire s'est porté acquéreur de ce bâtiment dans le but d'y loger sa nouvelle famille

reconstituée. Le logement principal, une fois transformé, comprendra un potentiel de 5 chambres. Le propriétaire entreprendra certains travaux dès maintenant, mais pourra relier les logements que lors de la construction d'un escalier intérieur à l'adoption du présent PPCMOI.

La transformation n'entraînera aucune modification de la façade, seules quelques ouvertures du mur arrière seront modifiées.

Aménagement paysager et stationnement
Aucune intervention n'est envisagée sur le terrain.

Réglementation
· **Le Plan d'urbanisme**
Le terrain à l'étude est inscrit dans un secteur d'affectation résidentiel. Le secteur de densité (24-03) autorise des bâtiments de 2 à 6 étages hors sol, taux d'implantation au sol moyen ou élevé. Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme.

· **Le Règlement de zonage (1700)**
Le projet est inscrit dans le secteur H02-88 et la grille des usages et des normes applicable prévoit la possibilité de construire et d'occuper des bâtiments résidentiels, soit h1, h2 ou h3. Le bâtiment actuel de 5 logements est conforme à l'usage h3 « habitation multiplex ». Cependant, la réduction d'un logement n'est pas conforme à l'article 35 du *Règlement de zonage 1700 ,* qui prescrit un nombre de logements entre 5 et 12 logements pour ce type d'habitation.

JUSTIFICATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande d'adopter le PPCMOI puisqu'il permettra d'offrir la possibilité à une large famille de s'établir dans l'arrondissement de Verdun. La transformation proposée n'a pas d'impact sur la façade du bâtiment et l'opération sera entièrement réversible, ce qui pourrait être envisageable dans quelques années lorsque les besoins de la famille changeront. La famille pourra occuper un large espace donnant directement sur la cour arrière.

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU DU 4 FÉVRIER 2016
M. Frédéric St-Louis, conseiller en aménagement, explique aux membres le projet. Les membres n'ont pas de commentaires pour ce dossier.

RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 4 FÉVRIER 2016
À l'unanimité, les membres recommandent favorablement l'approbation du PCCMOI.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

N/A

DÉVELOPPEMENT DURABLE

N/A

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CCU : 4 février 2016
CA : 1er mars 2016 (premier projet de résolution)
Affichage sur le terrain
Avis public sur la consultation publique : mars 2016
Consultation publique : mars 2016
CA : 5 avril 2016 (adoption du second projet de résolution)
Avis public sur le registre – approbation référendaire : avril 2016
CA : 3 mai 2016 (adoption du projet de résolution)
Entrée en vigueur de la résolution
Réception du certificat de conformité
CCU et approbation de la révision architecturale par PIIA

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Les critères selon lesquels est réalisée l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :
1° Respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
2° Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
3° Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
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;
5° Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
6° Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
7° Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
8° Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
9° Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

Conforme à la L.A.U. et au Plan d'urbanisme de Montréal.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER	ENDOSSÉ PAR Le : 2016-02-16
Frédéric ST-LOUIS Conseiller en aménagement	Marc-André HERNANDEZ Chef de division
Tél : 514 765-7257 **Télécop. :** 514 765-7114	**Tél :** 514 765-7093 **Télécop. :**

Système de gestion des décisions des instances
NOTE ADDITIONNELLE au sommaire décisionnel

Dossier # : 1165291003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la modification et l'occupation du bâtiment sis au 3375 à 3385, rue Evelyn pour réduire le nombre de 5 à 4 logements dans la classe d'usage h3 « habitation multiplex » – lot 1 153 224

Le projet comporte la dérogation suivante au *Règlement de zonage 1700* :
- Nombre de logements inférieur pour l'usage h3. L'article 35 requiert un intervalle de 5 à 12 logements par bâtiment pour les usages h3. Le projet propose 4 logements.
Cette dérogation est susceptible d'approbation référendaire (LAU 113 1°).

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 765-7257
Télécop. : 514 765-7114

Système de gestion des décisions des instances
PIÈCES JOINTES AU DOSSIER

Dossier # : 1165291003

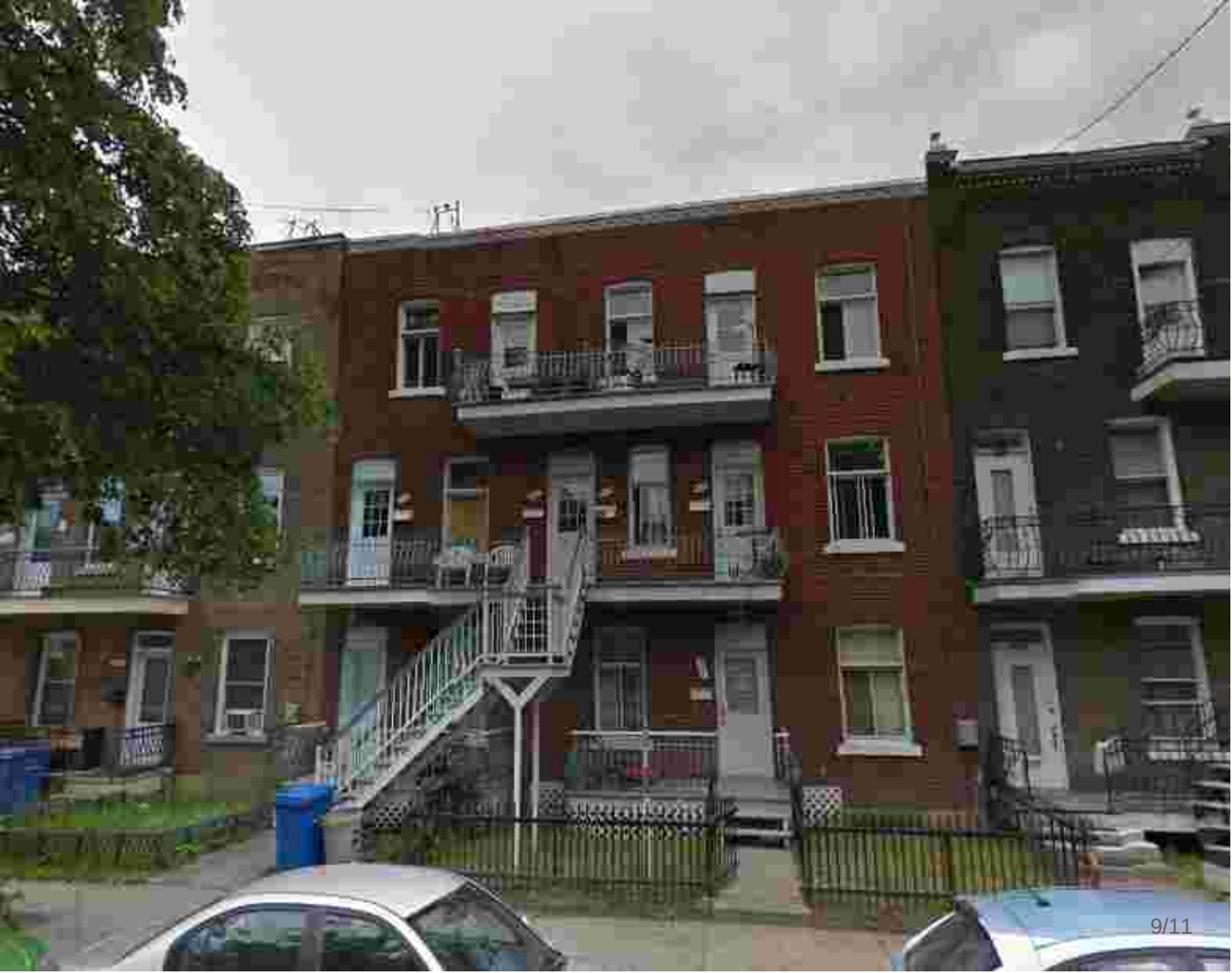
Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la modification et l'occupation du bâtiment sis au 3375 à 3385, rue Evelyn pour réduire le nombre de 5 à 4 logements dans la classe d'usage h3 « habitation multiplex » – lot 1 153 224

ImageCA.jpgH02-88.pdfAnnexeA.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 765-7257
Télécop. : 514 765-7114



VILLE DE VERDUN

GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

AFFECTATION PRINCIPALE : H

NUMÉRO DE ZONE : 02-88

CLASSE DES USAGES PERMIS

	HABITATION	H									
1	unifamiliale	h1	X	X							
2	familiale	h2			X	X					
3	multiplex	h3					X	X	X		
4	multifamiliale	h4									
	COMMERCE	C									
5	de voisinage	c1									
6	de quartier	c2									
7	mixte	c3									
8	urbain	c4									
9	artériel lourd	c5									
10	service pétrolier	c6									
11	érotisme	c7									
	INDUSTRIE	I									
12	prestige	i1									
	ÉQUIPEMENT COLLECTIF	E									
13	institutionnel, administratif	e1									
14	récréation intensive	e2									
	PARC ET ESPACE VERT	P									
15	récréation extensive et légère	p1									
16	conservation	p2									
	GOLF										
17	golf écologique	g1									
	UTILITÉ PUBLIQUE	U									
18	légère	u1									
19	lourde	u2									
20	usage spécifiquement exclu										
21	usage spécifiquement permis										

NORMES PRESCRITES

	TYPOLOGIE										
22	isolée						X				
23	jumelée		X		X			X			
24	contiguë			X		X			X		
	TERRAIN										
25	superficie (m2)	min.	240	210	240	210	345	300	270		
26	profondeur (m)	min.	30	30	30	30	30	30	30		
27	frontage (m)	min.	8	7	8	7	11,5	10	9		
	MARGES										
28	avant (m)	min.	2	2	2	2	2	2	2		
29	latérale (m)	min.	0	0	0	0	1	0	0		
30	latérales totales (m)	min.	1	0	1	0	2,5	1	0		
31	arrière (m)	min.	10	10	10	10	10	10	10		
	BÂTIMENT										
32	hauteur (étage)	min.	2	2	2	2	3	3	3		
33	hauteur (étage)	max.	2	2	3	3	3	3	3		
34	hauteur (m)	max.									
35	largeur (m)	min.	7	7	7	7	9	9	9		
	RAPPORTS										
36	logement/bâtiment	max.	1	1	3	3	6	6	6		
37	espace bâti/terrain	min.	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3		
38	espace bâti/terrain	max.	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6		
39	c.o.s.	min.	0,50	0,50	0,50	0,50	0,90	0,90	0,90		
40	c.o.s.	max.	1,20	1,20	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80		

DISPOSITIONS SPÉCIALES

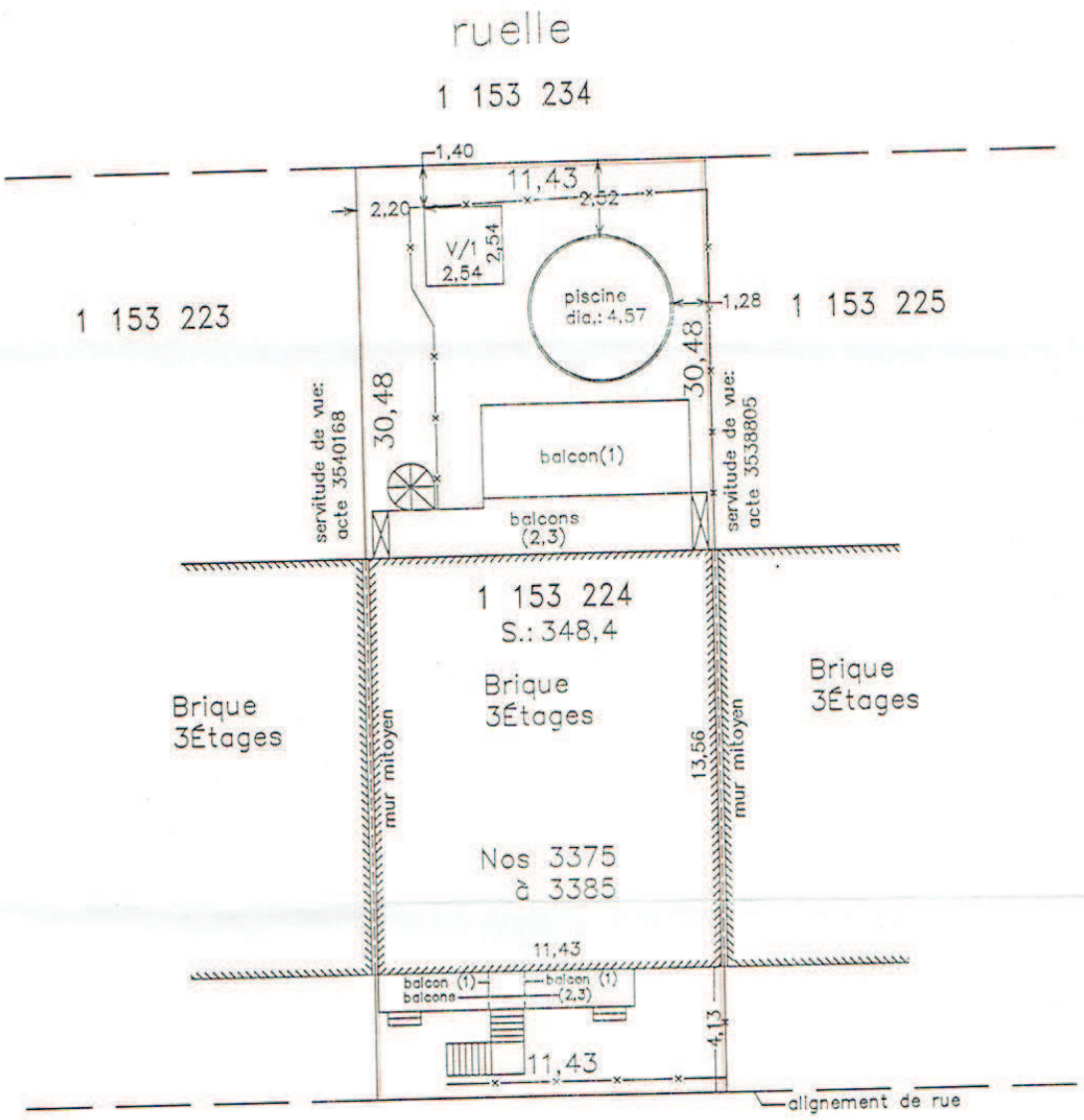
41										

NOTES

42	

Juillet 2000 / règlement 1700 / 1700-47

Annexe A



REÇU
Par Frédéric St-Louis , 12:04, 16/02/2016

Légende: clôture ——×——×——×——×——×——

N.B. Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Préparés pour fin de vente ou d'emprunt, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.

N.B. Les dimensions indiquées sur ce plan sont en mètres (Si).

N.B.: Les mesures ont été prises au parement.

LEVÉ ET VISITÉ LE 22 mai 2015

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S) : 1 153 224

CADASTRE : Québec

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : Montréal

MUNICIPALITÉ : Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT : Verdun

Montréal, le 4 juin 2015

Préparé par :

MAURICE DELISLE
arpenteur-géomètre

Copie conforme à l'original
émise le 11/06/2015

MAURICE DELISLE
arpenteur-géomètre

Échelle : 1/ 200	Minute : 9883	Dossier : 15-7357	Plan : 1