



# ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**PP-135** 

**PPCMOI - 6695, rue Saint-Jacques (Lot 6 515 185)** 

Étudier une résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment commercial sis au 6695 rue Saint-Jacques (lot 6 515 185) afin d'y ajouter l'usage « véhicules automobiles » (réparation/entretien), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

2023/01/18



# PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)



## **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 qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires

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

#### CHEMINEMENT GÉNÉRAL DU PROJET

# 1. PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

# ÉTAPE PRÉSENTEMENT EN COURS

Le Conseil d'arrondissement détermine les paramètres du projet par résolution suite à une consultation publique et un processus d'approbation citoyenne.

## 2. APPROBATION DES PLANS (PIIA)

Le Conseil d'arrondissement évalue les plans de construction selon les objectifs et les critères d'analyse prévu au PPCMOI et au règlement d'urbanisme.

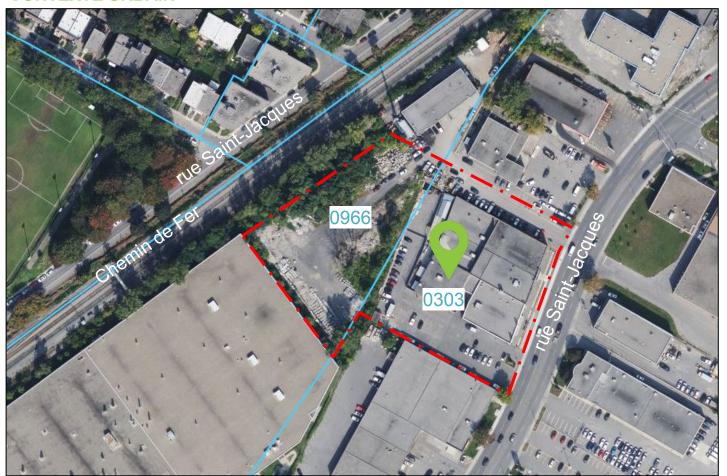
#### 3. DÉLIVRANCE DES PERMIS

Les travaux peuvent débuter suite à la délivrance des permis requis.

# ÉTUDE DU DOSSIER



#### **CONTEXTE URBAIN**



- District Loyola
- Zones 0303 & 0966
- Agrandissement et aménagement paysager PIIA (à venir)
- Année de construction: 1955
- Remembrement cadastral en cours

#### **CONTEXTE URBAIN - Lotissement existant**



- District Loyola
- Zones 0303 & 0966
  - Agrandissement et aménagement paysager PIIA (à venir)
- Année de construction: 1955
- Remembrement cadastral en cours

#### **BÂTIMENTS EXISTANT**







# <u>ÉTUDE</u> DU DOSSIER

#### **ÉTAT DE L'IMMEUBLE**



### 6695, rue Saint-Jacques (lots 3 324 276)

- bâtiment isolé de 2 étages construit en 1955;
- Brique et revêtement métallique;
- occupation : Vente et entreposage de véhicule;
- Surface imperméable abondante.



# ÉTUDE DU DOSSIER

#### **ÉTAT DE L'IMMEUBLE**



### Lots arrière 3 324 277

- Lot vacant;
- Revêtement au sol de gravier;
- Ancien lot appartenant à la Ville de Montréal;
- Typologie du site surélevé.



#### **ÉTAT DE L'IMMEUBLE - NIVEAU DU SITE**







#### **ÉTAT DE L'IMMEUBLE - NIVEAU DU SITE**







#### **ÉTAT DE L'IMMEUBLE - LOCALISATION DES ARBRES**



2 arbres (30 cm / d.) à conserver

2 arbres (20 cm / d.) à abattre

3 arbres (15 et 20 cm / d.) à conserver

# ÉTUDE DU DOSSIER

#### **BÂTIMENTS VOISINS**

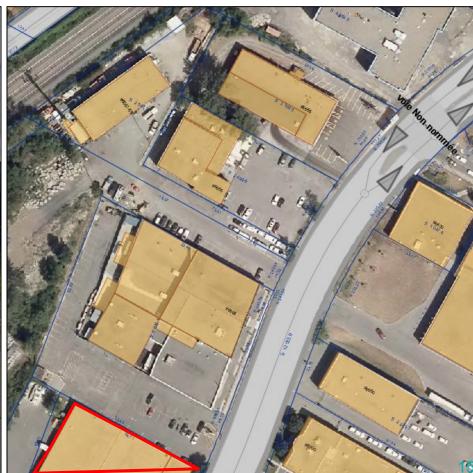




# ÉTUDE DU DOSSIER

#### **BÂTIMENTS VOISINS**





#### **CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME**





AFFECTA	TION	Secteur d'emplois
SECTEUR	t.	04-03
HAUTEUI	R	1 - 4 étages
MODE D'	IMPLANTATION	-
TAUX D'I	MPLANTATION	Faible ou moyen
<u>Lien - Détai</u>	I des affectations	
	Secteur résidentiel	
	Secteur mixte	
	Secteur d'activités div	ersifiées
	Secteur d'emplois	
	Secteur d'emplois Grand équipement ins	titutionnel
	Grand équipement ins	
	Grand équipement ins Couvent, monastère ou	
	Grand équipement ins Couvent, monastère ou Agricole	u lieu de culte

PP-135, 6695, Saint-Jacques - Autoriser l'usage « véhicules automobiles » (réparation/entretien) - 3003192682

#### **CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276**

Zone: 0966 & 0303 0966: I.4 Industrie: **Usage principale:** 

> 0966 & 0303: C.6 Commerces lourds; 0966 & 0303: C.7 Commerces de gros et d'entreposage:

0303: C.4.1 Restaurant rapide

de faible intensité commerciale **Autres catégories** 0303: C.4 Commerce et service moyenne d'usages intensité: 0966: C.8: Débit de boissons alcooliques et

salle d'amusement

isolé, jumelé, contigu

0303: I.2 (industrie légère); 0303: 4 m. (min) / 12.5 m. (max)

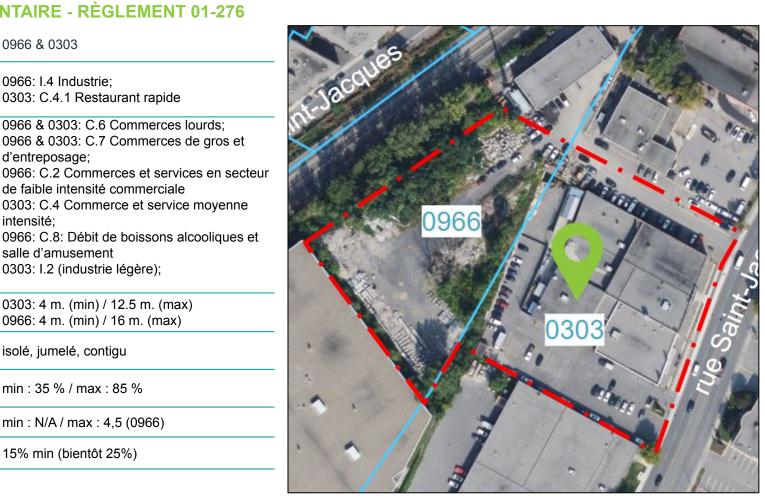
Hauteur: 0966: 4 m. (min) / 16 m. (max)

Taux d'implantation : min: 35 % / max: 85 %

Mode d'implantation :

Densité min: N/A / max: 4,5 (0966)

Taux verdissement (pleine 15% min (bientôt 25%) terre)



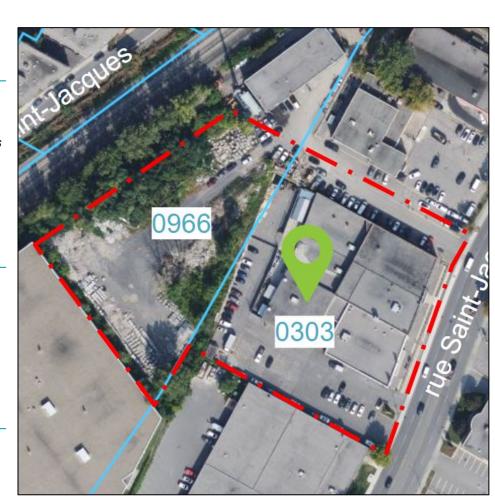
#### **CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276**

Disposition particulière à la Grille (0966 & 0303)

Un usage de la catégorie C.6 doit respecter les exigences suivantes : les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques; aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain; aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.

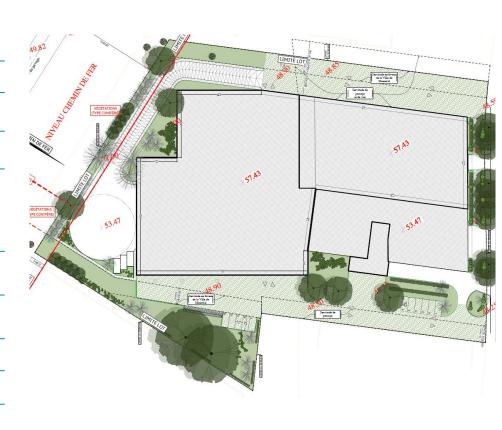
**Disposition article 215** 

Un atelier d'entretien et de réparation de véhicules routiers ou un lave-auto automatique doivent être implantés sur un terrain situé à une distance minimale de 50 m d'un terrain situé dans une zone où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie de la famille habitation.



#### **CARACTÉRISTIQUES DU PROJET**

Superficie plancher brute :	13 356 m² ( agrandissement: 8 288,5 m²)
Superficie terrain :	14 725,5 m²
Hauteur en étage :	2 étages
Mode d'implantation :	isolé
Usages :	C.6 Commerces lourds; C.7 Commerces de gros et d'entreposage; C.4 Commerce et service moyenne intensité;
Taux d'implantation	50%
Coefficient occupation sol (C.O.S)	0,91
Taux verdissement (pleine terre)	27 %
stationnement véhicules	Aut.: 134;
routier ext.:	proposé: 13;
stationnement véhicules	Aut.: 13
routier int.:	Proposé: 13



#### **PROJET - IMPLANTATION**

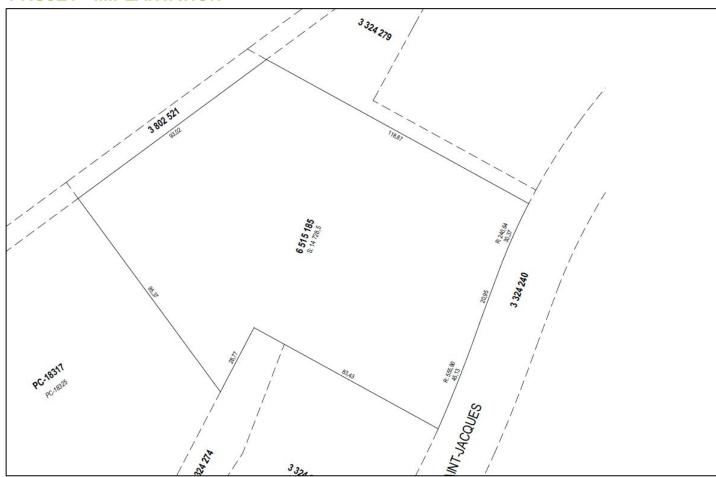


#### Objectifs:

- Agrandissement de 8
   288,5 m² sur 2 étages:
- RDC pour la relocalisation de la carrosserie situé au 6455, Saint-Jacques;
- Centralisation des espaces d'entreposage de motos;
- Remembrement du lot 3 324 277 & 3 324 276 effectué. En attente de l'approbation au registre foncier du Québec lot 6 515 185.

Stationnement en cour avant (non-conforme);

#### **PROJET - IMPLANTATION**



#### Objectifs:

- Agrandissement de 8
   288,5 m² sur 2 étages:
- RDC pour la relocalisation de la carrosserie situé au 6455, Saint-Jacques;
- Centralisation des espaces d'entreposage de motos;
- Remembrement du lot 3 324 277 & 3 324 276 effectué. En attente de l'approbation au registre foncier du Québec lot 6 515 185.

# ÉTUDE DU DOSSIER

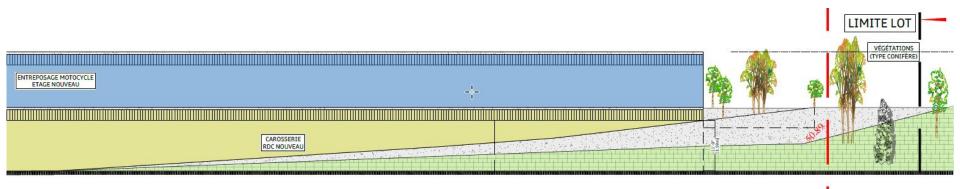
#### **PROJET - IMPLANTATION**

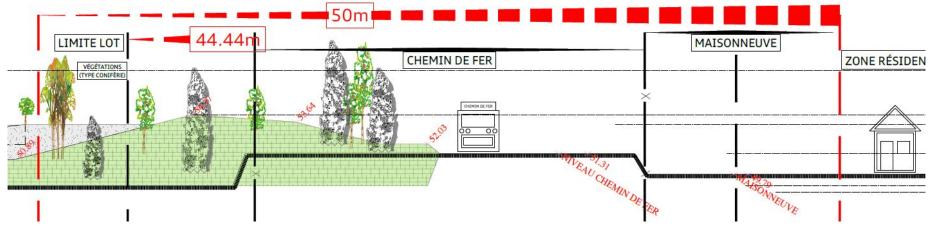


Allée d'accès pour l'entreposage des motos (2e étage) utilisée au début et à la fin de la saison

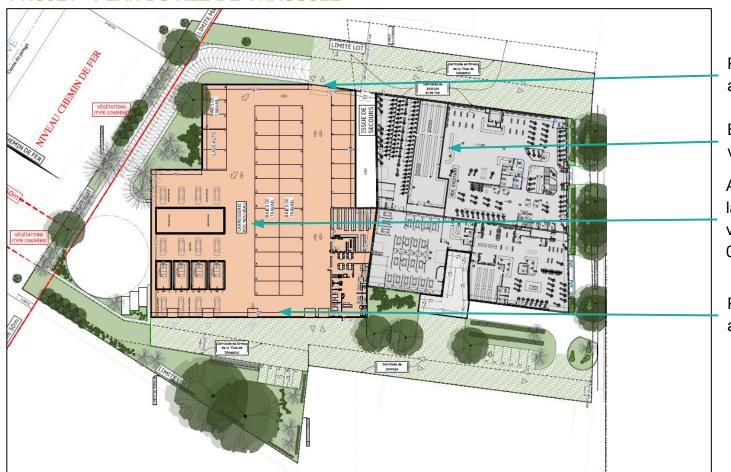
44,44 m du lot résidentiel le plus proche (non-conforme);

#### **PROJET - COUPE**





#### PROJET - PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



Porte de garage pour atelier mécanique

Bâtiment existant pour la vente de motos (3 158,9 m²)

Agrandissement (RDC) pour la réparation et l'entretien de véhicules automobiles (4 061m²)

Porte de garage pour atelier mécanique

#### PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE

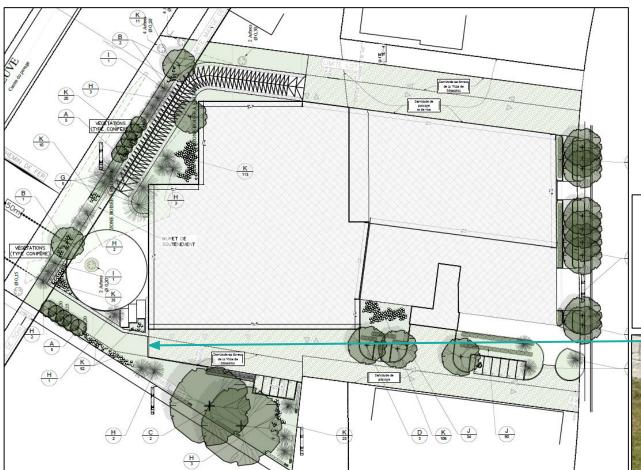


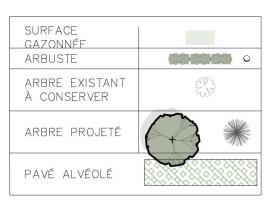
Bâtiment existant pour la vente de motos (1 909,5 m²)

Agrandissement pour l'entreposage des motos (4 227,5 m²)

Porte de garage pour l'entreposage des motos utilisée au début et à la fin de la saison

#### PROJET - AMÉNAGEMENT PAYSAGER





- 44 arbres plantés;
- 5 arbres conservés;
- 567 arbustes;
- Ajout de 9 arbres sur le domaine publique;



#### PROJET - AMÉNAGEMENT PAYSAGER

TABL	EAU DES PLANTATIONS PF	ROPOSÉES							
ARBF	RES PROPOSÉS				CONIFÈRES PROPOSÉS			HAIES PROPOSÉS	ARBUSTES PROPOSÉS
CLÉ	A ACER PLATANDIDES COLUMNARE	B CELTIS OCCIDENTALIS	C QUERCUS RUBRA	D GLEDITSIA TRICANTHOS SHADEMASTER	G PICEA ABIES	H PINUS NIGRA AUSTRIACA	I PICEA PUNGENS	J COTONEASTER ACUTIFOLIUS	K SPIREA VANHOUTTEI
NOM SCIENTIFIQUE	Dimension à maturité  Hauteur (en mêtrea) 15,0  Largeur (en mêtrea)	Dimension à maturité  Pauteur (en mêtres) 20,0  Largeur (en mêtres) 10,0	Dimension à maturité  Hauteur les mêtres) 24,0  Largeur (en mêtres) 24,0	Dimension à maturité  Hauteur (se mètres) 35,0  Largeur (en mètres)	Dimension à maturité  Illusteur (en metres) 15,0  Largeur (en mètres)	Dimension à maturité  Hauteur (an mêtres) 18,0  Largeur (an mêtres) 18,0	Dimension à maturité  Hanser (en mêtres) 20,0 8,0		
DIM.	50 mm DE DIAMÈTRE	80 mm DE DIAMÈTRE	50 mm DE DIAMÈTRE	50 mm DE DIAMÈTRE	2000 mm DE HAUTEUR	2000 mm DE HAUTEUR	2000 mm DE HAUTEUR	500 DE DIAMÈTRE	500 DE DIAMÈTRE
TYPE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE		
DIST					9			18"	2'-0"
CNP*	19.6m²	50.3m2	452.4 m²	95 m²	78.5 m²	28.3m²	50.2m²		
QTÉ	10	3	2	12	5	19	2	197	370

# ÉTUDE DU DOSSIER

#### **ÉTUDE DES RISQUES - BRUIT & VIBRATION**

* Niveau acoustique LAeq_24h (Max	enregistré)
Station 1 (centre du lot vacant)	64.5 dBA
Station 2 (rue St-Jacques)	65 dBA
Station 3 (limite latérale droite lot vacant)	53.7 dBA
Station 4 (boul. Maisonneuve)	72.4 dBA



<sup>\*</sup> Étude du bruit et des vibrations préparé par Géophysique GPR international inc.

#### ÉTUDE DES DISOUES

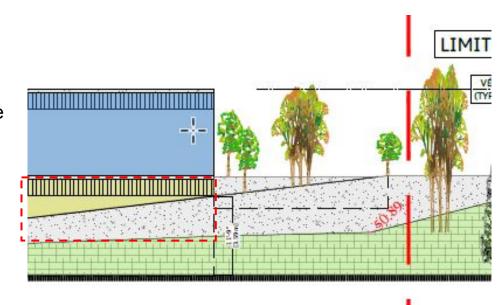
ETUDE DES RISQUES - BRUIT & VIBRATION			
* Niveau vibration mm/s < Hz	* Niveau vibration mm/s < Hz (Max enregistré)		
Station 1 (fondation extérieur)	0.21 mm/s à fréquence <1 Hz,		
Station 2 (près voie ferrée)	1.03 mm/s à 38 Hz		
Station 3 (face au bâtiment)	0.21 mm/s à 16 Hz,		
Station 4 (voisin gauche)	0.87 mm/s à 26 Hz		
Station 5 (voisin droite)	0.45 mm/s à 62 Hz		
Station 6 (boul. Maisonneuve)	0.22 mm/s à fréquence <1 Hz		



\* Étude du bruit et des vibrations préparé par Géophysique GPR international inc.

#### **ÉTUDE DES RISQUES - MESURE DE MITIGATION**

- Atelier de réparation et d'entretien localisé sous le niveau du sol (cour arrière), ce qui permet une insonorisation supérieur;
- Bande tampon dans la cour arrière composé de conifère et de feuillus;
- Porte de garage de l'atelier de réparation situé sur les façades latérales;
- Filtre à haut rendement pour la ventilation de l'atelier et spécifiquement pour chambre à peinture.



V ETUDE DU DOSSIER	PP-135, 6695, Saint-Jacques - Autoriser l'usage « véhicules automobiles » (réparation/entretie
DÉROGATIONS	

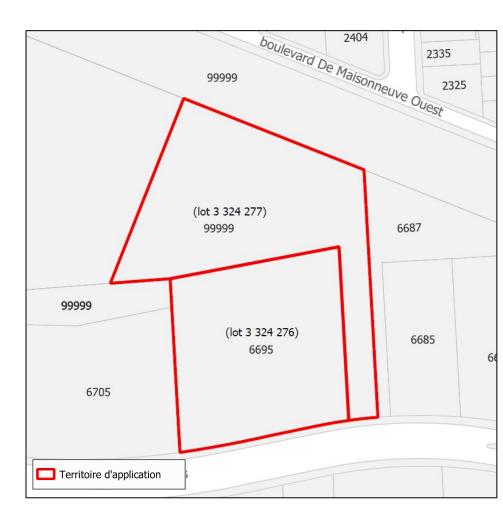
	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE	04-T5	0966 / 0303	-
AFFECTATION / USAGE	Secteur d'emplois	Commerces lourds (C.6), de gros et entreposage (C.7) et d'appoint (C.4) Commerce et service moyenne intensité;	Commerces lourds (C.6), de gros et entreposage (C.7) et d'appoint (C.4) Commerce et service moyenne intensité;
HAUTEUR	- Min 1 / Max 4	Min N/A / Max 12.5m à 16 m -	Max 8, 8 m N/A
DENSITÉ	-	Min N/A / Max 4.5	0,91
PLANTATION D'ARBRE		33	48 + 9 domaine publique
LOCALISATION STATIONNEMENT	-	Cours latérale ou arrière	Cours avant, latérale et arrière
VERDISSEMENT		15 % de verdissement en pleine terre (bientôt 25%)	27%
DISTANCE D'UN USAGE RÉSIDENTIEL (art. 215)	-	Un atelier d'entretien et de réparation de véhicules routiers doit être implanté sur un terrain situé à une distance minimale de 50 m d'un terrain	44.4 m

# RECOMMANDATION



# **RÉSOLUTION PPCMOI**

# **Territoire d'application :**



#### **RÉSOLUTION PPCMOI**

#### **Dérogations:**

Il est notamment permis de déroger aux articles suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

- article 215, afin d'autoriser un atelier d'entretien et de réparation de véhicules routiers à une distance de 44 m d'un terrain situé dans une zone où est autorisée une catégorie de la famille habitation;
- article 565, afin d'autoriser une aire de stationnement de huit cases en cour avant.

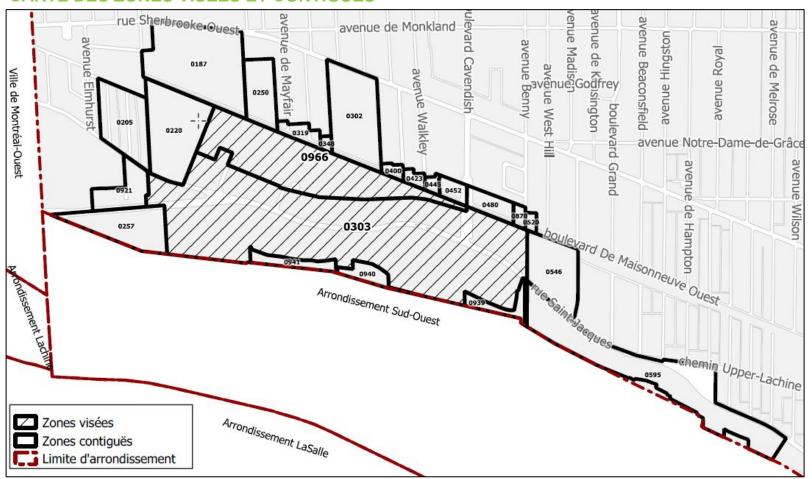
#### **RÉSOLUTION PPCMOI**

#### **Conditions:**

La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect des conditions suivantes :

- a. que le **taux d'implantation** maximal du bâtiment est de 51 %;
- b. que le **COS** maximal du bâtiment est de 0,91;
- c. qu'aucun ouverture à l'usage d'un atelier d'entretien et de réparation soit situé sur un mur arrière;
- d. qu'un mur arrière ayant un angle de moins de 45 degrés avec la limite arrière de propriété, où se situe l'usage atelier d'entretien et de réparation **soit situé en souterrain** sur plus de 80% de sa superficie;
- e. que seulement 8 cases de stationnement sont autorisés dans la cour avant, derrière la façade où est localisé l'entrée principale;
- f. qu'un minimum de 17% de la superficie du terrain soit planté de végétaux en pleine terre;
- g. qu'un minimum de **35**% de la superficie du terrain soit **planté de végétaux en pleine terre**, **aménagé d'un pavé alvéolé** ou d'un toit vert;
- h. qu'un minimum de **44 arbres** soit planté et **5 arbres** conservé;
  - i. qu'une bande tampon longeant la limite arrière du lot d'une largeur minimale de 3 mètres soit plantée d'arbres dont des feuillus et au moins 50% de conifères.

#### CARTE DES ZONES VISÉES ET CONTIGUËS



#### PROCESSUS D'ADOPTION DU PPCMOI

ÉTAPE	DATE
Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	18 janvier 2023
Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	7 février 2023
Assemblée publique de consultation	6 mars 2023
Adoption, avec ou sans changement, du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	3 avril 2023
Période pour demande d'approbation référendaire	8 jours
Adoption finale de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	1er mai 2023
Entrée en vigueur de la résolution	à valider

#### ARTICLES DE LA RÉSOLUTION SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

- Article 2
- Article 3 paragraphe 1° alinéas a) b)
- Article 6 paragraphes a) b) c) d) e) f) g) h) i)

# PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

