ASSEMBLÉE PUBLIQUE

Modification du Plan d'urbanisme - 7330, chemin Côte-Saint-Luc (Lot 3 322 043)

Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de créer un nouveau secteur de densité à même le secteur 04-01, pour la propriété sise au 7330, chemin de la Côte-Saint-Luc
Dossier relatif à la demande 3002696315

2023/03/06
5160, boulevard Décarie - r.d.c.

PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

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

PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme constitue le **document de planification** de la ville qui établit les lignes directrices en matière de planification de l'aménagement de son territoire.

C'est le Conseil municipale qui autorise, par résolution, la modification du Plan d'urbanisme

CHEMINEMENT GÉNÉRAL DU PROJET

1. MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

À la suite de la consultation publique, le conseil d'arrondissement adopte une résolution **demandant** au Conseil municipal d'approuver la modification du Plan d'urbanisme

Le **Conseil municipal** adopte le règlement modifiant le Plan d'urbanisme.

Cette modification ***n'est pas opposable*** par les citoyens (pas de référendum sur la modification du Plan d'urbanisme).

2. APPROBATION DU PROJET

Le projet de développement du site, dans ce cas-ci, sera soumis à une procédure de PPCMOI.

C'est une **résolution** du Conseil d'arrondissement qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet **à certaines conditions.**

Cette résolution est susceptible d'approbation référendaire.

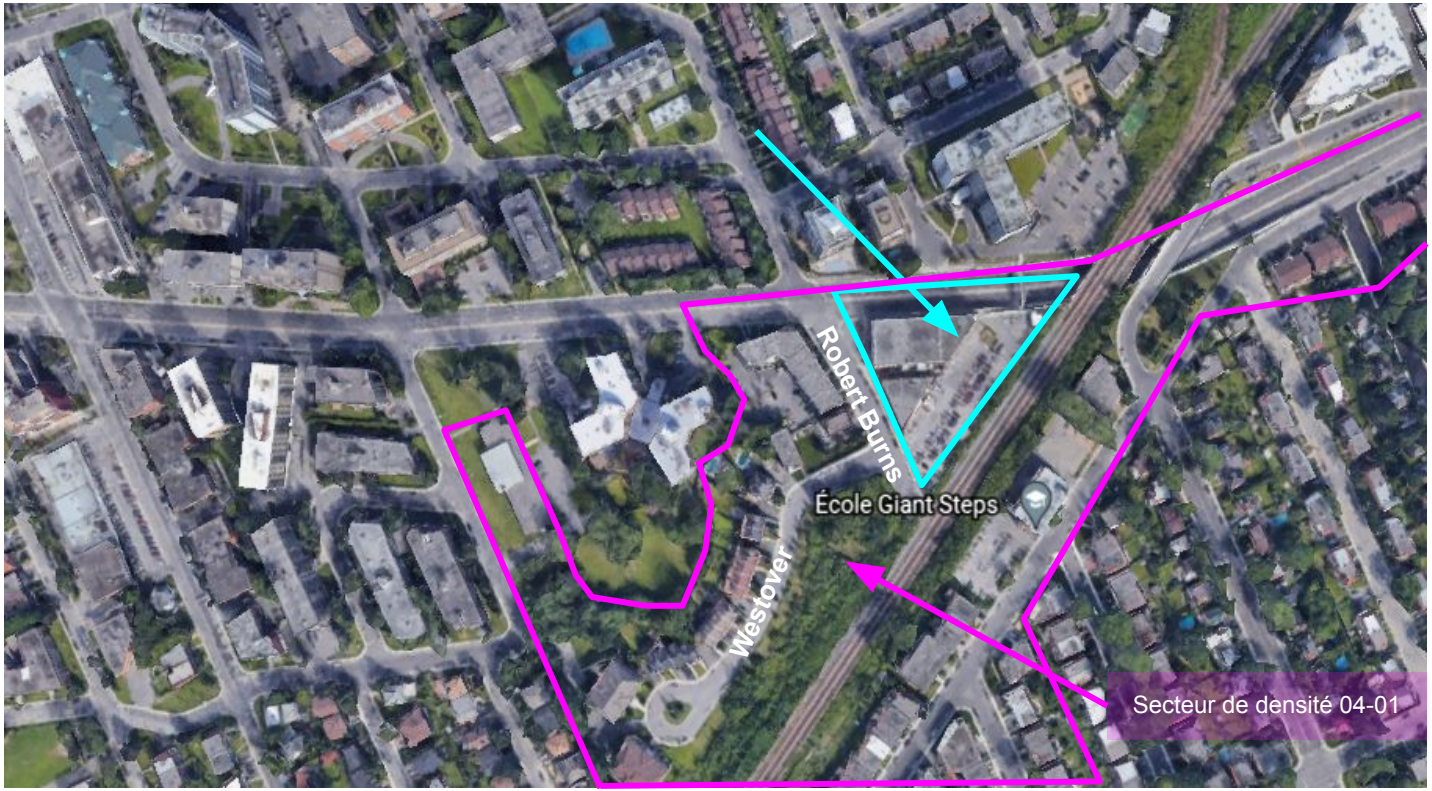
PROCESSUS D'ADOPTION

Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	18 janvier 2023
Adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement (CA)	7 février 2023
Consultation	**6 mars 2023**
Adoption d'une résolution du CA pour demander au Conseil municipal d'adopter le règlement modificateur et transmission du compte rendu de l'assemblée de consultation publique	3 avril
Présentation du dossier au comité exécutif et mise à l'ordre du jour du conseil municipal	3 mai 2023
Adoption, du règlement modifiant le Plan d'urbanisme (04-047) par le conseil municipal	15 mai 2023
Entrée en vigueur du règlement à la suite de l'examen de la conformité au schéma (avis public à la CMQ)	Juin- Juillet 2023

ÉTUDE DU DOSSIER

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

CONTEXTE URBAIN



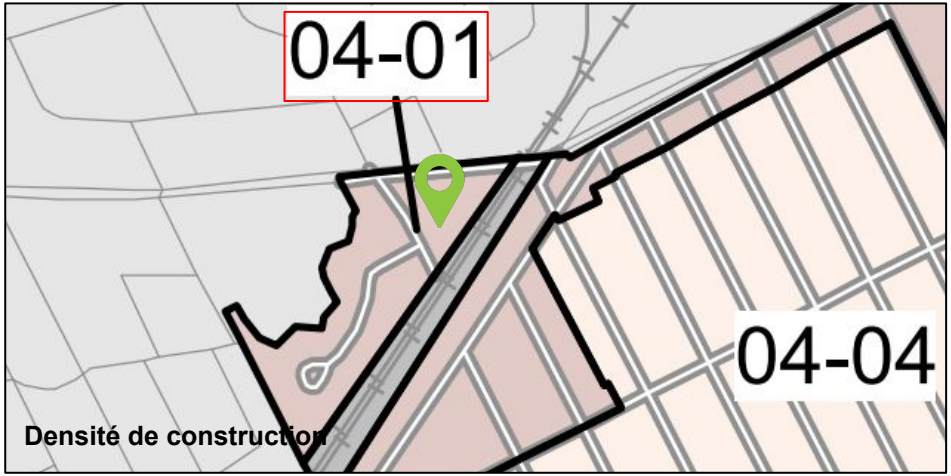
- District: Loyola
- Zone: 0017
- Année de construction: 1965
- Terrain occupé par 2 bâtiments
- Entrée ouest de l'arrondissement
- Adjacent à Ville Montréal ouest
- Ligne électrique d'Hydro-Québec
- Servitude à la faveur d'Hydro-Québec qui occupe près de 62% du terrain

Site visé pour créer un nouveau secteur de densité
Hauteur = 18 étages
Taux d'implantation = Faible (0 à 35%)

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME ACTUEL

Affectation: Secteur résidentiel

AFFECTATION	Résidentiel
SECTEUR	04-01
HAUTEUR	2-3
MODE D'IMPLANTATION	-
TAUX D'IMPLANTATION	Moyen (35% à 70%)



Densité de construction

La densité de construction

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

Densité
Forte
Faible

Non applicable
Conservation
Grand espace vert ou parc riverain
04-01 Numéro du secteur
Secteur à transformer ou à construire
Limite d'arrondissement

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

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Cohabitation entre les municipalité (4.8.4.3)

Cohabitation entre les municipalité - Hauteur

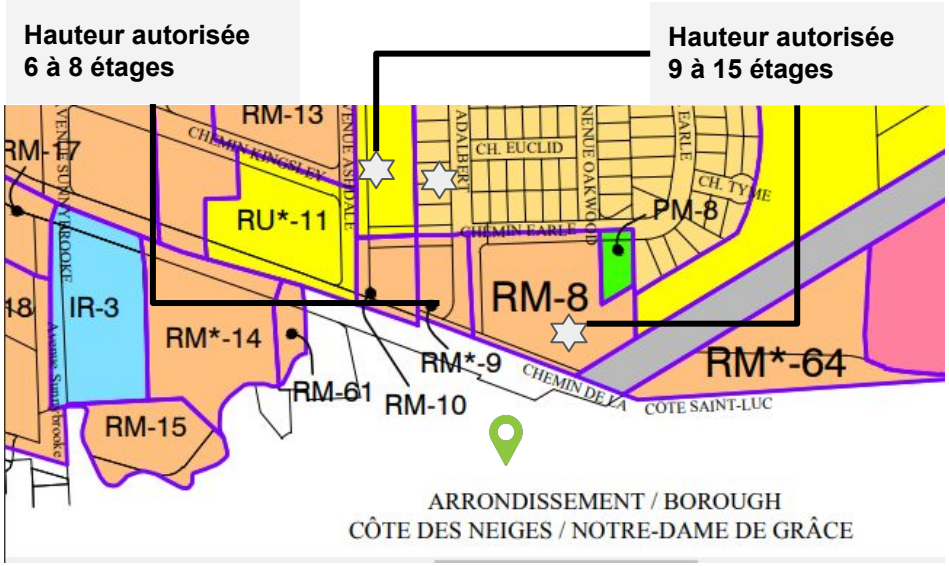
La réglementation d'urbanisme doit prévoir:

Q'un projet de construction sur un terrain faisant face ou adjacent à une autre municipalité doit être compatible avec les bâtiments ou les dispositions en vigueur dans l'autre municipalité entre autre, quant à la hauteur, l'alignement et au mode d'implantation;

Qu'une telle construction doit avoir le même impact sur l'ensoleillement qu'un projet qui serait construit à une hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre municipalité si, sur ce terrain, seuls les usages résidentiels sont autorisés.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Cohabitation entre les municipalité (4.8.4.3)



Règlement de zonage de la cité de Côte Saint-Luc - No. 2217

GRILLE DES USAGES ET NORMES

	IDENTIFICATION DE LA ZONE	RM-7	RM-8	RM*-9	RM-10	RM*-11	RM-12
	RÉSIDENTIEL						
	HABITATION UNIFAMILIALE						
	- Isolée						
	- Jumelée						
U	- En rangée d'au plus deux (2) étages						
	- Appartement jardin d'au plus deux (2) étages						
S	HABITATION BIFAMILIALE						
	- Isolée						
	- Jumelée						
A	- En rangée d'au plus trois (3) étages						
	HABITATION MULTIFAMILIALE						
G	- De trois (3) étages à au plus cinq (5) étages	●					
	- De six (6) étages à au plus huit (8) étages			●		●	●
E	- De neuf (9) étages à au plus quinze (15) étages		●		●		
	- De seize (16) étages à au plus vingt (20) étages						
S	HABITATION MIXTE						

Hauteur maximale autorisée dans la zone RM-8 = 15 étages
Impact d'ensoleillement = 15 étage + 7.5 étages = 22.5 étages

L'impact sur l'ensoleillement du projet proposé doit être le même ou inférieur à l'impact d'un bâtiment ayant une hauteur de 22.5 étages

GÉNÉRALITÉS - PROJET PROPOSÉ - PRÉLIMINAIRE

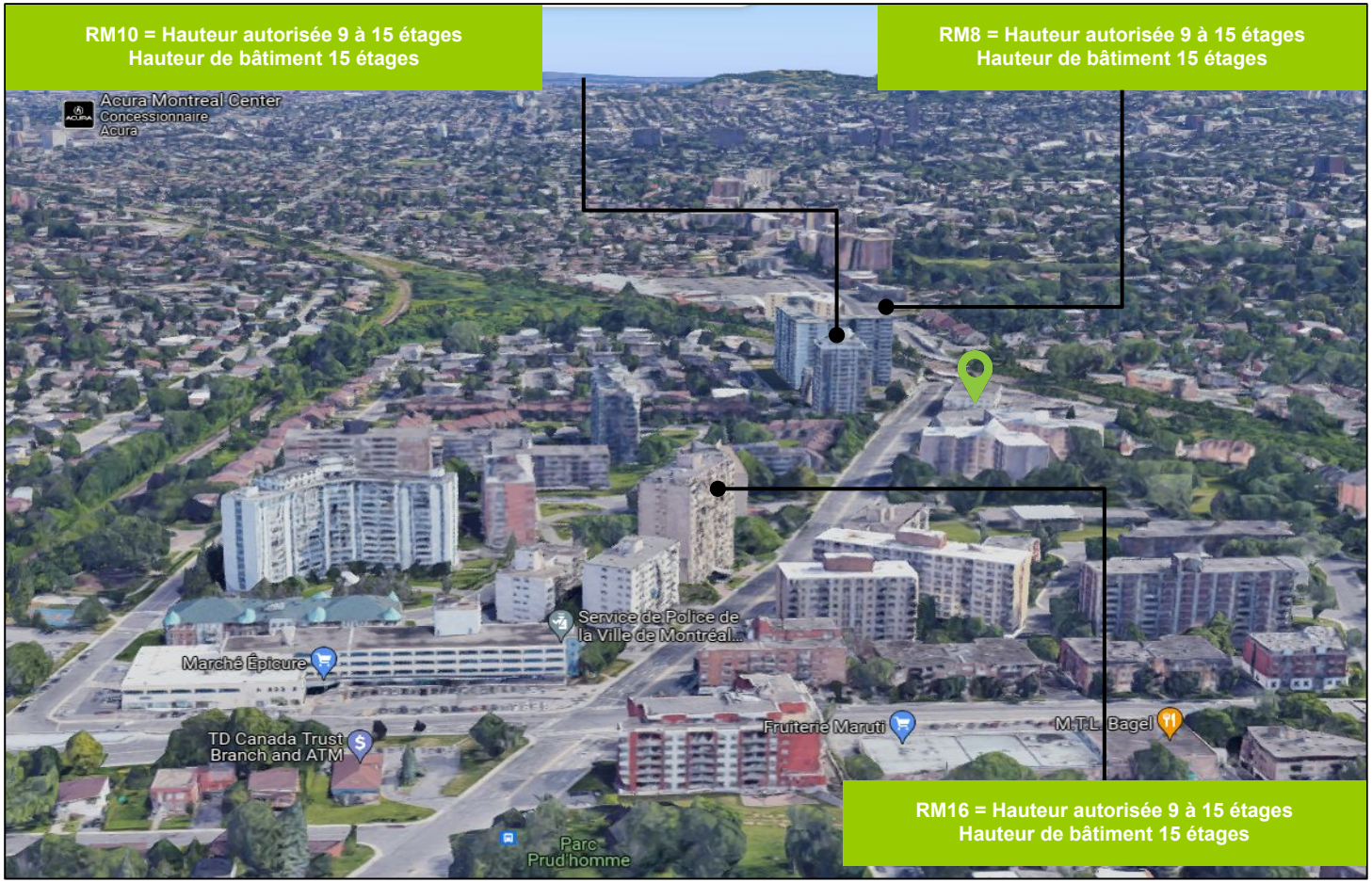
Superficie plancher brute :	14 223 m²
Superficie terrain :	5 591 m²
Hauteur en étage :	18 étages
Taux d'implantation :	19%
Logements :	150 logements locatifs dont : - 11% studios - 41 % de 1 cac - 27 % de 2 cac - 11 % de 3 cac
Coefficient occupation sol (C.O.S)	2,53
Taux verdissement (pleine terre)	Non-déterminé
Marges requises	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 3 m 0
stationnement véhicules routier au sous-sol :	118 unités de stationnement (souterrain) ratio = 1 unité / 90 m^2

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Cohabitation entre les municipalité (4.8.4.3)

Plusieurs bâtiments de grande hauteur dans le secteur.

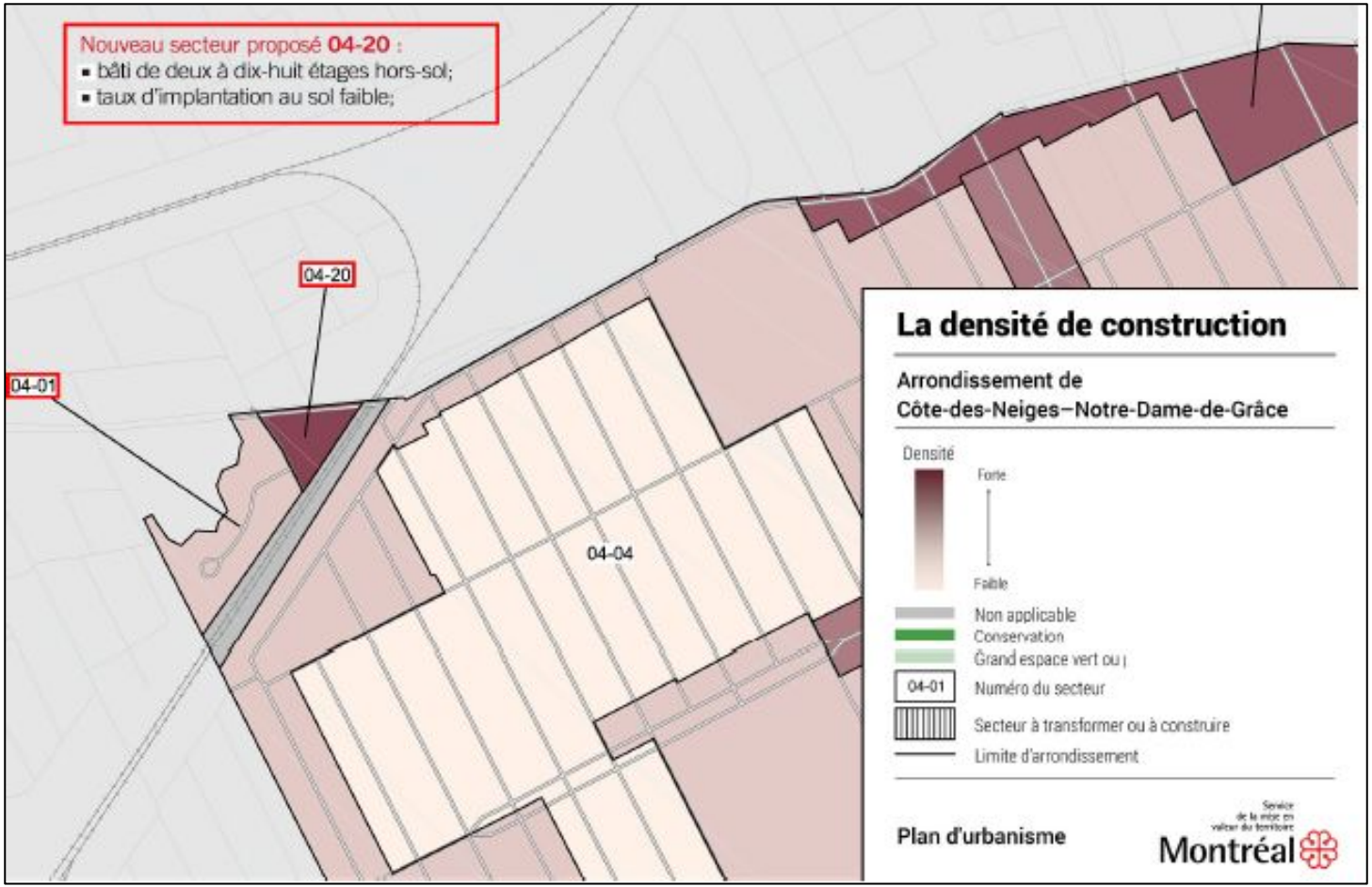
Le projet vient s'intégrer dans un milieu établi dont le cadre bâti est familier avec ce type de projet
(Objectif 12 du Plan d'urbanisme)



MODIFICATION PROPOSÉE

Il est demandé de créer un nouveau secteur de densité afin de permettre la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 18 étages avec un taux d'implantation d'environ 20%

Nouveau secteur créé 04-20 au sein d'un secteur existant 04-01



MODIFICATIONS

	PLAN D'URBANISME ACTUEL	PLAN D'URBANISME PROPOSÉ	ZONAGE ACTUEL
SECTEUR / ZONE	04-01	04-20	0017
AFFECTATION / USAGE	Résidentiel	Résidentiel	**Commerces et services** en secteur de faible intensité commerciale (C.2A) **Habitation** (H)
HAUTEUR	S.O.	S.O.	9 m
TAUX D'IMPLANTATION	Moyen (35% à 70%)	Faible (0 à 35%)	35% à 70%
ÉTAGES	2 ou 3 étages	2 à 18 étages	2 ou 3 étages
DENSITÉ	S.O.	S.O.	3

RÈGLEMENT SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX, ABORDABLES ET FAMILIALES (RMM)

Le Règlement pour une métropole mixte prévoit diverses obligations en matière de logement. Les promoteurs immobiliers doivent contribuer à l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux. Les contributions sont exigibles lors de la demande de permis de construire.

Paramètres de calcul

- Lot : 3 322 043
- Superficie de plancher résidentiel : 14 223 m^2
- Nombre de logement: 150 unités

Volet Social	Volet abordable	Volet familial
Contribution financière de **463 699,00** $	Z1 - Contribution financière : 200 488,00$ Z2 - Contribution financière : 463 488,00$	Le règlement exige pour ce projet 15 logements de 96 m^2 Le projet propose 31 logements de 96m^2 et plus

RÈGLEMENT SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX, ABORDABLES ET FAMILIALES (RMM)

Les contributions attendues pour les **volets social, abordable et familial** varient en fonction de deux facteurs :

- l'emplacement du projet (secteur de valeur, zone de logement abordable)
- l'ampleur du projet (superficie résidentielle, nombre de logements)

Nouvelle zone de logement abordable (Zone 2 - 20%)

Cette modification du Règlement 20-041 offre de nouvelles possibilités de densification résidentielle du site. En l'occurrence, une modification du Règlement pour une Métropole mixte (20-041) sera recommandée au conseil municipal.

Cette modification visera l'ajout d'une nouvelle zone de logement abordable. Puisque cette augmentation de potentiel constructible est de 223%, les balises prévoient une zone de logement abordable 2 (exigence de 20 %). La modification du Règlement pour une métropole mixte fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

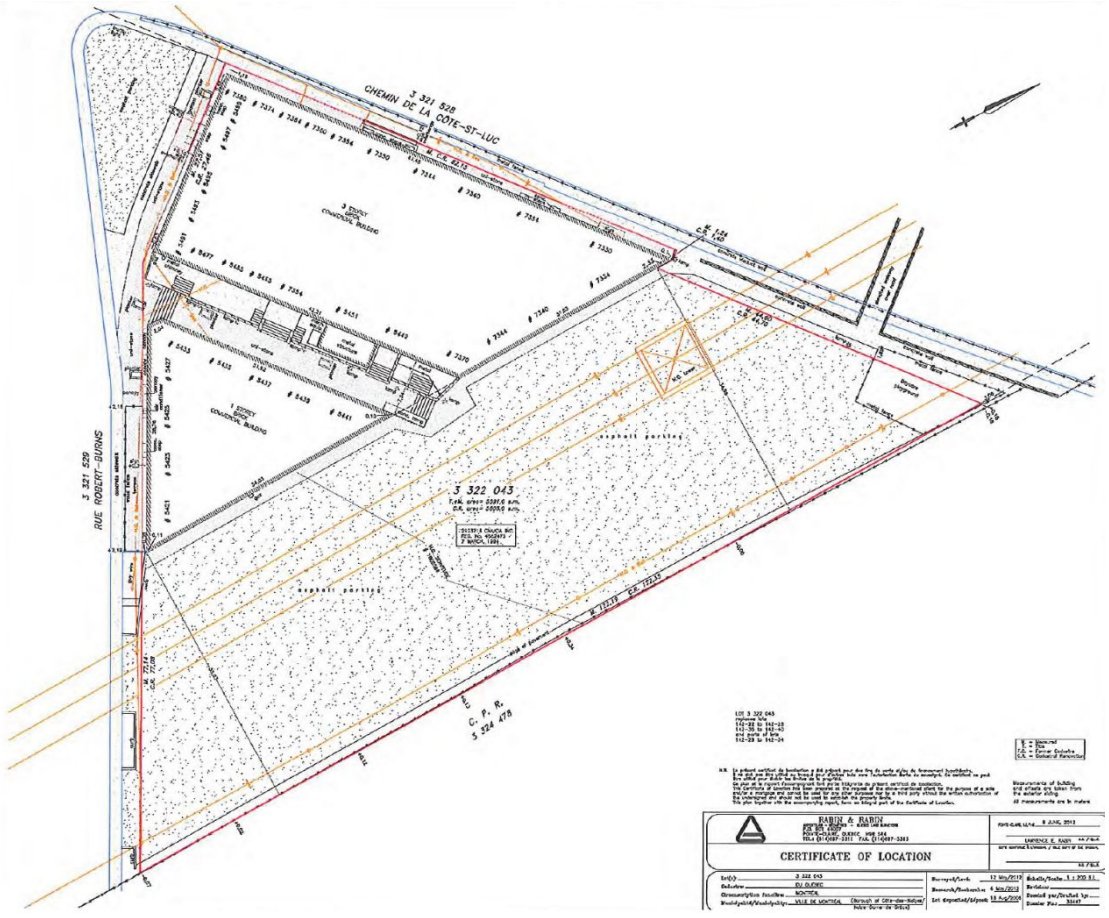
PROJET

Certificat de localisation

Le site est désigné par le lot 3 322 043 du cadastre du Québec circonscription foncière de Montréal.

Ce lot est d'une superficie de **5 591 m²** (60 181 pi²).

62% de la superficie du terrain (3 461 m²) est occupé par une servitude avec Hydro-Québec pour l'installation de la ligne électrique traversant l'île de Montréal.



PROJET

Vue vers l'est

PROJET

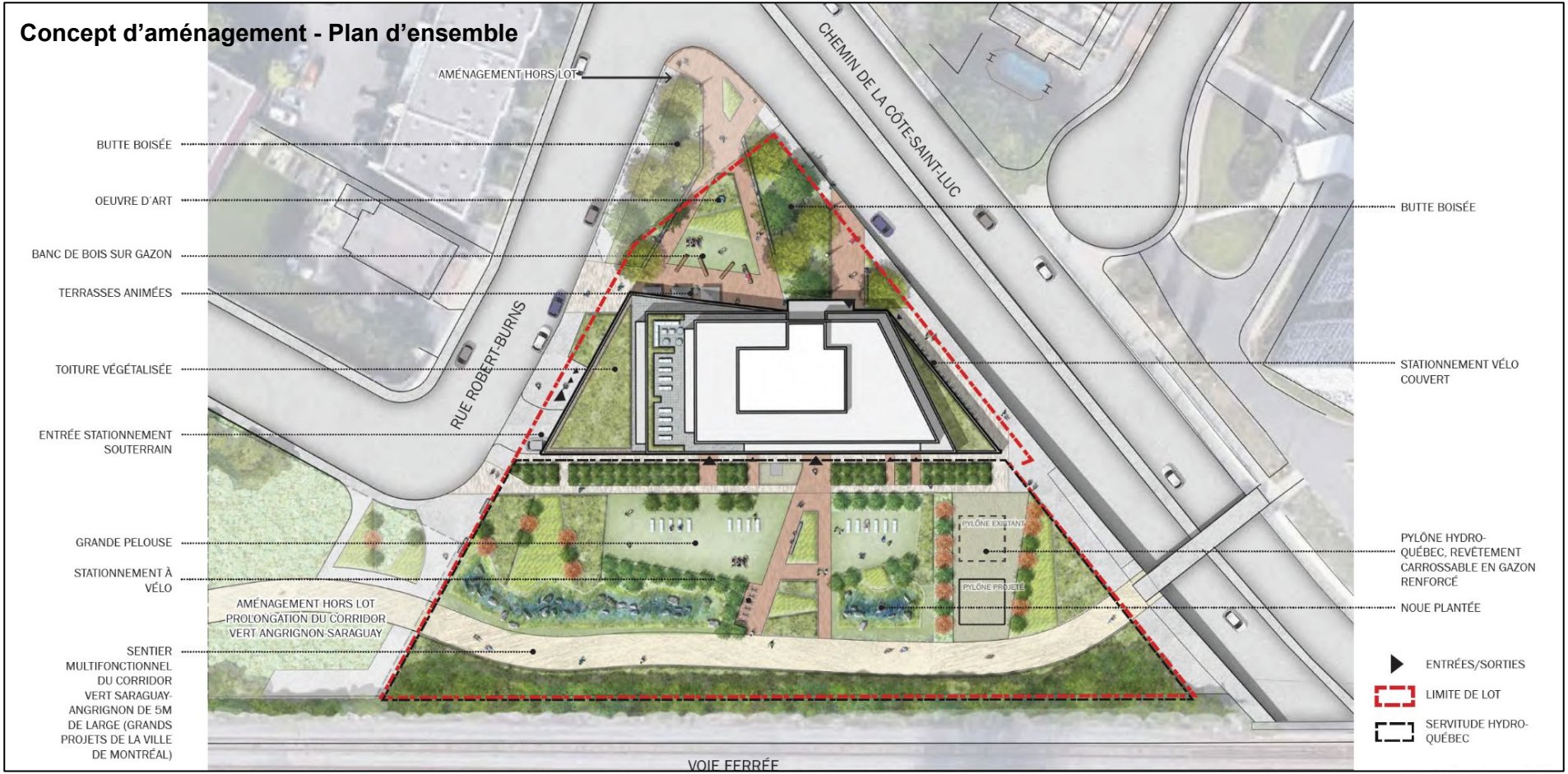
Vue vers l'ouest

PROJET

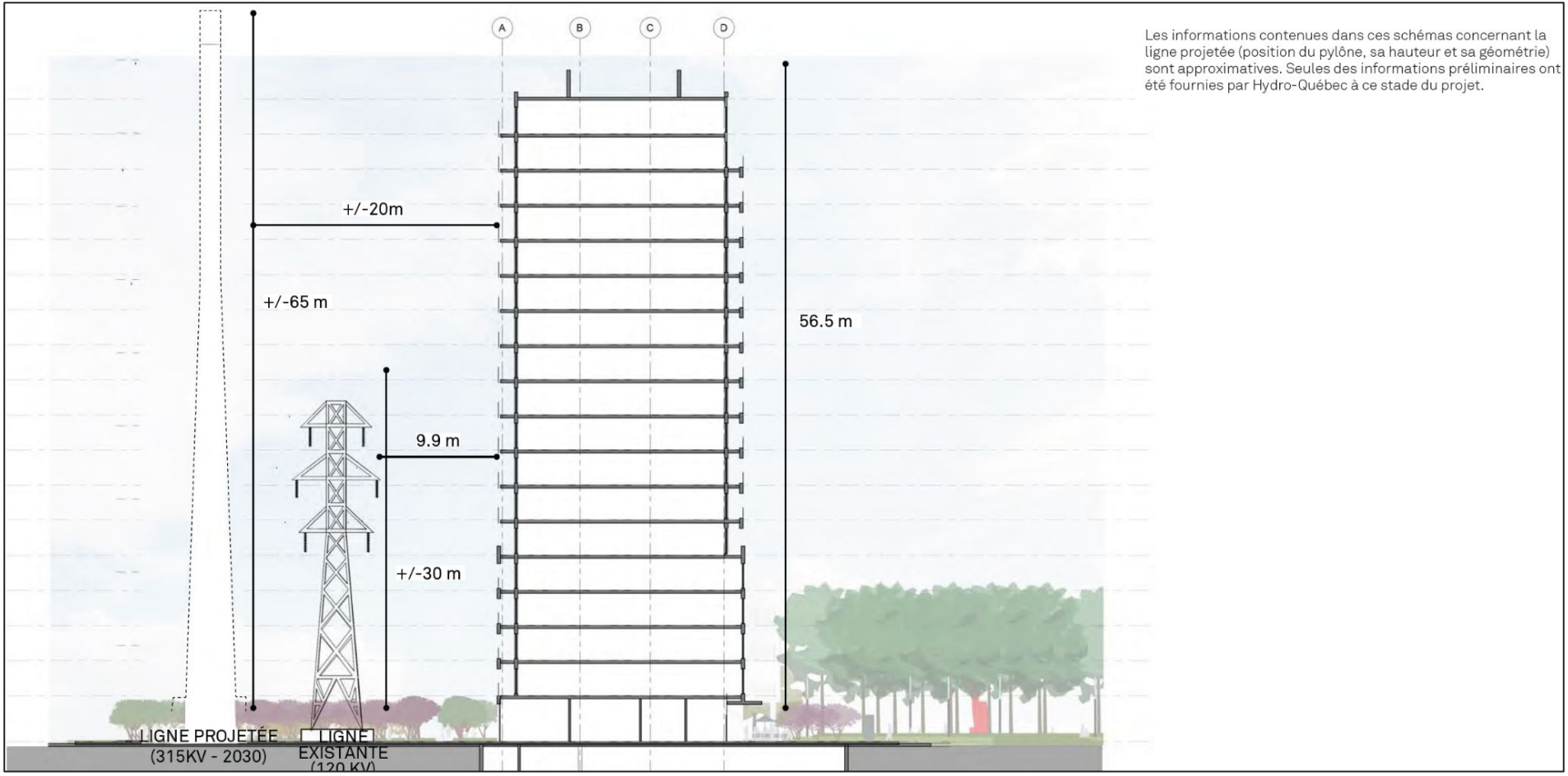
PROJET

PROJET

Concept d'aménagement - Plan d'ensemble



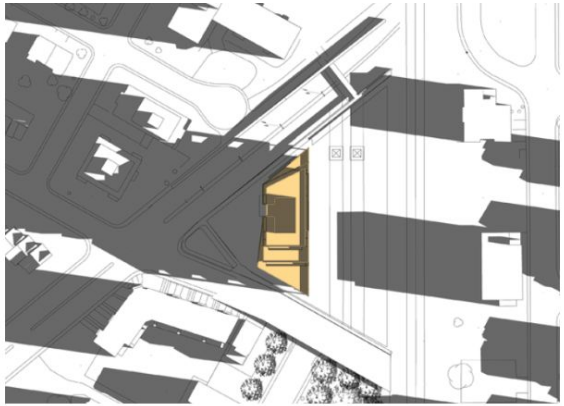
IMPACT DE LA LIGNE ÉLECTRIQUE D'HYDRO-QUÉBEC



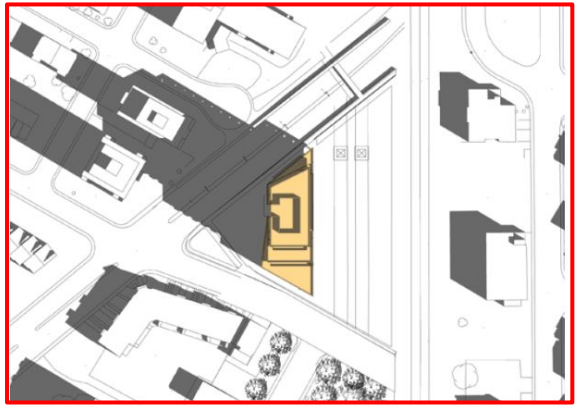
Les informations contenues dans ces schémas concernant la ligne projetée (position du pylône, sa hauteur et sa géométrie) sont approximatives. Seules des informations préliminaires ont été fournies par Hydro-Québec à ce stade du projet.

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - 21 MARS- 21 SEPTEMBRE

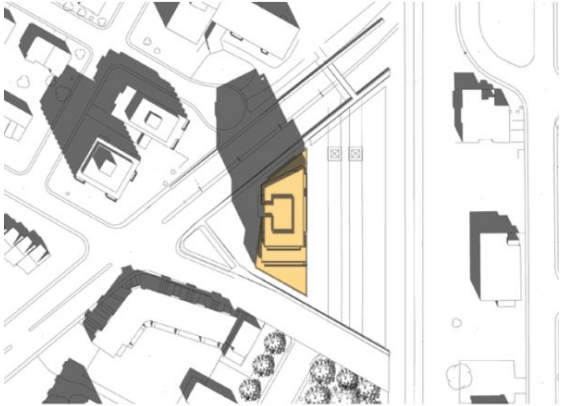
8H00



10H00



12H00



14H00

16H00

18H00

HISTORIQUE

RAPPEL DE L'AVIS DU CJV ÉMIS LE 10 JUIN 2022

Le Comité Jacques-Viger émet un avis à la demande visant à modifier le Plan d'urbanisme afin de créer un nouveau secteur de densité à la frontière entre l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et la ville de Côte Saint-Luc, en vue de permettre la construction d'un bâtiment de 18 étages avec un taux d'implantation faible.

Tout en reconnaissant le besoin d'augmenter l'offre résidentielle, le CJV constate que le site à l'étude est grevé de contraintes anthropiques significatives. Il estime que la qualité de vie des futurs résidents de la tour projetée reste au cœur des enjeux, notamment à cause de la proximité des voies ferrées, des pylônes et des lignes à haute tension. Le comité est d'avis qu'il faut agir avec la plus grande prudence dans ce dossier et donner priorité à la santé, au bien-être et à la qualité de vie des résidents.

VUE AXOMÉTRIQUE VERS L'EST

HISTORIQUE

RAPPEL DE L'AVIS DU CJV ÉMIS LE 10 JUIN 2022

Le Comité Jacques-Viger formule les recommandations suivantes :

- Revoir l'implantation et la volumétrie de la tour résidentielle dans le but de mitiger l'impact de la proximité des lignes à haute tension, des pylônes et des voies ferrées, en visant notamment à diminuer le plus possible le nombre d'unités de logement y faisant face;
- Verdir le plus possible le pourtour du bâtiment, notamment en plantant des arbres;
- Diversifier la typologie de logements, en ajoutant notamment de grandes unités destinées aux familles;
- Assurer la perméabilité du site, notamment en bonifiant le lien entre la place publique à l'avant et le parc linéaire à l'arrière;
- Étudier la possibilité de bonifier l'offre commerciale en ajoutant des commerces au rez-de-chaussée.

VUE AXOMÉTRIQUE VERS L'EST

RÉPONSES AUX COMMENTAIRES DU CJV

Les modifications apportées au projet à la suite des commentaires des membres du CCU ont été faites en collaboration avec la division de l'urbanisme

Revoir l'implantation et la volumétrie de la tour résidentielle dans le but de mitiger l'impact de la proximité des lignes à haute tension, des pylônes et des voies ferrées, en visant notamment à diminuer le plus possible le nombre d'unités de logement y faisant face.

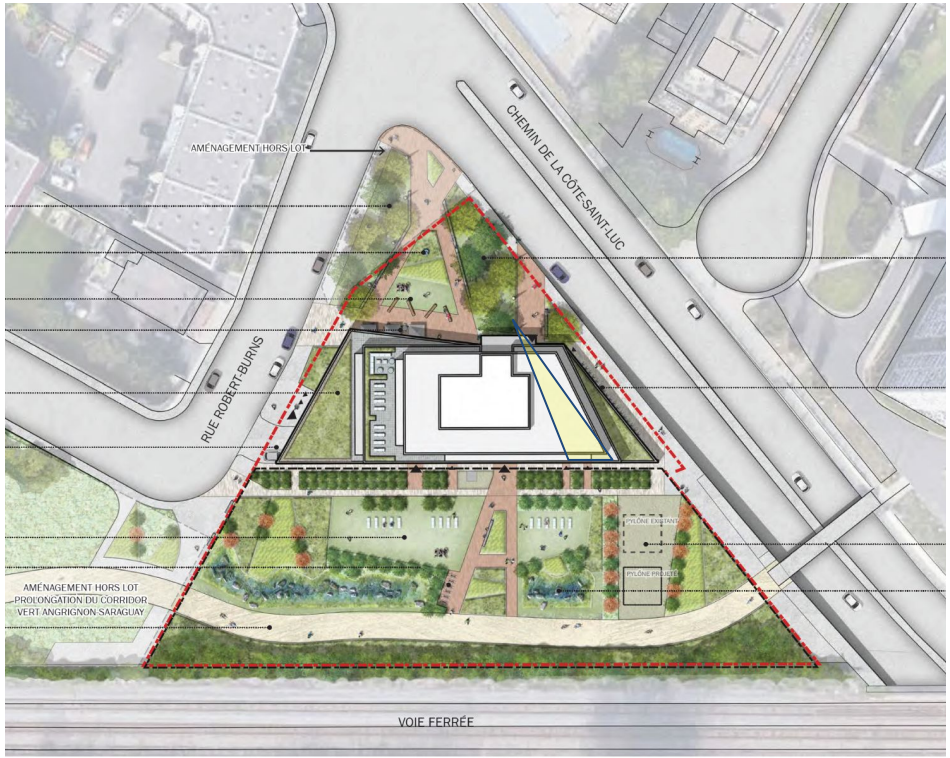
Le corps principal (tour) du bâtiment offre un profil plus effilé afin de réduire au maximum son interaction avec les fils et les pylônes électriques. L'aménagement des logements a été revu afin de ne plus offrir de balcons qui donnent directement sur les fils électrique et la voie ferrée

RÉPONSES AUX COMMENTAIRES DU CJV

Les modifications apportées au projet à la suite des commentaires des membres du CCU ont été faites en collaboration avec la division de l'urbanisme

Verdir le plus possible le pourtour du bâtiment, notamment en plantant des arbres

Le retrait du mur latéral permet d'augmenter le couvert végétal. Il est prévu de planter des arbres supplémentaires au périmètre du bâtiment à l'extérieur de la servitude d'Hydro-Québec.



= Retrait du basilaire

RÉPONSES AUX COMMENTAIRES DU CJV

Les modifications apportées au projet à la suite des commentaires des membres du CCU ont été faites en collaboration avec la division de l'urbanisme

Diversifier la typologie de logements, en ajoutant notamment de grandes unités destinées aux familles.

La typologie des logements se répartie de la façon suivante
Studio= 16 unités (11%)
1 cac = 62 unités (41%)
2 cac = 41 unités (27%)
3 cac = 31 unités (21%)

Cette répartition comprend 48% des logements qui seront composés de 2 cac et de 3 cac. Ainsi le projet Le projet, va permettre des contributions qui vont au-delà des exigences requises par le RMM.

Finalement, les logements de plus de 2 cac auront une salle de bain et une salle d'eau

total: 150 logements

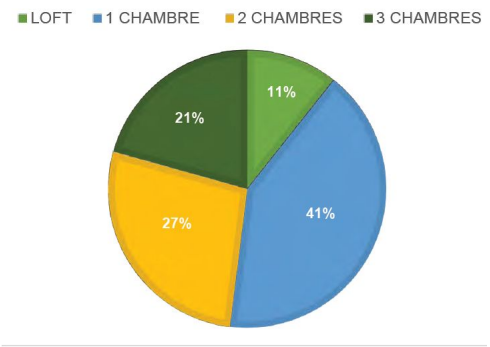
- LOFT 16 log.
- 1 chambre 62 log.
- 2 chambres 41 log.
- 3 chambres 31 log.

0 cc. (40 à 55m² - 260 à 550pi²)

1 cc. (58 à 65m² - 625 à 700pi²)

2 cc. (85 à 90m² - 915 à 970 pi²)

3 cc. (110m² à 115m²- 1185 à 1240 pi²)

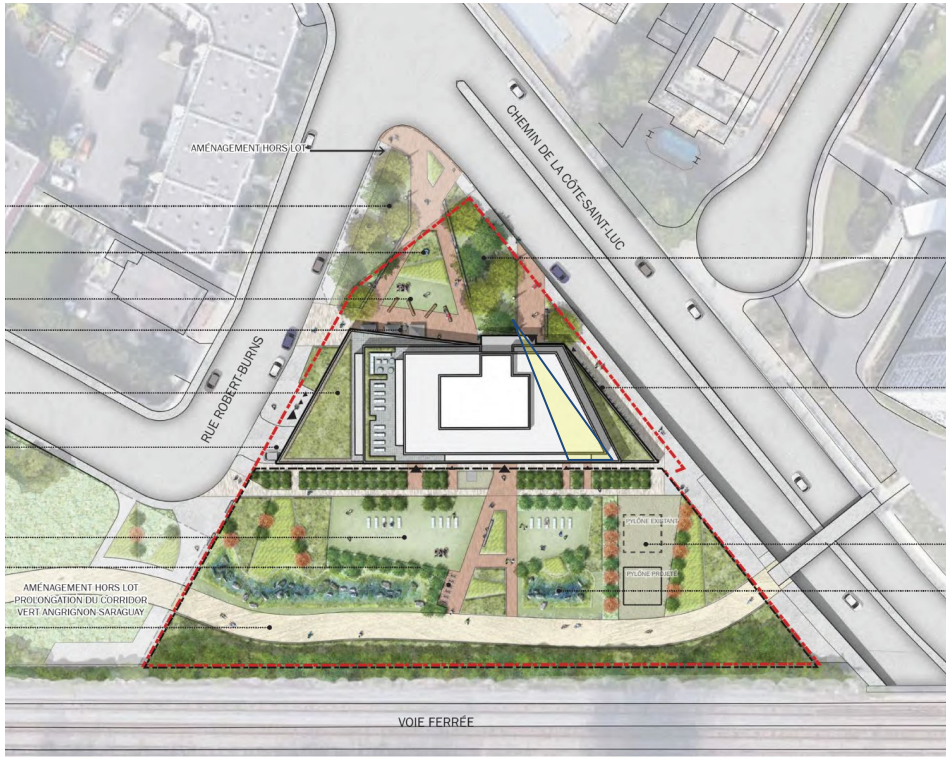


RÉPONSES AUX COMMENTAIRES DU CJV

Les modifications apportées au projet à la suite des commentaires des membres du CCU ont été faites en collaboration avec la division de l'urbanisme

Assurer la perméabilité du site, notamment en bonifiant le lien entre la place publique à l'avant et le parc linéaire à l'arrière.

L'implantation du bâtiment a été revue, notamment sur le mur latéral est qui a été réduit afin de permettre une meilleure circulation au périmètre est du terrain et créé un lien avec la cour avant.



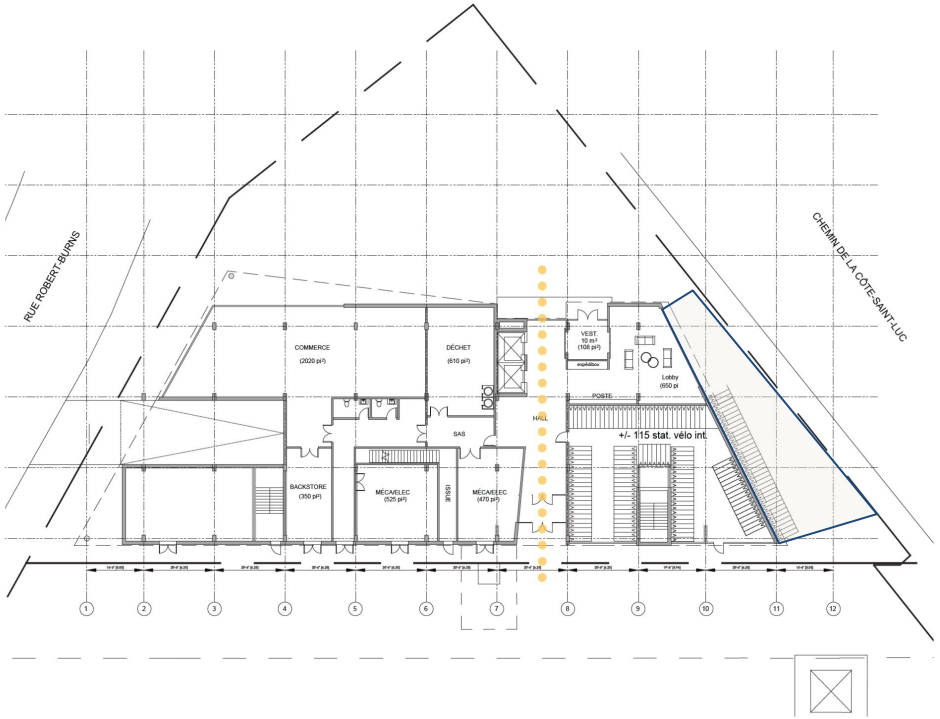
= Retrait du basilaire

RÉPONSES AUX COMMENTAIRES DU CJV

Les modifications apportées au projet à la suite des commentaires des membres du CCU ont été faites en collaboration avec la division de l'urbanisme

Étudier la possibilité de bonifier l'offre commerciale en ajoutant des commerces au rez-de-chaussée

L'aménagement du rdc a été revu afin d'offrir plus d'espace pour commerces de proximité.



= Retrait du basilaire

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

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