CONSULTATION PUBLIQUE

PP-138

PPCMOI - 3400, avenue Ridgewood

Projet de résolution CA23 170246 approuvant le projet particulier PP-138 visant à autoriser la subdivision d'un logement pour l'immeuble situé au 3400, avenue Ridgewood, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - dossier relatif à la demande 3003298976.

2023/10/24

5160, boulevard Décarie - rez-de-chaussée

PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

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

QU'EST-CE QU'UN PPCMOI?

PPCMOI pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un **I**mmeuble

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)

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 comité consultatif d'urbanisme évalue les plans de construction selon les objectifs et les critères d'analyse prévu au PPCMOI, au règlement d'urbanisme et au plan d'implantation et d'intégration architecturale.

3. DÉLIVRANCE DES PERMIS

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

PROCESSUS D'ADOPTION DU PPCMOI

Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	13 septembre 2023
Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	10 octobre 2023
Consultation	**24 octobre 2023**
Adoption, avec ou sans changement, du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	6 novembre 2023
Période pour demande d'approbation référendaire	8 jours
Adoption finale de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	4 décembre 2023
Processus référendaire, si requis, ou entrée en vigueur de la résolution	

ÉTUDE DU DOSSIER

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

CONTEXTE URBAIN

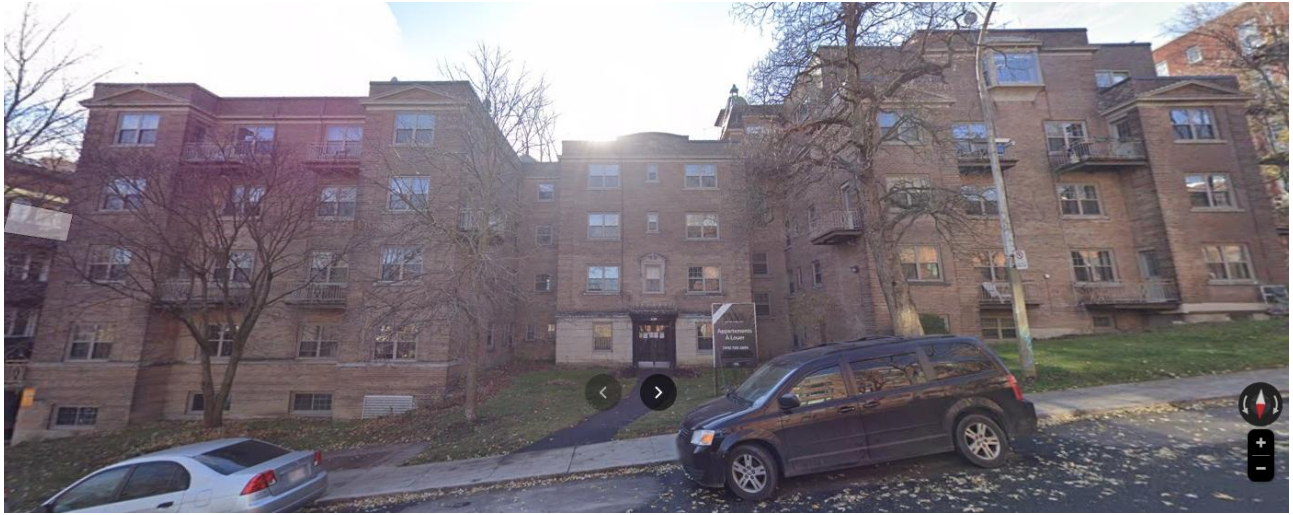
Zone 0887

District de Côte-des-Neiges

Secteur du Mont-Royal

Site patrimonial déclaré du Mont-Royal

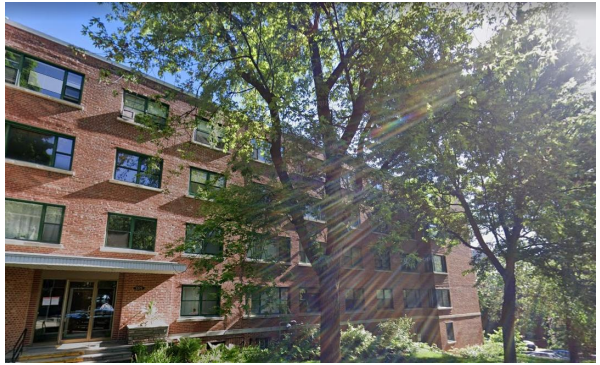
CONTEXTE URBAIN



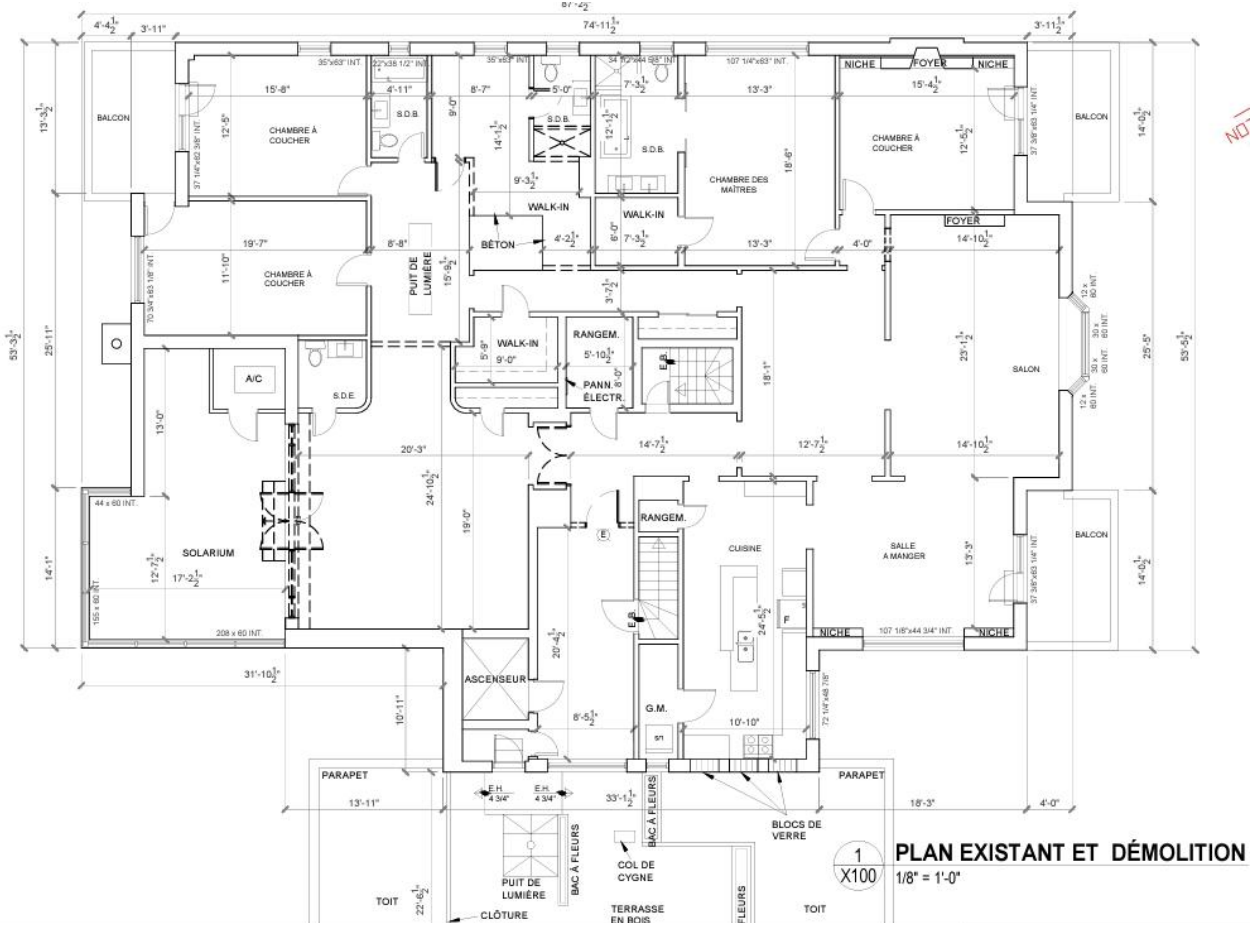
Type d'immeuble : Multiplex 38 log

Type d'implantation : Détaché

Année de construction : 1947



SITUATION ACTUELLE : Logement #38 au dernier étage



1 X100 **PLAN EXISTANT ET DÉMOLITION**
1/8" = 1'-0"

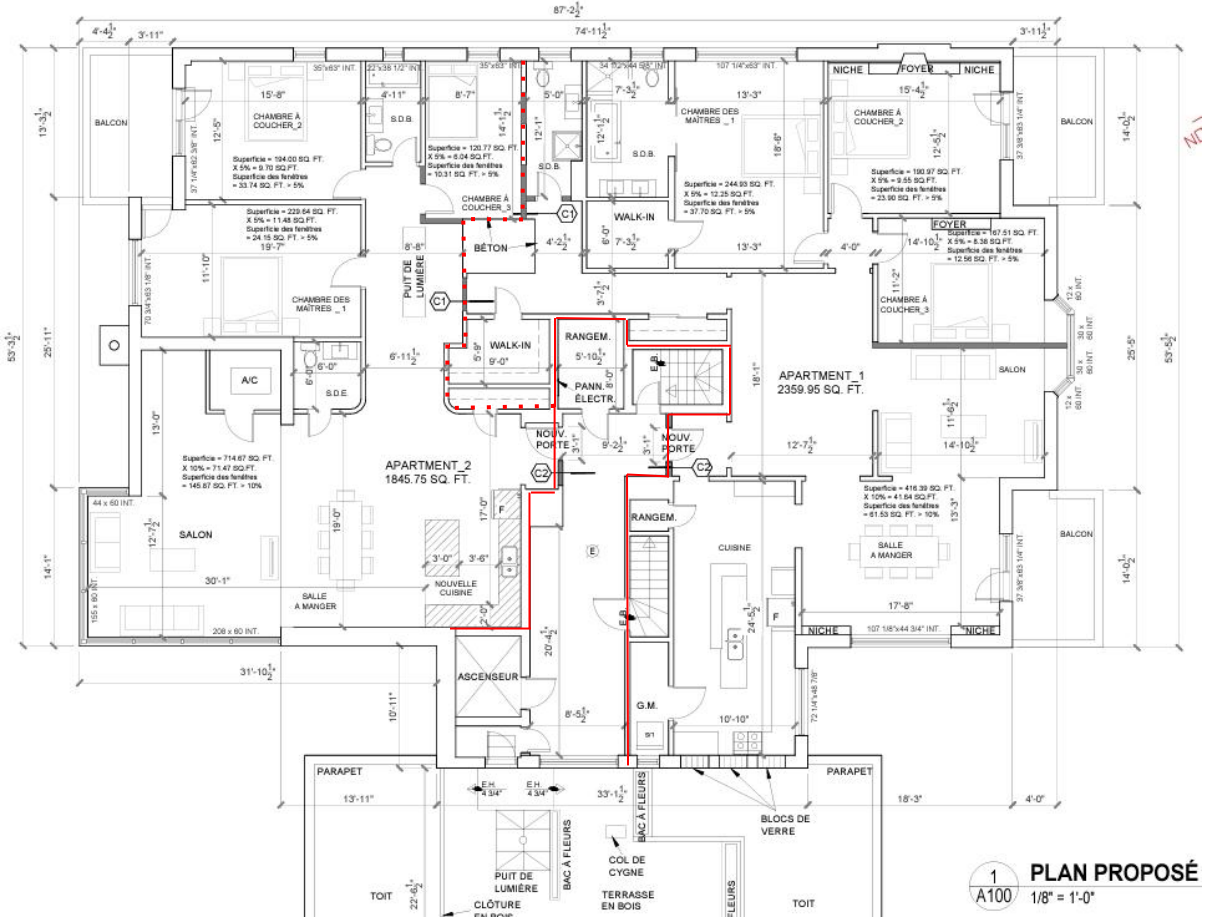
Logement #38

- superficie : 406,68 m²
- 4 chambres
- 3 salles de bain

Bâtiment : 38 logements

- 2 x 2 ½
- 7 x 3 ½
- 21 x 4 ½
- 7 x 5 ½

PROPOSITION : Subdiviser le logement #38 en 2 logements distincts



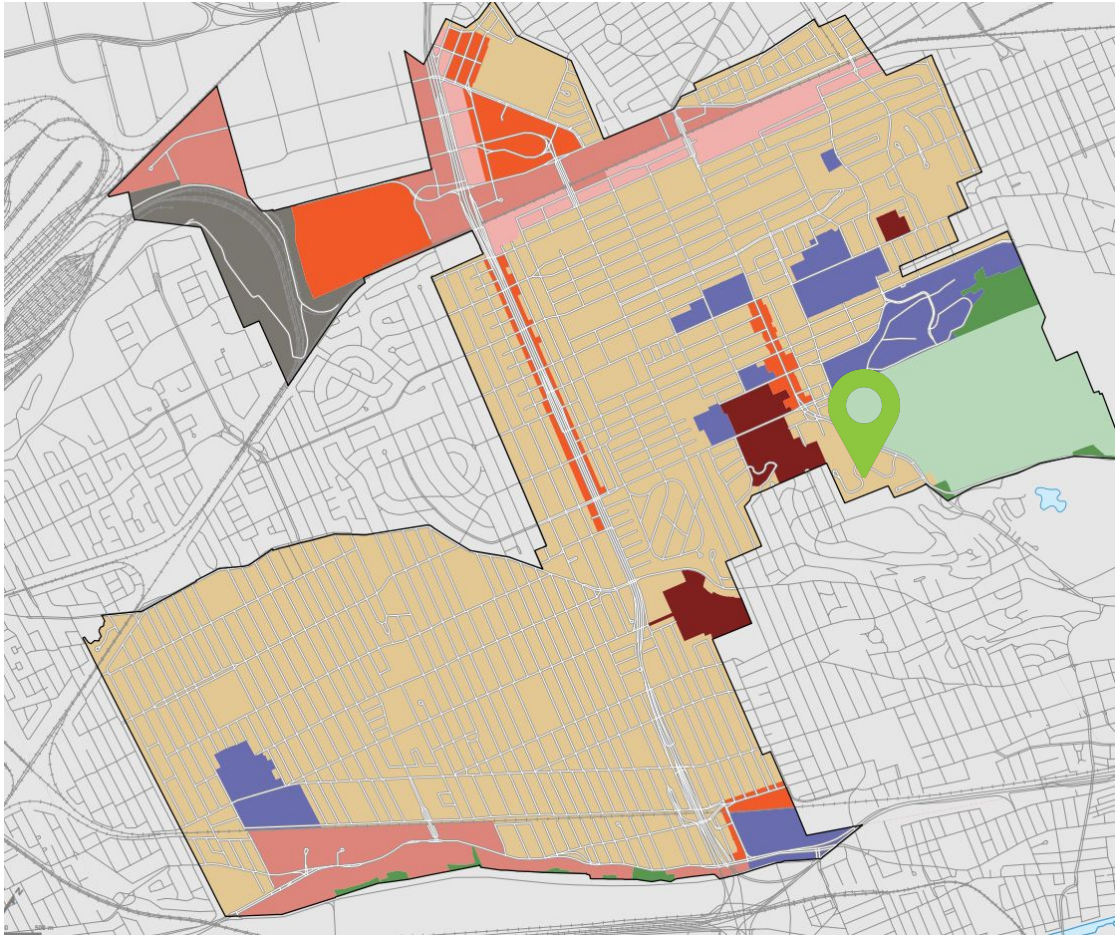
1 A100 **PLAN PROPOSÉ**
1/8" = 1'-0"

Logement #38 (Appartement 1)
- superficie : 219,16 m²
- 3 chambres
- 2 salles de bain

Logement #39 (Appartement 2)
- superficie : 171,47 m²
- 3 chambres
- 2 salles de bain

Bâtiment
- Aucune modification à l'extérieur

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME



AFFECTATION	Résidentiel
SECTEUR	04-12
HAUTEUR	3-16
MODE D'IMPLANTATION	Isolé ou jumelé
TAUX D'IMPLANTATION	Faible ou moyen

- 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 RÈGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME

Secteur 04-12 :

- bâti de trois à seize étages hors-sol;
- implantation isolée ou jumelée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

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

Plan d'urbanisme

Montréal

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE

PLAN D'URBANISME

Le projet respecte les paramètres du Plan d'urbanisme.

RÈGLEMENT D'URBANISME 01-276

L'immeuble est conforme au différents paramètres du Règlement d'urbanisme 01-276, mais le projet de subdivision déroge 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.

Malgré le premier alinéa, un logement peut également être divisé ou subdivisé afin de créer un seul logement supplémentaire en sous-sol aux conditions de l'article 145.

Malgré le premier alinéa, un logement peut également être divisé ou subdivisé pour reprendre le nombre de logements et leur emplacement dans un bâtiment dont la typologie architecturale d'origine est un duplex ou un triplex.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.

POINTS FORTS ET ANALYSE

L'interdiction de diviser ou subdiviser un logement inscrit à l'article 136.1 du Règlement 01-276 fut adoptée afin de protéger les grands logements et éviter la subdivision de ceux-ci en petits logements. Or, dans la proposition reçue, le logement est suffisamment grand pour permettre la création de deux logements familiaux de bonne dimension.

Le logement visé a une superficie de 406,68 m² et sa subdivision créée deux grands logements de trois chambres.

Deux logements sont ajoutés au parc locatif de l'arrondissement, car le logement visé est vacant depuis plus de 10 ans.

Le projet ne nécessite pas de travaux à l'extérieur du bâtiment.

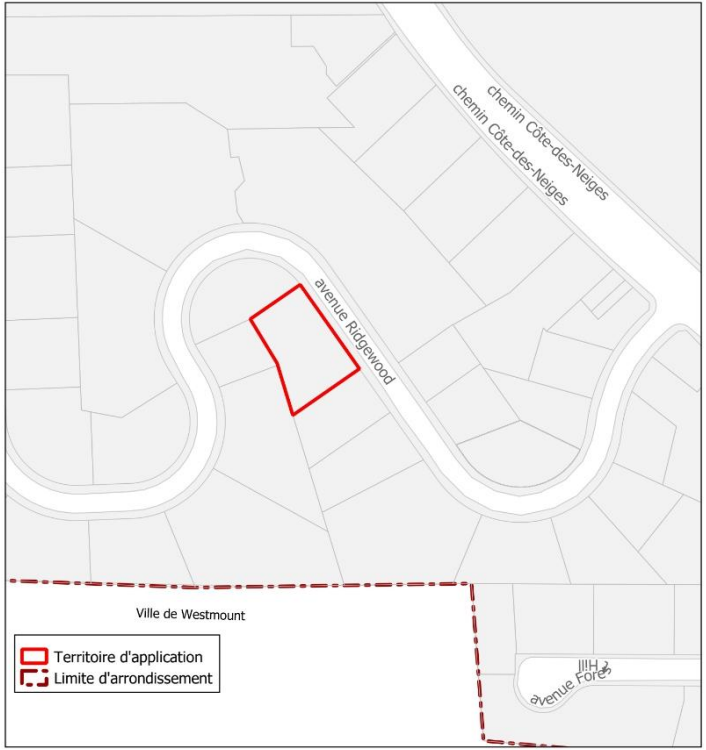
L'immeuble est conforme au différents paramètres du règlement d'urbanisme 01-276.

RECOMMANDATION

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

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 174 930 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à son annexe A.



AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, il est permis de déroger à l'article 136.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin d'autoriser la subdivision d'un logement, et ce, aux conditions prévues à la présente résolution.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CONDITIONS

3. La subdivision de logement doit être effectuée dans l'appartement #38 situé au dernier étage de l'immeuble.

4. La subdivision de logement doit permettre de créer deux logements d'un minimum de trois chambres.

5. Le projet est assujetti à la délivrance d'un permis de transformation, et ce conformément à l'article 32 du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018).

DÉLAIS DE RÉALISATION

6. Les travaux visés par la présente résolution doivent débuter dans les 36 mois de l'entrée en vigueur de la présente résolution. À défaut, l'autorisation prévue à la présente résolution est nulle et sans effet.

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- le projet est compatible avec les occupations existantes du bâtiment;
- les deux logements proposés sont grands et auront trois chambres;
- le projet respecte les paramètres du Plan d’urbanisme;
- aucune modification n’est requise à l’extérieur du bâtiment.

PRÉSENTATION PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE

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

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

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)

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

2. Tenue du registre pour demander un référendum

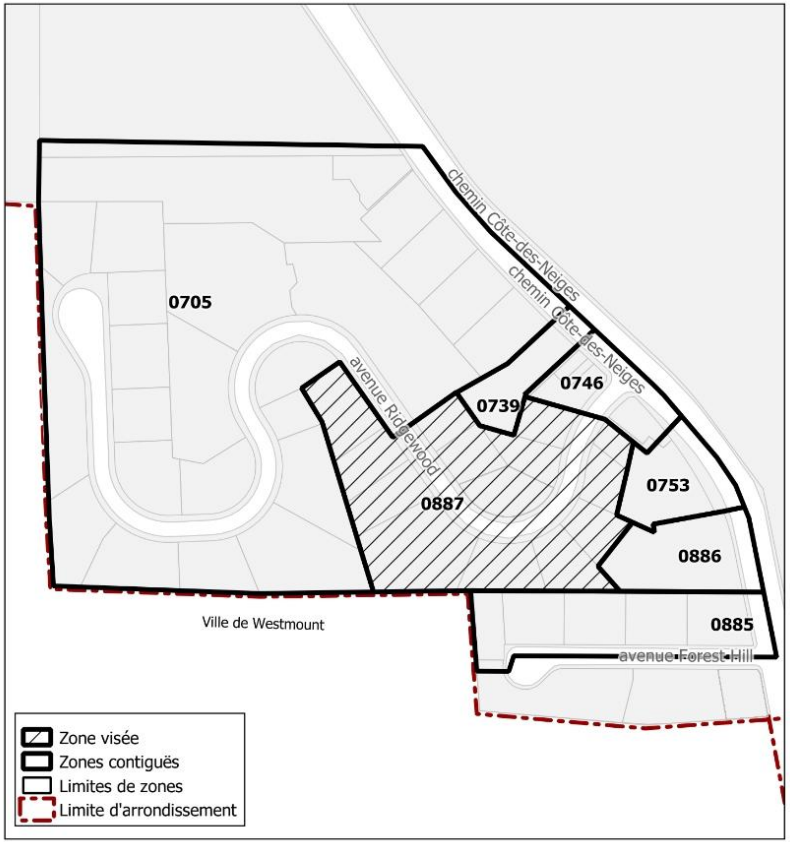
- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande 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% 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.

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

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.

CARTE DE LA ZONE VISÉE ET DES ZONES CONTIGUËS



ARTICLES DE LA RÉSOLUTION SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Article 2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, il est permis de déroger à l'article 136.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin d'autoriser la subdivision d'un logement, et ce, aux conditions prévues à la présente résolution.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

Article 3. La subdivision de logement doit être effectuée dans l'appartement #38 situé au dernier étage de l'immeuble.

Article 4. La subdivision de logement doit permettre de créer deux logements d'un minimum de trois chambres.

Article 5. Le projet est assujetti à la délivrance d'un permis de transformation, et ce conformément à l'article 32 du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018).

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

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