



# CONSULTATION PUBLIQUE

PP-141

**6920, chemin de la Côte-des-Neiges (2 648 793)**

Adopter, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 3 étages et 8 logements situé au 6920, chemin de la Côte-des-Neiges.

2024/03/27

# PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

## 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**meuble

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**

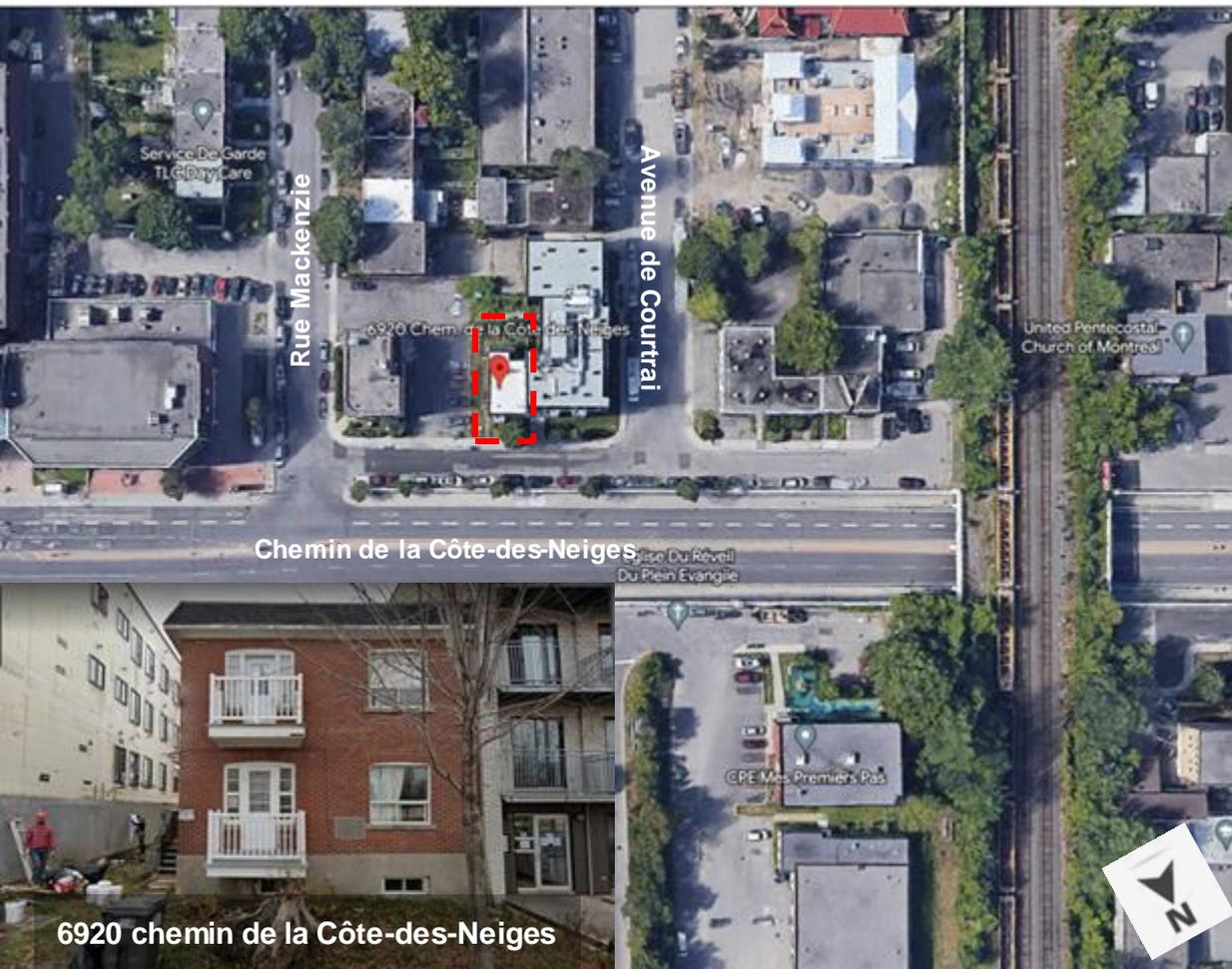
Les travaux peuvent débuter suite à la délivrance des permis requis.

## PROCESSUS D'ADOPTION DU PPCMOI

Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	26 juillet 2023
Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	11 mars 2024
<b>Consultation</b>	<b>27 mars 2024</b>
Adoption, avec ou sans changement, du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	CA à venir
Période pour demande d'approbation référendaire	8 jours
Adoption finale de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	CA à venir
Processus référendaire, si requis, ou entrée en vigueur de la résolution	

# ÉTUDE DU DOSSIER

## CONTEXTE URBAIN

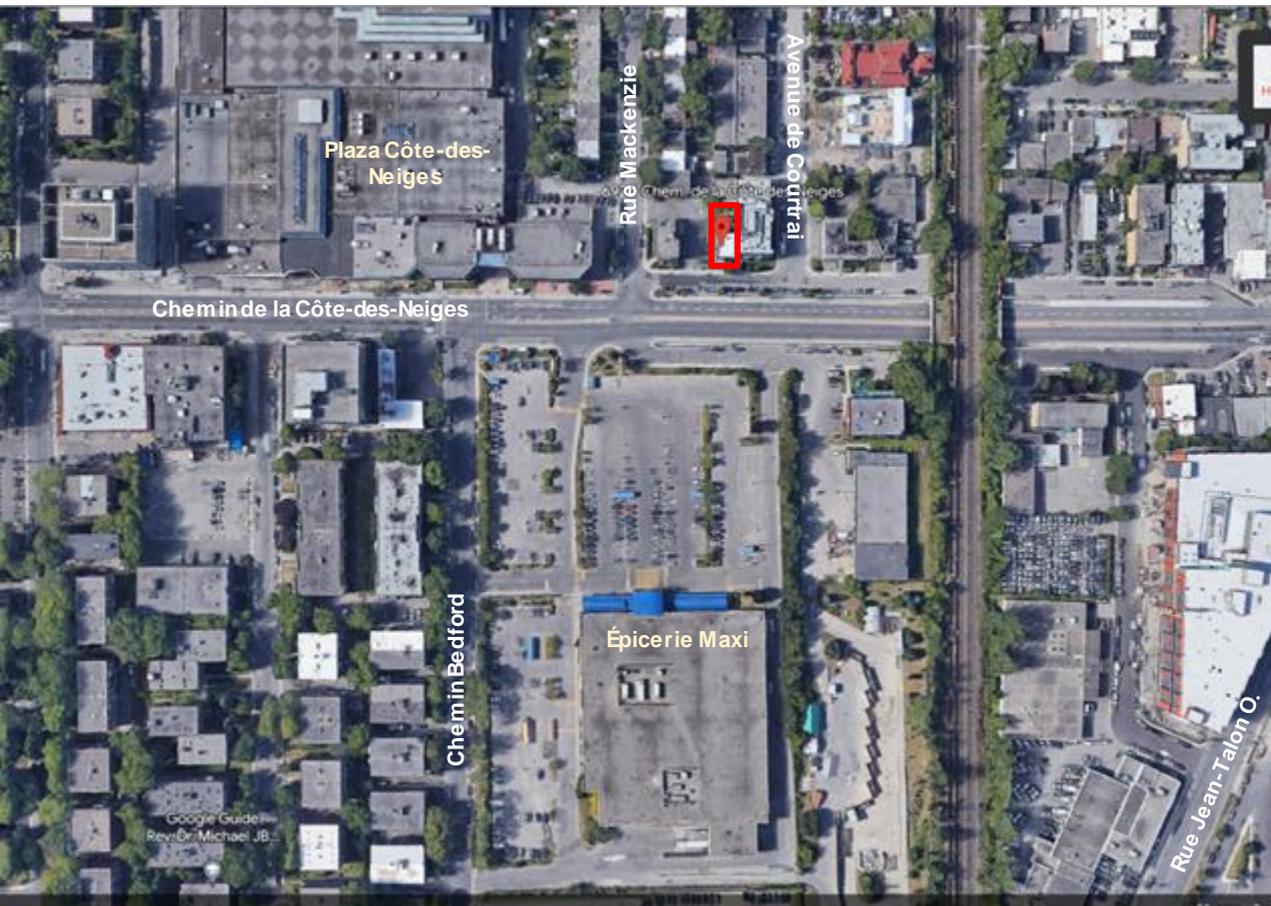


Étude d'une demande de PPCMOI pour autoriser la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 4 étages comprenant 8 logements

- Année de construction: 1945
- Usage: Habitation
- Logements: 5 unités (Droits acquis?)
- Bâtiment vacant (2021)
- Hauteur: 2 étages
- Patrimoine: Non

6920 chemin de la Côte-des-Neiges

## BÂTIMENTS VOISINS



2023-01-10

ATT: Mr. Dino Credico  
Ville de Montréal  
Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises  
5160, boulevard Décarie  
Montréal (Québec), H3X 2H9

Sujet : 6920-22 Chemin de la Côte-des-Neiges

Par cette lettre, je confirme que le bâtiment localisé au 6920-22 Chemin de la Côte-des-Neiges, est complètement vacant depuis le 1<sup>er</sup> Juillet 2021.

Cordialement,

David Daych

## BÂTIMENTS VOISINS

### PRÉCISIONS SUR LE CONTEXTE



6950 Côte des Neiges



6900 Côte des Neiges 6950 Côte des Neiges – Nouveau bâtiment voisin

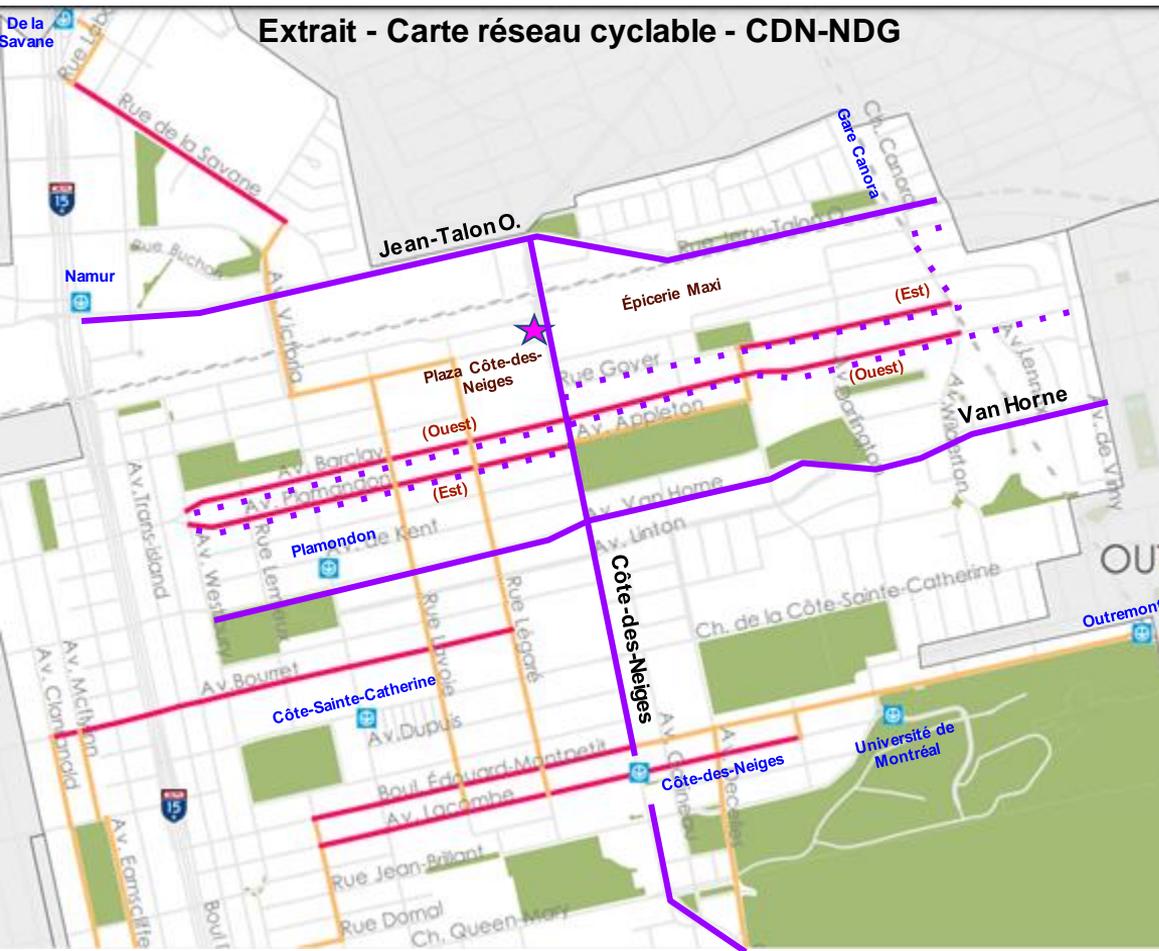


6830 Côte des Neiges



7000 Côte des Neiges

## Contexte - Mobilité active



Extrait - Carte réseau cyclable - CDN-NDG

Enquête régionale Origine-Destination, réalisée par l'ARTM en 2018

- les ménages de l'arrondissement affichent un taux moyen de possession de véhicule de l'ordre de **0,85 par ménage** ;
- Ce taux est légèrement différent pour **CDN (0,8)** et **NDG (0,9)** ;
- Ces taux sont en dessous pour la **Ville de Montréal** qui est **0,95 véhicules/ménage**.

### Sécurisation du réseau cyclable en 2023

- Réseau cyclable non protégé
- Réseau cyclable protégé
- Gare de train
- Station de métro
- Réseau ferroviaire
- Réseau routier
- Parc et espace vert
- Villes et arrondissements voisins

- Station Plamondon = 1.2 km
- Station Côte-des-Neiges = 1.6 km
- Station Côte-Sainte-Catherine = 1.9 km
- Gare Canora = 1.5 km

- = **Autobus**
- 165 Côte-des-Neiges = 93 m (Réseau de nuit et réseau express)
- 92 Jean-Talon O. = 423 m (Réseau de nuit)
- 160 Barclay = 384 m

# ÉTAT DE L'IMMEUBLE

## ÉTAT DE L'IMMEUBLE



### 6920 chemin de la Côte-des-Neiges (2 648 793)

- *bâtiment résidentiel de 2 étages construit en 1945 ;*
- *revêtement extérieur : briques ;*
- *occupation : Habitation (H.4 = 5 logements)*

## ÉTAT DE L'IMMEUBLE

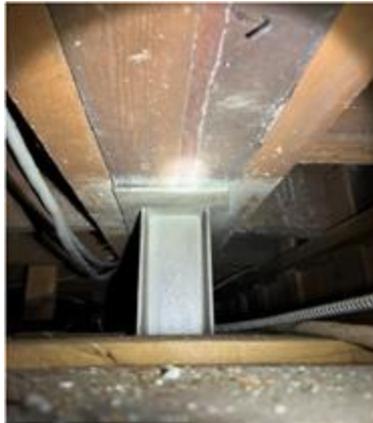
Rapport d'inspection DevMico - 2022-08-23

### Structure de plancher

Dimension du bâtiment 12,19 m X 7,62 m (40' X 25')

Structure de plancher en bois avec colonne d'acier

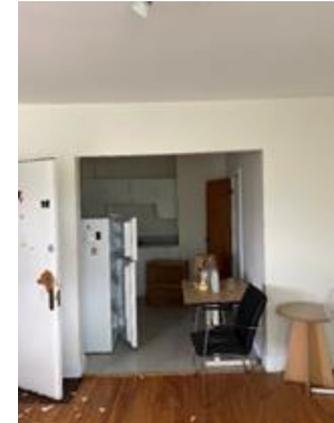
Structure visible au sous-sol = solives de 2"x10" @ 16" appuyer sur des colonnes en acier de 4" x 4" *qui ne sont pas rattachées mécaniquement à une extrémité*. L'autre extrémité des solives repose sur le mur de fondation (épaisseur de ±12"). Des signes apparents d'affaiblissement structuraux peuvent être observés au niveau des planchers du r.d.c et de l'étage.



Colonne d'acier qui supporte la structure du plancher sans être rattachées mécaniquement



On perçoit l'espacement dans la structure du plafond dû à des problèmes d'entretien avec les composantes structurales. En outre, la présence d'humidité élevée dans la cavité du plafond/plancher.



Courbure du plafond et ouverture non nivelée. Toit partiellement en pente.

## ÉTAT DE L'IMMEUBLE

### Rapport d'inspection DevMico - 2022-08-23

#### Structure du toit

Structure du toit en bois = solives de 2"x6" @ 24" avec une portée de 12'5" (3,78 m) c.a.c. entre le mur extérieur et le mur porteur appuyer.

Nous avons comparé la structure existante aux recommandations énoncées au guide pour la construction de maison en ossature de bois pour le Canada (pour Montréal avec une charge de neige égale à 2.4kPa, Annexe A, Tableau 30, p.297) Indiquée dans le tableau ci-dessous, *la portée maximale permise pour une structure de toit composée de solives de 2x6 @ 24" c.a.c. est égal à 7'-10" (2.39 m), la structure s'étend actuellement sur environ 12'-5" (3,78 m). Cette structure de toit ne répond pas aux exigences minimales.*

**Tableau 30**  
Portées maximales des solives de toit – Charges spécifiées dues à la neige de 2,5 et 3,0 kPa (52,2 et 62,7 lb/pi<sup>2</sup>)

Nom commercial	Qualité	Dimensions des solives en mm	Portée maximale, en m (pi po)					
			Surcharges spécifiées dues à la neige, en kPa (lb/pi <sup>2</sup> )					
			2.5 (52.2)			3.0 (62.7)		
			Espacement des solives en mm (po)			Espacement des solives en mm (po)		
		300	400	600	300	400	600	
		12	16	24	12	16	24	
Douglas Fir – Larch (inclut sapin de Douglas et mélèze occidental)	N° 1 et n° 2	38 x 89	1,91	1,74	1,52	1,80	1,63	1,43
		2 x 4	6-3	5-8	5-0	5-11	5-4	4-8
		38 x 140	3,01	2,73	2,39	2,83	2,57	2,25
		2 x 6	9-10	9-0	7-10	9-3	8-5	7-4
		38 x 184	3,95	3,59	3,14	3,72	3,38	2,90
		2 x 8	13-0	11-9	10-3	12-2	11-1	9-6
		38 x 235	5,05	4,59	3,84	4,75	4,32	3,55
		2 x 10	16-7	15-1	12-7	15-7	14-2	11-8
		38 x 286	6,14	5,46	4,46	5,78	5,05	4,12
		2 x 12	20-2	17-11	14-8	19-0	16-7	13-6

## ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Rapport d'inspection DevMico - 2022-08-23

**Observations générales**

La présence d'infiltrations d'eau est présente dans toute la propriété et *certains éléments structuraux montrent des signes de pourriture et devraient être soutenus le plus tôt possible pour éviter une rupture progressive*. La présence de moisissures et de spores a également été enregistrée dans toute la propriété.



## ÉTAT DE L'IMMEUBLE

## Rapport d'inspection DevMico - 2022-08-23

## Observations spécifiques

- **Fondations:** présence de fissures multiples. Certaines fissures sont majeures et excèdent les exigences du code de construction. Certains murs montrent des signes évidents de détérioration et nécessitent des réparations.
- **Infiltration d'eau:** Plusieurs signes d'infiltration d'eau ont été constatés. Infiltration active d'eau par le toit, les fenêtres et le mur de fondation.
- **Odeurs et humidité:** Forte odeur d'air humide et d'humidité détectée dans toute la propriété. La présence de moisissures ainsi que des spores de moisissures ont été détectées.
- **Isolation:** Une partie de l'isolation des murs était visible. Dans certains cas, mouillé/humide à cause de l'infiltration d'eau. L'isolation humide offre très peu de résistance thermique. Un remplacement est nécessaire.



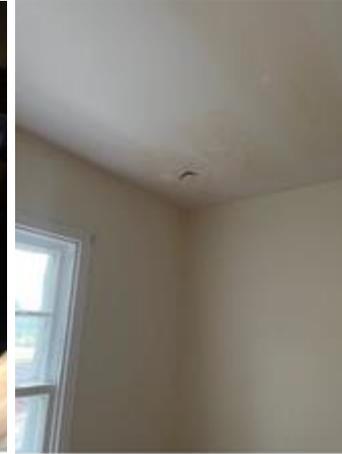
Fissure importante du mur de fondation



Interface mur-sol, détérioration du béton



Signes d'infiltration d'eaux



Isolation humide près du panneau électrique

## ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Rapport d'inspection DevMico - 2022-08-23

**Conclusion**

Le bâtiment n'est pas considéré comme sûr ni habitable. Des travaux importants sont à prévoir pour mettre l'immeuble aux normes.

La présence de pourriture est présente sur tous les étages. Il y a des infiltrations d'eau provenant du toit, des fenêtres, des murs extérieurs et des murs de fondation. La moisissure est un grave danger pour la santé, et nous suggérons fortement d'effectuer un test de qualité de l'air après les travaux et avant l'occupation. Certains des éléments structuraux importants ne rencontrent pas les exigences minimales du code et sont déjà dans un état de détérioration avancé. Les fissures trouvées dans le mur de fondation, près du réservoir d'huile, dépassent la taille permise par la CSA et doivent être réparées immédiatement.

À notre avis, la propriété n'est pas récupérable et la quantité de travaux nécessaires pour la réparer représente un frein sur le potentiel de développement de la propriété.



- 2 agrandissements réalisés à l'arrière du bâtiment:
- > partie arrière = Revêtement en bardeaux d'asphalte
  - > partie avant = Revêtement d'aluminium

## ÉTAT DE L'IMMEUBLE

## Lettre d'expertise Génie conseil M.Z. - 2023-07-25



Montréal, le 25-07-2023

À 9399-1743 Québec Inc.  
5315 Place BelField #1,  
Montréal, QC H3X 1M3  
514 886 2246  
alex@alexch20@gmail.com

Objet : Lettre d'expertise

Sujet : Demande au permis de la démolition - 6920-6922 Côte Des Neiges

Monsieur, Madame,

Afin de répondre à votre demande d'un permis de démolition du bâtiment mentionné en rubrique et pour appuyer, de point de vue structure, le rapport émis le 30 août 2022 par M. Michel Garmay avec un numéro de dossier 2022 140-48, je vous présente les points importants qui nous dirigent à croire qu'il y a une nécessité de démolir ce bâtiment.

- 1- Structure du toit : nous remarquons que votre bâtiment est collé à un autre bâtiment qui est plus haut du vôtre de  $\pm 10'-0''$  et cela va créer d'accumulation de neiges sur le toit qui va nous obliger de renforcer le toit au complet, sauf que le plancher du toit comprend une grande quantité des solives qui ont des moisissures et elles sont usées et fatiguées à cause l'infiltration d'eau, pour cela nous vous recommandons de remplacer le toit au complet.
- 2- Structure étage et R.D.C. : les solives du plancher, les poutres et le bois des murs porteurs qui sont aux niveaux de l'étage et R.D.C. ont subi à des infiltrations d'eau durant de plusieurs années. Ces infiltrations d'eau ont crée des moisissures sur le bois. L'intensité de moisissures nous laisse croire que la démolition de la structure dans ces deux niveaux est plus efficace que le renforcement du côté environnemental et moins chère du côté de l'exécution des travaux.
- 3- Fondations : nous avons observé plusieurs fissures au mur de fondation du bâtiment. Vu que ces fissures sont situées dans trois côtés du bâtiment donc il y a une grande probabilité d'avoir un dénivellement au niveau des fondations. Afin de corriger cette situation actuelle il faut penser à installer des pieux en dessous des fondations ou à démolir les fondations. Selon nous, l'installation des pieux est accessible dans trois côtés seulement mais du quatrième côté on ne peut pas rien faire car c'est le côté adjacent avec le voisin et le fait de réparer 3 côtés seulement va créer une risque de dénivellement au futur qui menace la stabilité du bâtiment. Donc il nous reste juste la solution de la démolition des fondations.

En conclusion, nous vous recommandons de démolir le bâtiment au complet en tenant compte des 3 points mentionnés ci-haut. En plus, il faut mentionner que ce bâtiment se situe entre deux nouveaux bâtiments. Nous croyons que le fait de démolir ce bâtiment et de construire un nouveau donne une vue plus moderne et harmonisée avec les bâtiments adjacentes.

**1- Structure du toit :** nous remarquons que votre bâtiment est collé à un autre bâtiment qui est plus haut du vôtre de  $\pm 10'-0''$  et cela va créer d'accumulation de neiges sur le toit qui va nous obliger de renforcer le toit au complet, *sauf que le plancher du toit comprend une grande quantité des solives qui ont des moisissures et elles sont usées et fatiguées à cause l'infiltration d'eau, pour cela nous vous recommandons de remplacer le toit au complet.*

**2- Structure étage et R.D.C. :** les solives du plancher, les poutres et le bois des murs porteurs qui sont aux niveaux de l'étage et R.D.C. *ont subi à des infiltrations d'eau durant de plusieurs années. Ces infiltrations d'eau ont créé des moisissures sur le bois.*

*L'intensité de moisissures nous laisse croire que la démolition de la structure dans ces deux niveaux est plus efficace que le renforcement du côté environnemental et moins chère du côté de l'exécution des travaux.*

**3- Fondations :** nous avons observé plusieurs fissures au mur de fondation du bâtiment. Vu que ces fissures sont situées dans trois côtés du bâtiment donc il y a une grande probabilité d'avoir un dénivellement au niveau des fondations.

Afin de corriger cette situation actuelle il faut penser à installer des pieux en dessous des fondations ou à démolir les fondations. *Selon nous, l'installation des pieux est accessible dans trois côtés seulement mais du quatrième côté on ne peut pas rien faire car c'est le côté adjacent avec le voisin et le fait de réparer 3 côtés seulement va créer une risque de dénivellement au futur qui menace la stabilité du bâtiment.*

**Donc il nous reste juste la solution de la démolition des fondations.**

## ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Lettre d'Expertise Génie conseil M.Z. - 2023-07-25

### En conclusion

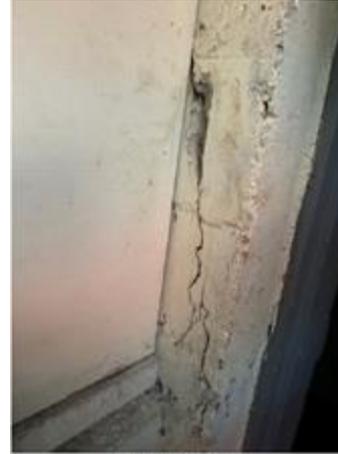
Nous vous recommandons de démolir le bâtiment au complet en tenant compte des 3 points mentionnés ci-haut. En plus, il faut mentionner que ce bâtiment se situe entre deux nouveaux bâtiments. Nous croyons que le fait de démolir ce bâtiment et de construire un nouveau donne une vue plus moderne et harmonisée avec les bâtiments adjacents



Moisissure sur la structure



Moisissure et fatigue sur la structure



Fissure côté Ouest



Fissure côté Ouest

# RÉGLEMENTATION

## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME

### Lien - Détail des affectations

#### AFFECTATION

Activités diversifiées

#### SECTEUR

04-15

#### HAUTEUR

2-6

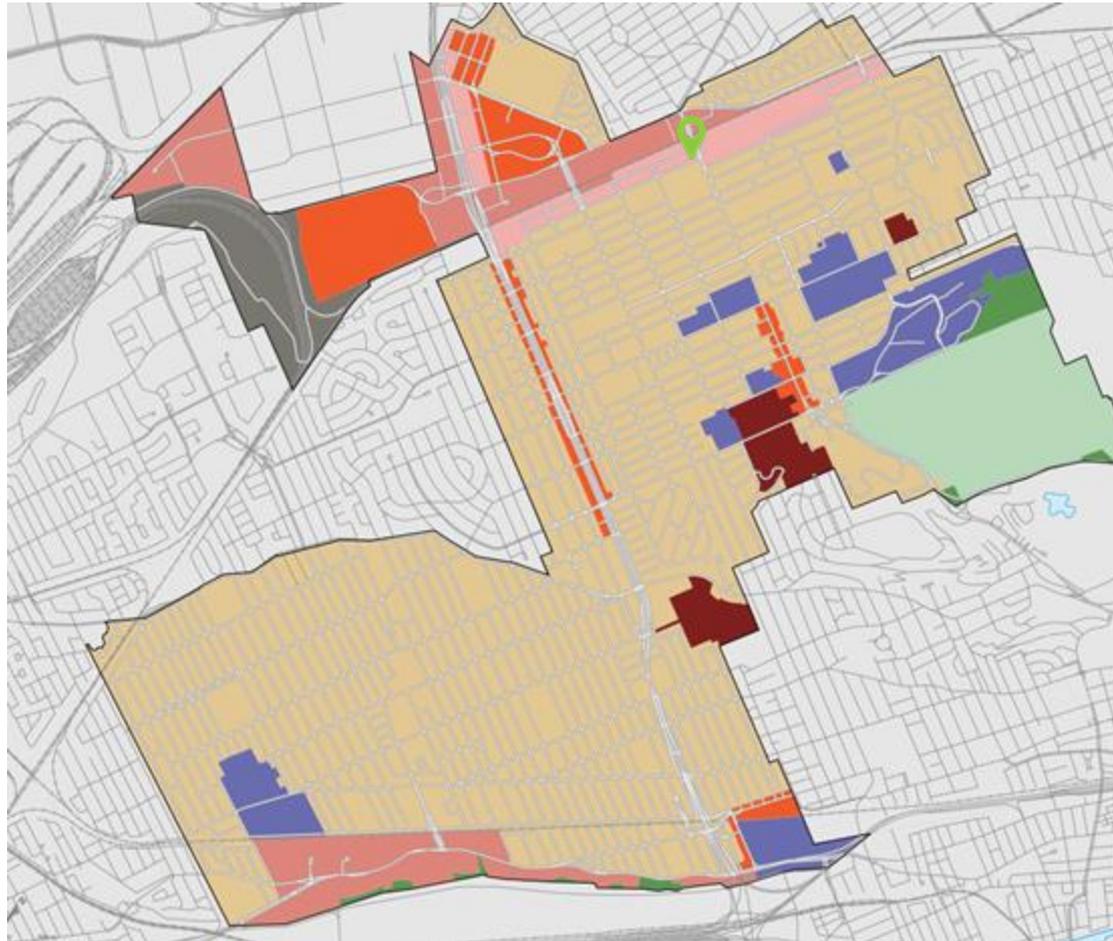
#### MODE D'IMPLANTATION

Isolé

#### TAUX D'IMPLANTATION

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 RÉGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME

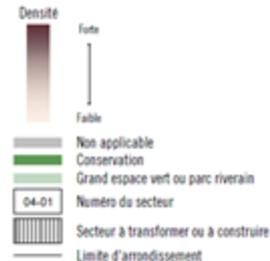
### Lien - Détail des secteurs

#### Secteur 04-15 :

- bâti de deux à six étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

### La densité de construction

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



## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

**Zone :** 0143

**Usage :** Usage principal : I.2C (industries légères)  
Autres catégories d'usages : C.7A (commerces de gros et d'entreposage),

**Hauteur :** 7 mètres minimum - 12.5 mètres max

**Mode d'implantation :** isolé, jumelé, contigu

**Taux d'implantation :** min : 0% / max : 70%

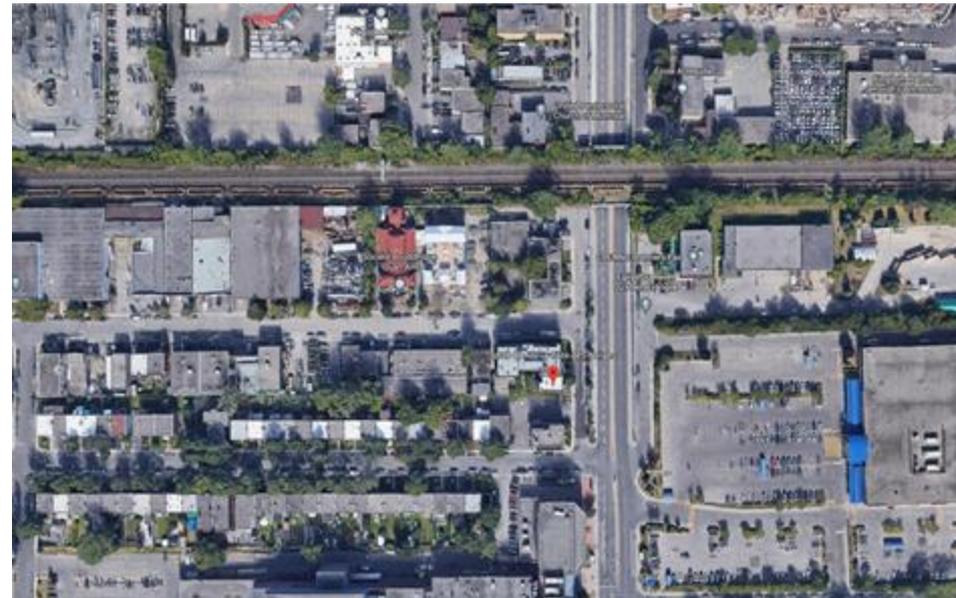
**Densité** max : 3

**Taux verdissement (pleine terre)** min: 25% - Article 386.1

**Marges requises**  
-marge avant : règle d'insertion  
-marge latérale : 1,5 m  
-marge arrière : 3 m

**Proximité transport commun structurant** Non

**Secteur significatif :** Non



### ÉTUDE SUR LES DÉPLACEMENTS

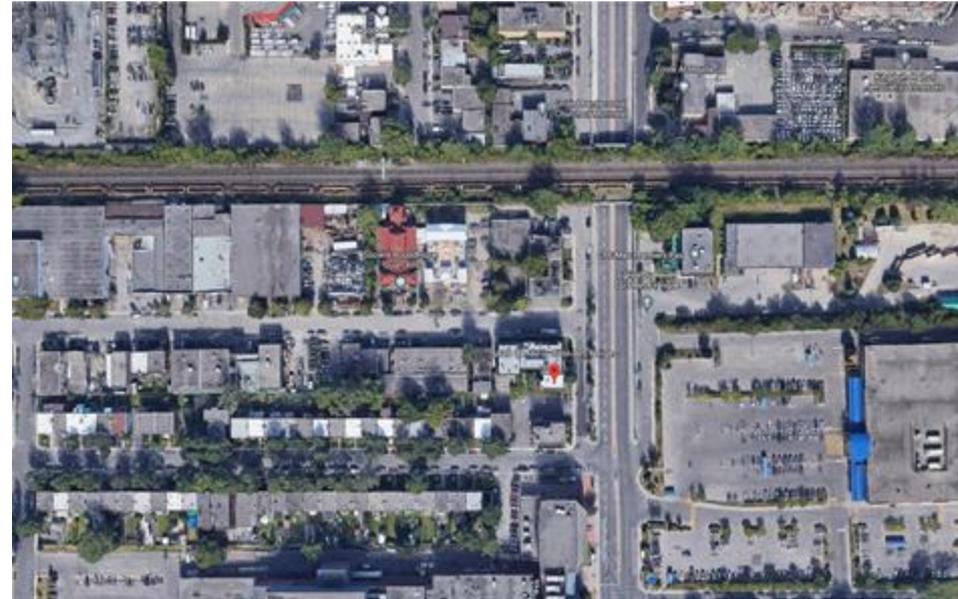
**Bureau Technique - 4 juillet 2023**

Compte tenu de la faible ampleur du projet, les déplacements générés seront négligeables. Aucune étude sur les déplacements n'est exigée.

POURCENTAGE DE VERDISSEMENT EXIGÉ EN FONCTION DU TAUX D'IMPLANTATION MAXIMAL AUTORISÉ	
65 % et plus	25 %
Égal à 50% et inférieur à 65%	30 %
Inférieure à 50%	35 %

## GÉNÉRALITÉS

Superficie plancher brute :	1 318.85 m <sup>2</sup>
Superficie terrain :	469.35 m <sup>2</sup>
Hauteur en étage :	4 étages / 14.45 m + 2.90 m = 17.4 m
Mode d'implantation :	jumelé
Logements :	8 logements locatifs dont : - 2 2 c.a.c. (25%) - 6 3 c.a.c. (75%)
Coefficient occupation sol (C.O.S)	2.20
Taux d'im plantation	54.9% (max autorisé = 70%)
Taux verdissement (pleine terre)	30.49 % - Article 386.1
Marges requises	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 3 m
Stationnement véhicules routier :	0
Stationnement vélos:	10 intérieurs / 3 extérieurs = 13 unités



### ÉTUDE SUR LES DÉPLACEMENTS

#### Bureau Technique - 4 juillet 2023

Compte tenu de la faible ampleur du projet, les déplacements générés seront négligeables. Aucune étude sur les déplacements n'est exigée.

POURCENTAGE DE VERDISSEMENT EXIGÉ EN FONCTION DU TAUX D'IMPLANTATION MAXIMAL AUTORISÉ	
65 % et plus	25 %
Égal à 50% et inférieur à 65%	30 %
Inférieure à 50%	35 %

# PROJET



## PROJET - PERSPECTIVE



18 janvier 2023



BR1  
BRIQUE MERIDIAN  
WAKEFIELD BORDÉAU  
FORMAT CSR  
COULEUR: ROUGE  
2,75" x 3,5" x 9,06"



BR2  
BRIQUE MERIDIAN  
COBAET SMOOTH  
FORMAT CSR  
COULEUR: NOIRE  
2,75" x 3,5" x 9,06"



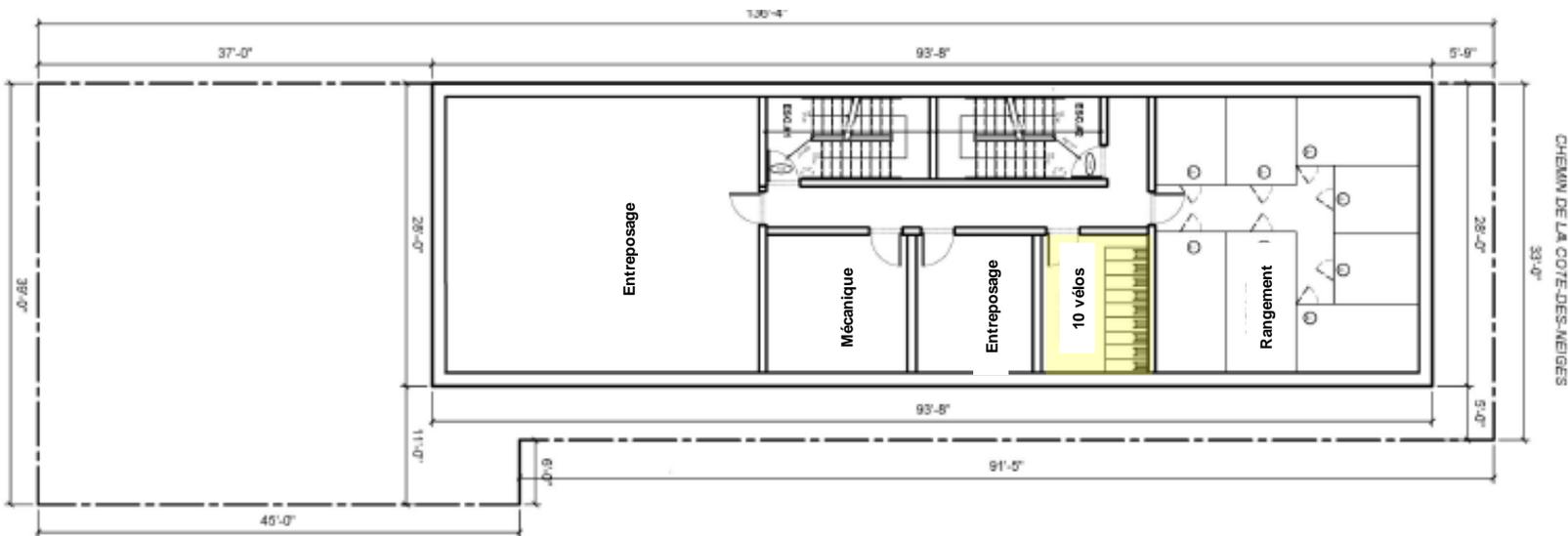
AL1  
REVETEMENT ALUPLANK  
COULEUR: CHARCOAL GRAY

Le projet de remplacement sera soumis à une révision architecturale en vertu du nouveau règlement sur les PIIA (RCA22 17379).



## PROJET - PLAN DU SOUS-SOL

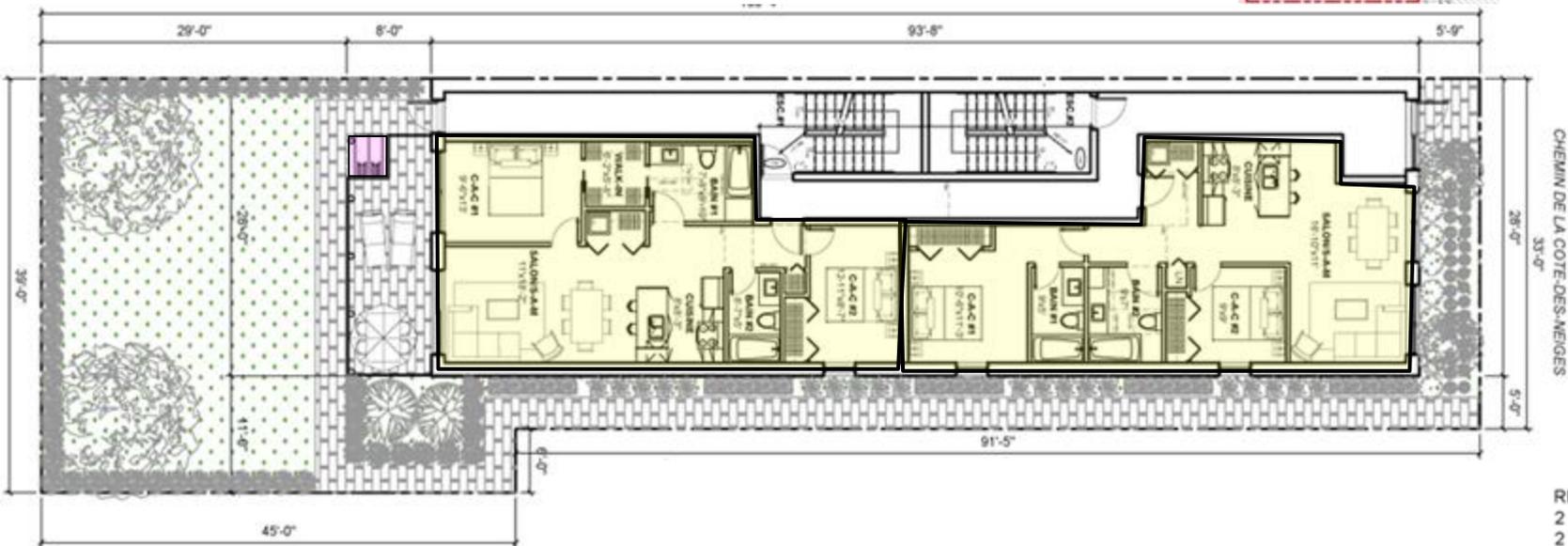
- emplacement de la salle mécanique et vélo, rangement et entreposage



SOUS-SOL:  
2 621 PI. CA. (243.5 M2)  
9 VELOS / ENTREPOSAGE

## PROJET - PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

- 2 logements de 2 chambres à coucher
- Escalier et corridor d'issues



REZ-DE-CHAUSSEE:  
2 621 Pl. CA. (243.5 M2)  
2 LOGEMENTS

3 vélos

## PROJET - PLAN DES ÉTAGES 2 À 4

- 2 logements de 3 chambres à coucher / X 3 étages = 6 logements de 3 c.a.c.
- Escalier et corridor d'issues

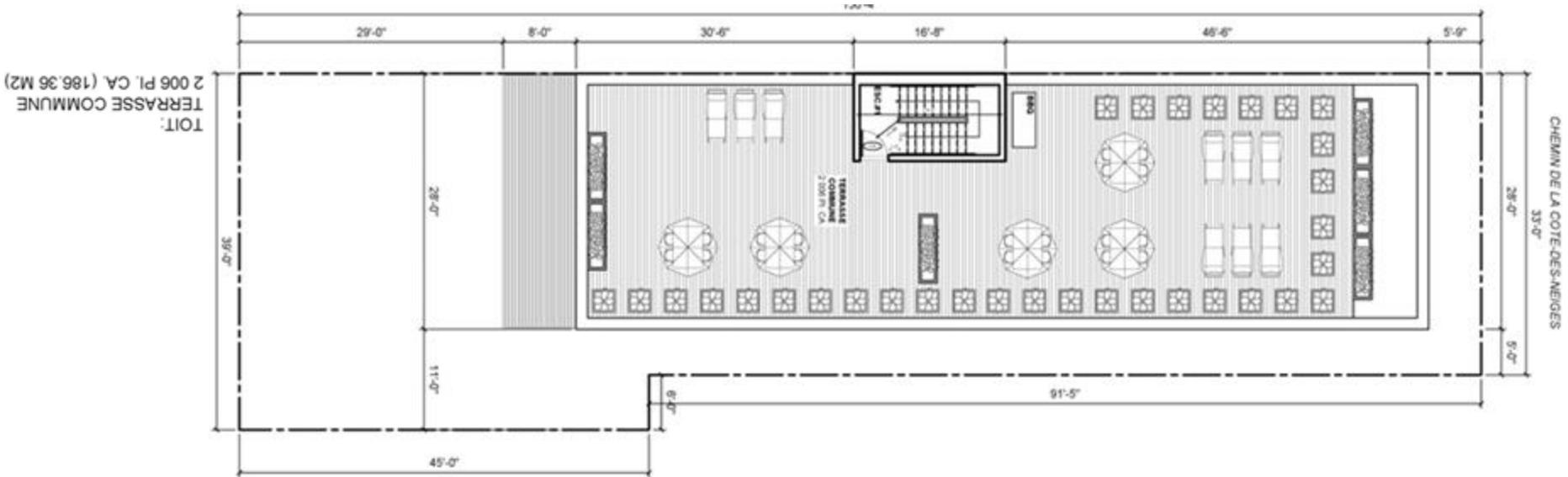
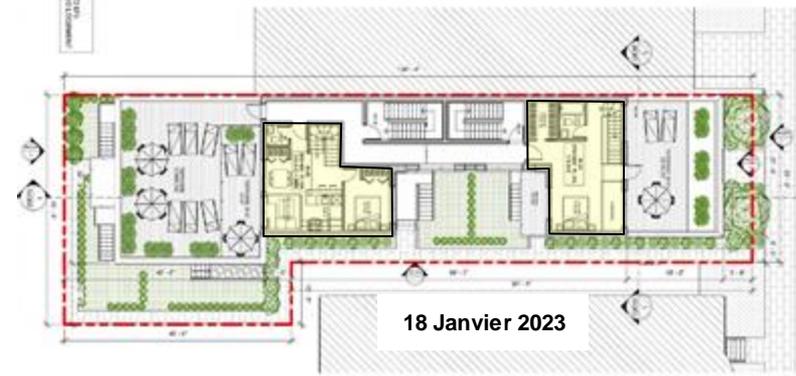


CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES  
33'-0"

2IEME - 4IEME ETAGES:  
2 621 PI. CA. (243.5 M2)  
2 LOGEMENTS

## PROJET - PLAN DU TOIT

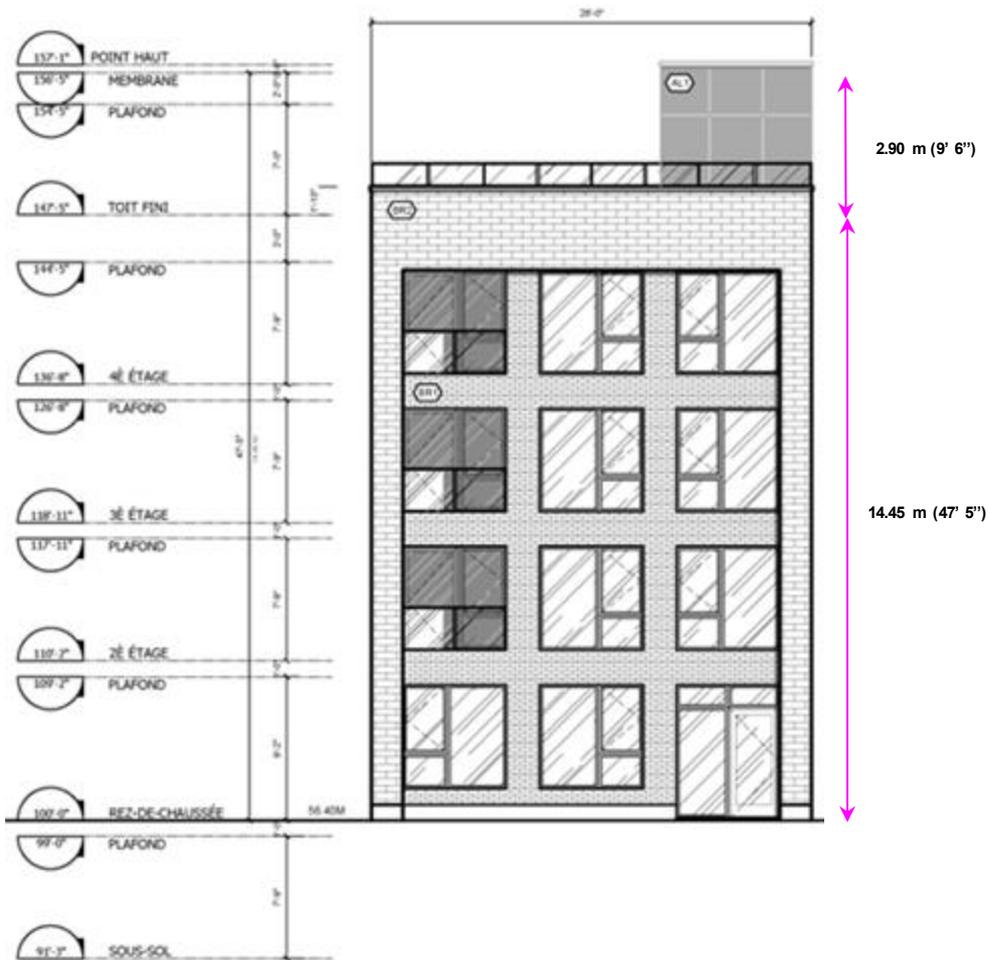
- Terrasse commune
- Cage d'escalier



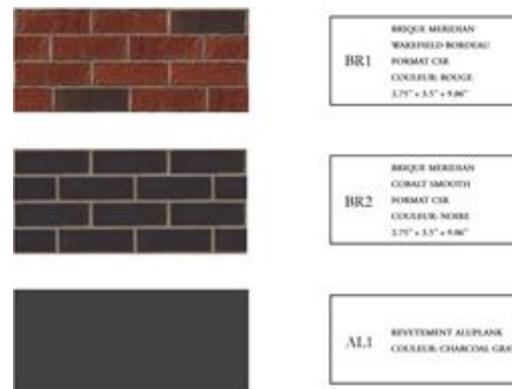
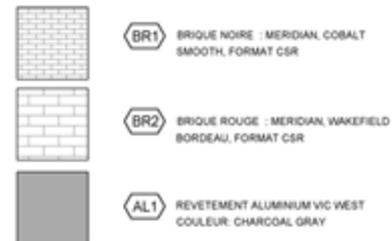
PROJET - ÉLÉVATION CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES



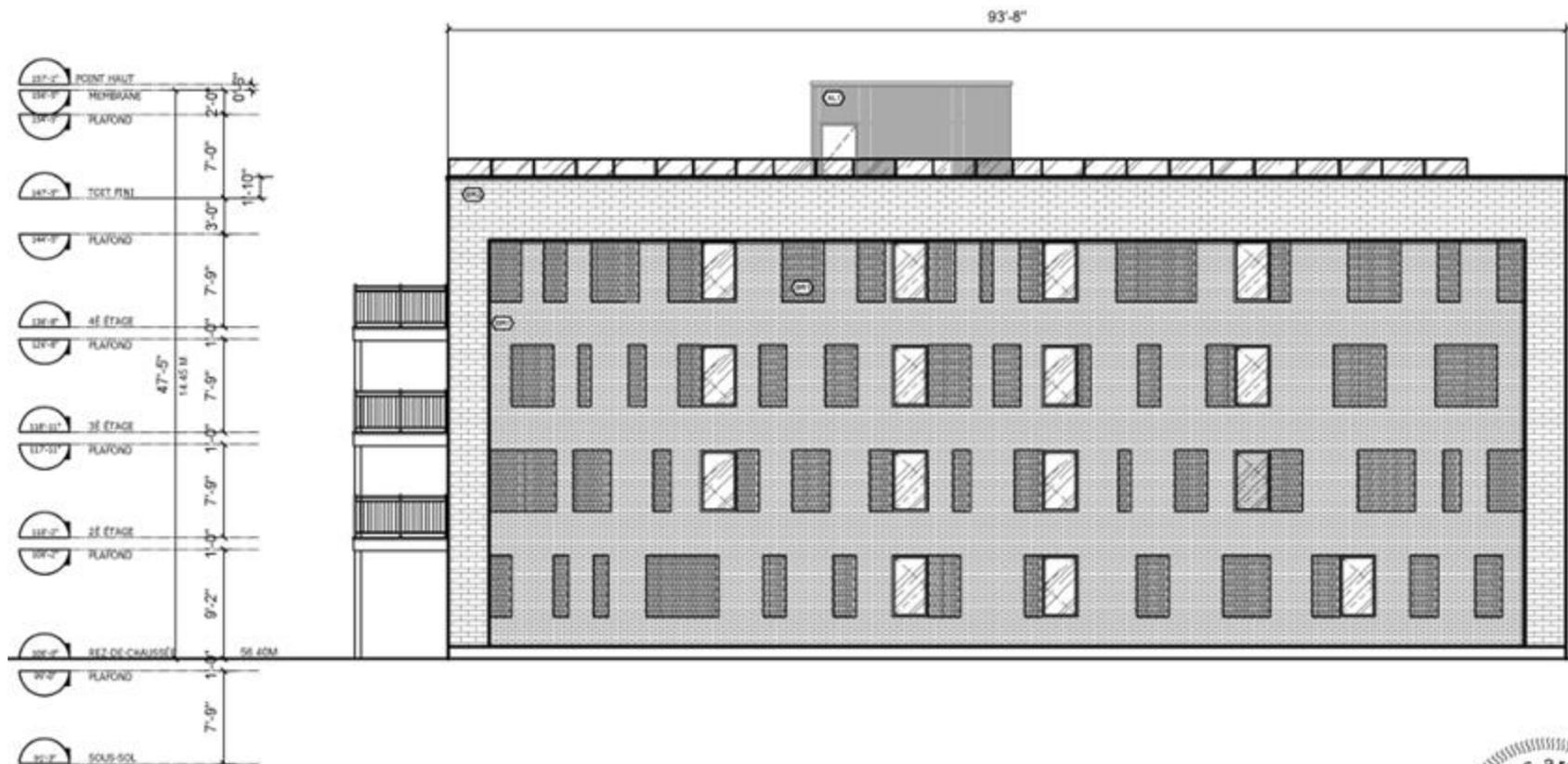
## PROJET - ÉLÉVATION PRINCIPALE



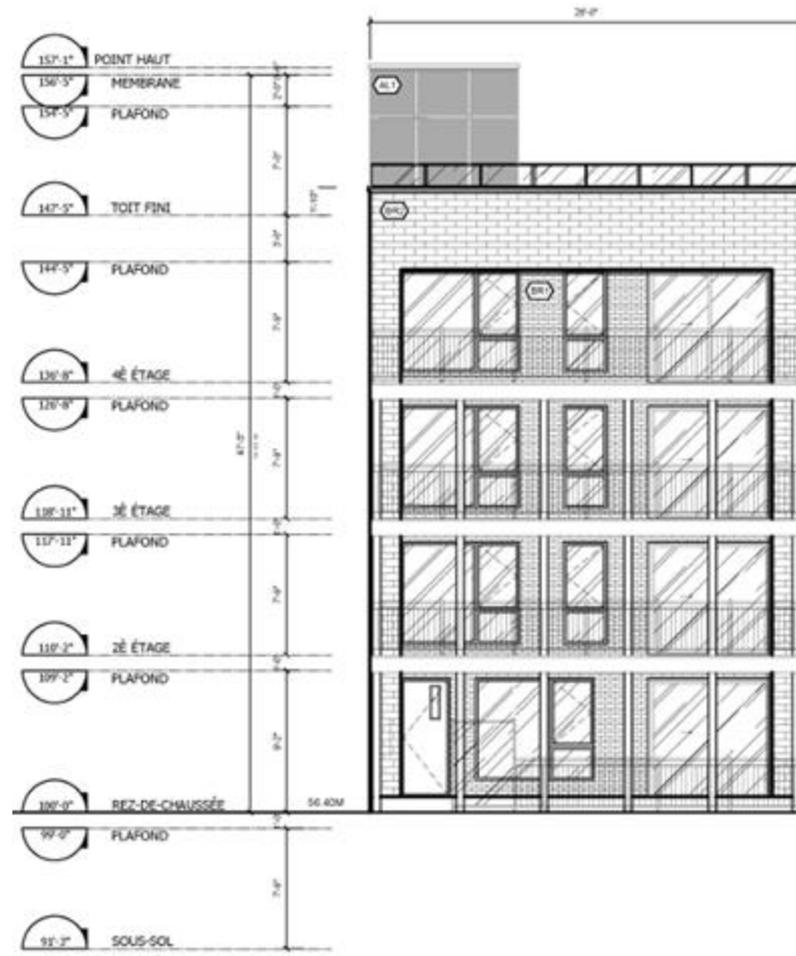
### LEGENDE DE FINIS



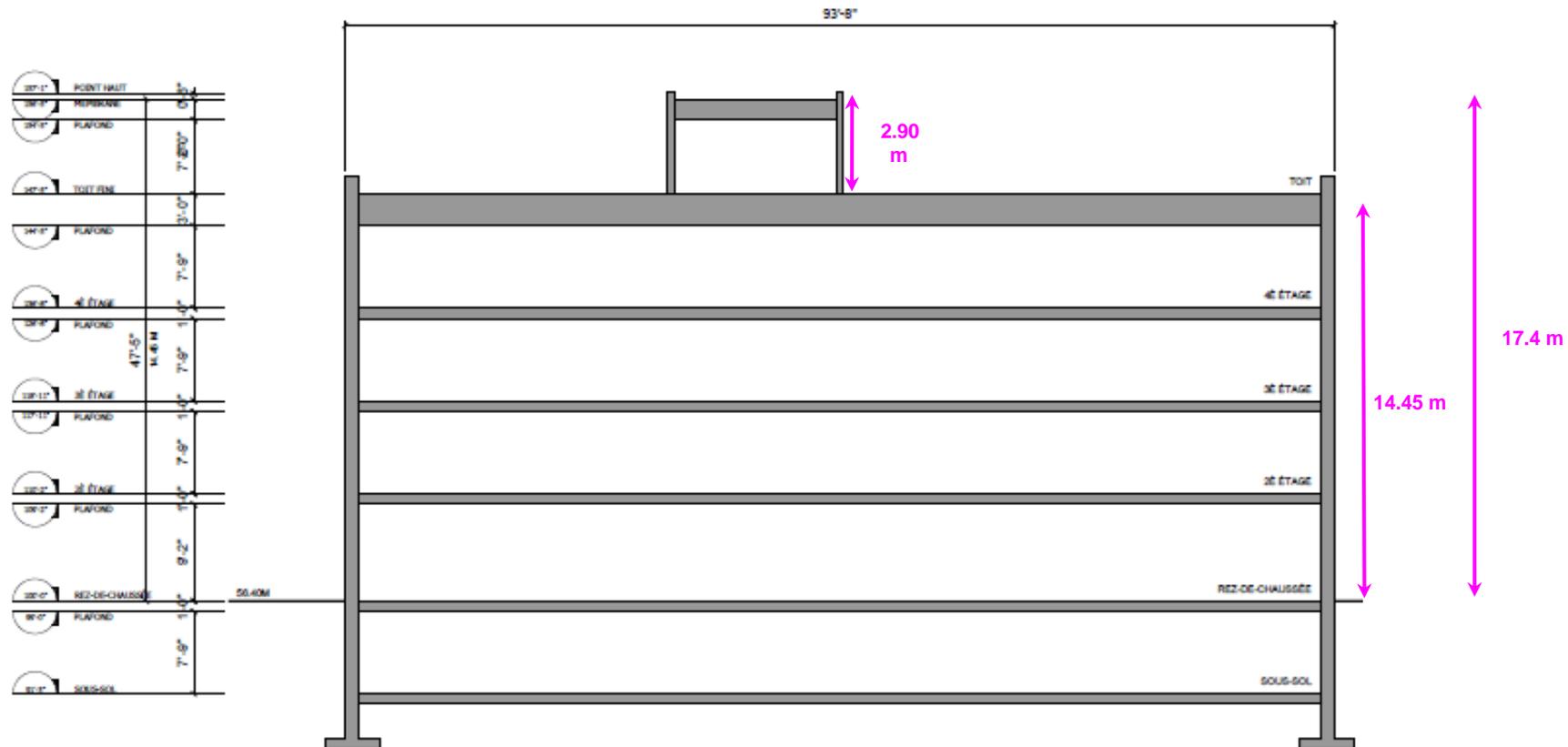
## PROJET - ÉLÉVATION ARRIÈRE



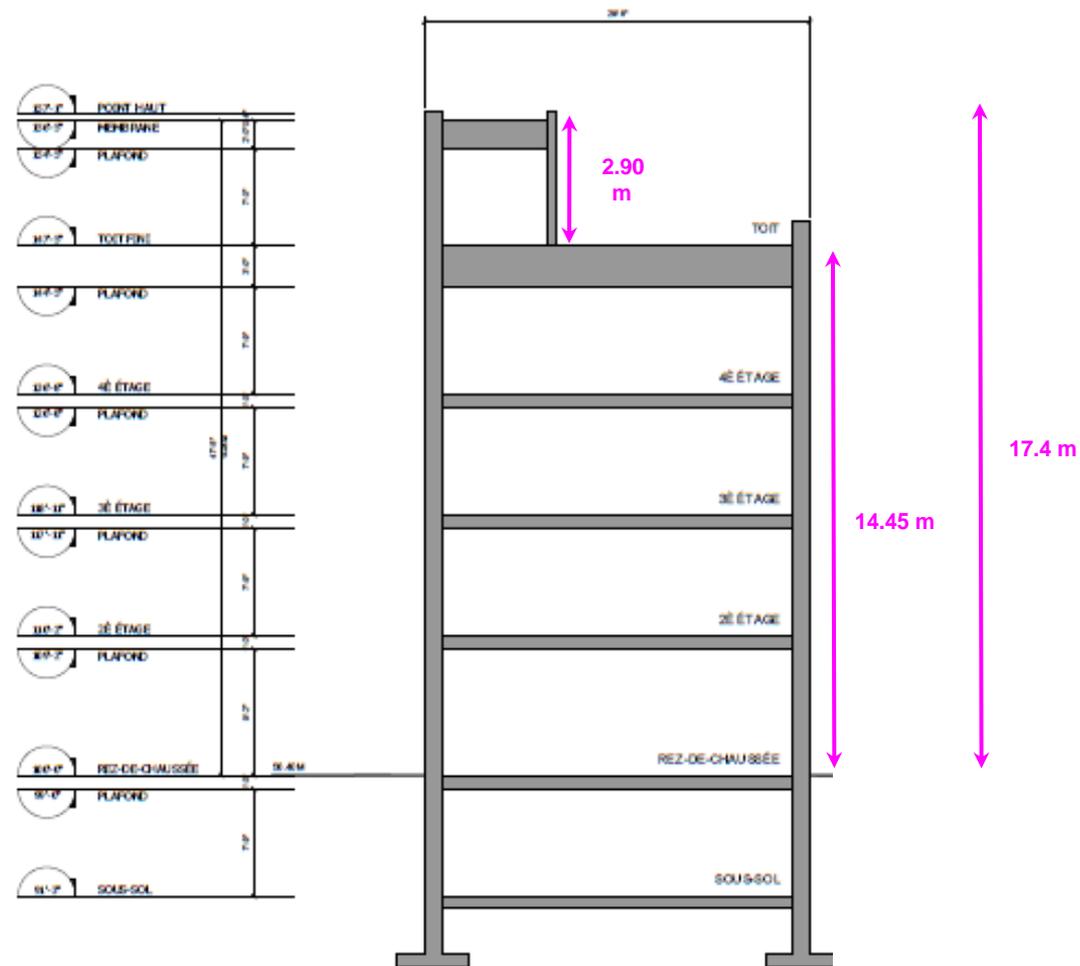
## PROJET - ARRIÈRE



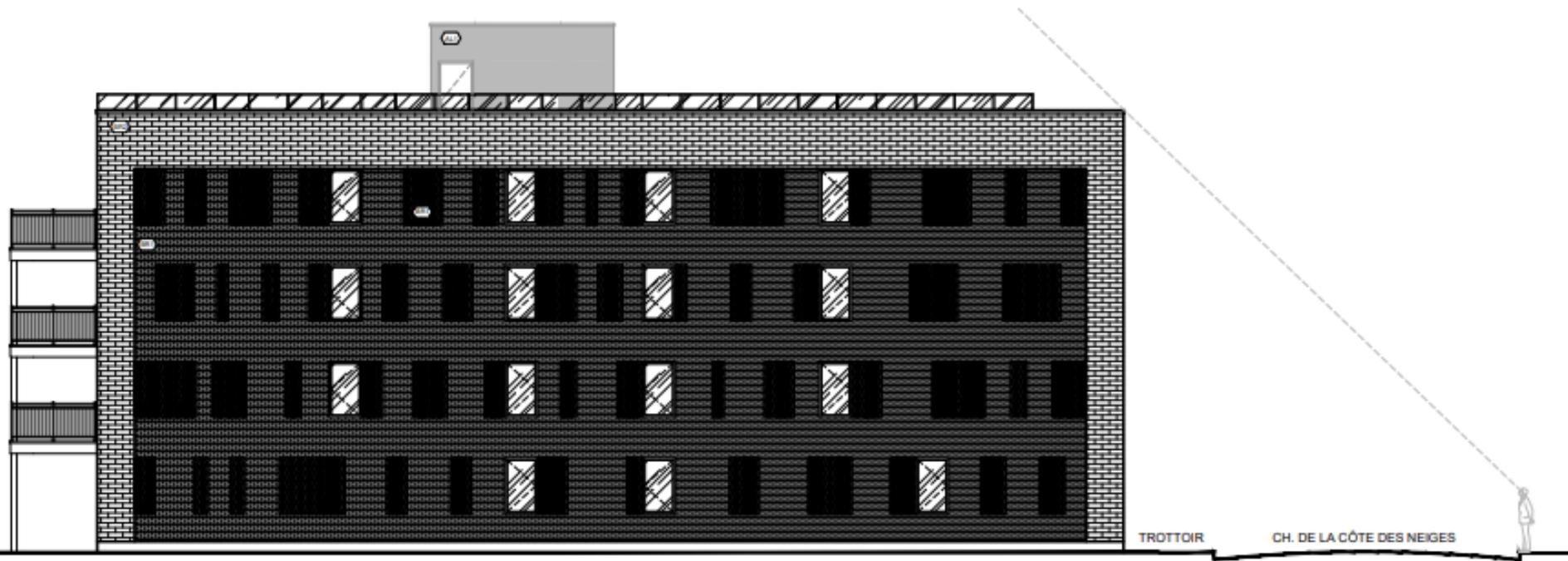
## PROJET - COUPE LONGITUDINALE



## PROJET - COUPE LATÉRALE



## PROJET - COUPE - CAGE D'ESCALIER



PROJET - PERSPECTIVES ET DESSINS D'AMBIANCE

Vue Côte-des-Neiges



PROJET - PERSPECTIVES ET DESSINS D'AMBIANCE

Vue latérale



18 janvier 2023

PROJET - PERSPECTIVES ET DESSINS D'AMBIANCE

Vue aérienne

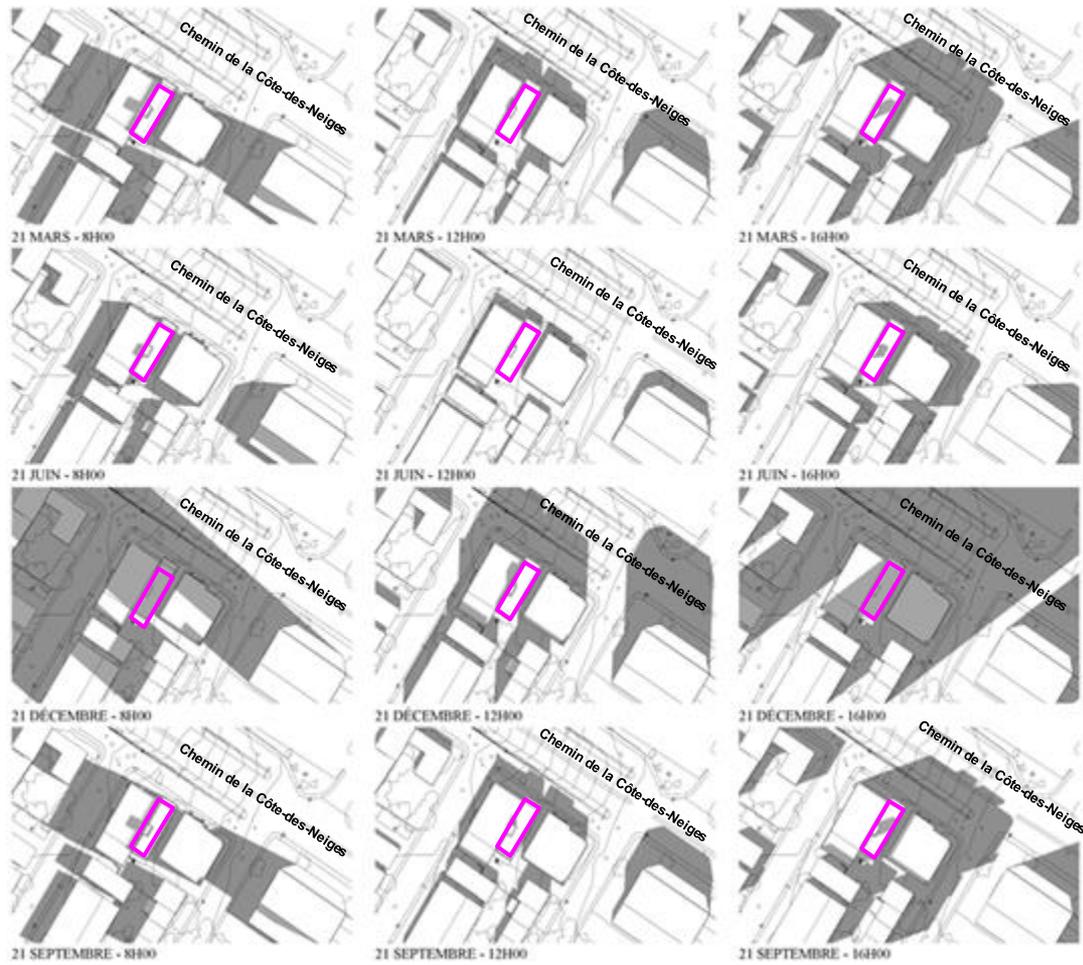


PROJET - PERSPECTIVES ET DESSINS D'AMBIANCE

Vue jardin arrière



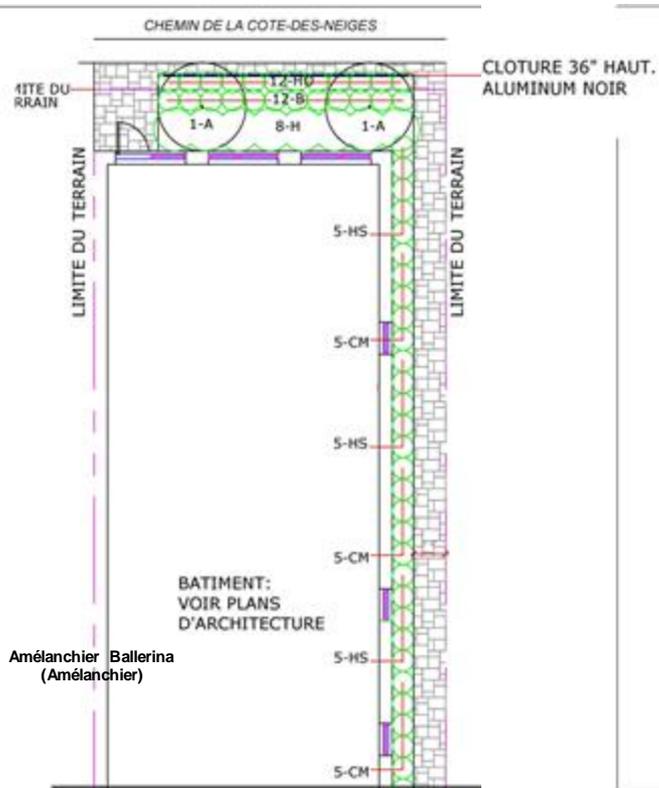
## PROJET - ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT



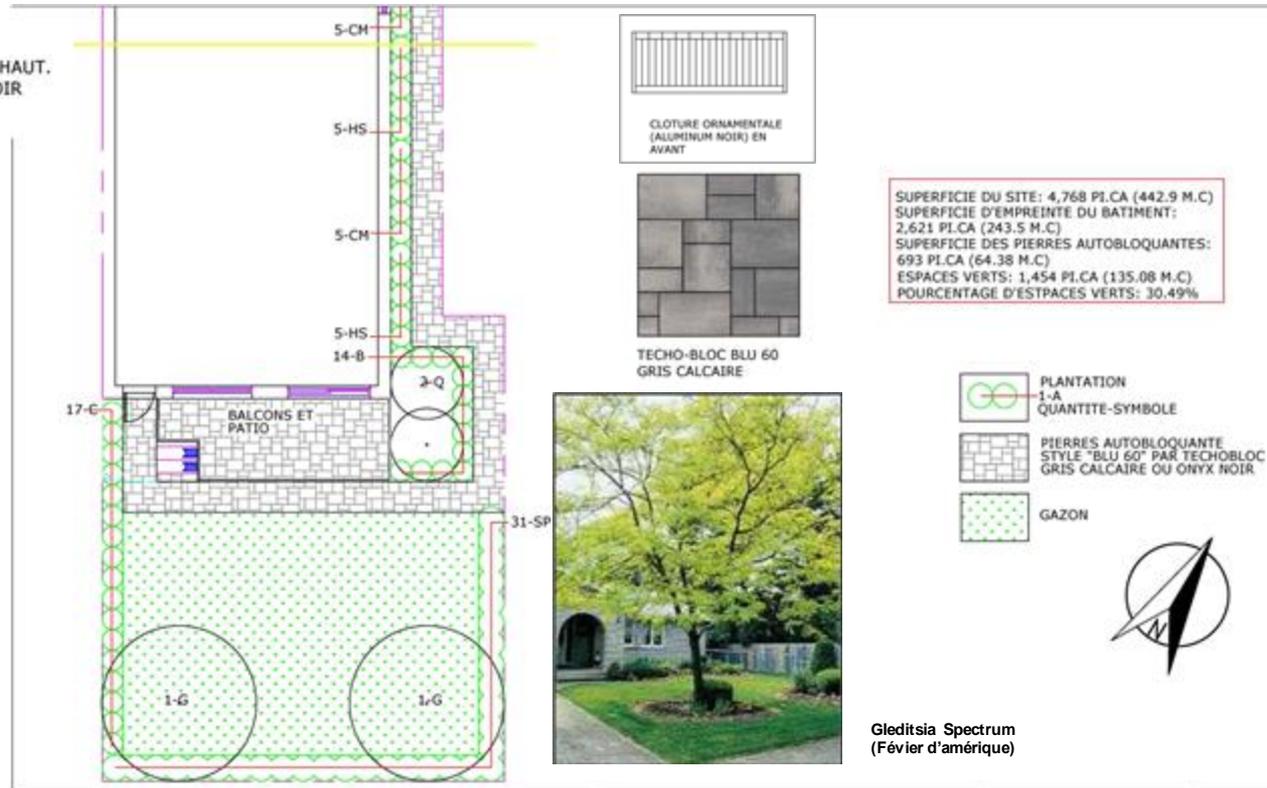
L'étude d'enseiement démontre que le nouveau bâtiment aura un impact négligeable sur l'enseiement des propriétés voisines. Il n'aggrave pas la situation existante.

L'ombrage causé par le nouveau bâtiment sera projeté principalement sur le domaine public.

## PROJET - AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Cours avant



Cours arrière

## DÉROGATIONS

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
<b>SECTEUR / ZONE</b>	04-15	0143	-
<b>AFFECTATION / USAGE</b>	Secteur d'activité diversifié <small>Habitation autorisée en regard des autres usages, de l'intensité des nuisances et des risques et de la nature du cadre bâti</small>	<b>Industries Légère (I.2(C))</b> <b>Commerces</b> de gros et entreposages (C.7(A))	Habitation (H.4) 8 logements
<b>HAUTEUR</b>	-	Min 7 m. / Max 12.5 m.	18 m
<b>MI</b>	Isolé	Isolé, jumelé, contigu	Jumelé
<b>MARGES AVANT</b>	-	Règles d'insertion	RI
<b>ÉTAGES</b>	Min 2 / Max 6	-	4 étages
<b>TI</b>	Faible ou Moyen	70%	55%
<b>DENSITÉ</b>	-	Max 3.0	Approx. 2.2
<b>VERDISSEMENT</b>	-	25 %	30.49 %

# ANALYSE DAUSE

## ANALYSE SELON LES CRITÈRES D'ÉVALUATION - Article 9

Critères	Évaluation	Commentaires
1° respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;	✓	Le projet respecte le plan d'urbanisme. Il a été modifié afin de réduire la densité et offrir des logements de qualité.
2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;	✓	Malgré le fait que la propriété se trouve dans un secteur d'industries légères et de commerces de gros et entreposage, l'usage habitation est compatible avec le milieu d'insertion. En effet, on retrouve une forte majorité de bâtiments d'habitation dans le secteur.
3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;	✓	Un effort a été fait pour améliorer la façade et l'aménagement de la cour latérale. Toutefois, le projet sera soumis à une révision architecturale (PIIA ) en fonction du Règlement sur les PIIA (RCA22 17379)
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;	✓	Les informations fournies pour justifier la démolition ont fait l'objet d'une documentation supplémentaires qui permettent de mieux saisir les enjeux concernant la démolition du bâtiment.
5° avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux;	S.O.	La propriété n'est pas située dans un secteur patrimonial.

## ANALYSE SELON LES CRITÈRES D'ÉVALUATION - Article 9

Critères	Évaluation	Commentaires
6° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;	✓	Un effort est fait pour aménager des espaces extérieurs de qualité. De plus, le nombre et la configuration des logements a été revue afin d'offrir des logements de qualité.
7° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;	✓	L'impact du nouveau bâtiment sur l'ensoleillement des propriétés voisines est négligeable comme le démontre l'étude d'ensoleillement. Aucun impact au niveau de la circulation ou des émanations.
8° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;	✓	Aucune unité de stationnement n'est prévue pour le projet. La propriété est situé dans une zone éloignée d'un équipement de transport structurant (zone 0143)
9° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;	✓	Le projet va permettre de créer 10 nouveaux logements dont 6 d'une superficie de plancher minimale de 95.78 m <sup>2</sup> .
10° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	✓	Le projet sera réalisé à l'intérieur de l'échéancier prévu par le promoteur soit d'ici la fin de l'année 2024

## ANALYSE SELON LES CRITÈRES D'ÉVALUATION - Article 9

Critères	Évaluation	Commentaires
11° tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement, à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants :	-	-
a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	✓	L'accès au bâtiment se fait de plain-pied. Cependant, la conception du bâtiment pour accéder au logement est en demi-niveau. À cet égard, la seule façon d'accéder aux logements est en fonction des escaliers et aucun ascenseur n'est prévu pour le bâtiment.
b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés, le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	✓	Un sentier est prévu au périmètre du bâtiment (cour latérale). Ce sentier doit être adapté pour l'accessibilité universelle (éclairage, largeur etc.). Toutefois, l'accès aux logements doit se faire, encore une fois, par l'entremise d'escaliers.
c) planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	S.O.	Aucune aire de stationnement n'est prévue pour les véhicules routiers.
d) dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.	S.O.	La propriété n'est pas située dans un secteur patrimonial.

# RECOMMANDATION

- Considérant que le requérant a fourni un complément d'information aux études sur l'état général du bâtiment qui démontre l'opportunité de le démolir;
- Considérant que le projet a été revu afin de réduire le nombre de logement et la configuration des logements permettent d'offrir des espaces de vie de qualité ;
- Considérant que l'aménagement, au sous-sol a été revu afin d'éliminer les logements prévus. Le sous-sol comprend uniquement des salles de services (mécaniques, vélo et entreposage, déchets) ;
- Considérant que l'usage demandé est compatible avec l'usage habitation et la nature du cadre bâti . Les usages autorisés (commercial et industriel léger) ne reflètent pas la vocation résidentielle du secteur dans lequel se trouve la propriété.

**La direction est FAVORABLE à la demande visant à autoriser un PPCMOI**

# PROJET DE PPCMOI

## RÉSOLUTION PPCMOI

### Territoire d'application :

#### PLAN CADASTRAL

Division de l'urbanisme  
20 FÉVRIER 2024  
1236290008

#### ANNEXE A TERRITOIRE D'APPLICATION - 1236290008

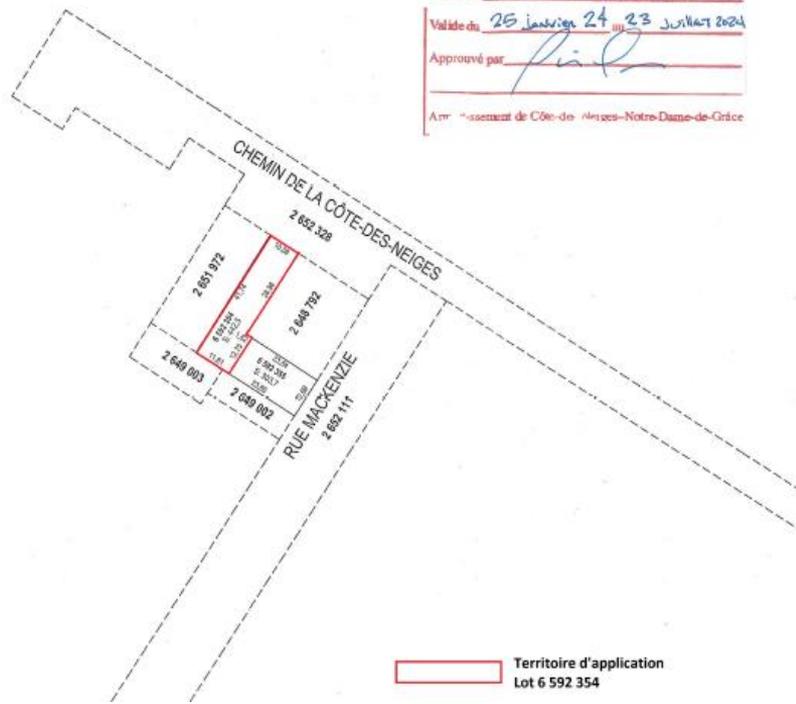
Ville de Montréal  
Permis de lotissement

Permis n° 3003305065-23

Valable du 25 janvier 24 au 23 juillet 2024

Approuvé par

Arr. d'assentiment de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce



Territoire d'application  
Lot 6 592 354

FUJILLET 1 DE 1

Un document joint complète ce plan cadastral.  
Les mesures indiquées sur ce document sont exprimées en unités du système international.

DOSSIER: 138386

Références au(x) feuille(s) cartographique(s)  
39H12-010-0129

Projection: MFM  
Fuseau: (6 )

Echelle: 1 : 1000

#### PLAN CADASTRAL PARCELLAIRE CADASTRE DU QUÉBEC

Circonscription foncière: Montréal

Municipalité(s): Montréal (Ville)

**3003305065**

Lot(s) soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre, (L.R.Q., c. C-1)

Fait conformément aux dispositions de l'article (des articles) 3043, al.1 C.c.Q.

Préparé à Montréal

Signé numériquement par: Robert Katz  
a.g. (matricule 2382)

Minute: 15930 date du 15 août 2023  
Dossier ag.: 53582-17625-01

Copie authentique de l'original.  
La

## AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, est autorisé conformément aux conditions prévues à la présente résolution :
- a. la démolition du bâtiment existant situé au 6920, chemin de la Côte-des-Neiges (lot 2 648 793);
  - b. la construction et l'occupation d'un bâtiment aux fins de la catégorie d'usage Habitation (H.4).
3. Aux fins de l'article 2, 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) :
- a. article 10, afin d'autoriser une hauteur maximale de 4 étages et de 18 mètres hors tout, incluant les appareils mécaniques et les cages d'ascenseur ou d'escalier.
  - b. article 123 afin d'autoriser l'usage de la catégorie résidentiel pour un maximum de 8 logements.

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

## AUTORISATIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION

4. En plus des documents normalement exigés au règlement de démolition, la demande de démolition doit être accompagnée des documents supplémentaires suivants :

- a) un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
- b) un plan de gestion des matières résiduelles des futures occupations;
- c) un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier.

5. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, le requérant doit :

- a) une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation et à la présente résolution;
- b) une lettre de garantie bancaire correspondant à 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière à titre de garantie monétaire;
- c) un document montrant les mesures de protection utilisées pour protéger les arbres publics sur rue comme prévu dans le document « Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres ».

La lettre de garantie bancaire que doit fournir le requérant préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation doit :

- a) garantir le respect des conditions imposées par la présente résolution et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, incluant la protection et la conservation des arbres;
- b) être délivrée par une institution financière canadienne;
- c) être irrévocable et inconditionnelle;
- d) demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de démolition, le programme de réutilisation du sol dégagé, l'aménagement paysager et les conditions imposées par la présente résolution soient réalisés, ou qu'une nouvelle garantie équivalente soit déposée dans le cadre de la demande de construire.

**AUTORISATIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**

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

- a) le taux d'implantation maximal du bâtiment doit être de 55 %;
- b) la densité maximale du bâtiment doit être de 2,2;
- c) aucune aire de stationnement extérieure pour véhicule n'est autorisée;
- d) aucun climatiseur apparent ne doit être installé sur les balcons ou les façades;
- e) au moins 75 % des logements proposés doivent être composés de 3 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 90 m<sup>2</sup> et que 25 % des logements proposés soient composés de 2 chambres à coucher d'une superficie minimale de 70 m<sup>2</sup>.

## RÉVISION ARCHITECTURALE - PIIA

8. La délivrance d'un permis de construire ou de transformation impliquant une modification au volume du bâtiment est assujettie à l'approbation préalable des plans par le conseil d'arrondissement.
9. En plus de tout autres objectifs et critères applicables dans la réglementation en vigueur, l'évaluation du conseil doit tenir compte des objectifs et des critères d'évaluation supplémentaires suivants :

### Objectif 1 :

Favoriser la construction d'un bâtiment de facture contemporaine qui tient compte de sa situation dans un secteur établi.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° l'utilisation de panneaux métalliques doit être limitée à des interventions ponctuelles dans la composition des façades et tendre à favoriser des matériaux durables et des matériaux de qualité;
- 2° le projet doit tendre à respecter l'implantation, le concept architectural et le gabarit général de construction présenté aux plans en annexe B.

### Objectif 2 :

Favoriser un aménagement de la propriété qui valorise le verdissement et le développement durable.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° la plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement est favorisée;
- 2° la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux est favorisée;
- 3° les équipements mécaniques sont positionnés de manière à ne pas nuire à l'utilisation du toit par les occupants;
- 4° les aménagements extérieurs proposés dans la cour avant doivent être aménagés en coordination avec les interventions projetées sur le domaine public;
- 5° le projet d'aménagement paysager doit tendre à respecter le plan d'architecture de paysage proposé en annexe B.

## ÉTAPES D'ADOPTION

Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	26 juillet 2023
Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	11 mars 2024
<b>Consultation</b>	<b>27 mars 2024</b>
Adoption, avec ou sans changement, du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	CA à venir
Période pour demande d'approbation référendaire	8 jours
Adoption finale de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	CA à venir
Processus référendaire, si requis, ou entrée en vigueur de la résolution	

## 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 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.

## ARTICLES DE LA RÉOLUTION SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDIAIRE

- Article 3

Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger aux articles 10 et 123 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin d'autoriser une hauteur maximale de 18 m et de 4 étages, incluant les constructions hors-toit, ainsi qu'un usage résidentiel pour un maximum de 8 logements.

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

# PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC