

Assemblée publique de consultation

99999, rue Jolicoeur
(lots vacants # 1 242 758 et 1 242 759)

PPCMOI- Construction d'un immeuble résidentiel
de 15 logements
(adjacent au 2554-2562, rue Jolicoeur)

Direction de l'aménagement urbain et du Patrimoine
Date: Assemblée publique du 3 novembre 2022
Présenté par: Martin Proulx, conseiller en aménagement

A decorative pattern on the left side of the slide, consisting of overlapping circles and triangles in various shades of blue and teal.

Plan de la présentation

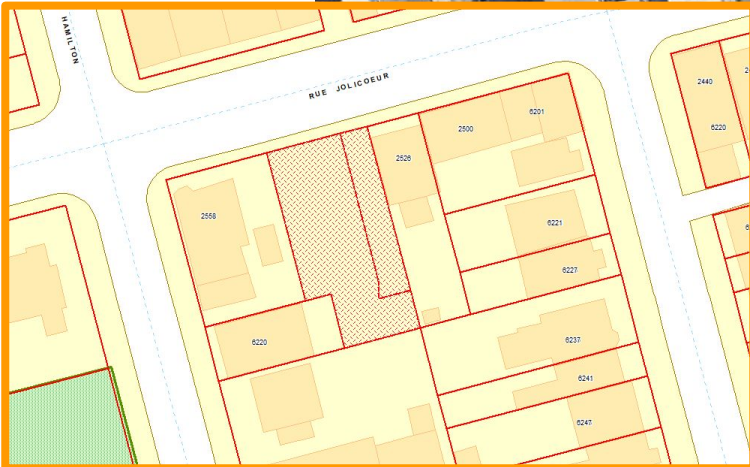
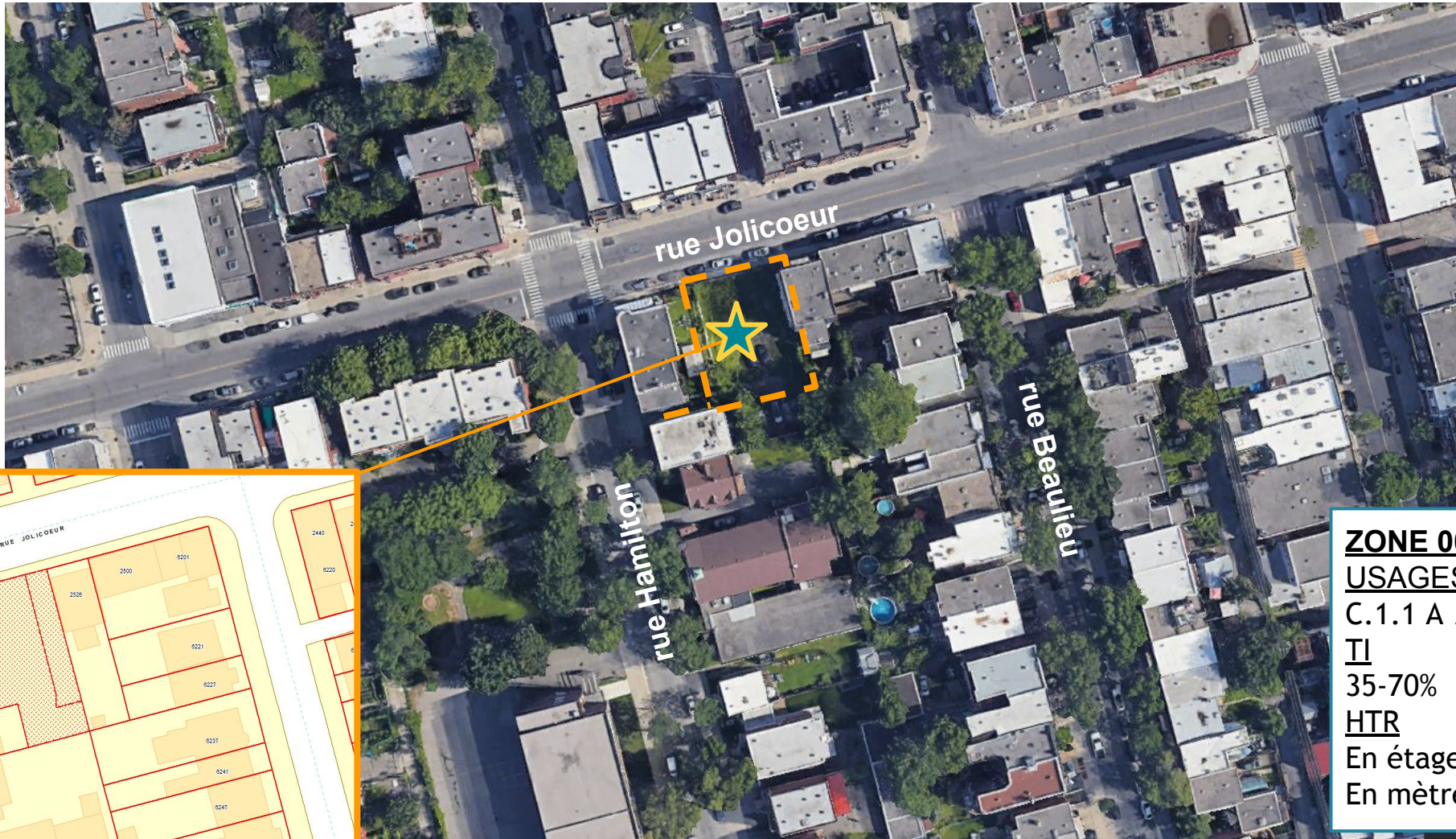
1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption

1. Mise en contexte

- Demande de projet particulier (PPCMOI) portant sur des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;
- Construction sur un terrain vacant d'un bâtiment de 15 logements avec garage;
- Bâtiment de 3 étages avec appenti sur toit;
- 2 terrasses sur le toit;
- Réunification de 2 lots (anciennement occupés par un 4plex et un duplex démolis en 2016);
- Stationnement intérieur de 3 cases avec bornes accessibles par la rue Hamilton grâce à une servitude de passage .

1. Mise en contexte

Vue aérienne



ZONE 0030
USAGES AUTORISÉS
C.1.1 A /H.1-4
II
35-70%
HTR
En étage: 2-3
En mètres: 11m max

1. Mise en contexte

Le terrain vacant

vue de la rue Jolicoeur



vue de la rue Hamilton



1. Mise en contexte

Intégration du projet



1. Mise en contexte

Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

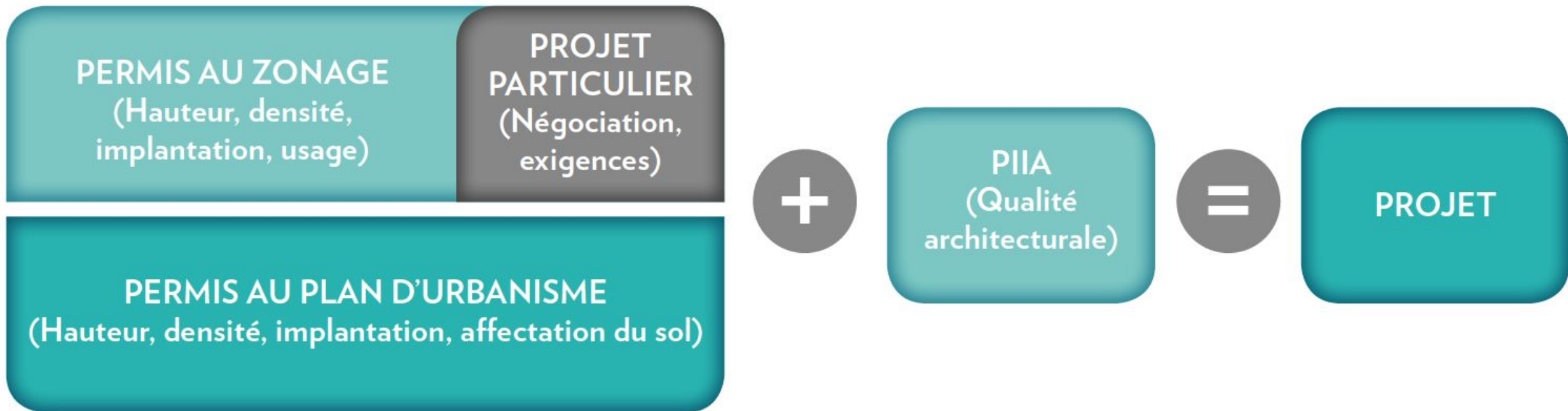
- **PPCMOI** pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un Immeuble
- C'est un **pouvoir discrétionnaire** du Conseil d'arrondissement qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet à **certaines conditions**

Avantages de cette approche :

- Permet **d'exiger toutes conditions**, 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 et du PPU** qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires
- Permet un **encadrement qualitatif plus serré** des projets
- Permet une **validation publique plus large** de ce type de projets en les soumettant à un processus **d'approbation citoyenne**

1. Mise en contexte

“Pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d’urbanisme, le PPU privilégie la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI)” (p.61).



1. Mise en contexte

Dérogations

	Plan d'urbanisme	Règlement d'urbanisme 01-280 Zone #0030	Projet 2e présentation (CCU 6 septembre)
Usages	Secteur résidentiel	C.1(1).A/H1-4	H.6 (12-36 log.)
Nombre d'étage(s) min-max	1-4	2-3	3
Hauteur max (m)	-	11	10.4
Implantation min-max (%)		35-70%	67.7
Densité min-max(COS)	Moyen à élevé	3 max	2
Taux de verdissement min(%)		75	95
Nombre de logements (max)	-	6	15
Unité de stationnement vélo (min)	-	23	28 int
Unité de stationnement auto min-max		8	3

A decorative pattern on the left side of the slide, consisting of overlapping circles and triangles in various shades of blue and teal.

Plan de la présentation

1. Mise en contexte
- 2. Présentation du projet**
3. Procédure d'adoption

2. Présentation du projet

Avantages du projet

- Mutualiser le potentiel résidentiel des deux lots en construisant 1 bâtiment au lieu de 2, offrir des espaces communs de plus grande qualité et favoriser la mobilité active;
- Renforcer l'offre en logements de 2 et 3 cc;
- Consolider l'alignement des façades et le front bâti sur Jolicoeur;
- Valoriser un terrain constitué de 2 lots, vacants depuis la démolition en 2016 suite à un incendie;
- Rationaliser l'usage des superficies de plancher constructibles et bonification des espaces commun ;
- Densifier un terrain localisé à moins de 800m de la station Monk et à 1,2km de la station Jolicoeur, et desservi par des commerces du boulevard Monk;

2. Présentation du projet

La demande de PPCMOI vise à autoriser :

- Une catégorie d'usage H.6, pour un maximum de 15 logements;
- Une marge arrière en-deçà de 4 m minimum;
- Une aire de stationnement non accessible directement par une ruelle ou par une voie d'accès conduisant à une ruelle;
- Une distance minimale de moins de 7 m entre chaque arbre exigé.

2. Présentation du projet

Intégration du projet



2. Présentation du projet

Implantation



2. Présentation du projet

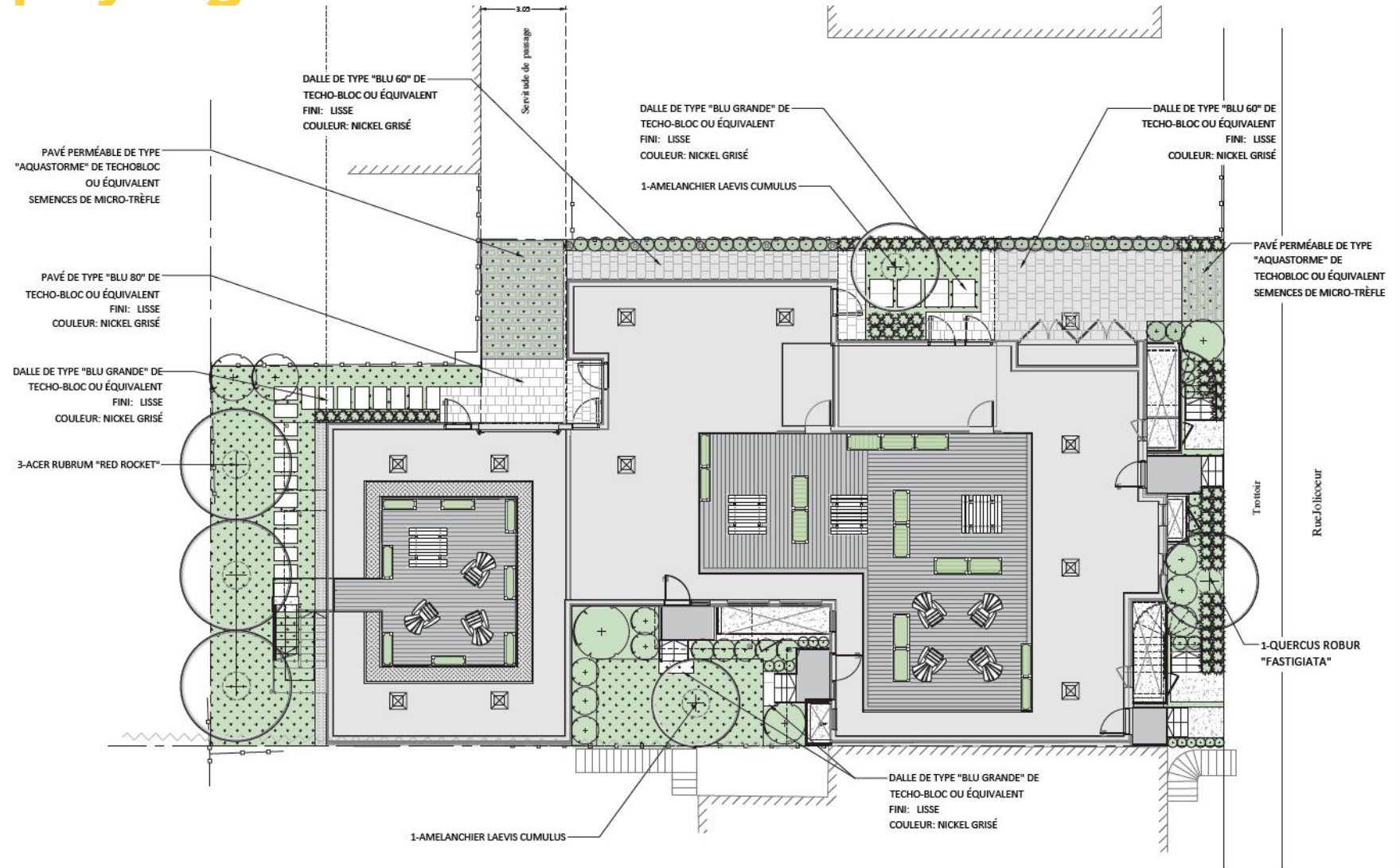
Photomontages et ambiances



2. Présentation du projet

Aménagement paysager

- **6 arbres proposés**
 - Cour arrière
 - 3 érables rouge
 - Cours latérales
 - 2 amélanchiers glabre cumulus (arbres fruitiers)
 - Cour avant
 - 1 chêne à gros fruits (plutôt qu'un érable de Norvège)
- **Multiples bacs de plantation au toit pour en faire un potager collectif**



A decorative pattern on the left side of the slide, consisting of overlapping circles and triangles in various shades of blue and teal.

Plan de la présentation

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. **Procédure d'adoption**

3. Procédure d'adoption

Calendrier d'adoption du PPCMOI

Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	11 octobre 2022
Consultation publique	3 novembre 2022
Adoption du 2 ^e projet de résolution (CA)	14 novembre 2022
Avis public et période pour demande d'approbation référendaire	novembre/décembre 2022
Adoption d'une résolution (CA)	5 décembre 2022

3. Procédure d'adoption

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

- Modification de la marge arrière minimale;
- Modification aux catégories d'usage prescrites dans la zone 0030

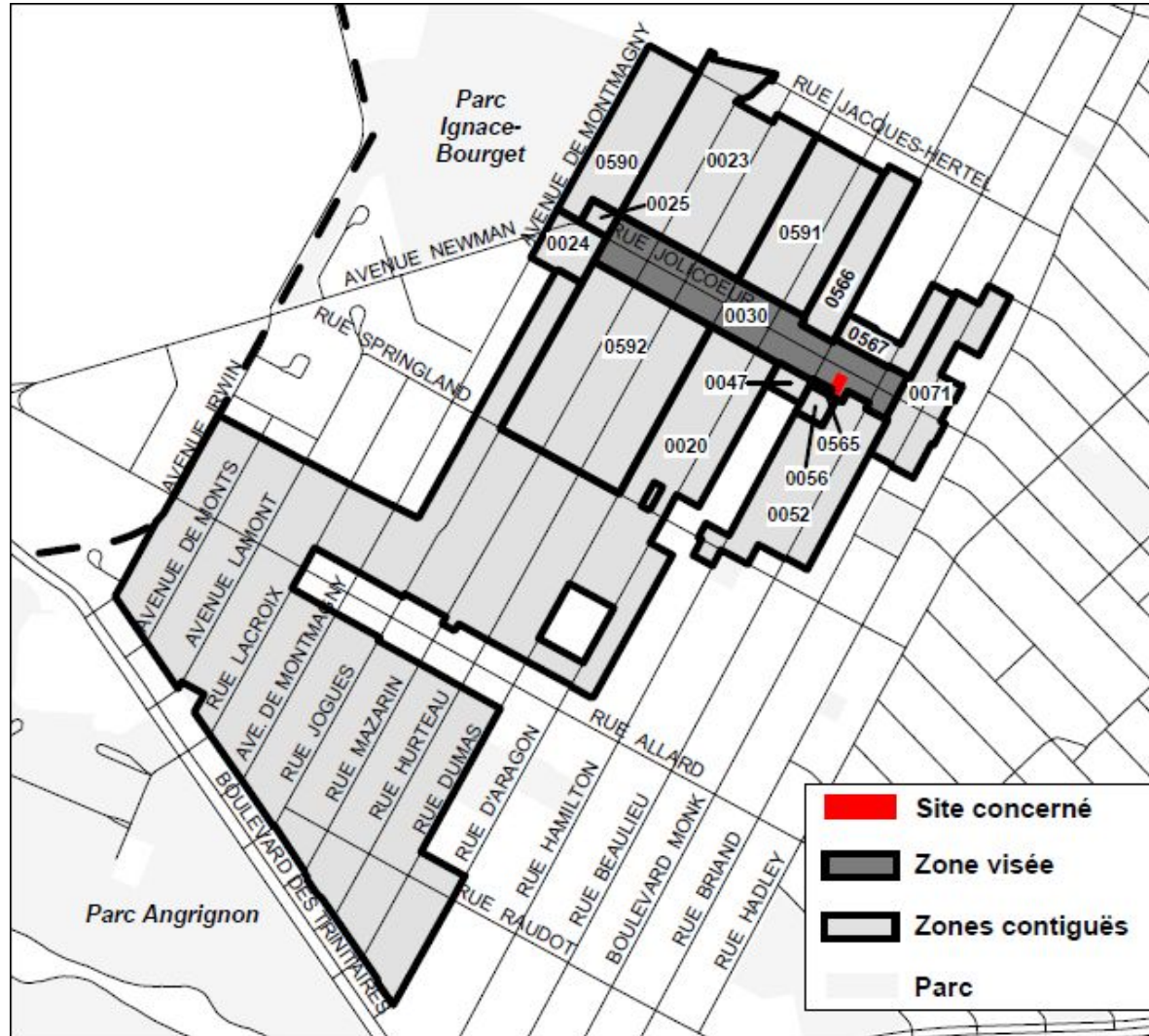
3. Procédure d'adoption

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir d'une zone visée ou d'une zone contiguë à celle-ci
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient
- Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire

3. Procédure d'adoption

Zones visée et zones contiguës



3. Procédure d'adoption

Autorisations :

- La catégorie d'usage H.6, pour un maximum de 15 logements;
- Une marge arrière en-deçà de 4 m minimum;
- Une aire de stationnement non accessible directement par une ruelle ou par une voie d'accès conduisant à une ruelle;
- Une distance minimale de moins de 7 m entre chaque arbre exigé.

3. Procédure d'adoption

Conditions:

- Un maximum de 3 unités de stationnement;
- Que chaque logement comporte un balcon d'une superficie de 2 m² minimum;
- Une proportion de 30 % minimum de logements d'une superficie minimum de 96 m² chacune;
- Une proportion de 20 % minimum de logements familiaux de 3 chambres à coucher et plus;
- La plantation d'au moins 6 arbres sur le terrain, dont au moins 1 arbre à moyen déploiement en cour avant, au moins 2 arbres fruitiers en cours latérales et au moins 3 arbres à moyen déploiement en cour arrière;
- Que toutes les unités de stationnement soient équipées d'une borne de recharge électrique à 240 volts;
- Au moins 8 unités de stationnement pour vélos aménagées à l'extérieur et réservées aux visiteurs, pouvant accueillir au moins 2 vélos cargos;

3. Procédure d'adoption

Conditions:

- Un minimum de 10 % des unités de stationnement pour vélos aménagées à l'intérieur offrant un branchement électrique;
- Une terrasse commune aménagée au toit, d'une superficie minimum de 60 m² et protégée par des garde-corps servant de bacs de plantations;
- Une distance d'au moins 4 m entre les arbres requis en cour arrière;
- Une aire de dépôt extérieure temporaire en vue de la collecte de 0,28 m² par logement prévue en façade, adjacente à la voie publique;
- Une porte cochère permettant l'accès à la cour arrière directement depuis la rue Jolicoeur, aménagée au niveau du sol et servant au passage et à l'entreposage des bacs de matières résiduelles en vue de la collecte;
- Au moins 1 logement accessible universellement à partir de la rue sans devoir utiliser d'escaliers;

3. Procédure d'adoption

Conditions:

- L'aménagement au sous-sol d'un local distinct dédié au tri et à l'entreposage provisoire des matières résiduelles, incluant les déchets domestiques, les matières recyclables et les résidus alimentaires d'une superficie de plancher minimale de 0,55 m² par logement;
- Un écran acoustique autour des équipements mécaniques au toit;
- Une garantie financière de 10 000 \$ pour la réalisation des aménagements paysagers autorisés au PIIA;
- Critères et documents supplémentaires pour l'approbation architecturale en vertu du Règlement sur les PIIA.

Questions?

Merci