Demande de PPCMOI
Projet résidentiel
1957, rue Hunter

Consultation publique écrite du 20 mai au 3 juin 2021

Préparé par Marie-Hélène Binet-Vandal, conseillère en aménagement
Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

Le Sud-Ouest
Montréal

PLAN DE LA PRÉSENTATION

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

1. MISE EN CONTEXTE

1. MISE EN CONTEXTE

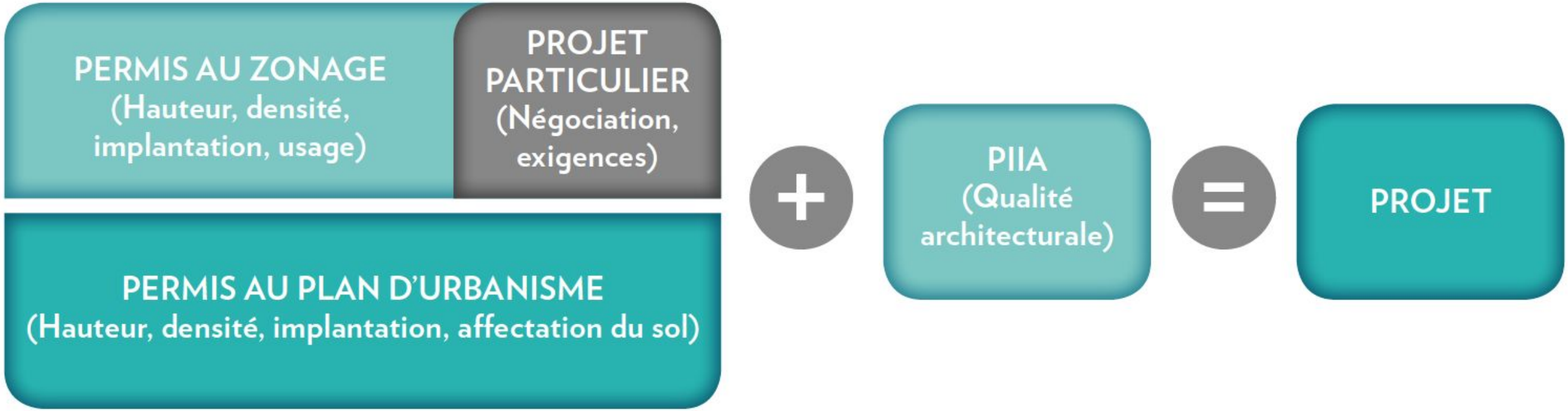
Qu’est-ce qu’un PPCMOI?

- **PPCMOI** pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d’**O**ccupation d’un **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 et du PPU qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires
- Permet de soumettre le projet à un processus d’approbation citoyenne

1. MISE EN CONTEXTE



1. MISE EN CONTEXTE

Conformité à la réglementation

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Projet
Usages	Secteur mixte	C.2C, I.3, H.6	**H.7**
Hauteur min-max (mètres)	25 mètres	9-16 mètres	**20 mètres**
Implantation min-max (%)	Moyen	35% à 70%	70%
Densité min-max	2-6	2-3.5	**4.3**
Retrait de la façade (Annexe H)	-	retrait de 2,5 mètre à partir de 12,5 mètres	retrait de 2,5 mètre à partir de **14 mètres**

PLAN DE LA PRÉSENTATION

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

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Immeuble d'intérêt patrimonial (Ancienne Canada Paint Co.)

Vue de la rue Chatham vers le sud

Vue de la rue Hunter vers l'est

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Rue Payette

Rue Hunter

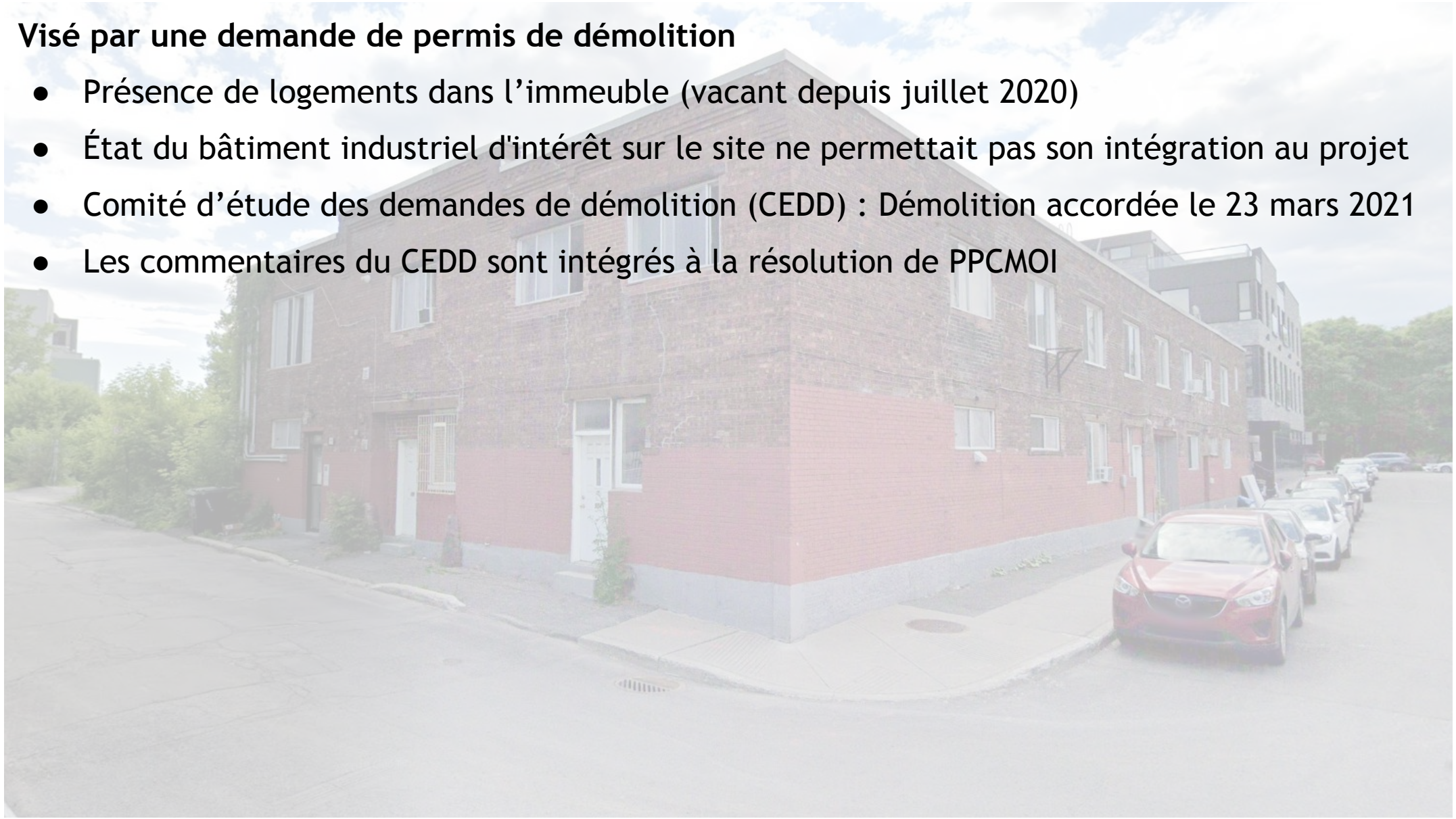
Rue Chatham

Rue Canning

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Visé par une demande de permis de démolition

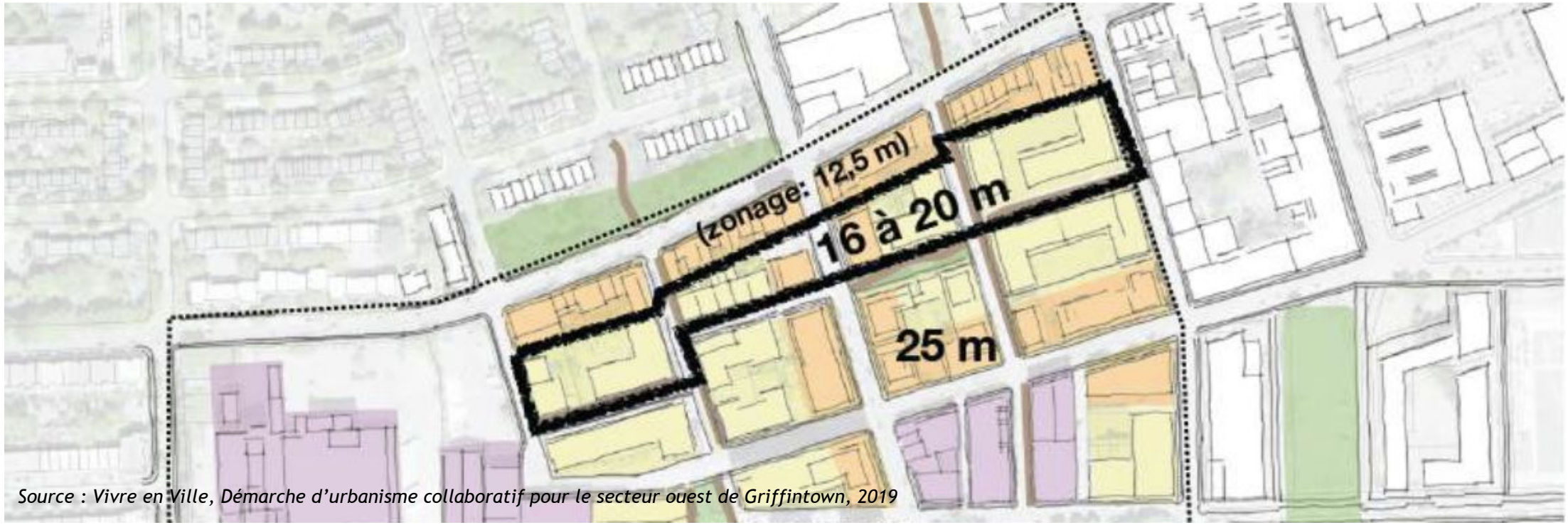
- Présence de logements dans l'immeuble (vacant depuis juillet 2020)
- État du bâtiment industriel d'intérêt sur le site ne permettait pas son intégration au projet
- Comité d'étude des demandes de démolition (CEDD) : Démolition accordée le 23 mars 2021
- Les commentaires du CEDD sont intégrés à la résolution de PPCMOI



2. PRÉSENTATION DU PROJET

Prise en compte des balises de la démarche d'urbanisme collaboratif pour Griffintown ouest :

- Transition graduelle des hauteurs des bâtiments vers la rue Notre-Dame (maximum 20 m au nord des rues Hunter et Payette)
- Verdissement (cour ouverte, placette et passage)
- Animation des façades (RDC)



Source : Vivre en Ville, Démarche d'urbanisme collaboratif pour le secteur ouest de Griffintown, 2019

2. PRÉSENTATION DU PROJET

La demande de PPCMOI vise à autoriser :

- Construction d'un bâtiment résidentiel de 161 logements
  - 3 CC : 33 (20 %, dont 15 maisonnettes sur deux niveaux)
  - 2 CC : 36 (22 %)
  - 1 CC : 83 (52 %)
  - Studio : 9 (6 %)
- Hauteur de 20 mètres (7 étages)
- Densité de 4.3
- Taux d'implantation de 70 %
- 94 stationnements auto
- Aménagement d'un jardin de rue

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Implantation

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Perspectives

INTERSECTION RUES HUNTER - CHATHAM

PORTE COCHÈRE - RUE CHATHAM

Perspectives

RUELLE VERTE

INTERSECTION RUES HUNTER - CANNING

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Perspectives

RUE HUNTER (RUE HABITÉE)

JARDIN DE RUE

PORTE COCHÈRE- MUR DE COMMÉMORATION

JARDIN DE RUE

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Perspectives

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Perspectives

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Élévations

Élévation rue Hunter

Élévation ruelle

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Élévations

Élévation rue Chatham

Élévation rue Canning

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Coupes

Coupe longitudinale

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Coupes

Coupe transversale

2. PRÉSENTATION DU PROJET

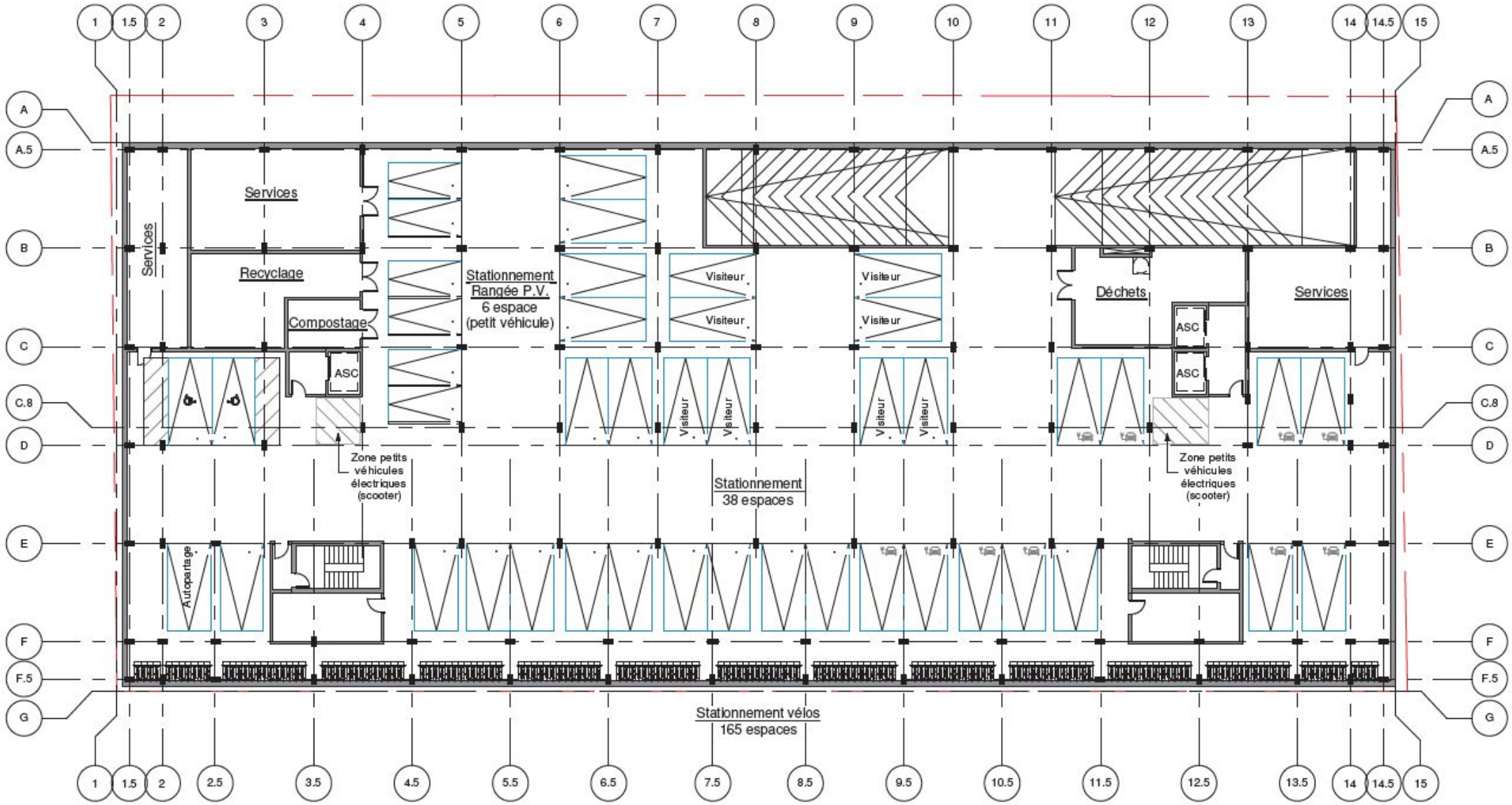
Plan RDC

ÉCHELLE 1:250

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Plan stationnement

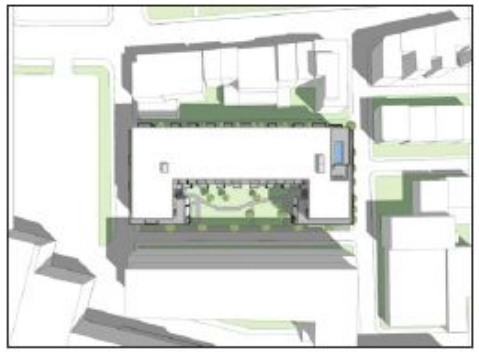
ÉCHELLE 1:250



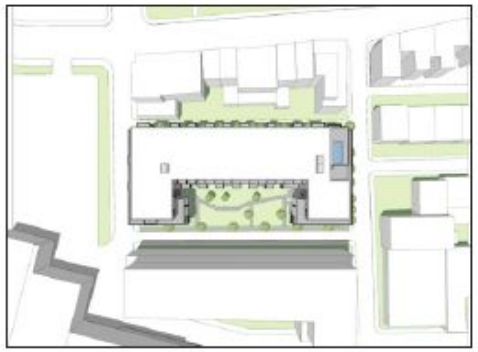
2. PRÉSENTATION DU PROJET

Étude d'ensoleillement

SOLSTICE D'ÉTÉ - 21 JUIN



9H00



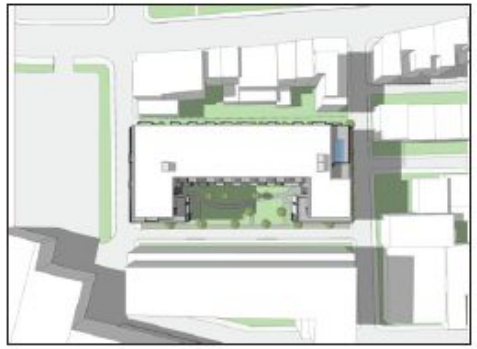
12H00

15H00

ÉQUINOXE - 20 MARS

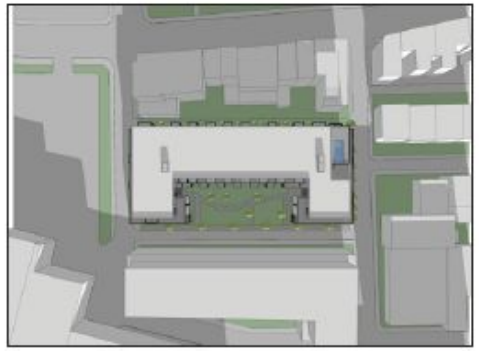
9H00

12H00



15H00

SOLSTICE D'HIVER - 22 DÉCEMBRE



9H00

12H00

15H00

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Aménagement paysager

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Mur commémoratif – expression visuelle

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Autorisation et condition spécifique suivant l'entrée en vigueur du règlement pour une métropole mixte (RMM) :

- Article 11 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (RMM) de la Ville de Montréal, exige que l'immeuble cédé en vertu de l'article 10 de ce règlement soit situé à une distance de plus de 2 km du projet résidentiel, calculée à partir d'une des limites de l'emplacement;
- Article 9 du RMM, permet la réalisation d'un projet clé en main, la cession d'un immeuble en faveur de la Ville ou une contribution financière.

PLAN DE LA PRÉSENTATION

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

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Calendrier d'adoption

Adoption du 1er projet de résolution (CA)	10 mai 2021
Consultation publique écrite	**20 mai au 3 juin 2021**
Rédaction du rapport de consultation	juin 2021
Dépôt du rapport et adoption du 2e projet de résolution (CA)	9 août 2021
Avis public et période pour demande d'approbation référendaire	août 2021
Adoption de la résolution (CA)	13 septembre 2021
Avis public d'entrée en vigueur de la résolution	automne 2021

Le processus d'adoption est réalisé en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celles concernant les rassemblements de personnes.

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

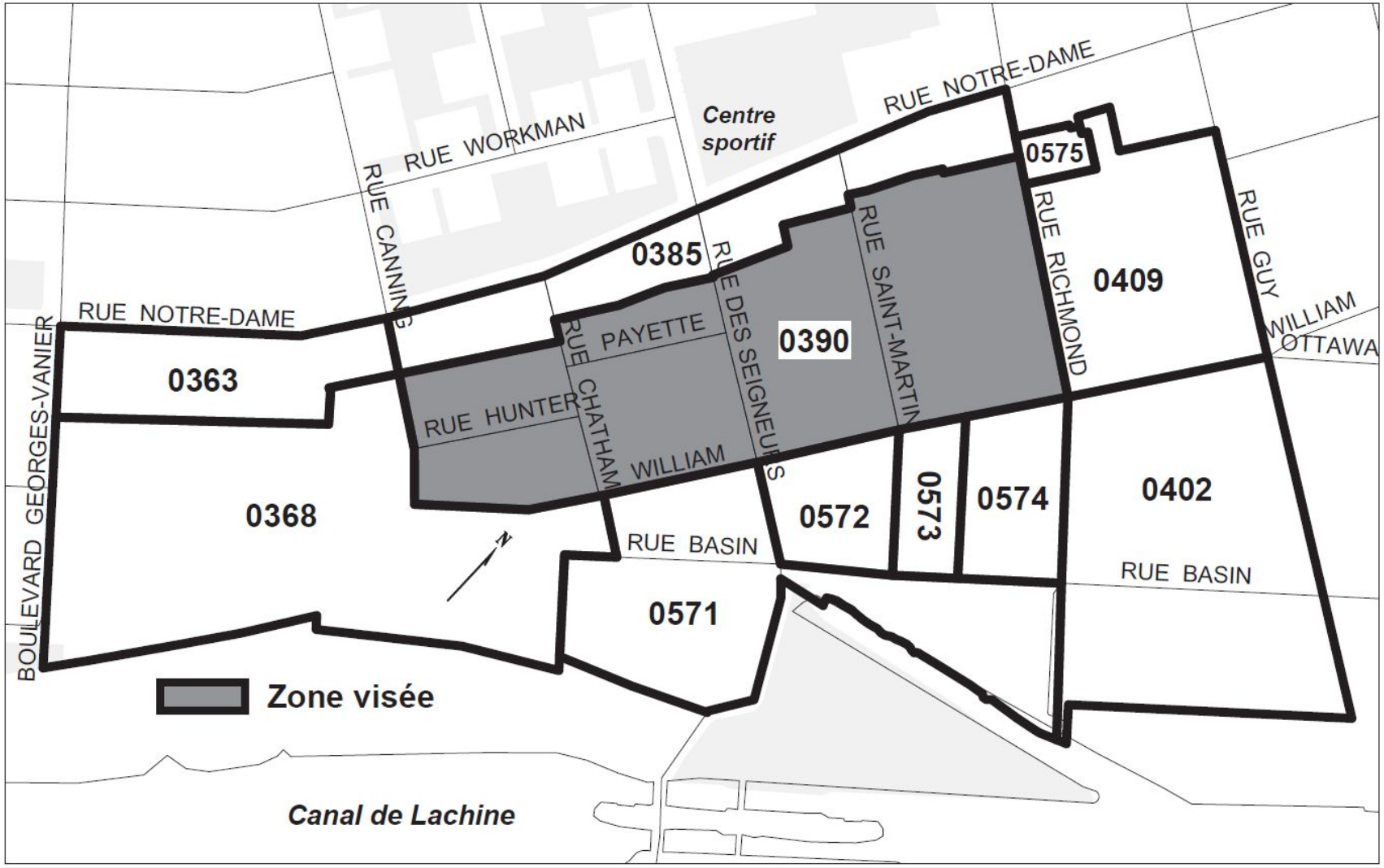
- Modification à l'usage
- Modification de la densité
- Modification de la hauteur maximale prescrite
- Modification au retrait prescrit

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 DU PPCMOI

Zones visées et zones contiguës



3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Autorisations :

- Usage (165 logements)
- Hauteur de 20 mètres;
- Densité de 4.5;
- Retrait de la façade à partir de 14 mètres
- Point de référence pour la calcul de la hauteur
- Distance de plus de 2 km entre l'emplacement du projet et de l'immeuble cédé (Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial - RMM)

3. PROCÉDURE D’ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Cession d’un terrain (RMM);
- Nombre de logements familles et superficie;
- Accès à partir du rez-de-chaussée;
- Espace extérieur privé adjacent au logement;
- Jardin de rue adjacent à la rue Hunter et plantation d’arbres;
- Marge et plantation d’arbres dans la cour adjacente à la ruelle;

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Conditions :

- Gestion des matières résiduelles (compost et jour de collecte);
- Stationnement intérieur de 90 unités, comprenant :
  - 1 unité de stationnement pour les voitures en autopartage;
  - 2 unités de courte durée;
  - 8 unités pour visiteurs;
  - Branchement électrique pour les vélos
- Études et critères supplémentaires lors de l'approbation architecturale du projet;
- Intervention artistique (commémoration de l'immeuble d'intérêt);
- Garantie financière.

MERCI !