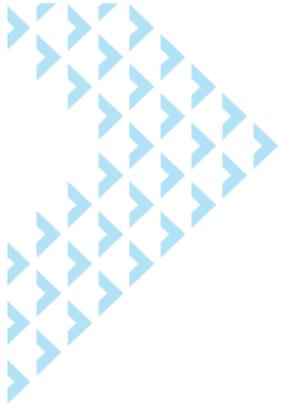




Consultation écrite

PPCMOI
3910, rue Newmarch
Nouvelle construction de 3
étages (4 logements)



Mise en contexte

Description du projet particulier

Le projet particulier vise à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel familial de 4 logements sur 3 étages, situé au 3910, rue Newmarch – Lot 1 153 953. Le site est situé dans la zone H02-67.

Il s'agit d'un lot vacant d'une superficie de seulement 145,2 m² qui requiert des dispositions adaptées afin d'y autoriser une nouvelle construction.

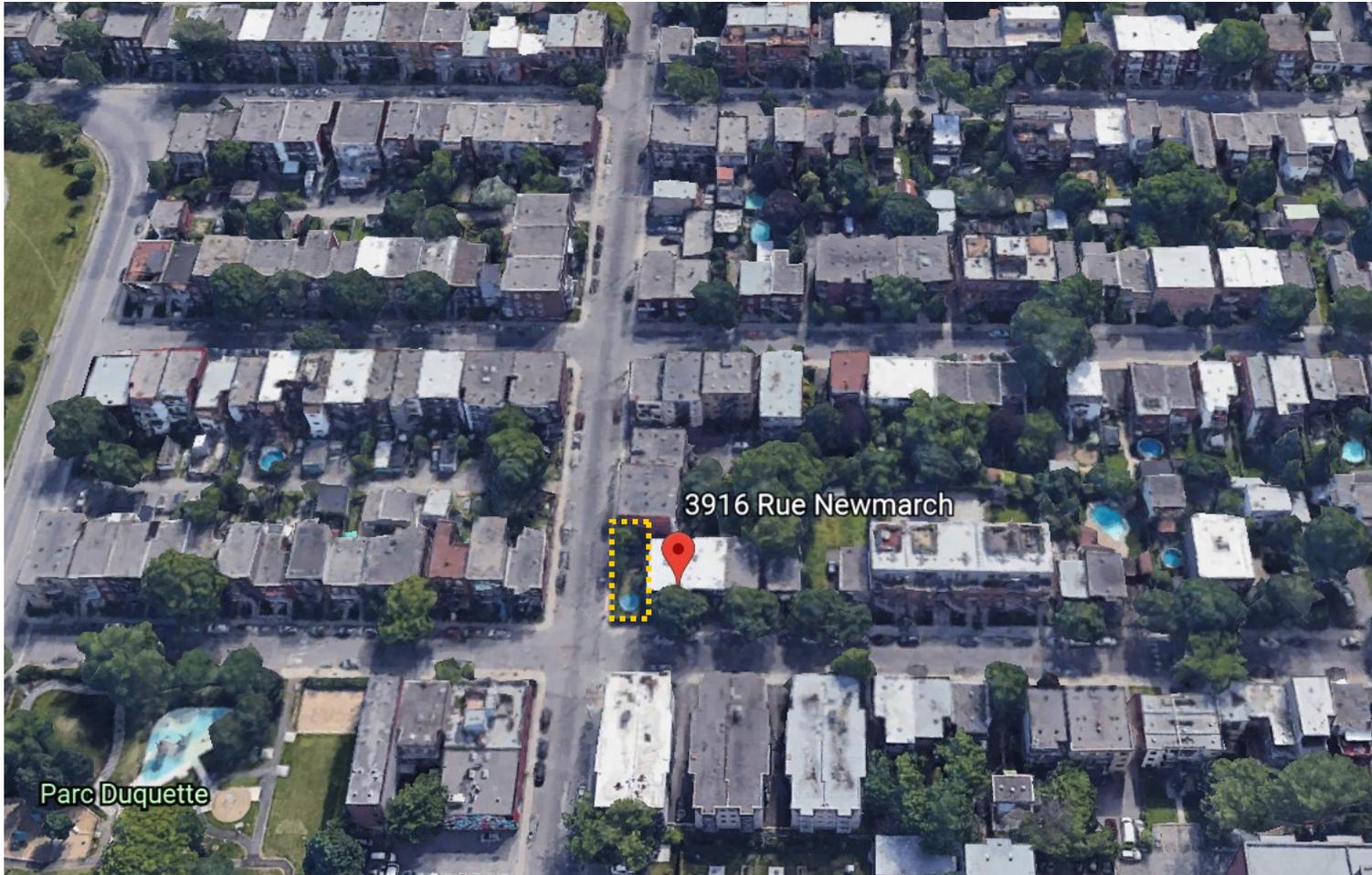
Les éléments suivants font l'objet du présent projet particulier:

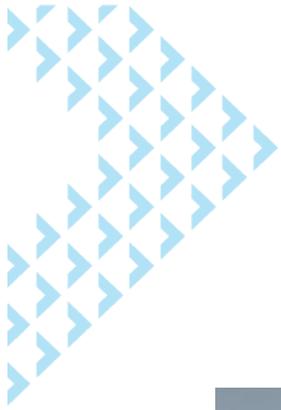
- Normes concernant la largeur, la profondeur et la superficie du lot;
- Normes relatives aux marges de recul et aux rapports espace bâti/terrain et du coefficient d'occupation au sol;
- Empiètement dans le triangle de visibilité;
- Matériaux de revêtement métallique sur les façades du 3^e étage;
- La distance de la construction hors-toit par rapport au mur extérieur sur rue et au mur arrière;
- Absence d'un balcon d'une superficie d'au moins de 3m².



Mise en contexte

Vue aérienne 3910, rue Newmarch

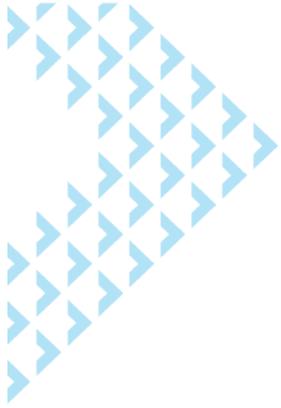




Mise en contexte

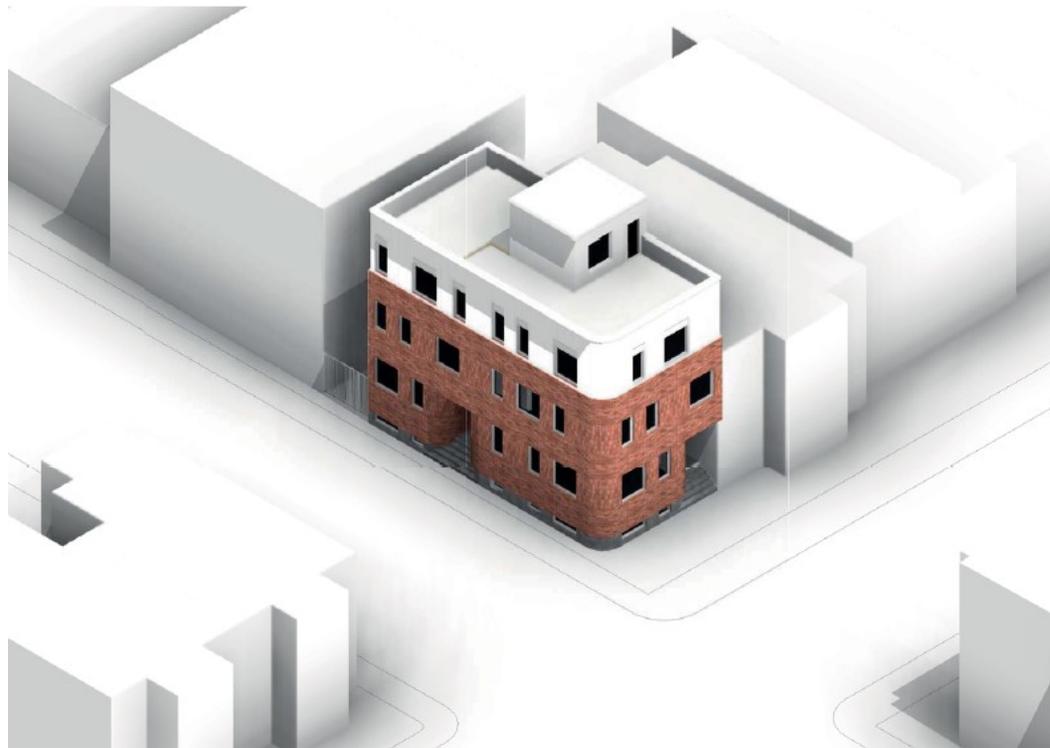
3910, rue Newmarch

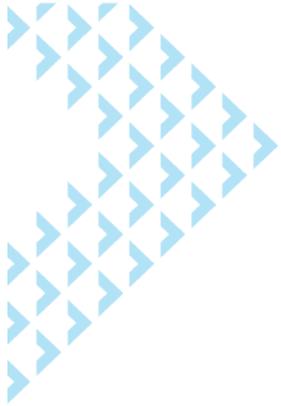




Projet

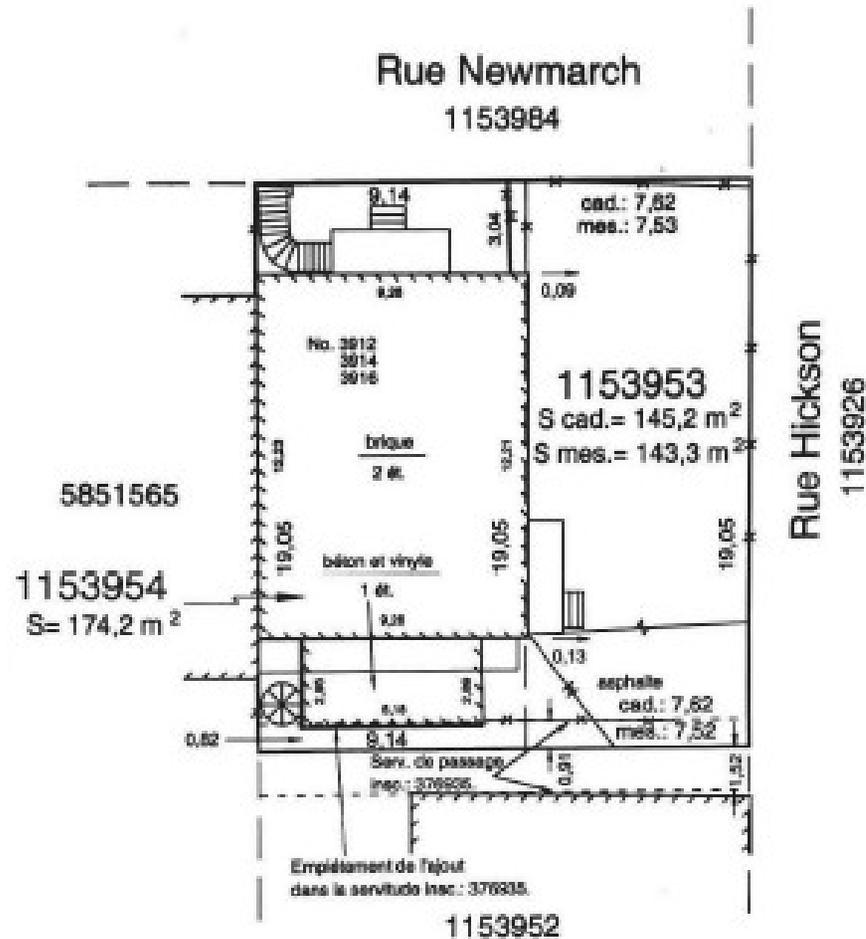
Perspectives

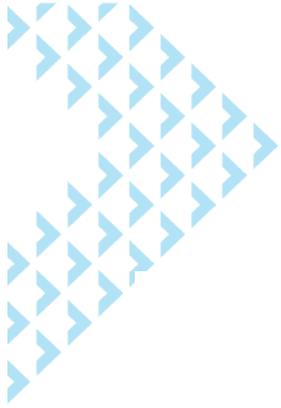




Projet

Certificat de localisation

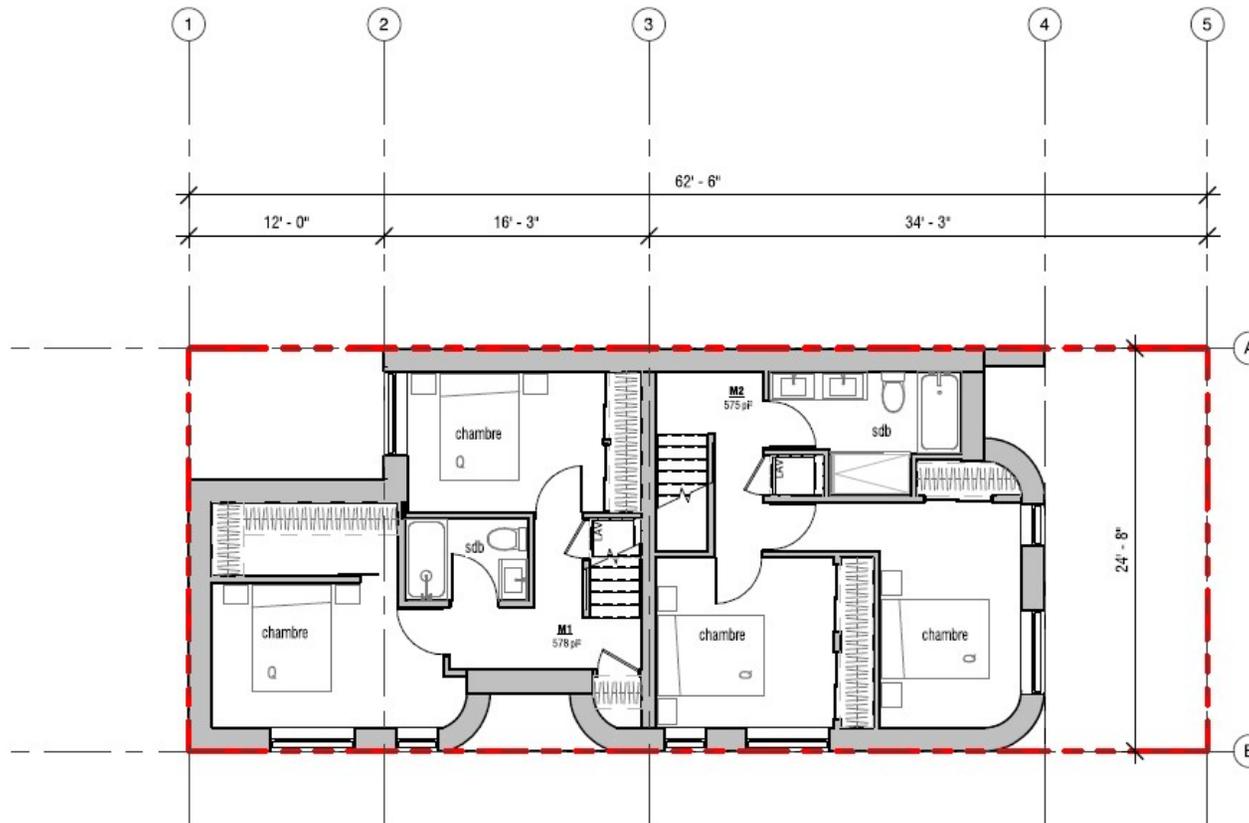


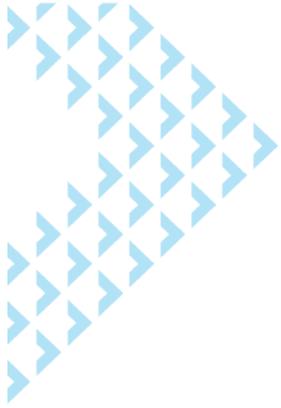


Projet

Plans des étages

LE PROJET | PLAN DU SOUS-SOL

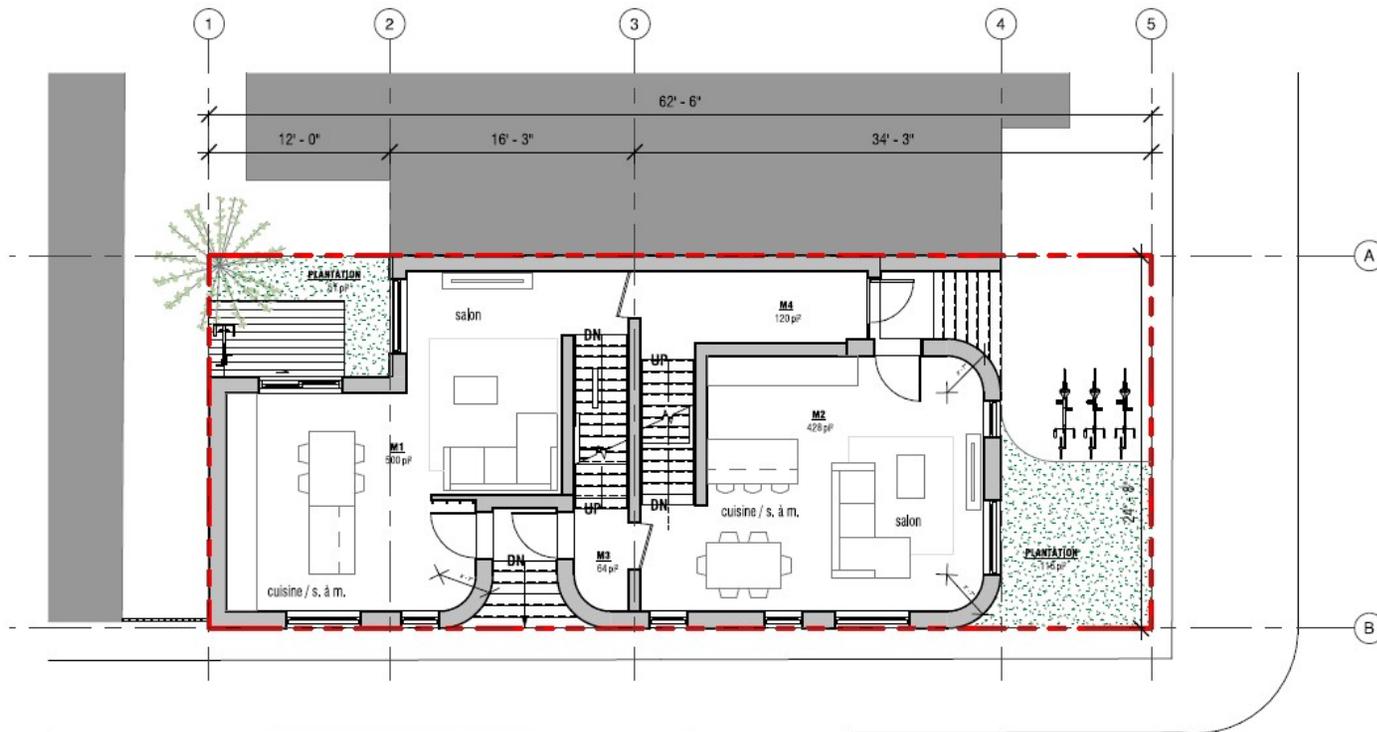


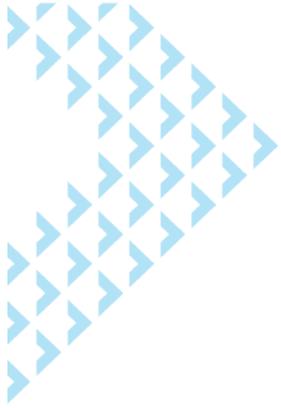


Projet

Plans des étages

LE PROJET | PLAN NIVEAU 1

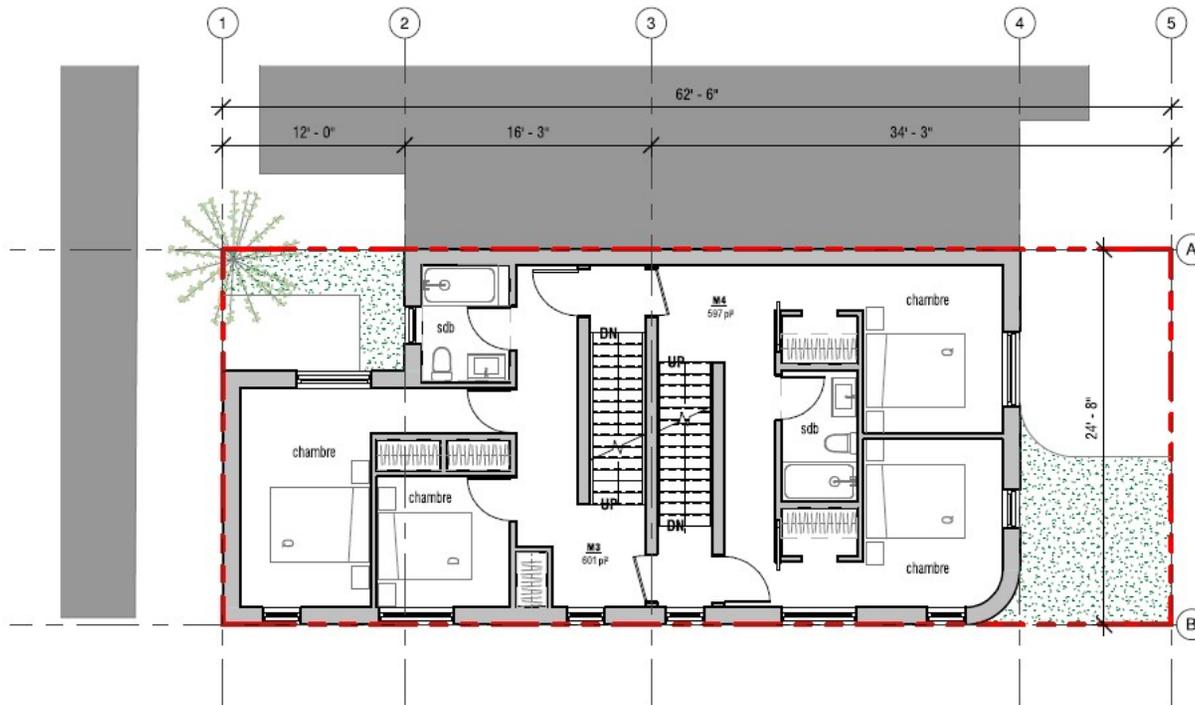


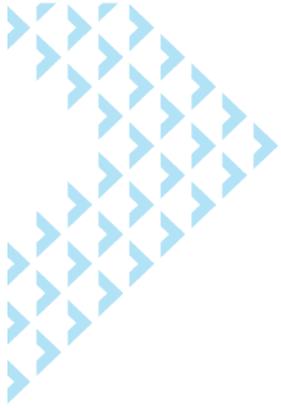


Projet

Plans des étages

LE PROJET | PLAN NIVEAU 2

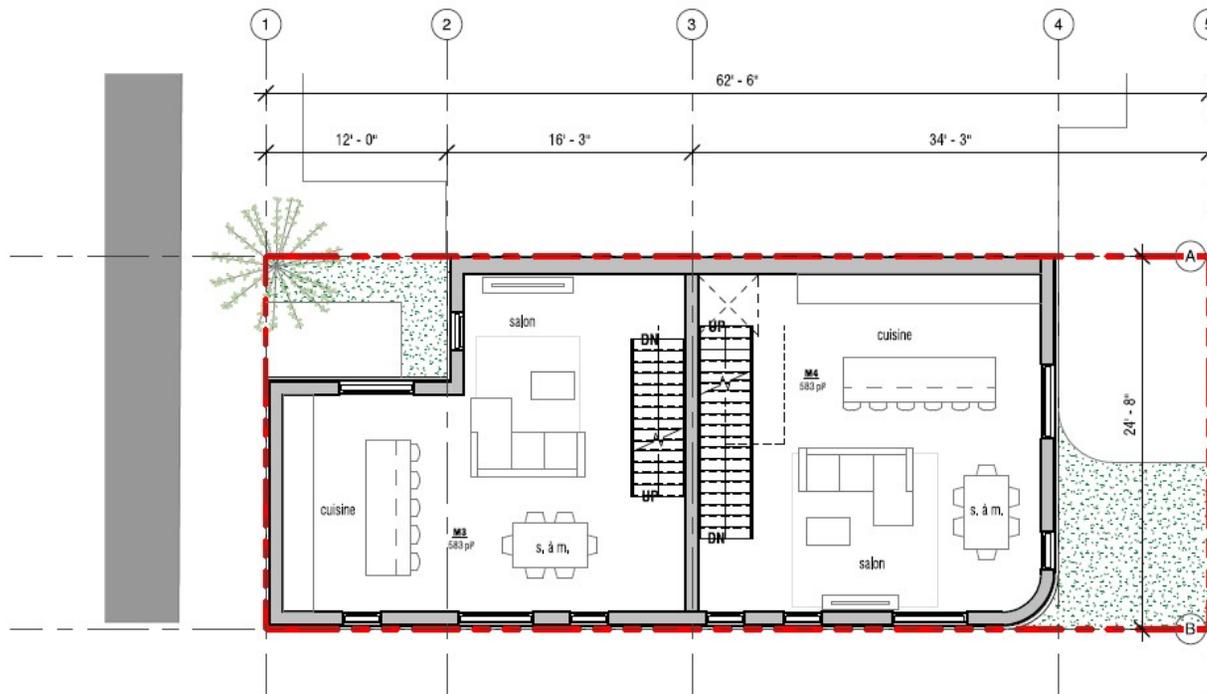


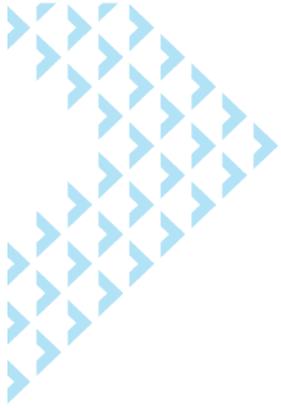


Projet

Plans des étages

LE PROJET | PLAN NIVEAU 3

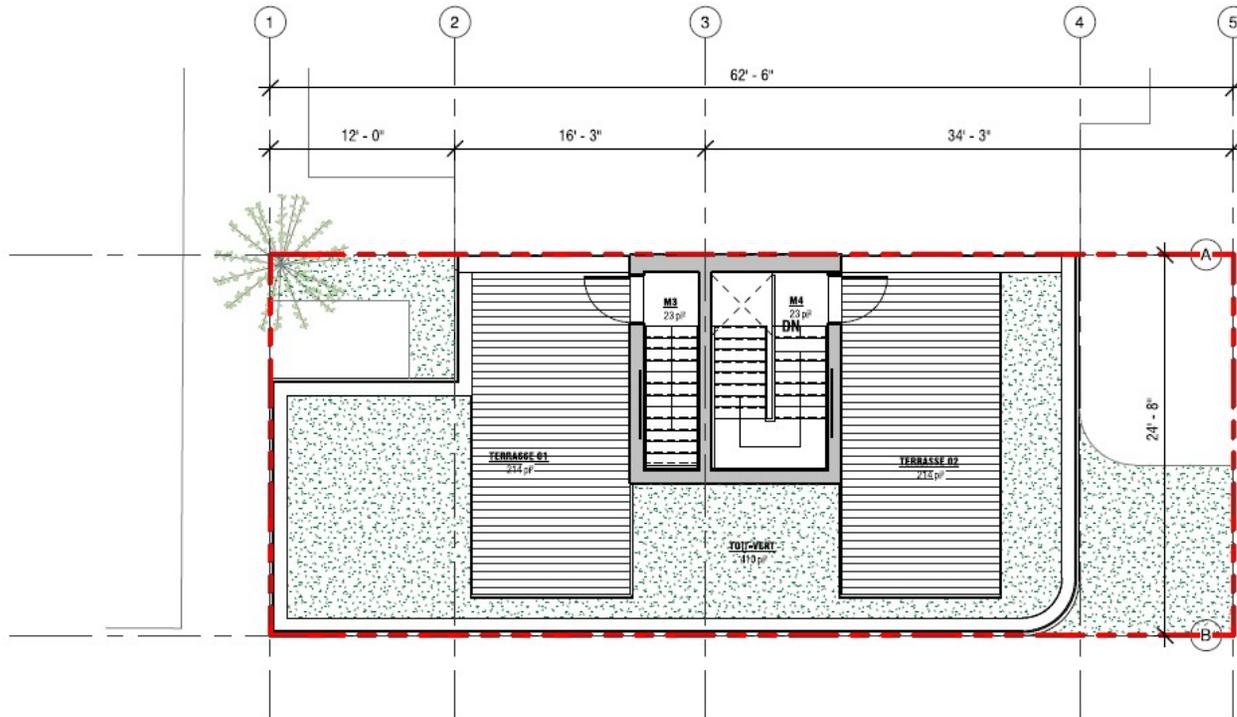


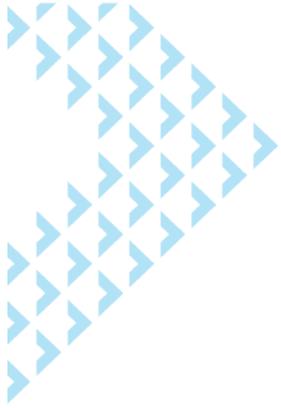


Projet

Plans des étages

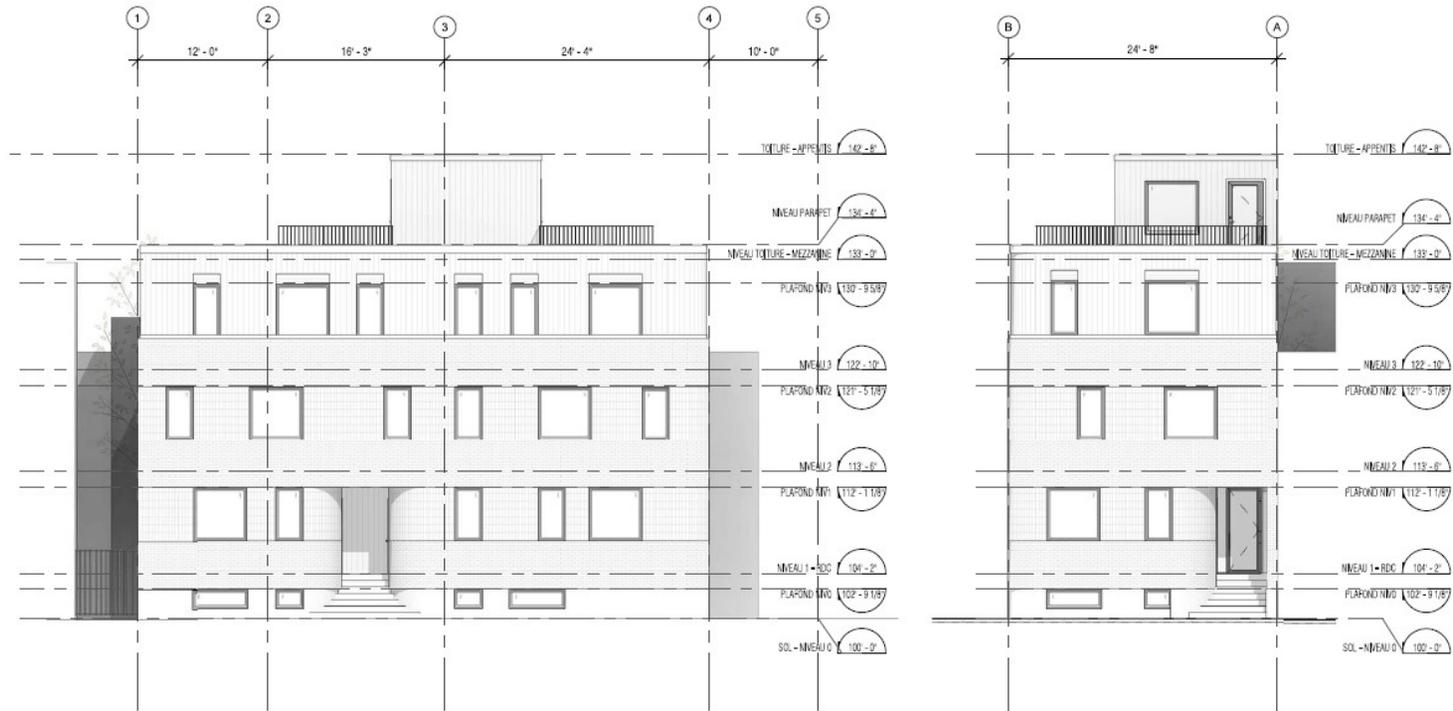
LE PROJET | PLAN DU TOIT-TERRASSE

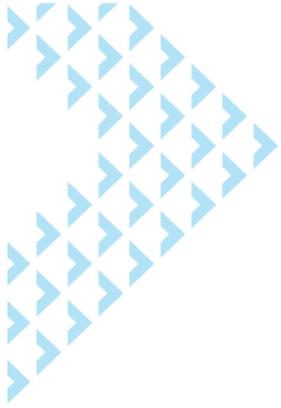




Projet

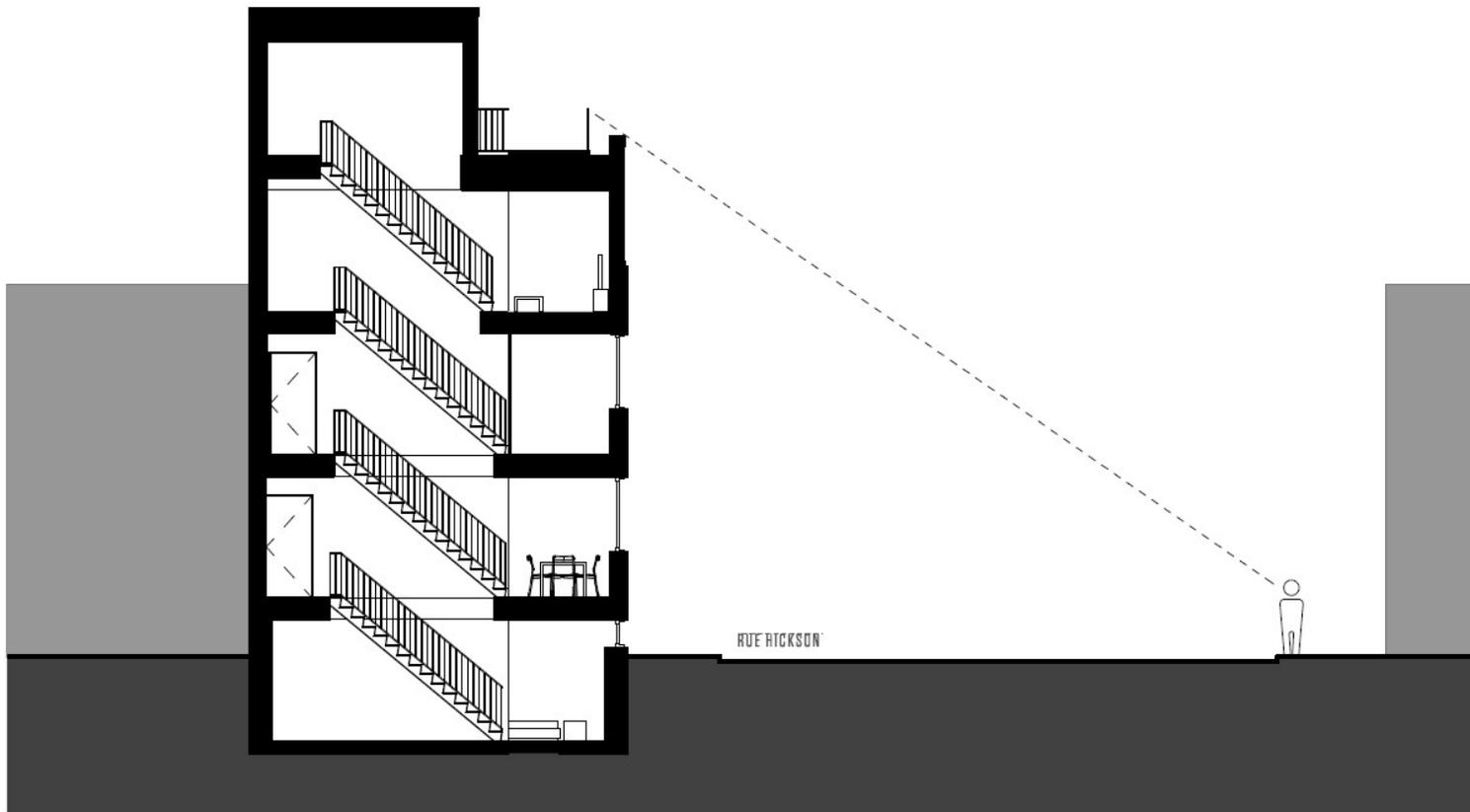
Élévations

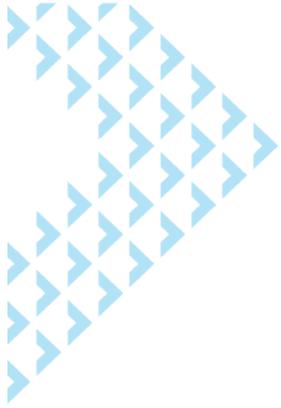




Projet

Coupe schématique

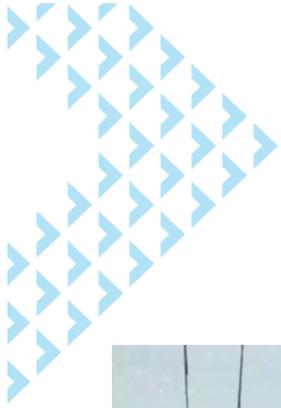




Projet

Voisinage

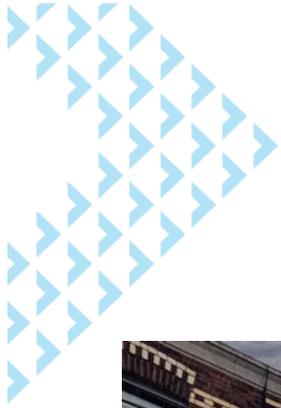




Projet

Perspectives





Projet

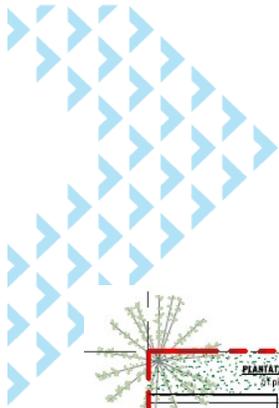
Perspectives





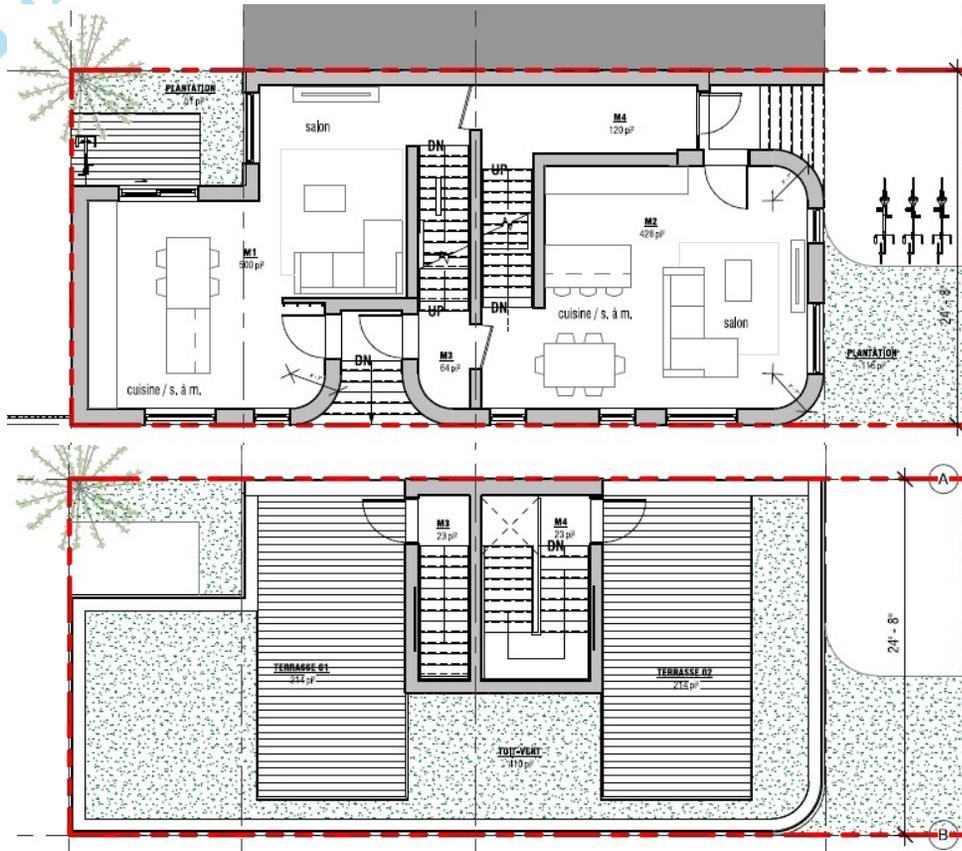
Projet *Perspectives*





Projet

Aménagements



ARBRE



ARBRE COLONIAIRE
GINGKO BILOBA
FASTIGIATA



ARBRE (MULTI TRONC)
AMELANCHIER ARBOREA
(SYN. *A. CANADENSIS*)

ARBUSTES



HAIE ARBUSTIVE
BERBERIS THUBERGII
AUREA NANA



HAIE CONIFERE
TAXUS CUSPIDATA
NANA



HAIE ARBUSTIVE
DIERVILLA LONICERA



HAIE ARBUSTIVE
BUXUS 'GREEN
VELVET'

VIVACES



FOUGERE
ADIANTUM PEDATUM



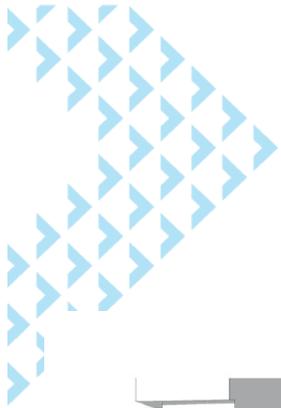
GRAMINEES
PHALARIS AQUATICA



GRAMINEES
CALAMAGROSTIS
BRACHYTRICHA



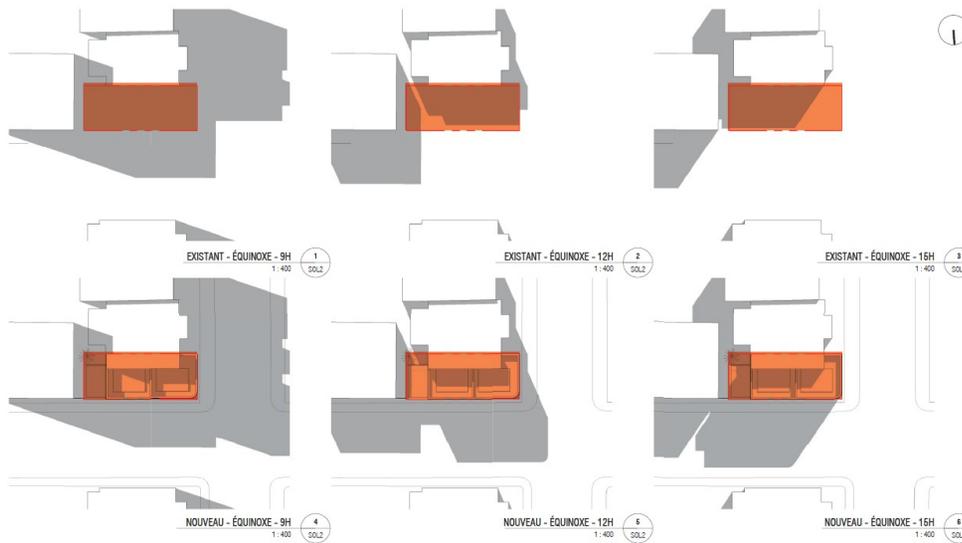
PLANTE LIGNEUSE VIVACE
PARTHENOCISSUS
QUINQUEFOLIA



Projet

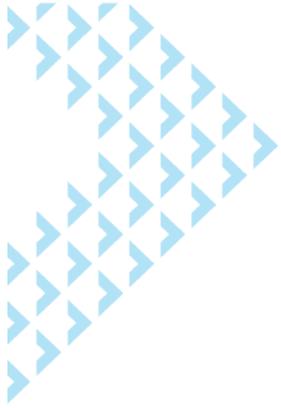
Étude d'ensoleillement

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT | ÉQUINOXE : 21 MARS ET 21 SEPTEMBRE



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT | SOLSTICE ÉTÉ : 21 JUIN

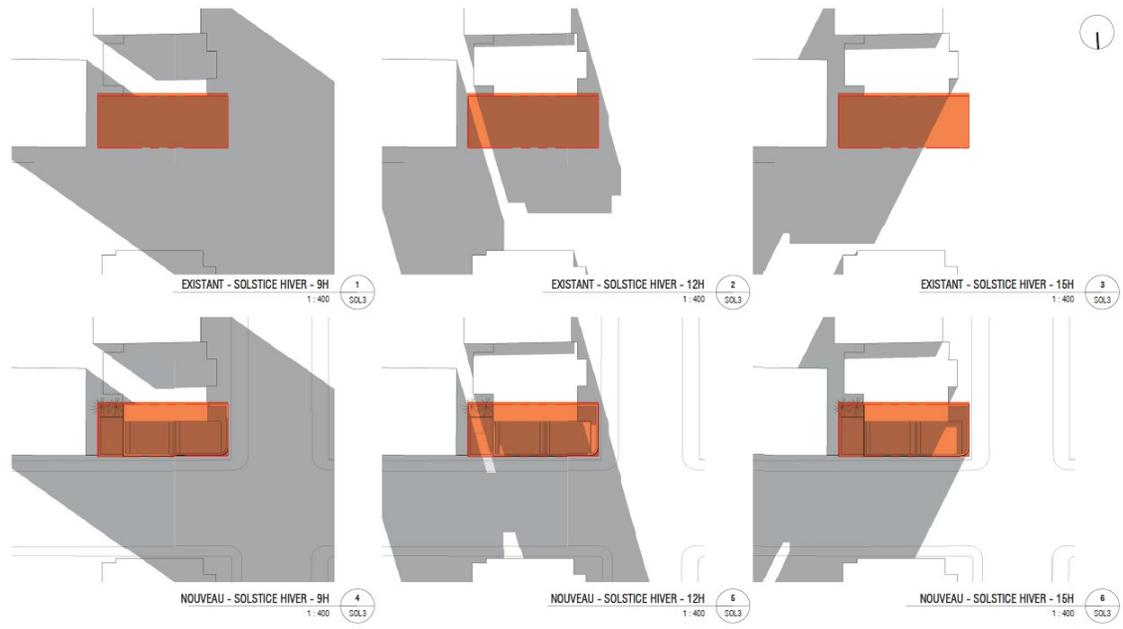


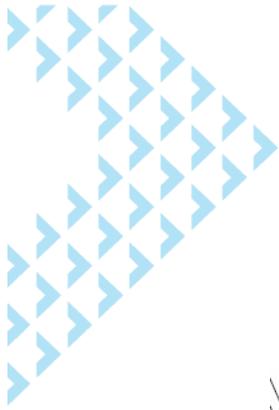


Projet

Étude d'ensoleillement

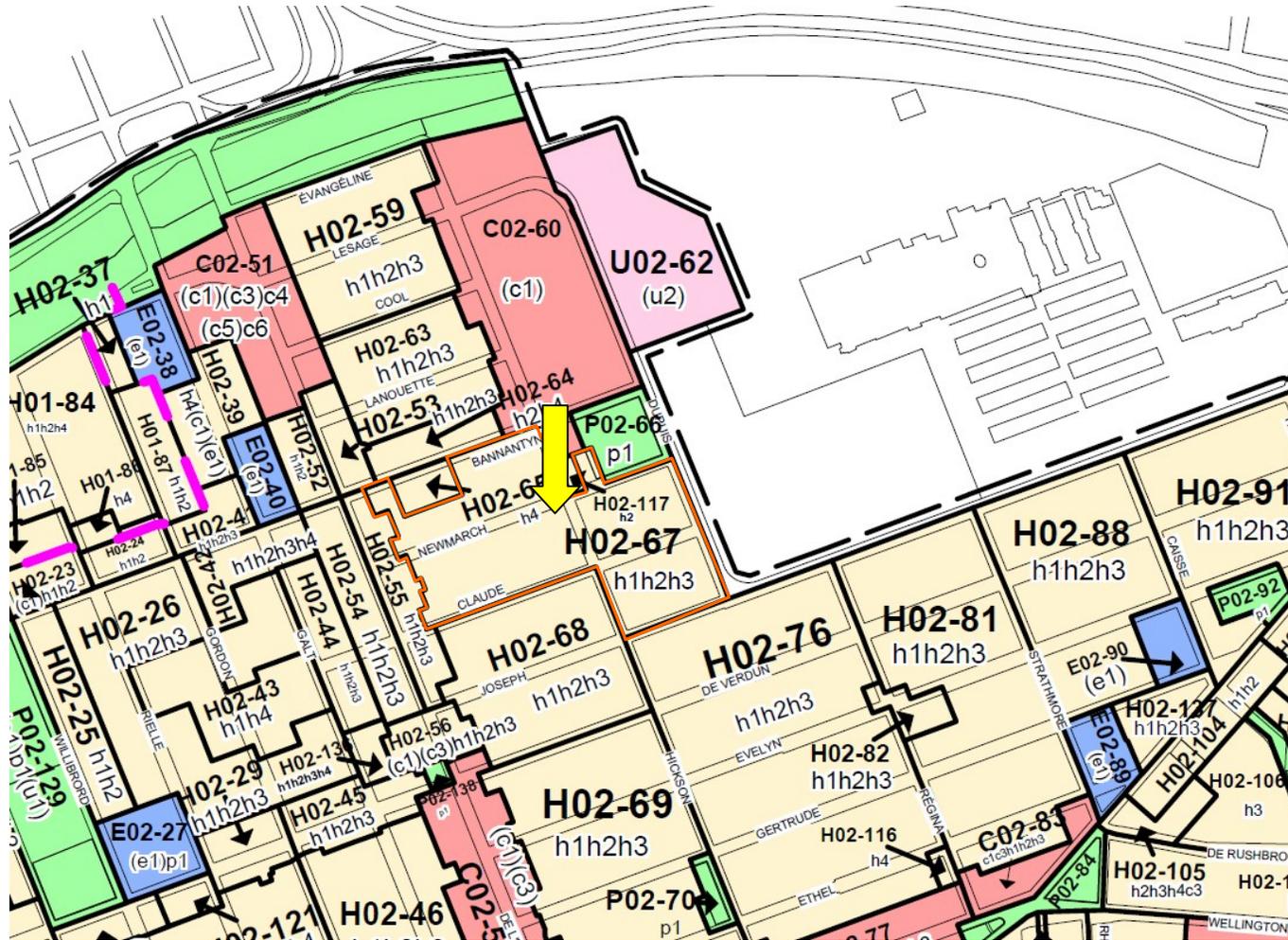
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT | SOLSTICE D'HIVER : 21 DÉCEMBRE





Plan de zonage

Zone concernée – H02-67





Grilles de zonage

H02-67

CLASSE DES USAGES PERMIS

HABITATION										
1	unifamiliale	H		X	X	X				
2	familiale	H2				X	X	X		
3	multiple	H3							X	X
4	multifamiliale	H4								X
COMMERCE										
5	de voisinage	C1								
6	de quartier	C2								
7	mixte	C3								
8	urbain	C4								
9	artériel lourd	C5								
10	service pétrolier	C6								
11	érotisme	C7								
INDUSTRIE										
12	prestige	I1								
ÉQUIPEMENT COLLECTIF										
13	institutionnel, administratif	E1								
14	récréation intensive	E2								
PARC ET ESPACE VERT										
15	récréation extensive et légère	P1								
16	conservation	P2								
GOLF										
17	golf écologique	G1								
UTILITÉ PUBLIQUE										
18	légère	U1								
19	lourde	U2								
20	usage spécifiquement exclu									
21	usage spécifiquement permis									
NORMES PRESCRITES										
TYPOLOGIE										
22	isolée		X			X			X	
23	jumelée			X			X			X
24	contigüe				X			X		X
TERRAIN										
25	superficie (m ²)	min.	330	255	210	330	255	210	420	375
26	profondeur (m)	min.	30	30	30	30	30	30	30	30
27	frontage (m)	min.	11	8,5	7	11	8,5	7	14	12,5
MARGES										
28	avant (m)	min.	3	3	3	3	3	3	3	3
29	latérale (m)	min.	1	0	0	1	0	0	1	0
30	latérales totales (m)	min.	3	1,5	0	3	1,5	0	3	1,5
31	arrière (m)	min.	10	10	10	10	10	10	10	10
BÂTIMENT										
32	hauteur (étage)	min.	2	2	2	2	2	2	3	3
33	hauteur (étage)	maX.	2	2	2	3	3	3	3	3
34	hauteur (m)	maX.								
35	largeur (m)	min.	8	7	7	8	8	7	11	11
RAPPORTS										
36	logement/bâtiment	maX.	1	1	1	4	4	4	6	6
37	espace bâti/terrain	min.	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
38	espace bâti/terrain	maX.	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
39	c.o.s.	min.	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,75	0,75
40	c.o.s.	maX.	1,20	1,20	1,20	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80

MARGES										
28	avant (m)	min.	3	3	3	3	3	3	3	3
29	latérale (m)	min.	1	0	0	1	0	0	1	0
30	latérales totales (m)	min.	3	1,5	0	3	1,5	0	3	1,5
31	arrière (m)	min.	10	10	10	10	10	10	10	10

RAPPORTS										
36	logement/bâtiment	maX.	1	1	1	4	4	4	6	6
37	espace bâti/terrain	min.	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
38	espace bâti/terrain	maX.	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
39	c.o.s.	min.	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,75	0,75
40	c.o.s.	maX.	1,20	1,20	1,20	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80



Dérogations

Grille H02-67 - Règlement de zonage 1700

- ▶ Grille de zonage H02-67 (h1 – unifamiliale contiguë)
 - ▶ Marges latérales de 0 m (marges latérales totales requises de 1,5 m);
 - ▶ Marge arrière de 0 m (marge arrière requise de 10 m);
 - ▶ La superficie du terrain est de 145,2 m² alors que la superficie minimum exigée est de 210 m²;
 - ▶ La profondeur du lot de 19,05 mètres alors que la profondeur minimale exigée est de 30 mètres;
 - ▶ La largeur du terrain est de 7,50 mètres alors que la largeur minimale exigée est de 8,5 mètres;
 - ▶ La largeur du bâtiment est de 7,50 mètres alors que la largeur minimale exigée est de 8 mètres;
 - ▶ Les marges de recul arrière proposée est de 0 m alors que la marge minimale arrière exigée est de 10 mètres;
 - ▶ Le rapport espace bâti / terrain proposé est 0,77 alors que le maximum est de 0,6;
 - ▶ Le coefficient d'occupation au sol proposé est de 2,25 alors que le maximum est de 1,80;



Dérogations

Grille H02-67 - Règlement de zonage 1700

- Articles du règlement de zonage 1700
 - Article 83,3: Empiètement dans le triangle de visibilité;
 - Article 85 par. 20 : terrasse en cour arrière implantée à moins de 1,2 m de la ligne latérale et à moins de 2 m de la limite arrière du terrain;
 - Article 163 par. 9: Un matériau de revêtement extérieur métallique sur les façades du troisième étage est proposé alors que l'article 163 exige pour tout mur extérieur : i) La brique d'argile; ii) La pierre de taille; ii) Le bloc architectural ou la pierre reconstituée;
 - Article 184 par. 3 et 4 - La distance de la construction hors-toit est moins de 1 1/2 de la hauteur de celle-ci par rapport au mur extérieur sur rue et moins de 3/4 de la hauteur de celle-ci par rapport au mur arrière;
 - Article 186.4: Balcon ou terrasse d'une superficie minimale de 3 mètres carrés par logement. - un des logements n'a pas de balcon ou de terrasse.

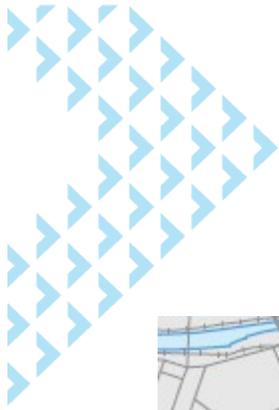
- Conditions relatives à l'autorisation du PPCMOI
 - Exiger 4 unités de stationnement pour vélos extérieures malgré les dispositions prévues aux articles 107.3 à 108.4 du Règlement de zonage(1700);
 - La plantation d'un arbre dans la cour avant et un arbre dans la cour arrière.



Critères

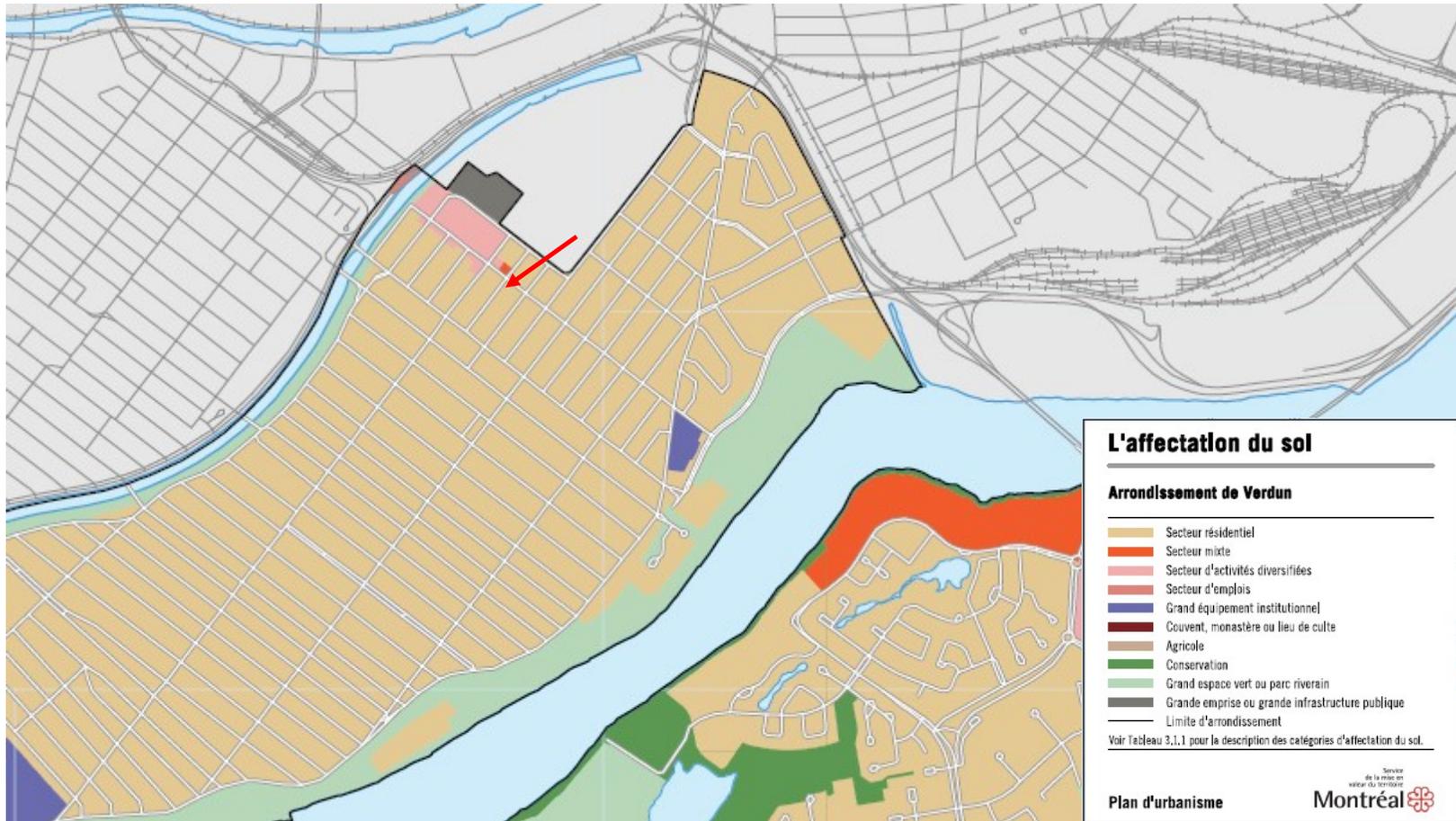
PPCMOI

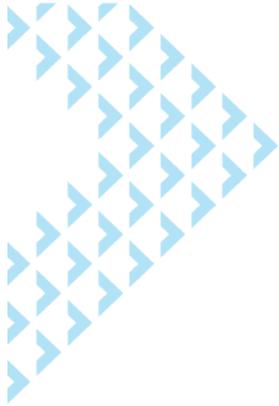
- 1° respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- 2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- 5° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 6° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 8° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- 9° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
- 10° accessibilité universelle du projet en regard : a) différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, b) sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique, c) cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.



Plan d'urbanisme

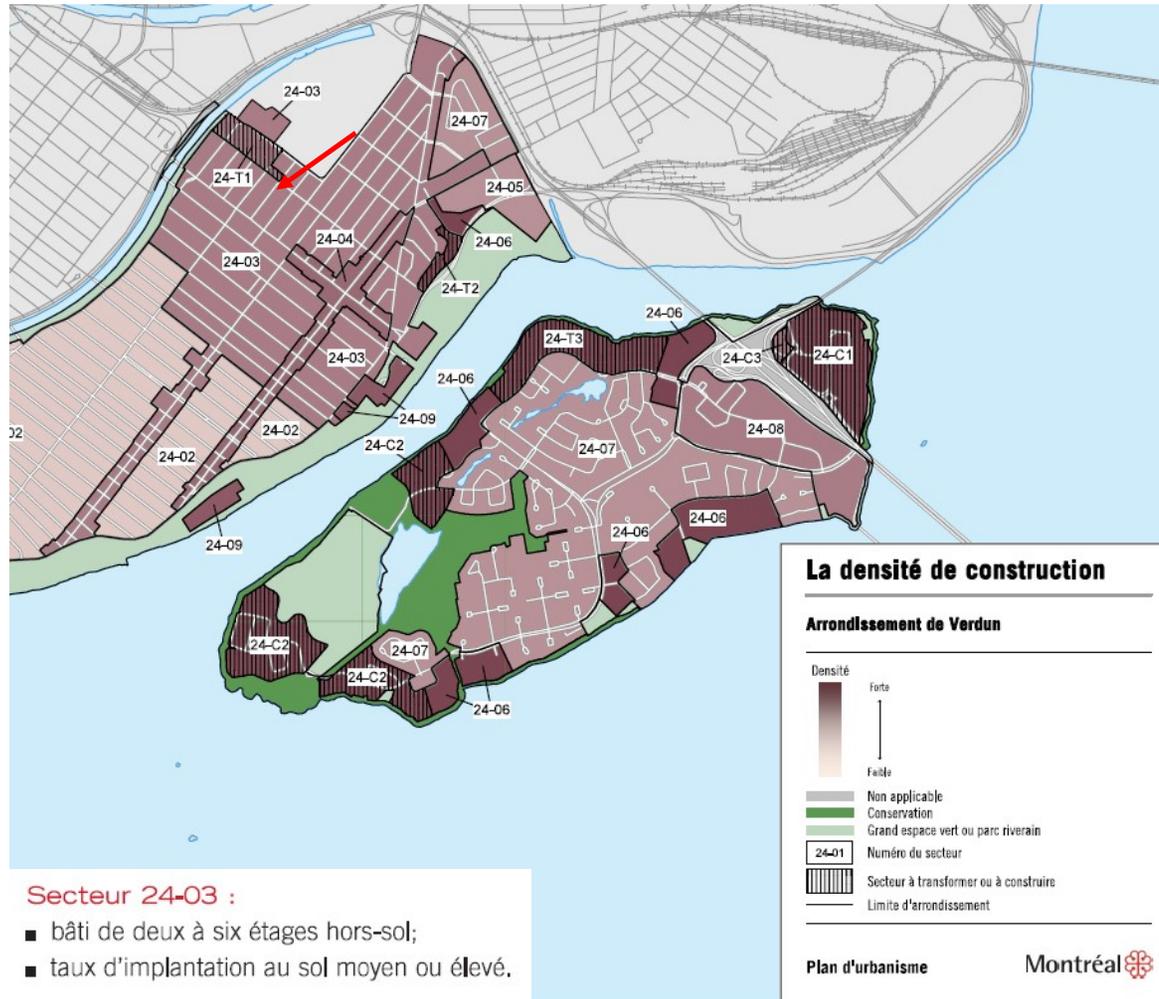
Affectation





Plan d'urbanisme

Densité





Étapes

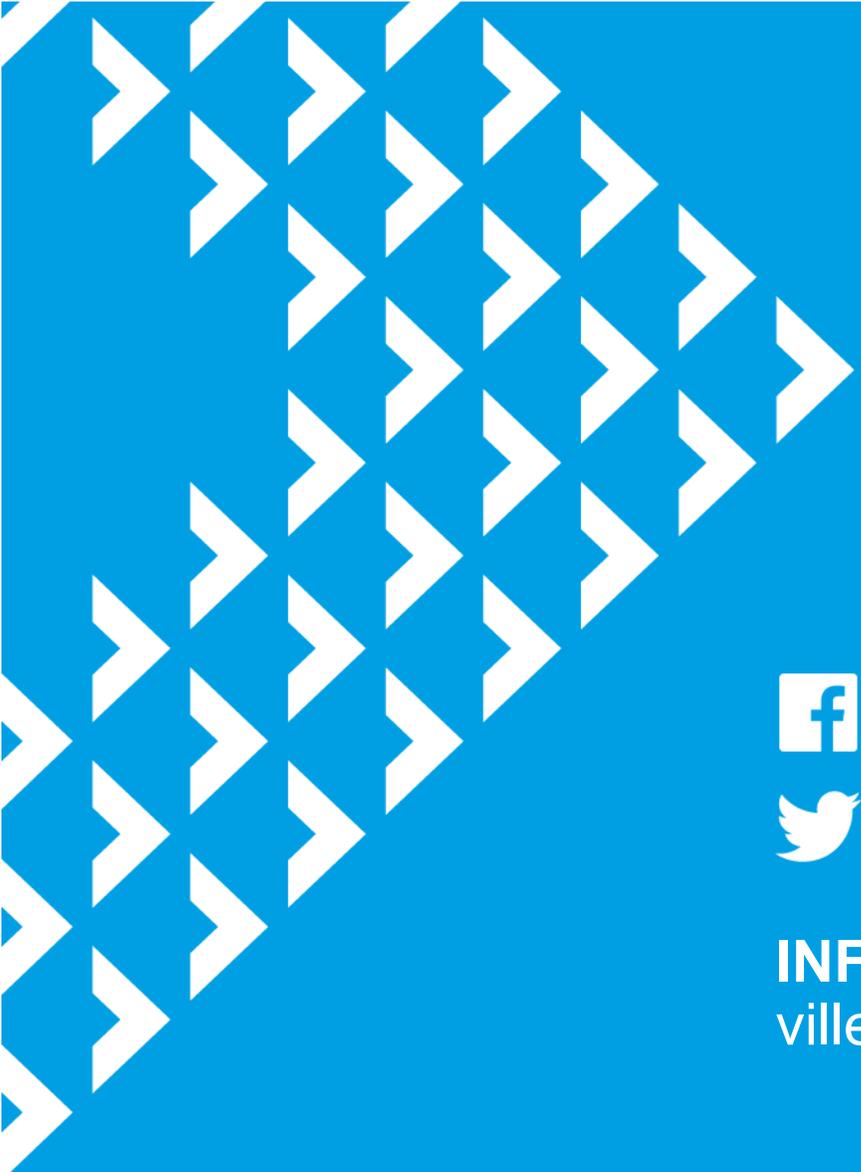
Approbation du PPCMOI

- CA – 1^{er} février : premier projet de résolution
 - Affichage sur le terrain et avis public
 - Consultation publique écrite de 15 jours du x au x février 2022

- CA – 8 mars : second projet de résolution
 - Avis public sur la tenue d'un registre
 - Dépôt d'une contribution au logement social

- CA – 5 avril : adoption du projet de résolution

- Réception du certificat de conformité



MERCI



Arrondissement de Verdun



@Arr_Verdun

INFOLETTRE

ville.montreal.qc.ca/verdun/infolettre