



4924, boulevard Saint-Charles -  
Intersection boulevard de Pierrefonds  
(Lots 1 349 400, 1 349 401, 1 349 402 et  
4 967 503)

Comité consultatif d'urbanisme  
PPCMOI (PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE  
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE) –  
Nouvelle construction H3 – Habitation multifamiliale  
de 52 à 60 unités sur 4 étages

Présentation publique  
9 juin 2021





# Introduction

- Il s'agit d'un projet de construction d'un bâtiment multifamilial de 4 étages (avec mezzanine) comprenant entre 52 et 60 logements et un usage commercial (bureau) au rez-de-chaussée.
- Le projet doit faire l'objet d'un PPCMOI (Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble) puisque les grilles de spécification des zones C-3-169 et C-3-209 ne permettent pas l'usage H3 (habitation multifamiliale).
- La proposition est conforme à l'affectation et à la densité autorisées au chapitre local du plan d'urbanisme.



# Introduction

## Définitions

### **HABITATION MULTIFAMILIALE**

Un seul bâtiment comprenant plus de 3 unités de logements ayant des entrées distinctes donnant sur l'extérieur soit directement, soit par l'intermédiaire d'un vestibule ou d'un corridor commun. De plus, le bâtiment comprend une seule salle technique pour les branchements desservant toutes les unités de logements.

### **MARGE ARRIÈRE**

Distance minimale prescrite entre la ligne arrière et le bâtiment principal.

### **MARGE AVANT**

Distance minimale ou maximale prescrite entre la ligne avant et le bâtiment principal.

### **MARGE LATÉRALE**

Distance minimale prescrite entre une ligne latérale et le bâtiment principal.



# Introduction

## Définitions

### **PPCMOI**

Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité. Le PPCMOI doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité.

### **RAPPORT ESPACE BÂTI/TERRAIN (C.E.S.)**

Quotient obtenu en divisant la superficie d'implantation de tous les bâtiments principaux érigés sur un même terrain par la superficie de ce terrain.

### **RAPPORT PLANCHER/TERRAIN (C.O.S.)**

Quotient obtenu en divisant la superficie totale de plancher du bâtiment principal érigé sur un terrain, par la superficie de ce terrain. Sont exclus du calcul les espaces utilisés à des fins mécaniques (local technique), les locaux d'entreposage en sous-sol et la superficie de plancher utilisée par des stationnements en sous-sol ou en demi sous-sol.



# Mise en contexte





# Mise en contexte





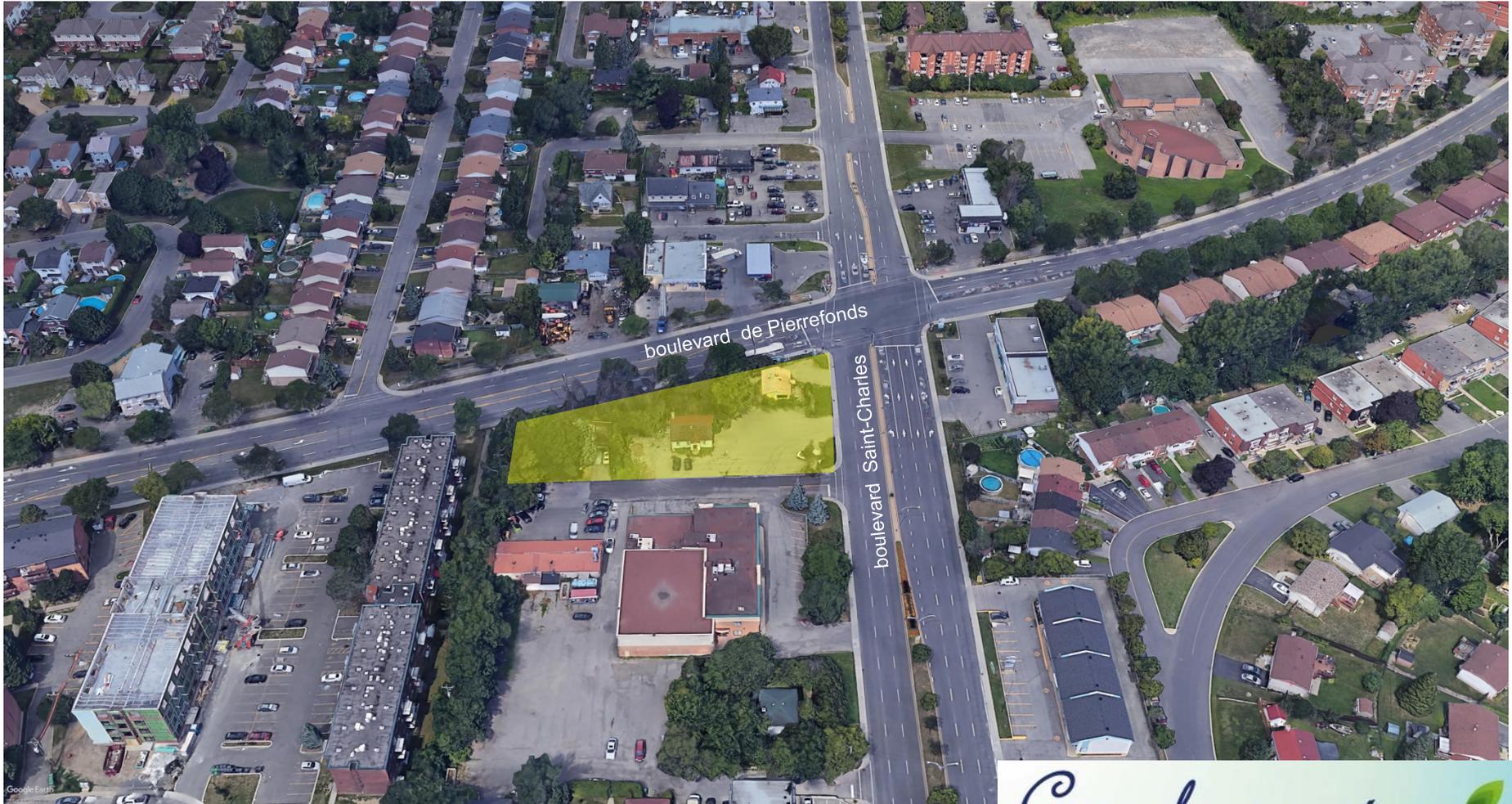
# Mise en contexte



*Grandeur nature*



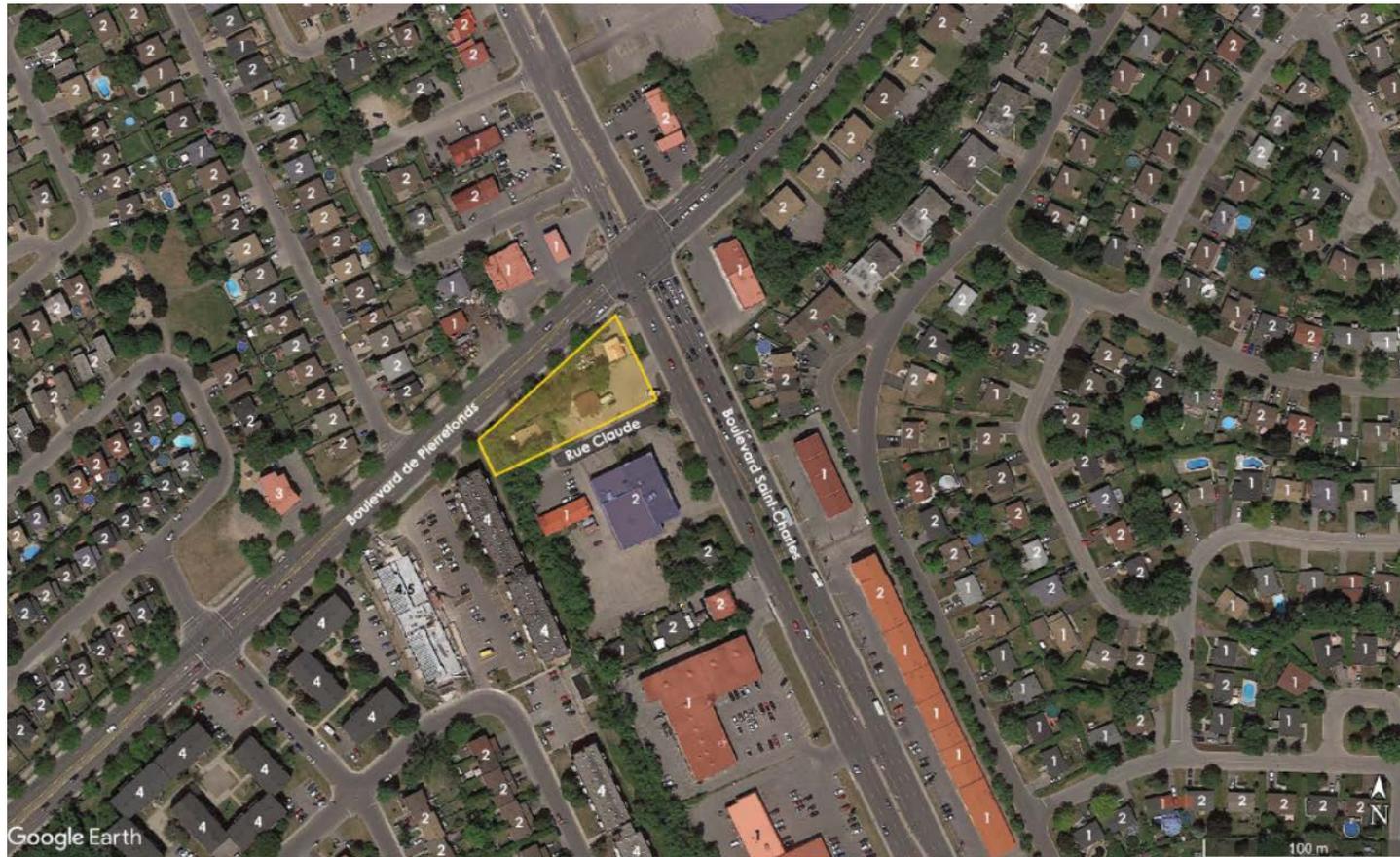
# Mise en contexte



*Grandeur nature*



# Mise en contexte

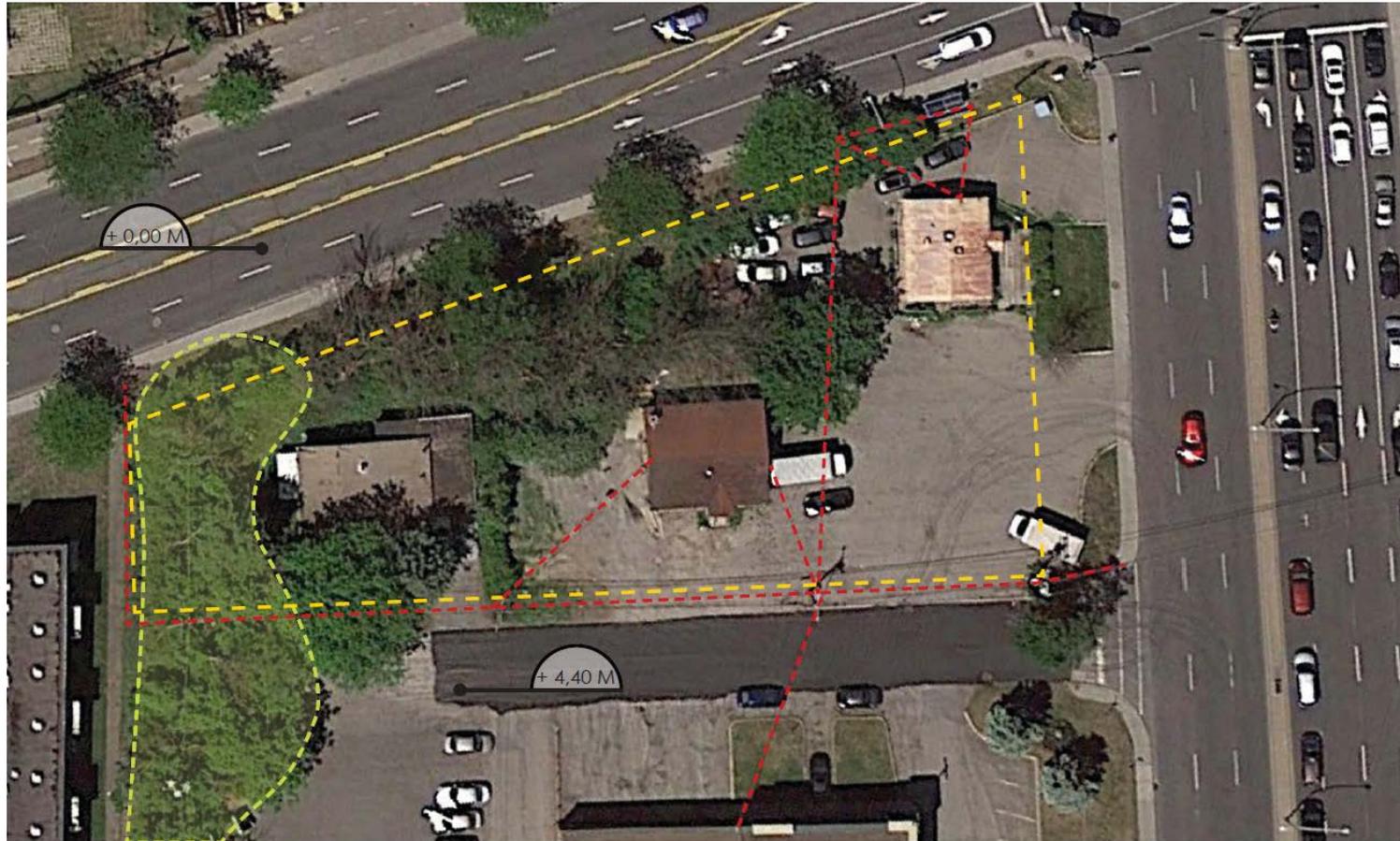


## LÉGENDE

- Zone d'intervention 
- Usage commercial 
- Usage institutionnel 
- Nombre d'étage(s) #



# Mise en contexte



## LÉGENDE

- Zone de végétation 
- Ligne électrique 
- Limite de lot 



# Grille de spécifications

USAGES PERMIS ZONE: C-3-169

1	CATÉGORIES D'USAGES									
2	CATÉGORIES D'USAGES PERMIS	c1	c2							
3	USAGES SPÉCIFIQUES EXCLUS OU PERMIS									
4	USAGE SPÉCIFIQUE EXCLU									
5	USAGE SPÉCIFIQUE PERMIS									

NORMES PRESCRITES (LOTISSEMENT)

6	TERRAIN									
7	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	min.	550	550						
8	PROFONDEUR (m)	min.	30	30						
9	LARGEUR (m)	min.	18	18						

NORMES PRESCRITES (ZONAGE)

10	STRUCTURE									
11	ISOLÉE		*	*						
12	JUMELÉE									
13	CONTIGUË									
14	MARGES									
15	AVANT(M)	min.	7,5	7,5						
16	LATÉRALE(M)	min.	3	3						
17	ARRIÈRE(M)	min.	9	9						
18	BÂTIMENT									
19	HAUTEUR (ÉTAGES)	min./max.	1/2	1/2						
20	HAUTEUR (m)	min./max.	3/	3/						
21	SUPERFICIE D'IMPLANTATION (m <sup>2</sup> )	min./max.								
22	SUPERFICIE DE PLANCHER (m <sup>2</sup> )	min./max.	/1000	/1000						
23	LARGEUR DU MUR AVANT (m)	min.	8	8						
24	RAPPORTS									
25	LOGEMENT/BÂTIMENT	min./max.								
26	PLANCHER/TERRAIN (C.O.S.)	min./max.	0,2/2	0,2/2						
27	BÂTI/TERRAIN (C.E.S.)	min./max.	/0,5	/0,5						
28	DIVERS									
29	TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR	Article 332								

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

	a.327	a.327								
--	-------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--

NOTES



L'usage h3 – Habitation multifamiliale n'est pas autorisé dans la zone C-3-169



# Grille de spécifications

USAGES PERMIS ZONE: C-3-209

1	CATÉGORIES D'USAGES									
2	CATÉGORIES D'USAGES PERMIS	c1	c2							
3	USAGES SPÉCIFIQUES EXCLUS OU PERMIS									
4	USAGE SPÉCIFIQUE EXCLU									
5	USAGE SPÉCIFIQUE PERMIS									

NORMES PRESCRITES (LOTISSEMENT)

6	TERRAIN									
7	SUPERFICIE (m²)	min.	550	550						
8	PROFONDEUR (m)	min.	30	30						
9	LARGEUR (m)	min.	18	18						

NORMES PRESCRITES (ZONAGE)

10	STRUCTURE									
11	ISOLÉE		*	*						
12	JUMELÉE									
13	CONTIGUÉ									
14	MARGES									
15	AVANT(m)	min.	7,5	7,5						
16	LATÉRALE(m)	min.	3	3						
17	ARRIÈRE(m)	min.	9	9						
18	BÂTIMENT									
19	HAUTEUR (ÉTAGES)	min./max.	1/2	1/2						
20	HAUTEUR (m)	min./max.	3/	3/						
21	SUPERFICIE D'IMPLANTATION (m²)	min./max.								
22	SUPERFICIE DE PLANCHER (m²)	min./max.								
23	LARGEUR DU MUR AVANT (m)	min.	8	8						
24	RAPPORTS									
25	LOGEMENT/BÂTIMENT	min./max.								
26	PLANCHER/TERRAIN (C.O.S.)	min./max.	0,2/2	0,2/2						
27	BÂTI/TERRAIN (C.E.S.)	min./max.	/0,5	/0,5						
28	DIVERS									
29	TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR	Article 332								

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

	a.327	a.327								
--	-------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--

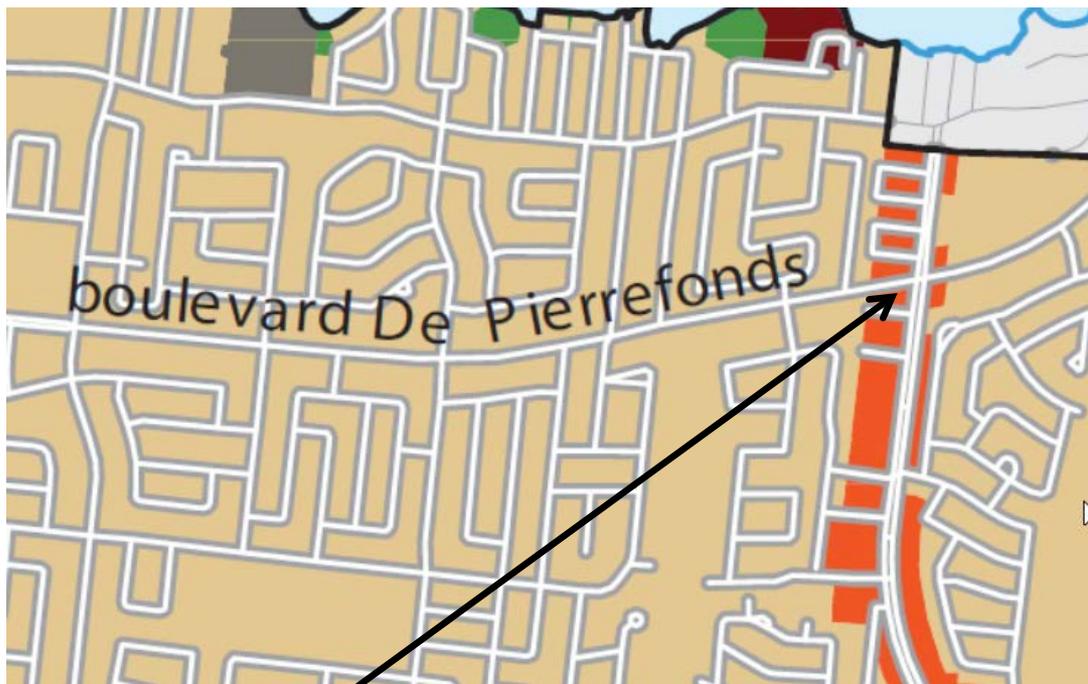
NOTES



L'usage h3 – Habitation multifamiliale n'est pas autorisé dans la zone C-3-209



# Plan d'urbanisme



Lots 1 349 400, 1 349 401, 1 349 402 et 4 967 503  
4924, boulevard Saint-Charles

## L'affectation du sol

### Arrondissement de Pierrefonds–Roxboro

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'emplois
- Secteur rural
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise de transport
- Infrastructure publique
- Limite d'arrondissement

Voir Tableau 3.1.1 pour la description des catégories d'affectation du sol.

Plan d'urbanisme

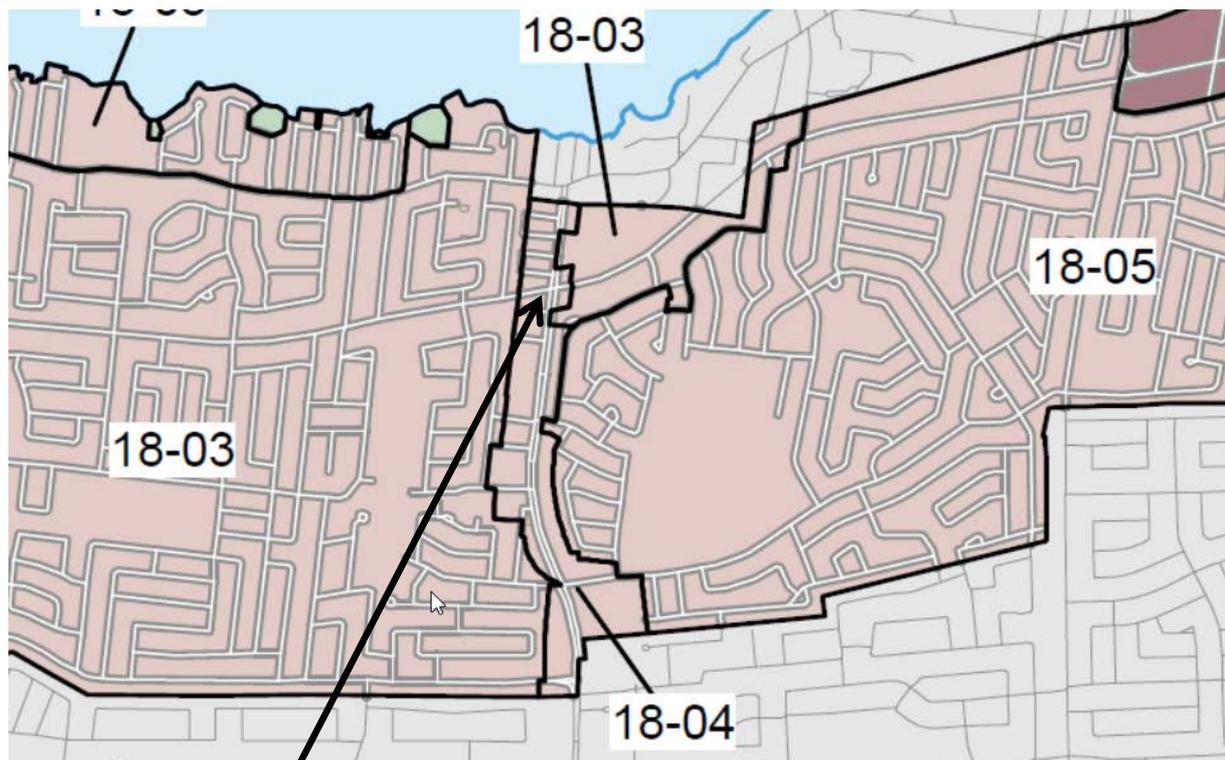
Mise en valeur  
du territoire  
et du patrimoine

Montréal 

Grandeur nature 



# Plan d'urbanisme



Lots 1 349 400, 1 349 401,  
1 349 402 et 4 967 503  
4924, boulevard Saint-Charles

## Secteur 18-04 :

- bâti de un à quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

## La densité de construction

### Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

Densité



Forte

Faible

Non applicable

Grand espace vert ou parc riverain

18-01

Numéro du secteur



Secteur à transformer ou à construire

Limite d'arrondissement

Mise en valeur  
du territoire  
et du patrimoine

Plan d'urbanisme

Montréal

Grandeur nature



# Projet proposé

Le projet est situé sur les lots 1 349 400, 1 349 401, 1 349 402 et 4 967 503 au 4924, boulevard Saint-Charles dans l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro. Le site du projet est localisé au coin sud-ouest du boulevard de Pierrefonds. Le projet consiste en la démolition de trois bâtiments construits après 1940 et la construction d'un bâtiment multifamilial de 4 étages avec mezzanine comprenant entre 52 et 60 logements ainsi qu'un usage commercial de bureau au rez-de-chaussée.

Le requérant propose un bâtiment de 4 étages avec une mezzanine donnant accès à des terrasses privés pour les logements au niveau mezzanine. Des balcons sont aussi aménagés pour les unités des étages inférieures donnant sur les boulevards Saint-Charles et de Pierrefonds et sur la rue Claude.

Le projet propose 2 aires de stationnements :

- Une aire extérieure comprenant un débarcadère et 8 cases de stationnement;
- Une aire de stationnement intérieure en sous-sol sur deux niveaux comprenant 82 cases de stationnement.



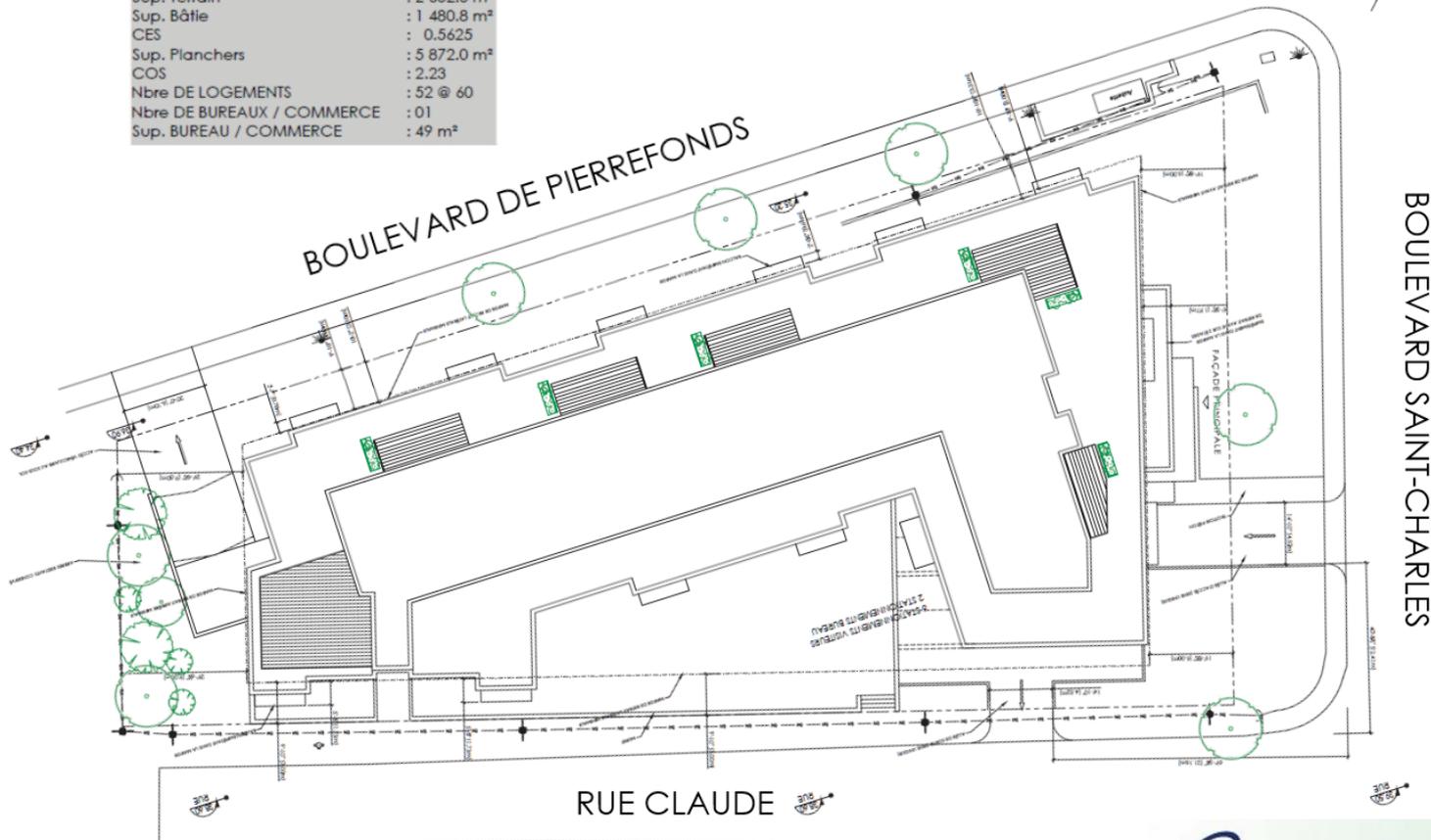
# Projet proposé

## Implantation proposée



### STATISTIQUES :

Sup. Terrain	: 2 632.3 m <sup>2</sup>
Sup. Bâtie	: 1 480.8 m <sup>2</sup>
CES	: 0.5625
Sup. Planchers	: 5 872.0 m <sup>2</sup>
COS	: 2.23
Nbre DE LOGEMENTS	: 52 @ 60
Nbre DE BUREAUX / COMMERCE	: 01
Sup. BUREAU / COMMERCE	: 49 m <sup>2</sup>





# Projet proposé

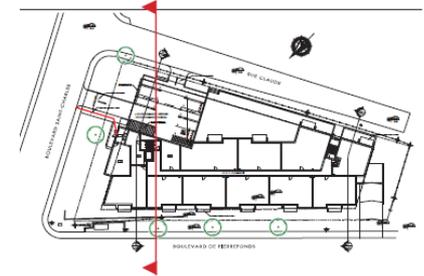
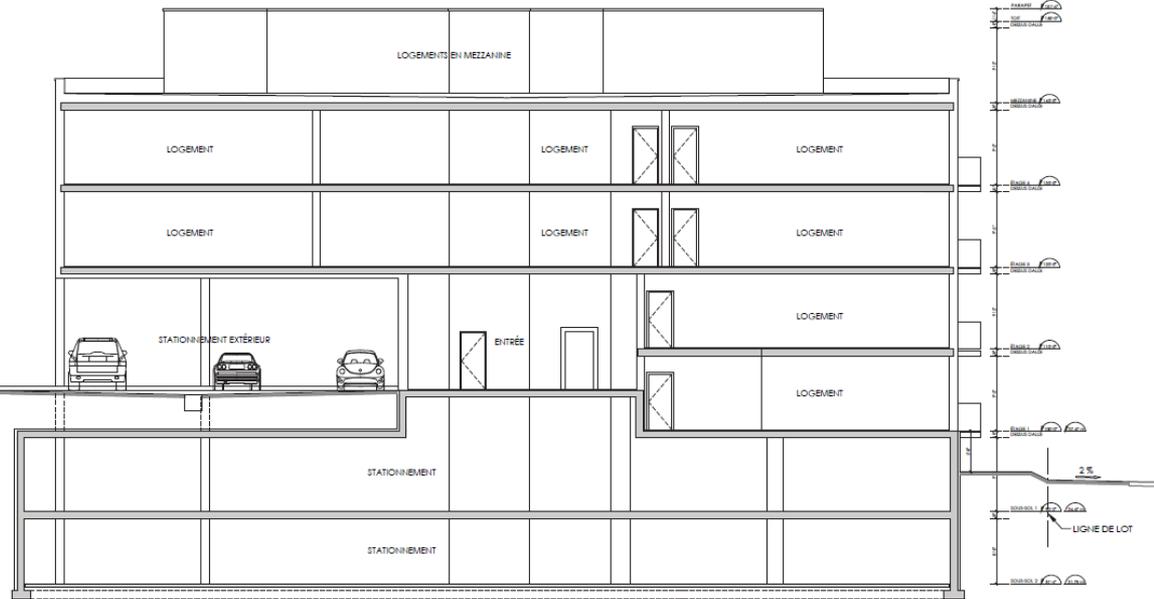
## Coupe proposée

Coupe sur l'entrée du projet montrant le nivellement de l'entrée par rapport à la rue Claude afin de faciliter l'accès pour les personnes à mobilité réduite.

COUPE SUR ENTRÉE 02  
ÉCHELLE: 3/32=1'-0"  
A-09

RUE CLAUDE

LIGNE DE LOT

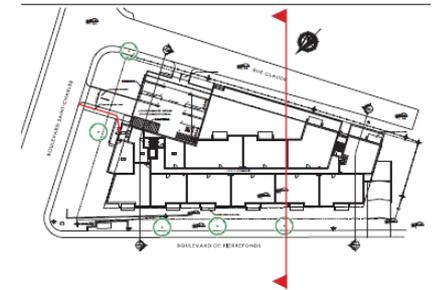
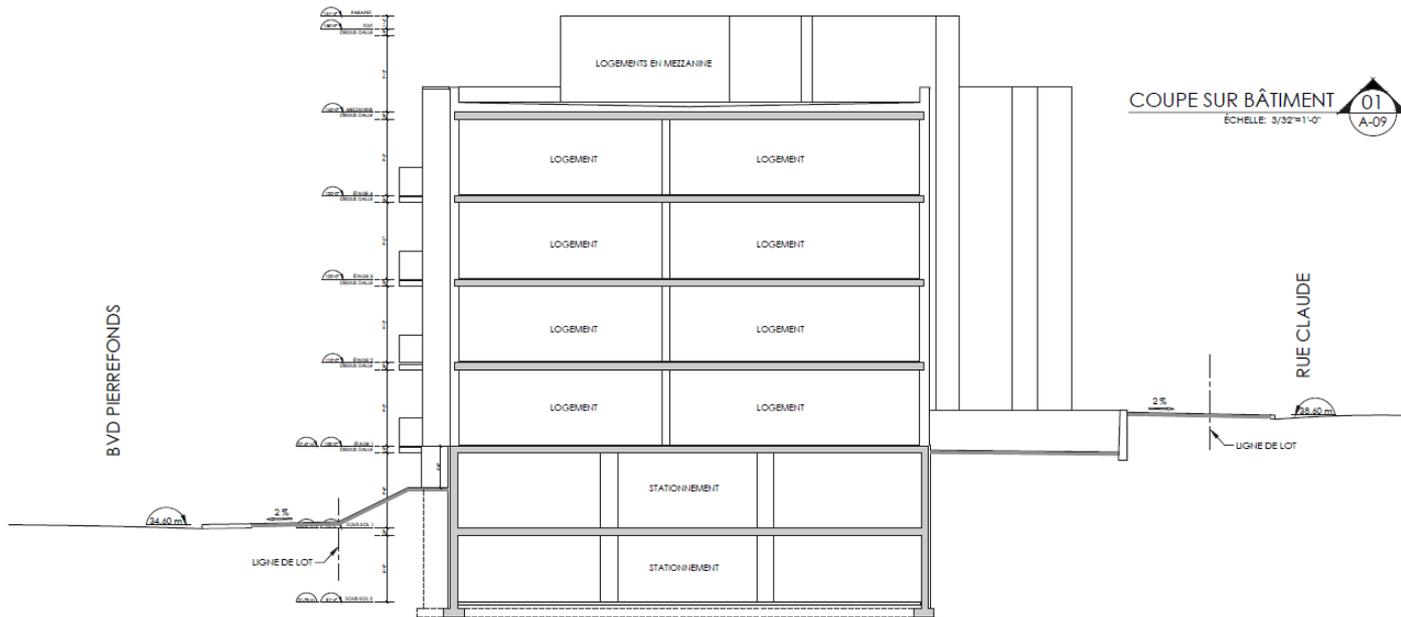




# Projet proposé

## Coupe proposée

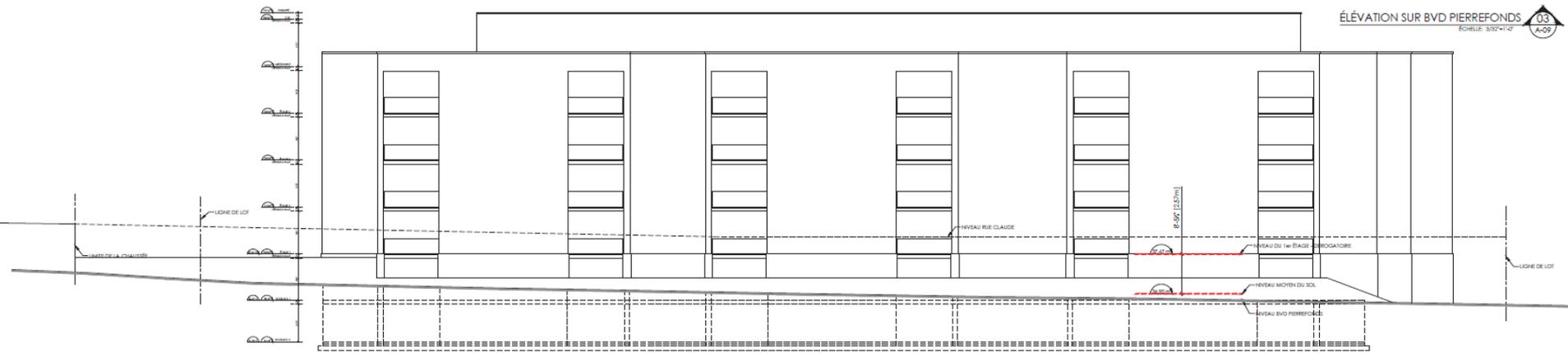
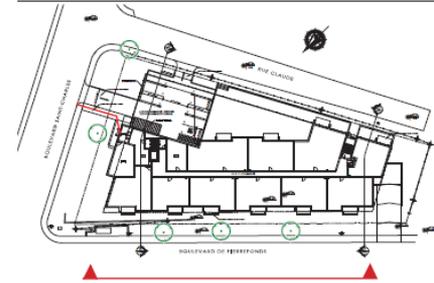
Coupe montrant la dénivellation entre la rue Claude et le boulevard Pierrefonds, le niveau du rdc et les hauteurs des étages.





# Projet proposé

## Élévation proposée





# Projet proposé

Vue axonométrique





# Projet proposé

## Perspectives

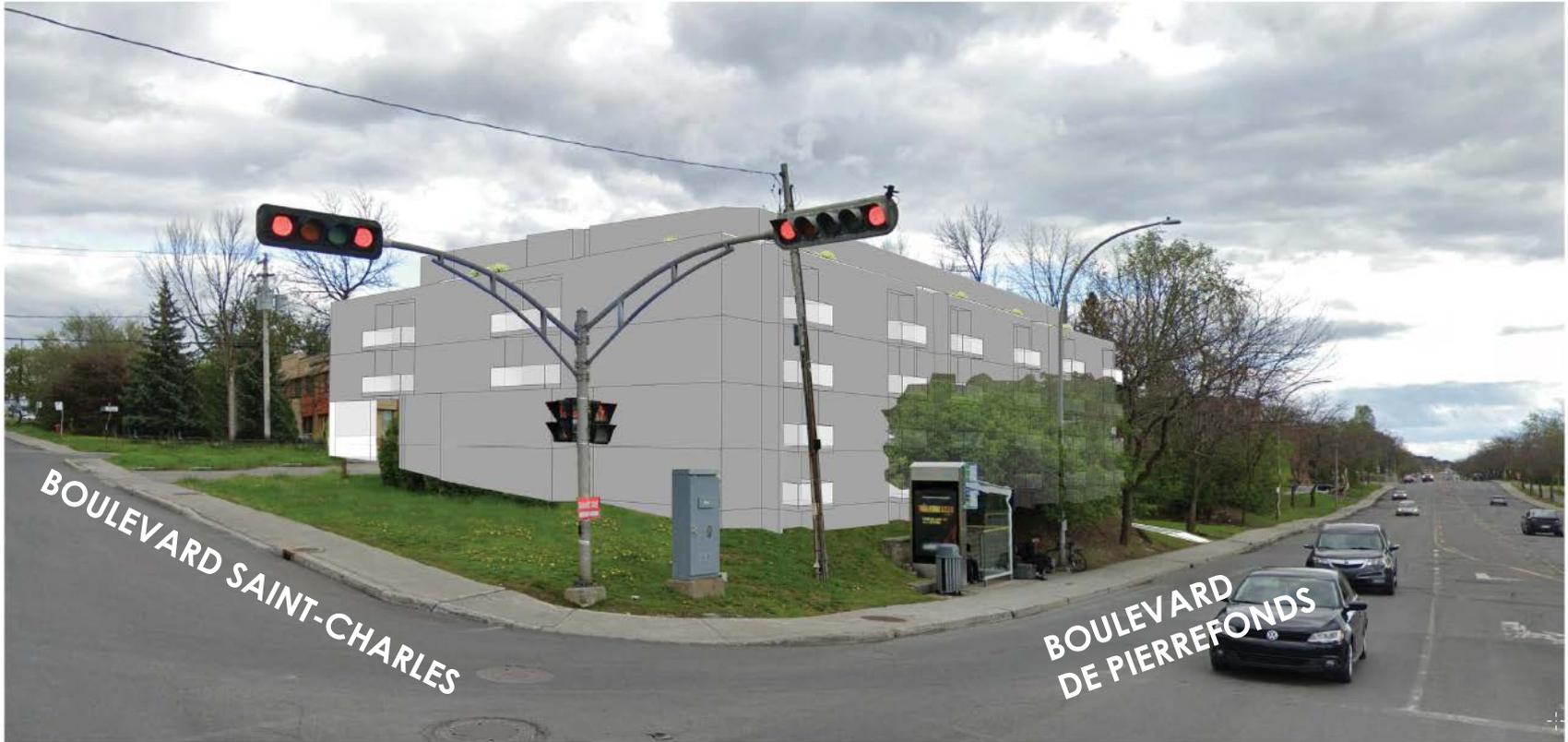


*Grandeur nature* 



# Projet proposé

## Perspectives





# Projet proposé

## Perspectives



*Grandeur nature* 



# Éléments du PPCMOI

## Exigences et non-conformités

Les éléments suivants devront être traités via la demande de PPCMOI (projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble):

- Permettre une modification au zonage pour inclure un usage mixte habitation / commerce.
- Permettre une hauteur de 4 étages avec mezzanine.
- Permettre un niveau du rez-de-chaussée à 2,75m plus haut que le niveau moyen du sol sur le boulevard de Pierrefonds.
- Permettre un C.E.S de 0,58
- Permettre un C.O.S de 2,5
- Permettre une marge avant de 6 m
- Permettre du empiètement de 2,00 m dans la marge avant sur 2 étages et à un maximum de 50 % de la façade.
- Permettre d'aménager des logements sur un seul niveau dans la mezzanine sans accès à partir du 4e étage.

# Merci.



Toute personne qui désire transmettre des questions ou commentaires doit le faire par écrit dans les 15 jours de la date de la présente publication par courriel ou par courrier en prenant le soin d'indiquer son prénom, son nom et son adresse civique aux coordonnées suivantes : [urbanisme.pfdsrox@montreal.ca](mailto:urbanisme.pfdsrox@montreal.ca) ou

Direction Développement du territoire et études techniques,  
Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro,  
13665 boulevard de Pierrefonds,  
Pierrefonds, Québec, H9A 2Z4.

