

## Avis public



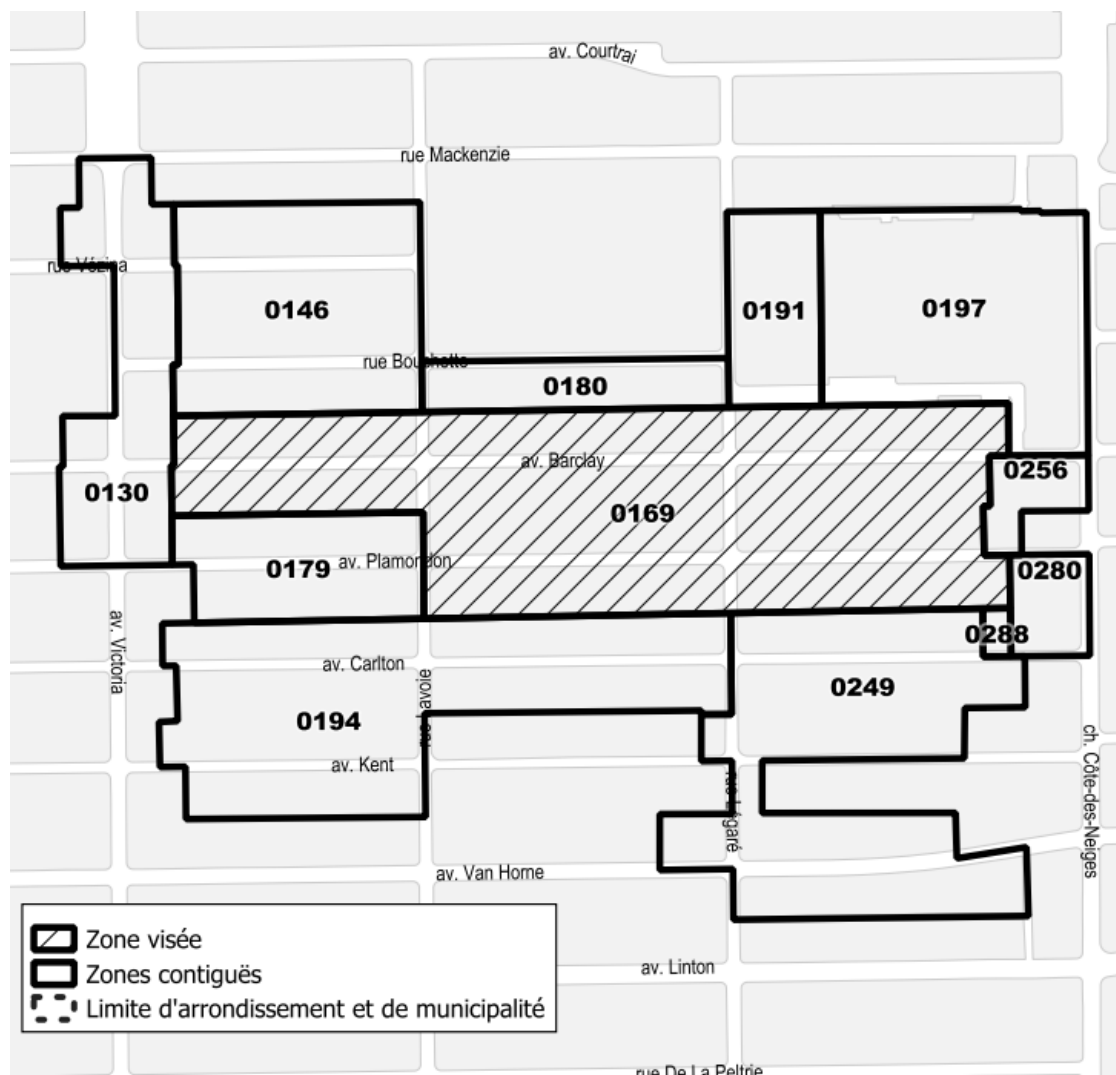
### ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

**Projet de résolution CA24 170170 approuvant le projet particulier PP-144 autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel de la catégorie H.6 comprenant 31 logements sociaux au 4741, avenue Barclay, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)*. - dossier relatif à la demande no 3003357445 - dossier 1246290015**

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA24 170170 approuvant le projet particulier PP-144 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 2 juillet 2024 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **21 août 2024 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de la catégorie d'usages H.6 (12 à 36 logements) sur un terrain vacant situé au 4741, avenue Barclay, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

QUE ce projet particulier vise la zone 0169 ci-après illustrée :



QUE ce projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

QU'au cours de cette assemblée publique, la présidente d'assemblée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec nous par courriel au [consultation.cdn-ndg@montreal.ca](mailto:consultation.cdn-ndg@montreal.ca) ou par téléphone au 514 868-4561.

QUE l'accès aux documents de présentation se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement ([ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg)), à la section « Calendrier de participation publique », ou via le lien suivant : [Assemblée publique de consultation - 21 août 2024](#)

QUE le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : [ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 18 juillet 2024.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

---

## Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

---

Séance ordinaire du mardi 2 juillet 2024

Résolution: CA24 170170

---

### PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-144

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-144 visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de la catégorie d'usages H.6 sur un terrain vacant situé au 4741, avenue Barclay, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

### CHAPITRE I

#### TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 649 197 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à son annexe A.

### CHAPITRE II

#### AUTORISATIONS

2. Autoriser, malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, sur le lot 2 649 197, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.
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 123, afin de permettre les usages de la catégorie H.6;
- b. article 329, afin de permettre des balcons en saillie à 2 m de la limite arrière du lot.

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

### CHAPITRE III

#### CONDITIONS

#### SECTION I

**CONDITIONS RELATIVES AU PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DU NOUVEAU BÂTIMENT**

4. 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 60 % ;
  - b. l'implantation de la construction doit respecter les conditions suivantes:
    - À l'avant, une marge minimale de 3 m par rapport à l'emprise de l'avenue Barclay;
    - Du côté est, une marge minimale latérale de 3,5 m;
    - Du côté ouest, une marge minimale de 3,5 m;
    - À l'arrière, la marge minimale est de 3,5 m;
  - c. l'entrée principale du bâtiment doit se situer au niveau du rez-de-chaussée.
  - d. les locaux d'entreposage des matières putrescibles doivent avoir une superficie minimale de 4 m<sup>2</sup>, être situés à l'intérieur d'un bâtiment, maintenus à une température de 2°C à 7°C, avoir une surface intérieure lisse, non-poreuse, lavable et comportant un avaloir au sol;

**SECTION II**

**CONDITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET À L'OCCUPATION DES COURS**

- 5. Un espace dédié à l'entreposage temporaire de matières résiduelles, en vue d'une collecte, doit être aménagé à l'extérieur.
- 6. Aucune aire de stationnement extérieure pour véhicule automobile n'est autorisée.

**ANNEXE A**

Territoire d'application

---

Un débat s'engage.

---

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.06 1246290015

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 juillet 2024

<b>Numéro de dossier : 1246290015</b>	
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas
<b>Projet</b>	-
<b>Objet</b>	Adopter une résolution visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de la catégorie d'usages H.6 sur un terrain vacant situé au 4741, avenue Barclay, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). - dossier relatif à la demande no. 3003357445

**IL EST RECOMMANDÉ :**

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de la catégorie d'usages H.6 sur un terrain vacant situé au 4741, avenue Barclay, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

**CHAPITRE I**  
**TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 649 197 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à son annexe A.

**CHAPITRE II**  
**AUTORISATIONS**

2. Autoriser, malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, sur le lot 2 649 197, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.
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 123, afin de permettre les usages de la catégorie H.6;
  - b. article 329, afin de permettre des balcons en saillie à 2 m de la limite arrière du lot.

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

### CHAPITRE III CONDITIONS

#### SECTION I

#### CONDITIONS RELATIVES AU PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DU NOUVEAU BÂTIMENT

4. 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 60 % ;
  - b. l'implantation de la construction doit respecter les conditions suivantes:
    - À l'avant, une marge minimale de 3 m par rapport à l'emprise de l'avenue Barclay;
    - Du côté est, une marge minimale latérale de 3,5 m;
    - Du côté ouest, une marge minimale de 3,5 m;
    - À l'arrière, la marge minimale est de 3,5 m;
  - c. l'entrée principale du bâtiment doit se situer au niveau du rez-de-chaussée.
  - d. les locaux d'entreposage des matières putrescibles doivent avoir une superficie minimale de 4 m<sup>2</sup>, être situés à l'intérieur d'un bâtiment, maintenus à une température de 2°C à 7°C, avoir une surface intérieure lisse, non-poreuse, lavable et comportant un avaloir au sol;

#### SECTION II

#### CONDITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET À L'OCCUPATION DES COURS

5. Un espace dédié à l'entreposage temporaire de matières résiduelles, en vue d'une collecte, doit être aménagé à l'extérieur.
6. Aucune aire de stationnement extérieure pour véhicule automobile n'est autorisée.

#### ANNEXE A

Territoire d'application

-- Signé par Pierre P BOUTIN/MONTREAL le 2024-06-26 10:33:52, en fonction de /MONTREAL.

**Signataire:**

Pierre P BOUTIN

\_\_\_\_\_  
directeur(-trice) - travaux publics en arrondissement

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction des  
travaux publics

Numéro de dossier : 1246290015

Identification		Numéro de dossier : 1246290015
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de la catégorie d'usages H.6 sur un terrain vacant situé au 4741, avenue Barclay, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). - dossier relatif à la demande no. 3003357445	

## Contenu

### Contexte

Une demande visant la construction d'un bâtiment résidentiel de 3 étages comprenant 31 logements sur un terrain vacant situé au 4741 avenue Barclay, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) eu égard à l'usage et à l'empiètement des balcons en saillie dans la marge arrière.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser ce projet et prévoir toute condition, eu égard à ses compétences, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet, si celui-ci respecte les objectifs du Plan d'urbanisme.

### Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

### Description

L'Office municipal de l'habitation de Montréal souhaite réaliser un projet de logement social et communautaire sur le terrain de la Société d'Habitation du Québec situé au 4741 avenue Barclay. Ce site est vacant depuis 2021.

Ledit terrain se situe à moins de 500 mètres de la station de métro Plamondon dans la zone 0169 qui autorise principalement la catégorie d'usage H.4-5 pour un maximum de 12 logements sur 3 étages.

Le projet proposé est un bâtiment résidentiel de 3 étages comprenant 31 logements locatifs abordables

incluant 9 unités de 3 c-à-c et 14 unités de 2 c-à-c.

Le projet particulier vise à autoriser la catégorie d'usage H.6 pouvant permettre jusqu'à 36 logements ainsi qu'une dérogation à des balcons en saillie à 2 mètres de la limite arrière du lot.

### Cadre Règlementaire :

#### 1- Plan d'urbanisme :

**Affectation du sol** : Secteur résidentiel

<b>Secteur 04-01</b>
Bâti 2 à 3 étages hors sol
Taux d'implantation au sol moyen

#### 2- Règlement d'urbanisme (01-276)

Zone:	0169
Usages :	H.4-5 ( 4 à 12 logements)
Hauteur :	Max. 12,5 m
Marges minimales:	1,5 m (latérale), 3 m (arrière)
Taux d'implantation :	35 % min - 75 % max.
Densité :	N/A

#### 3- Dérogations accordées :

- article 123, afin d'autoriser les usages de la catégorie H.6;
- article 329, afin d'autoriser des balcons en saillie à 2 m de la limite arrière du lot.

#### 4- Conditions proposées de réalisation du projet :

- Le taux d'implantation maximal du bâtiment doit être de 60 % ;
- L'implantation de la construction doit respecter les conditions suivantes :
  - À l'avant, une marge minimale de 3 m par rapport à l'emprise de l'avenue Barclay;
  - Du côté est, une marge minimale latérale de 3,5 m;
  - Du côté ouest, une marge minimale de 3,5 m;
  - À l'arrière, la marge minimale est de 3,5 m;
- L'entrée principale du bâtiment doit se situer au rez-de-chaussée.
- Les locaux d'entreposage des matières putrescibles doivent avoir une superficie minimale de 4 m<sup>2</sup>, être situés à l'intérieur d'un bâtiment, maintenu à une température de 2°C à 7°C, avoir une surface intérieure lisse, non-poreuse, lavable et comportant un avaloir au sol;
- Un espace dédié à l'entreposage temporaire de matières résiduelles, en vue d'une collecte, doit être aménagé à l'extérieur.
- aucune aire de stationnement extérieure pour véhicule automobile n'est autorisée.

### Justification

La Direction a analysé la demande quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers RCA02 17017. La Direction reconnaît l'intérêt et l'opportunité du projet proposé et émet un avis favorable pour les raisons suivantes :

- Le changement d'usage proposé (augmentation du nombre de logements) est conforme au plan



- d'urbanisme ainsi qu'aux objectifs et orientations de la Ville;
- L'usage proposé (nombre de logement) permet d'optimiser l'offre en logement sociaux diversifiés incluant une proportion raisonnable de logements adaptables;
  - L'approbation finale et ultérieure du projet est assujettie aux conditions, objectifs et critères du règlement d'urbanisme et du Règlement sur les PIIA.

Le 12 juin 2024, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé l'adoption du projet particulier avec les conditions émises par la Direction – voir l'extrait du CCU joint au dossier.

#### Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

#### Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 :

- Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable ( Priorité no 7)
- Consolider un filet social fort, favoriser le lien social et assurer la pérennité du milieu communautaire et des services et infrastructures inclusifs répartis équitablement sur le territoire ( Priorité no 9)
- Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins ( Priorité no 19)

Ce dossier contribue également à l'atteinte du Plan stratégique 2023-2030 de l'Arrondissement :

- Offrir des milieux de vie plus équitables et plus inclusifs (axe 1 du plan), en permettant à la population d'avoir accès à un logement social, abordable, salubre et adapté à ses besoins ainsi qu'à des services de soutien (résultat 1.2 du plan).
- Offrir des milieux de vie plus équitables et plus inclusifs (axe 1 du plan), en permettant à la population d'évoluer dans des milieux de vie diversifiés et sécuritaires qui favorisent un sentiment d'appartenance et une cohabitation sociale positive (résultat 1.4 du plan).

#### Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

#### Opération(s) de communication

Tenue d'une consultation préalablement annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de résolution ;
- l'adresse de la tenue de séance de consultation publique

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement: Juillet 2024;
- Consultation publique (Août 2024);
- Dépôt du rapport de consultation et adoption finale de la résolution, avec ou sans modification, par le conseil d'arrondissement (septembre 2024);

- Certificat de conformité et entrée en vigueur de la résolution (octobre 2024).

Ce projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire car il s'agit d'un projet relatif à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

**Validation**

<b>Intervenant et Sens de l'intervention</b>
<b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b>

<b>Parties prenantes</b>	<b>Services</b>
Lecture :	

<b>Responsable du dossier</b> Themila BOUSSOUALEM conseillère en aménagement Tél. : 514 868-3440 Télécop. :	<b>Endossé par:</b> Sébastien MANSEAU chef(fe) de division - urbanisme (arrondissement) Tél. : 514-872-1832 Télécop. : Date d'endossement : 2024-06-26 10:10:39
---	--

<b>Approbation du Directeur de direction</b>  Tél. :  Approuvé le :	<b>Approbation du Directeur de service</b>  Tél. :  Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier : 1246290015

Numéro de dossier : 1246290015

**Unité administrative responsable**

Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division de l'urbanisme

**Objet**

Adopter une résolution visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de la catégorie d'usages H.6 sur un terrain vacant situé au 4741, avenue Barclay, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). - dossier relatif à la demande no. 3003357445

## ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION



1246290015\_Annexe\_A.pdf

## PRÉSENTATION AU CCU du 12-06-2024:



4.01\_Barclay 4741\_PPCMOI\_CCU.pdf

## AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DU 17-01-2024



2024-06-12\_4.1\_Extrait PV\_4741-4751, avenue Barclay.pdf

## Fiche Montréal 2030:



1246290015\_PP-141\_Grille d'analyse Montréal 2030.pdf

**Responsable du dossier**

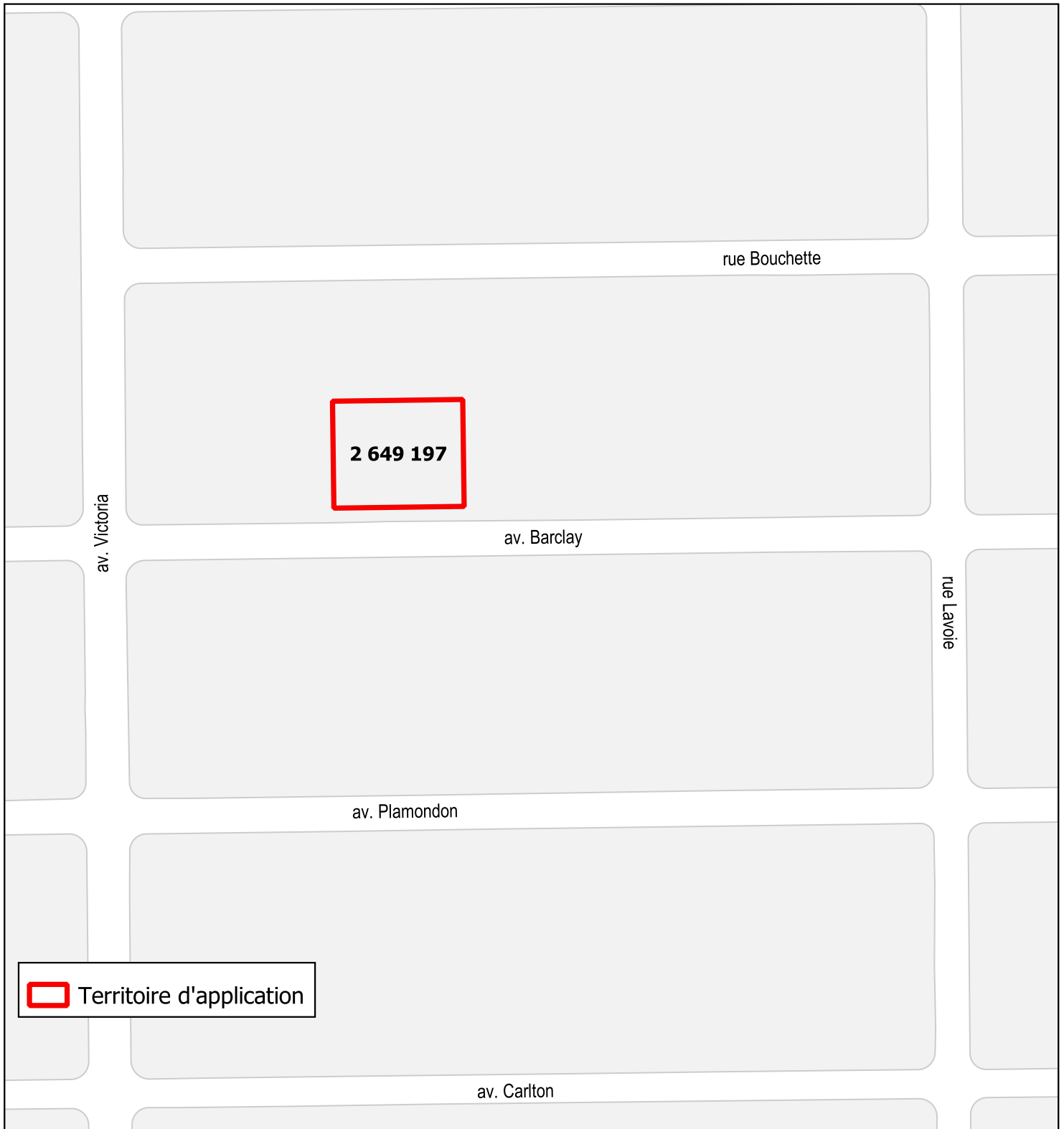
Themila BOUSSOUALEM  
conseillère en aménagement

Tél. : 514 868-3440

Numéro de dossier : 1246290015

# ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1246290015





# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PPCMOI – 4741, avenue Barclay (# 2 649 197)

Étudier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), une demande de projet particulier visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de la catégorie H.6 comprenant 31 logements sociaux pour l'immeuble situé au 4741, avenue Barclay - dossier relatif à la demande 3003357445

2024/06/12

# 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**



# ÉTUDE DU DOSSIER



- ▬ District de Darlington
- ▬ Zone 0169 (H.4, H.5)
- ▬ Aucun secteur significatif
- ▬ Terrain vacant depuis 2021
- ▬ Propriété de la SHQ
- ▬ Projet OMHM

## Le voisinage



01



02



03



04



05

### Légende

- 01 4761 Barclay
- 02 4731 Barclay
- 03 4730 Barclay
- 04 4741-4751 Barclay (Avant démolition)
- 05 4740-47-50 Barclay

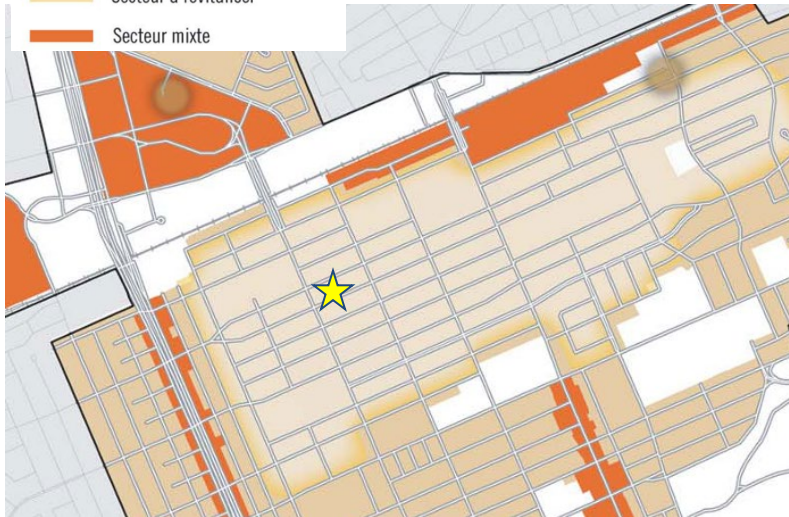


**Terrain vacant depuis 2021 -PROPRIÉTÉ de la SHQ**

## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME

### Les milieux de vie

- Secteur résidentiel
- Potentiel de développement résidentiel
- Secteur à revitaliser
- Secteur mixte



**Enjeu 1-  
L'amélioration de la qualité de vie  
des milieux)**

### Orientation

#### Maintenir le caractère des secteurs

La réglementation de zonage visera à maintenir le type de bâti existant, présentant les caractéristiques suivantes :

#### Secteur 04-01 :

- bâti de deux ou trois étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen.

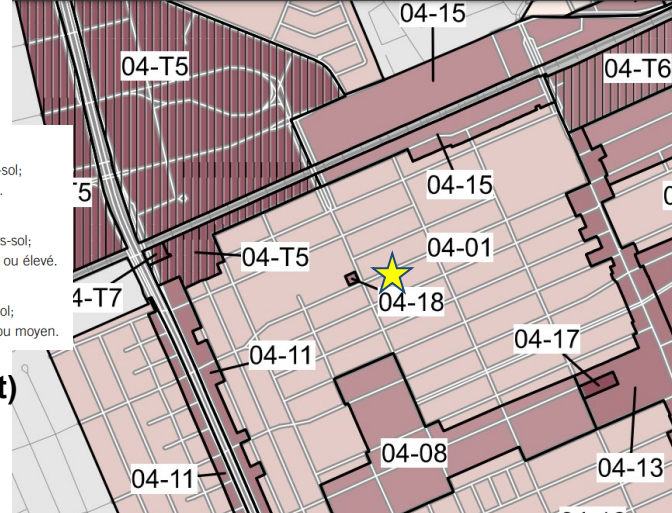
#### Secteur 04-02 :

- bâti de trois ou quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé.

#### Secteur 04-03 :

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

### Densité de construction (extrait)



### L'affectation du sol

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

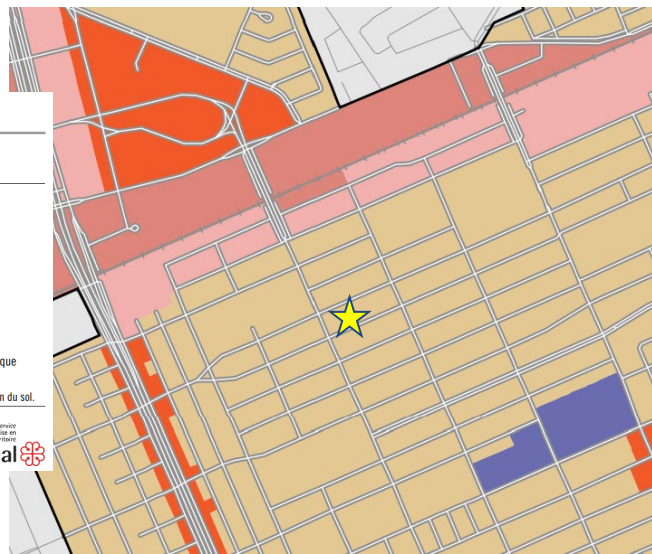
- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'activités diversifiées
- Secteur d'emplois
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Agricole
- Conservation
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise ou grande infrastructure publique
- Limite d'arrondissement

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

Plan d'urbanisme

Service de la mise en valeur du territoire  
Montréal

### Affectation au sol (extrait)



## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

**Zone :** 0169

**Usage :** Usage principal : H. 4-5  
(max. 12 logements)

**Hauteur :** 12.5 mètres max

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

**Taux d'implantation :** min : 35 % / max : 70 %

**Densité** -

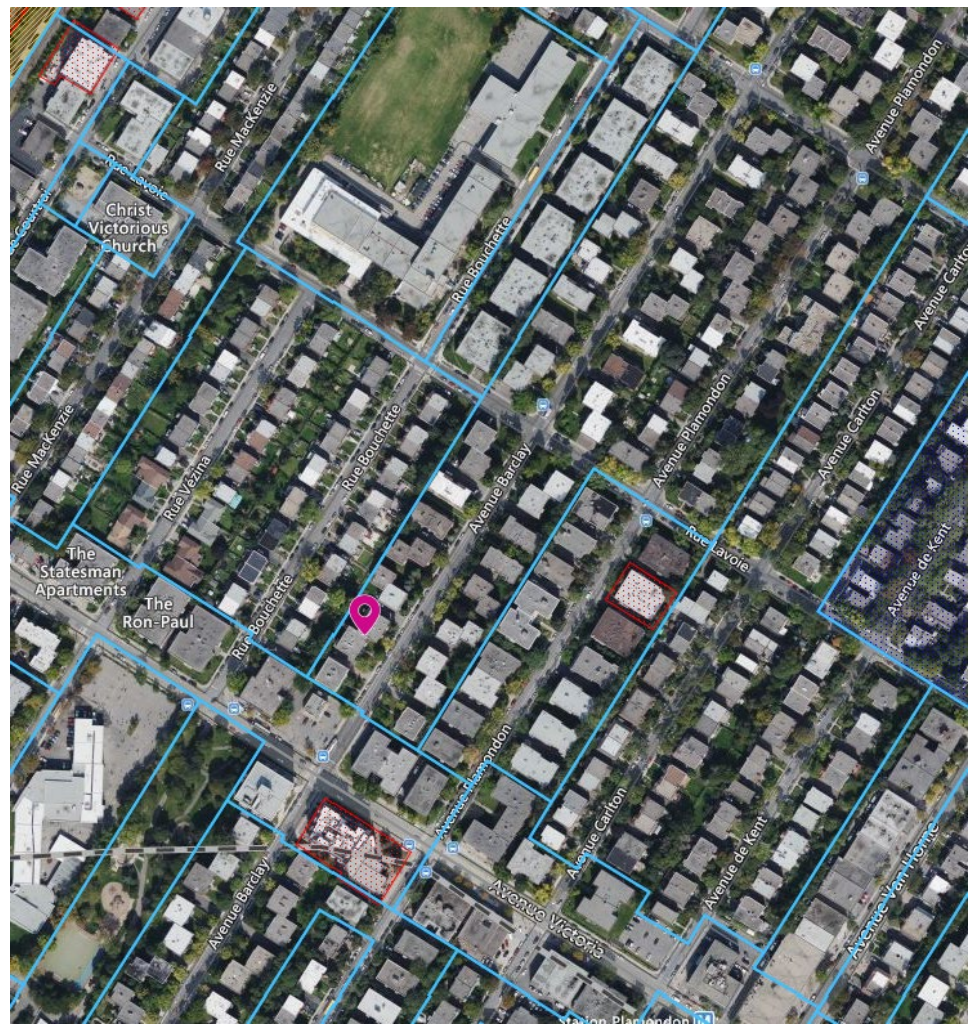
**Taux verdissement (pleine terre)** Selon le taux d'implantation

**Marges requises**

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

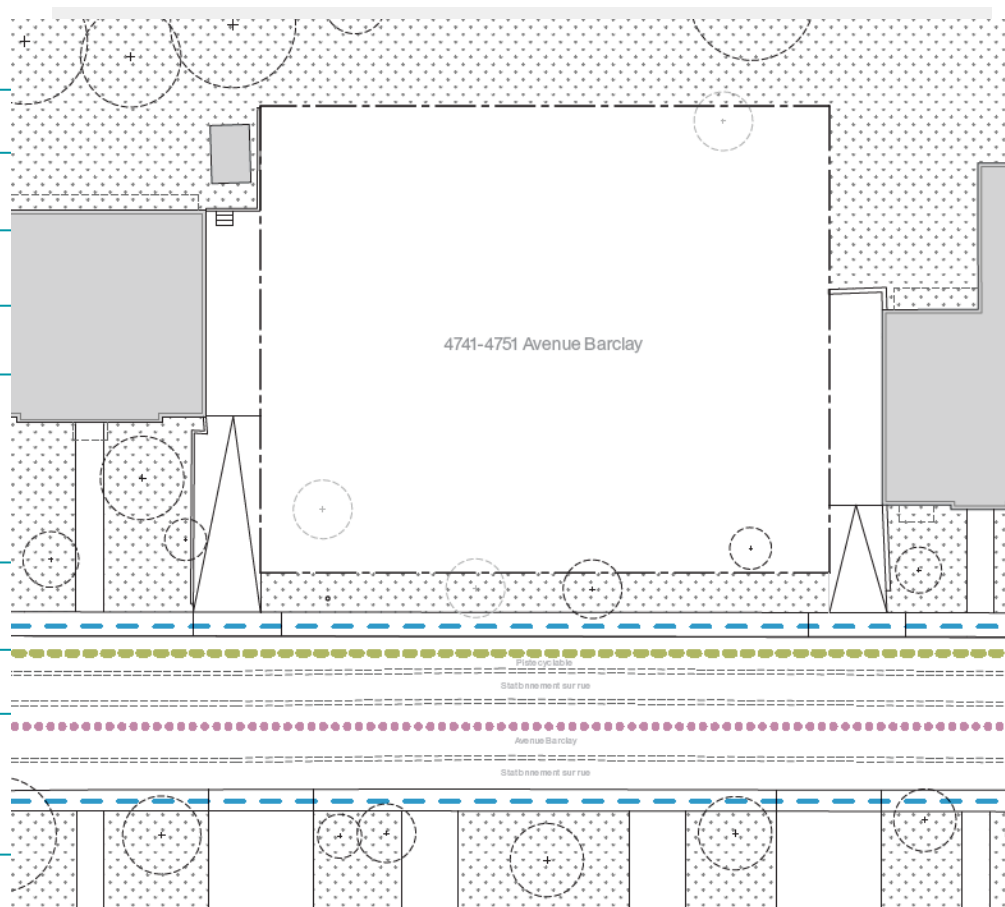
**Proximité transport commun structurant** oui

**Secteur significatif :** Non



## GÉNÉRALITÉS

<b>Superficie plancher brute :</b>	3 168.37m <sup>2</sup> (incl. Sous-sol)
<b>Superficie terrain :</b>	1 371.50 m <sup>2</sup>
<b>Hauteur en étage :</b>	3 étages
<b>Mode d'implantation :</b>	isolé
<b>Taux d'implantation :</b>	58%
<b>Logements :</b>	31 logements locatifs abordables : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 unités 1 c.c (26%)</li> <li>- 14 % de 2.c.c (45%)</li> <li>- 9 % de 3 c.c. (29%)</li> </ul>
<b>Coefficient occupation sol (C.O.S)</b>	Approx 1.7 (excl. Sous-sol)
<b>Taux verdissement (pleine terre)</b>	30%
<b>Marges requises</b>	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 3 m
<b>stationnement véhicules routier au sous-sol :</b>	aucun



PROJET - PERSPECTIVE

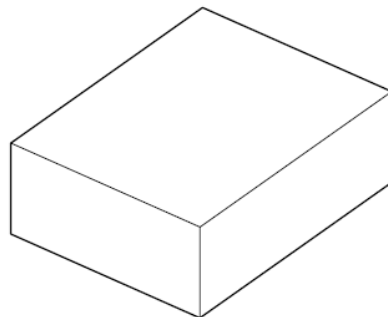




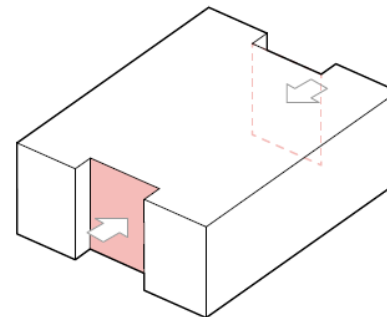
## PROJET - CONCEPT

### Volumetrie

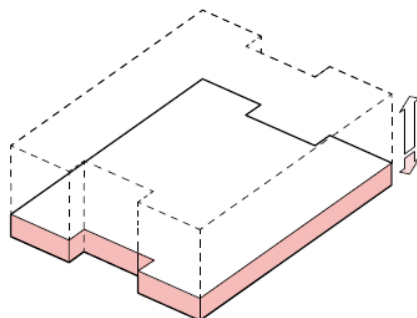
01. **Volume de base**
02. **Décalage des bâtiments voisins**  
Maximiser l'éclairage naturel dans les logements
03. **Articulation du niveau 00**  
Adresser l'échelle du piéton  
Démarcation du socle typique du quartier
04. **Démarcation de l'entrée principale**  
Attirer vers l'entrée



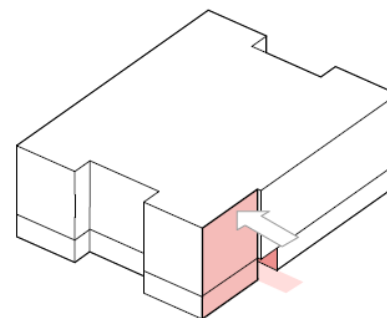
01. Volume de base



02. Décalage des bâtiments voisins

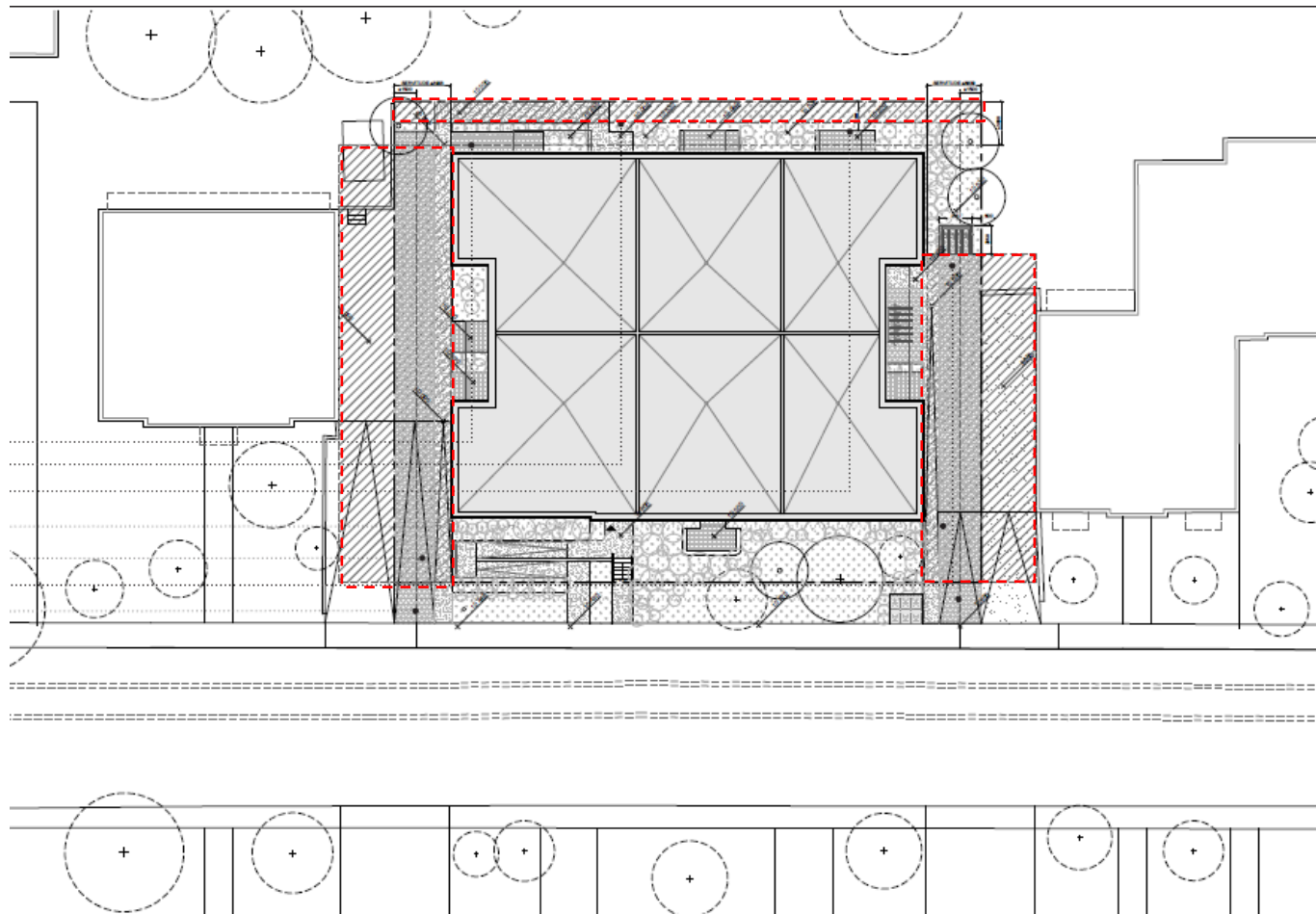


03. Articulation du niveau 00



04. Démarcation de l'entrée principale

IMPLANTATION DU PROJET



## ELEVATION PRINCIPALE - BARCLAY

Élévation - Façade principale sub-est



Niveau du trottoir (approx.)

Entrée principale

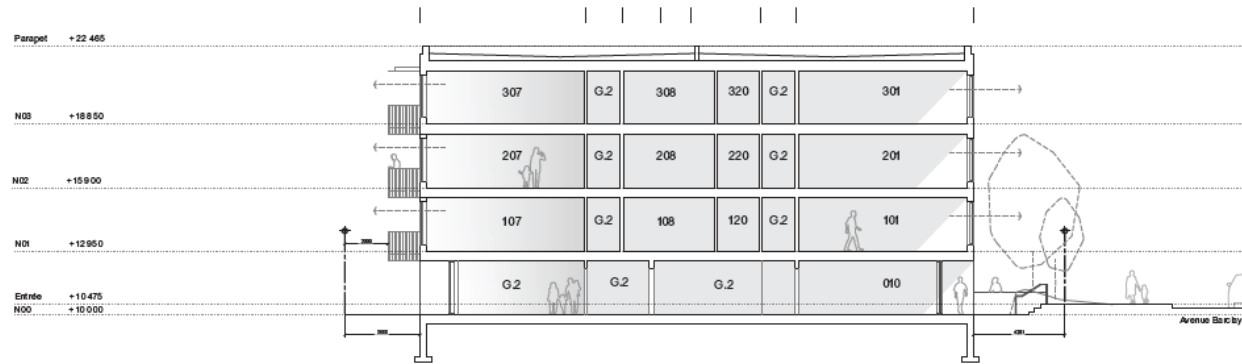
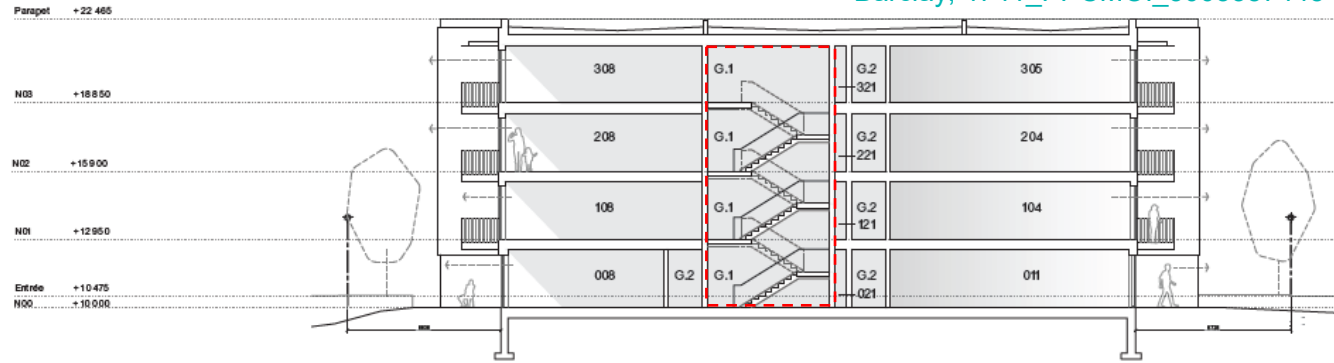
## ELEVATION LATÉRALE EST



## ELEVATION PRINCIPALE - BARCLAY



## COUPE TRANSVERSALE



## COUPE LONGITUDINALE

## PROJET - PLAN DU SOUS-SOL

Plan - Niveau 00

- A** LOGEMENT 1 CHAMBRE
  - 001 Logement 1 chambre adaptable type 01-1
  - 003 Logement 1 chambre adaptable type 03-1
  - 005 Logement 1 chambre adaptable type 05-1
  - 007 Logement 1 chambre adaptable type 07-1
  - 008 Logement 1 chambre adaptable type 08-1
- B** LOGEMENT 2 CHAMBRES
  - 002 Logement 2 chambres adaptable type 02-2
  - 006 Logement 2 chambres type 06-2
- E** DÉPÔT
  - 011 Rangement vélos
  - 012 Local de gestion des déchets - dépôts
  - 013 Local de gestion des déchets - dépôts
- F** MÉCANIQUE ET SERVICES
  - 020 Conciergerie
  - 021 Local technique (électrique)
  - 022 Local technique (électromécanique)
- G** CIRCULATION
  - G.1 Escalier d'issue
  - G.2 Corridor
  - 010 Hall d'entrée
  - 019 Salle courrier

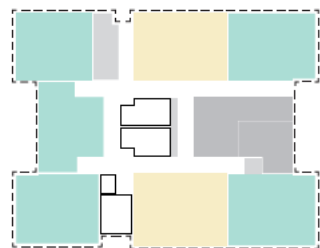
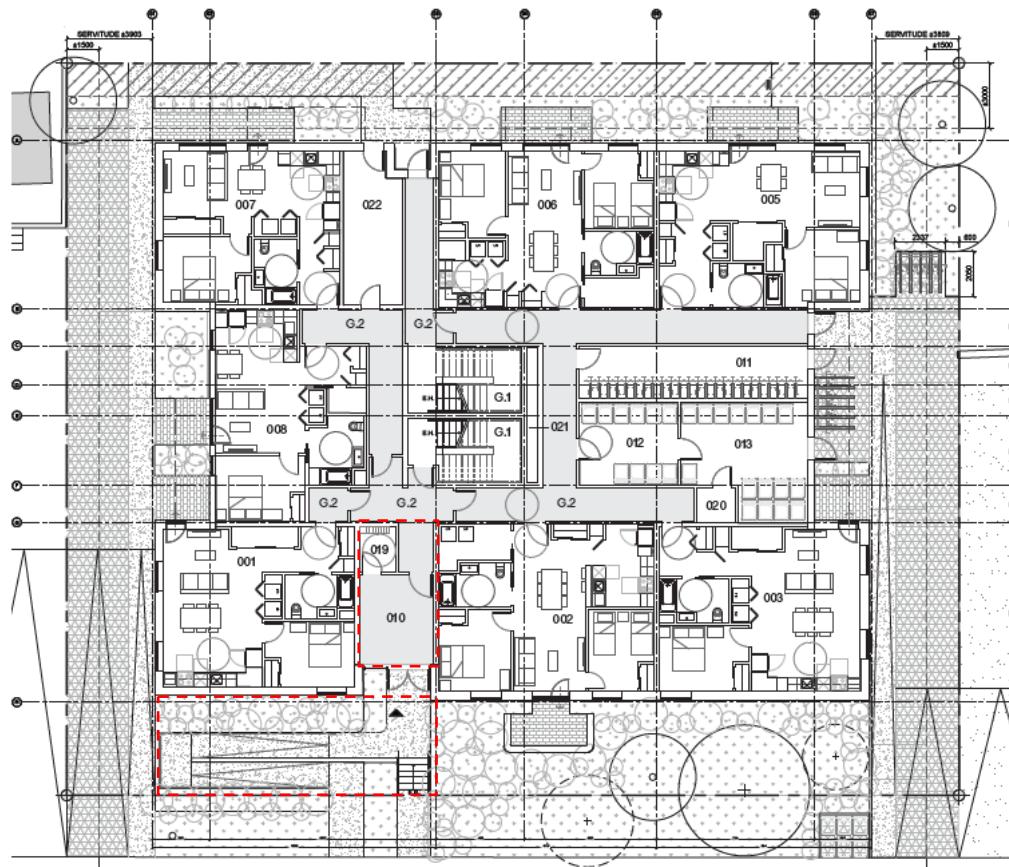


Diagramme de répartition des espaces en plan



## PLAN DU 1<sup>er</sup> ÉTAGE

Plan - Niveau 01

- A** LOGEMENT 1 CHAMBRE  
104 Logement 1 chambre type 04-1
- B** LOGEMENT 2 CHAMBRES  
102 Logement 2 chambres type 02-2  
103 Logement 2 chambres type 03-2  
106 Logement 2 chambres type 06-2  
108 Logement 2 chambres type 08-2
- C** LOGEMENT 3 CHAMBRES  
101 Logement 3 chambres type 01-3  
105 Logement 3 chambres type 05-3  
107 Logement 3 chambres type 07-3
- F** MÉCANIQUE ET SERVICES  
120 Conciergerie  
121 Local technique (électrique)
- G** CIRCULATION  
G.1 Escalier d'issue  
G.2 Corridor

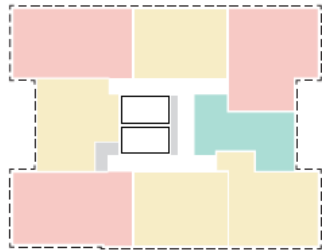
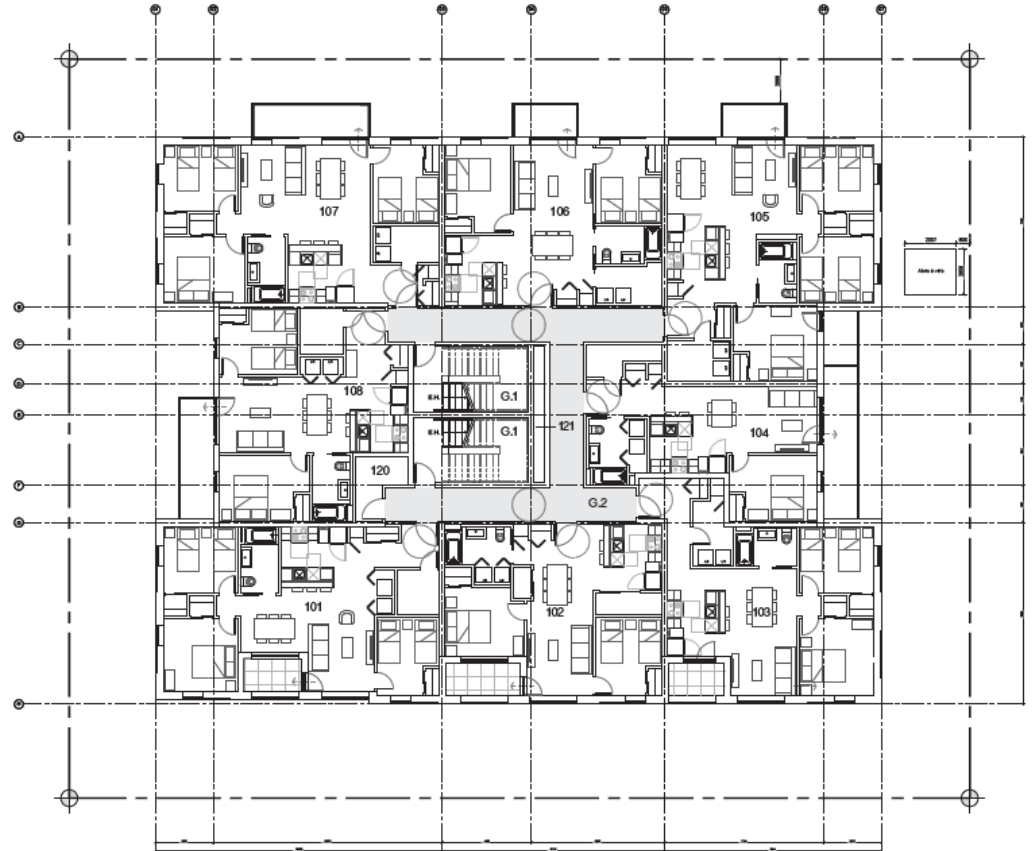


Diagramme de répartition des espaces en plan





## PLAN DU 2<sup>ÈME</sup> ÉTAGE

Plan - Niveau 02

- A** LOGEMENT 1 CHAMBRE  
204 Logement1 chambre type 04-1
- B** LOGEMENT 2 CHAMBRES  
202 Logement2 chambres type 02-2  
206 Logement2 chambres type 06-2  
208 Logement2 chambres type 08-2  
203 Logement2 chambres type 03-2
- C** LOGEMENT 3 CHAMBRES  
201 Logement3 chambres type 01-3  
205 Logement3 chambres type 05-3  
207 Logement3 chambres type 07-3
- F** MÉCANIQUE ET SERVICES  
220 Conciergerie  
221 Local technique (électrique)  
222 WC.
- G** CIRCULATION  
G.1 Escalier d'issue  
G.2 Corridor

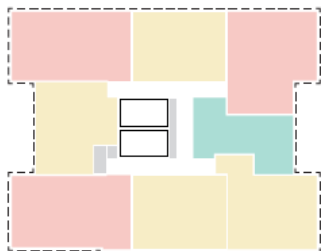
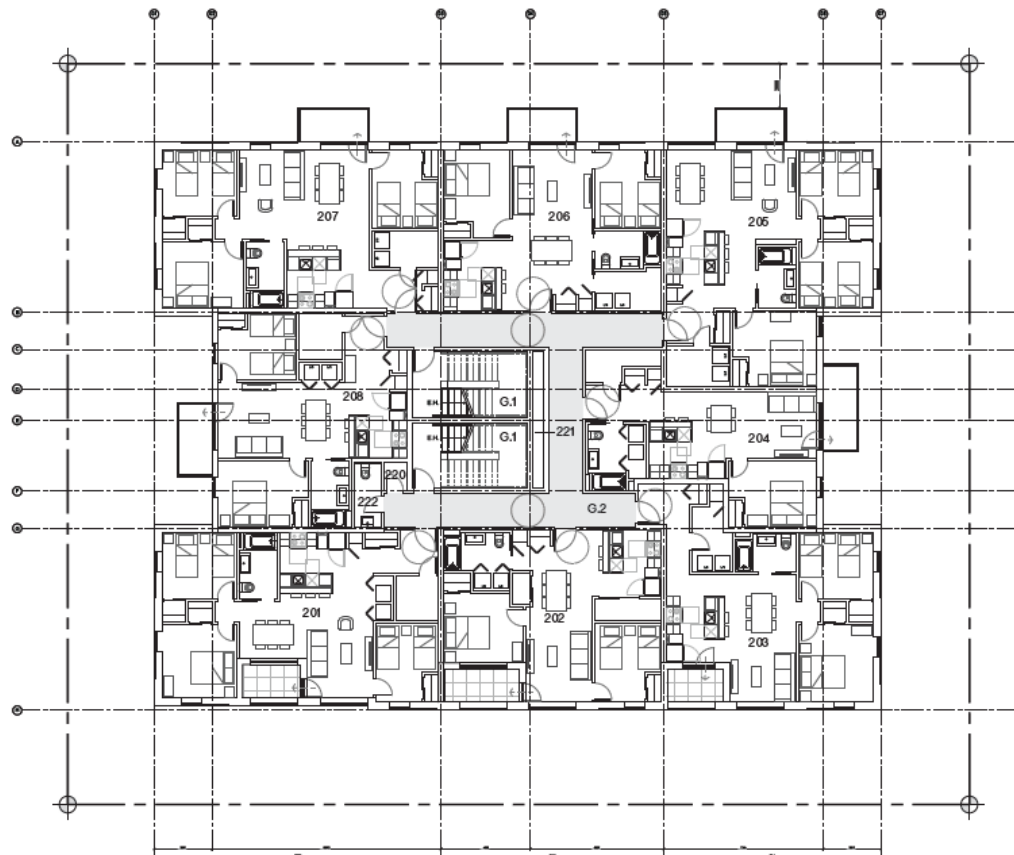


Diagramme de répartition des espaces en plan

## PLAN DU 3<sup>ÈME</sup> ÉTAGE

Plan - Niveau 03

	<b>A</b> LOGEMENT 1 CHAMBRE
	304 Logement1 chambre type 04-1
	<b>B</b> LOGEMENT 2 CHAMBRES
	302 Logement2 chambres type 02-2
	306 Logement2 chambres type 06-2
	308 Logement2 chambres type 08-2
	303 Logement2 chambres type 03-2
	<b>C</b> LOGEMENT 3 CHAMBRES
	301 Logement3 chambres type 01-3
	305 Logement3 chambres type 05-3
	307 Logement3 chambres type 07-3
	<b>F</b> MÉCANIQUE ET SERVICES
	320 Conciergerie
	321 Local technique (électrique)
	<b>G</b> CIRCULATION
	G.1 Escalier d'issue
	G.2 Corridor

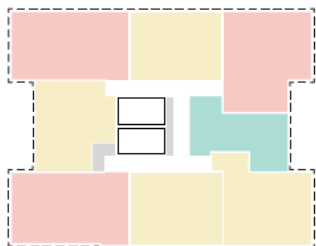
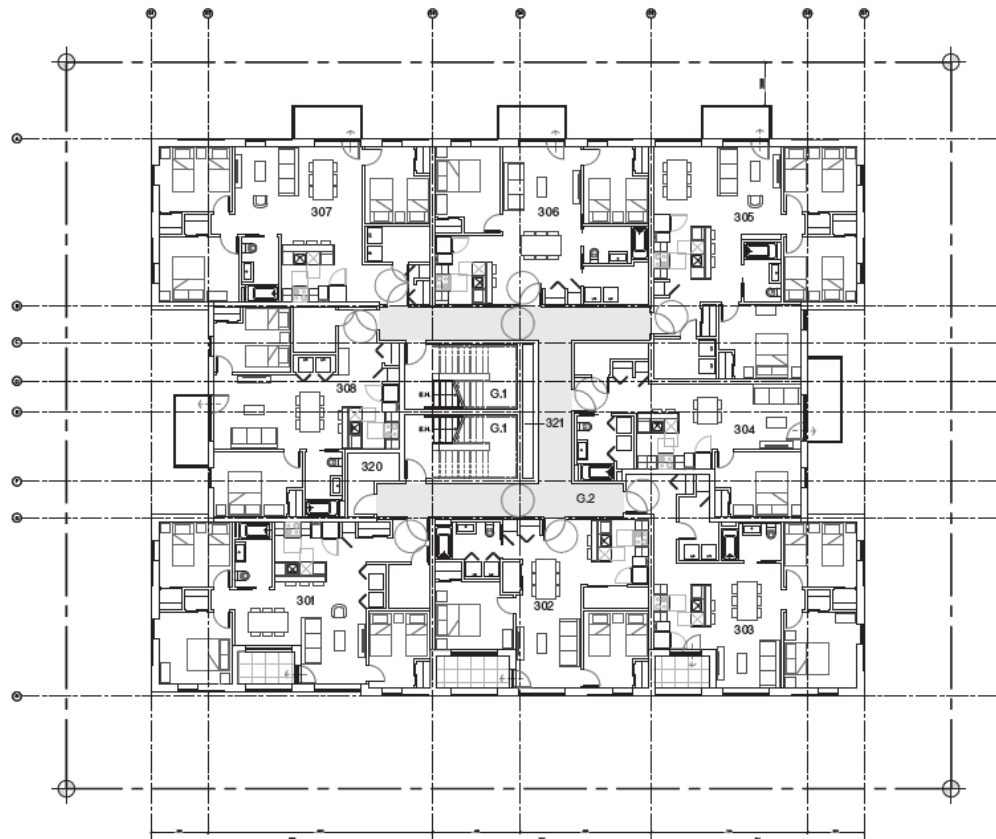
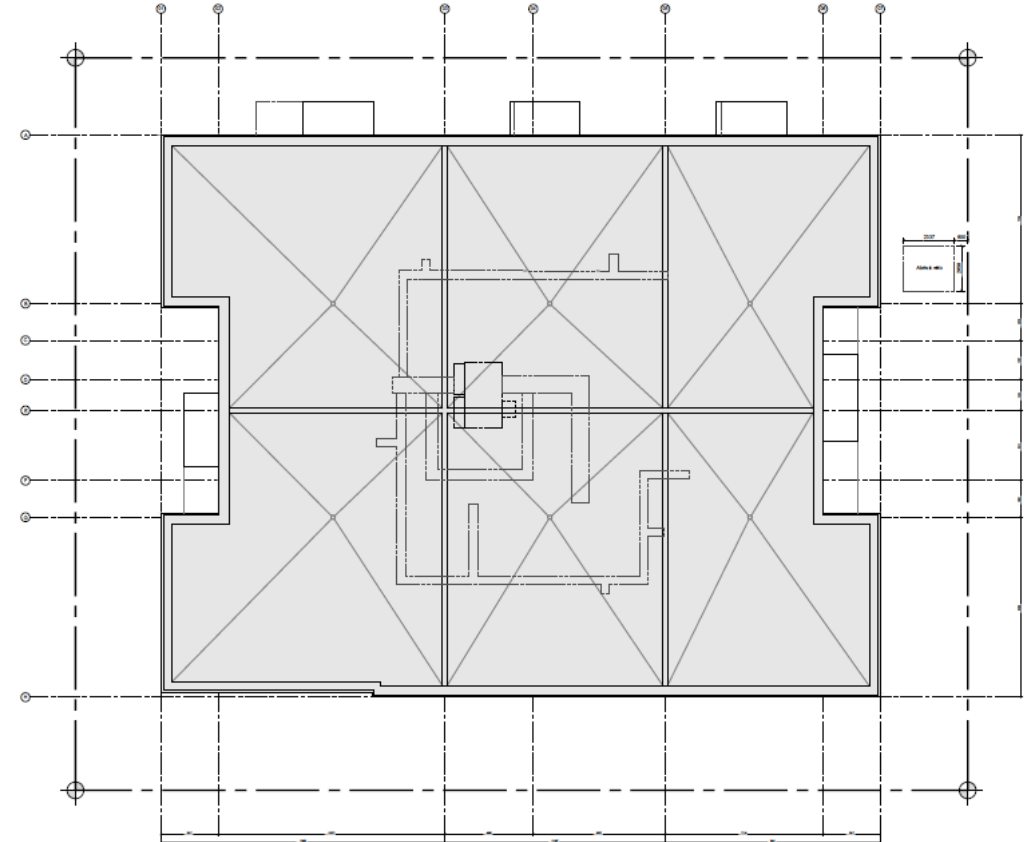


Diagramme de répartition des espaces en plan

PLAN DU TOIT

Plan - Niveau toiture



## PLAN DU SOUS-SOL – DESIGN UNIVERSEL PROPOSÉ

## Plan - Niveau 00

## Accès et entrées

Les voies d'accès 01, 02 et 03 représentent des **larges voies accessibles**. Elles se composent en partie des surfaces en pente, dont les pentes sont 1:46, 1:26 et 1:20.5. Ces pentes sont très douces et graduelles nécessitant peu d'effort et ne sont pas considérées comme des rampes par le Code de Construction de Québec ainsi que par la norme d'accessibilité Canadienne CSA actuelle.

La voie d'accès 02 mène intuitivement à l'entrée principale accueillante, couverte et bien éclairée. La surface en pente est une dalle de béton avec une surface anti-dérapante. La porte d'entrée principale est munie d'un bouton à ouverture automatique.

Les voies d'accès 01 et 03 offrent une surface d'une dalle de béton anti-dérapante. Cette matérialité bien démarquée des surfaces des servitudes adjacentes en pavés alvéolés offre une sécurité additionnelle pour les usagers.

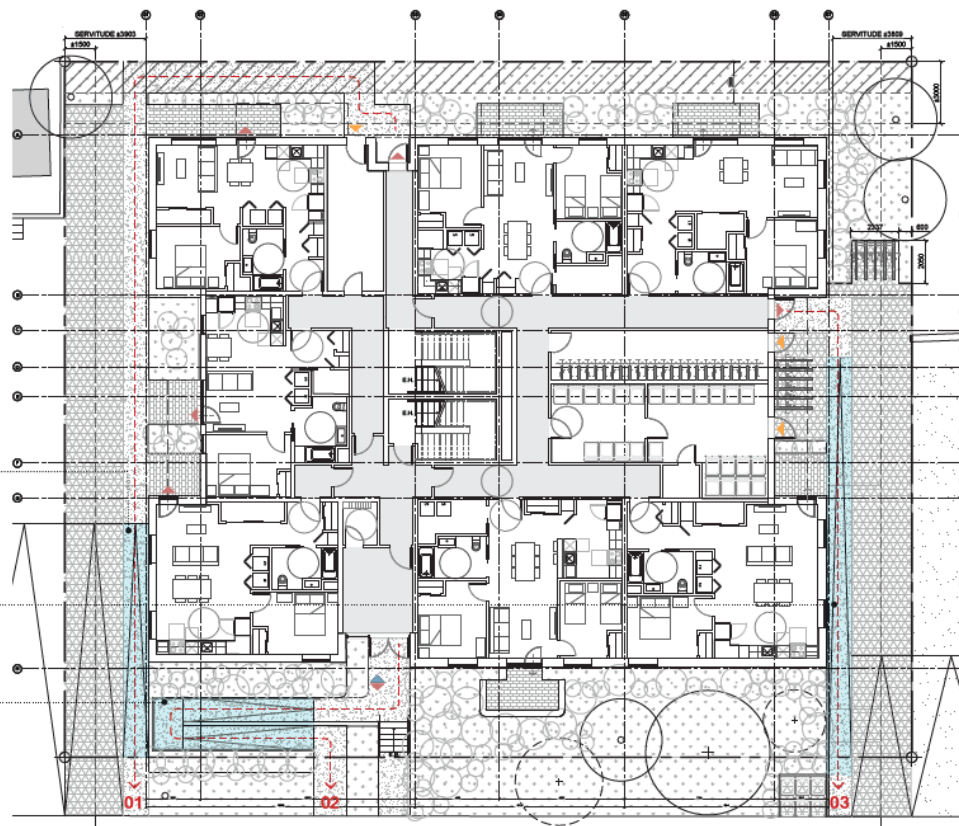
Même si les voies d'accès ne sont pas considérées comme des rampes, le projet propose de poser une bande de couleur et de texture contrastante en haute et en bas de la surface en pente pour prévenir les personnes malvoyantes et non-voyantes.

**Voie d'accès 01**  
 Pente 1:46 (2.17%)  
 Longueur: 11 245 mm  
 Largeur: 1 500 mm  
 Point bas: 10 000 (±8 325)  
 Point haut: 10 245 (±8 570)

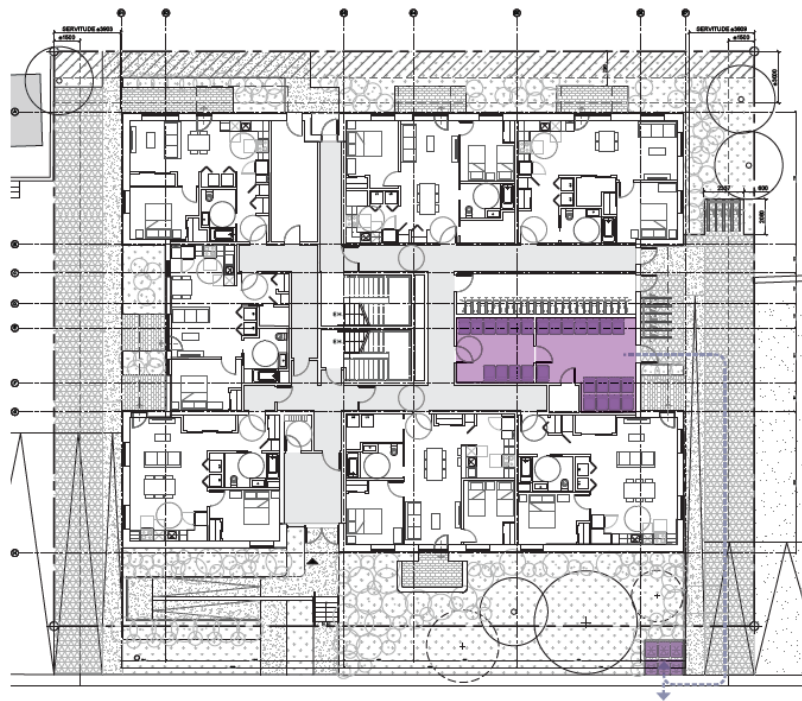
**Voie d'accès 03**  
 Pente 1:20.5 (4.87%)  
 Longueur: 19 987 mm  
 Largeur: 1 500 mm  
 Point bas: 10 000 (±8 325)  
 Point haut: 10 975 (±9 300)

**Voie d'accès 02**  
 Pente 1:26 (3.85%)  
 Longueur: 12 600 mm  
 Largeur: 1 500 mm  
 Point bas: 10 000 (±8 325)  
 Point haut: 10 475 (±8 800)

**Légende**  
 ▶ Entrée principale  
 ▶ Sortie d'issue  
 ▶ Accès service



## PLAN GMR (Sous-Sol)



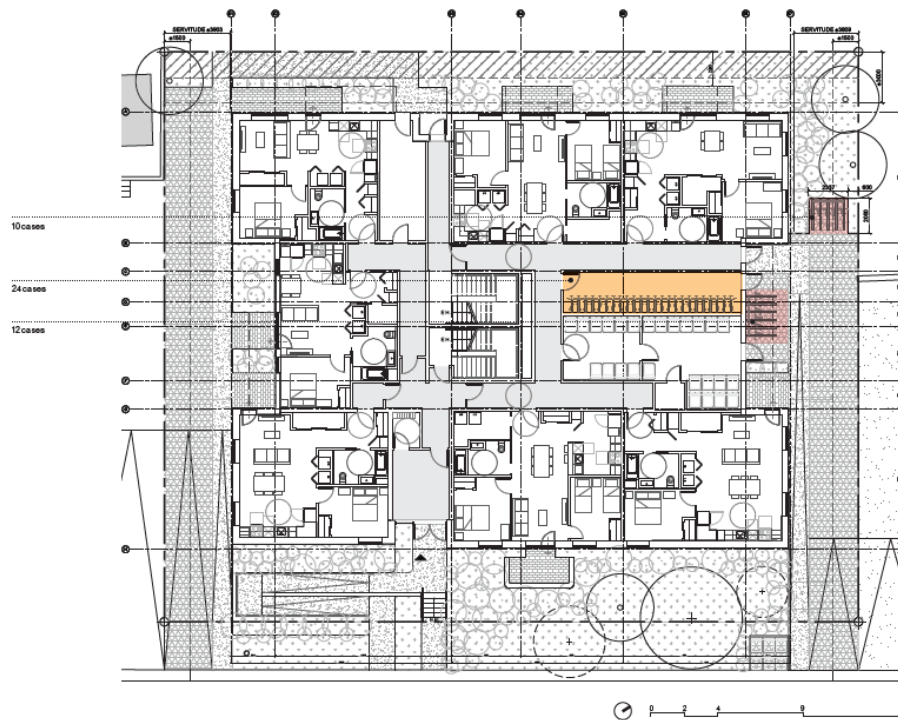
### Espaces GMR - intérieur

Local de dépôt: pour locataires 17.3 m.ca.  
Qté de bacs: 10 bacs

Local de transit: pour concierge 27.7 m.ca.

Espaces GMR - extérieur  
Zone - journée de la collecte 5.80 m.ca.

## PLAN du Stationnement pour vélo



### Stationnement de vélos - proposé

Proposé total: 46 cases  
Proposé- intérieur: 24 cases  
Proposé- extérieur couvert superposé: 22 cases

## PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

### Verdissement

#### Statistiques globales

Description légale:	2 649 197
Superficie du lot:	1,371.5 m.ca.
Aire de bâtiment:	796.6 m.ca.

#### Verdissement - exigences

Taux de verdissement requis:	30 %
Superficie requise:	411.5 m.ca.

#### Verdissement - proposé

Espace vert proposé:	240.09 m.ca.
Pavés alvéolés:(147.82m.ca. X 50%)	73.91 m.ca.
Superficie totale proposée:	314.00 m.ca.
Taux de verdissement proposé:	22.89%

#### Arbres

Nombre d'arbres requis :	6
Nombre d'arbres:	6 (1 existant + 5 nouveaux)

A. Surface pavée 1 teinte - rouge argile  
Dimension nominale : 100mm x 450mm



B. Surface de pavés végétalisés

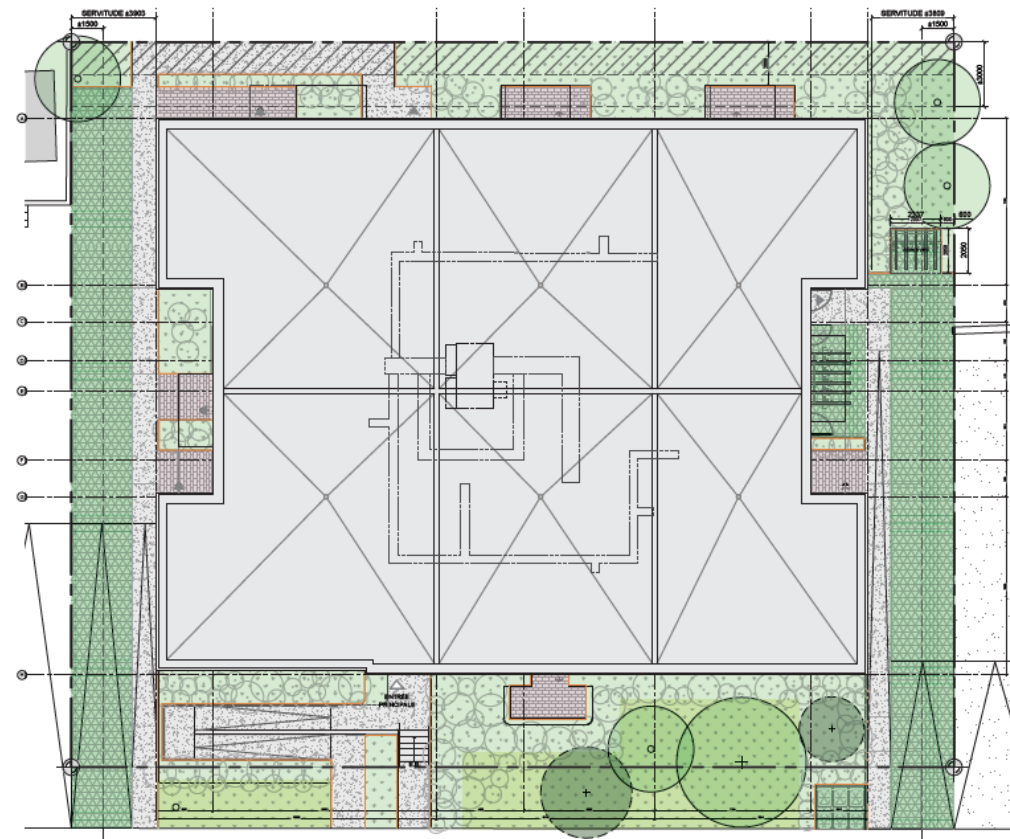


C. Bacs de plantation - acier atmosphérique

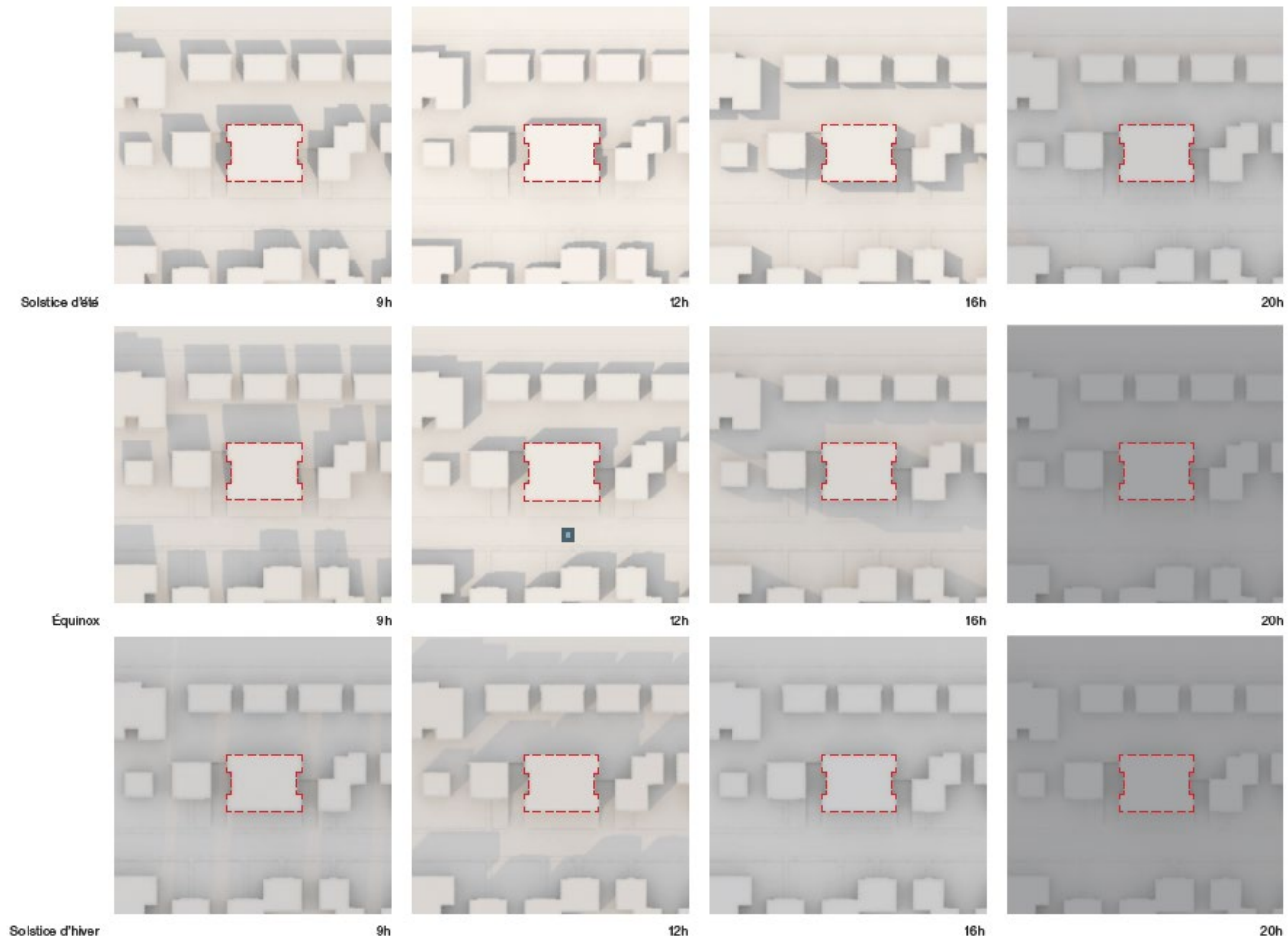


#### Légende

- ▷ Entrée piétonne secondaire (vélos)
- ▷ Entrée piétonne principale
- ▷ Issue de secours
- Espaces verts (Gazon biodiversité)
- Espaces verts (Zone de plantation)
- B. Pavés alvéolés
- A. Pavés unis
- Béton
- Acier atmosphérique



## ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT



DÉROGATIONS PRINCIPALES

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE	04-01	0169	-
AFFECTATION / USAGE	RÉSIDENTIEL	H.4-5 (Max. 12 logts)	Habitation (H.6) Max. 36
HAUTEUR	-	12,5 m	12,5 m
MARGES AVANT	-	Règles d'insertion	Règles d'insertion
ÉTAGES	Min 2 / Max 3	2 à 3 étages	3 étages
DENSITÉ	N/A	N/A	N/A
VERDISSEMENT	-	30%	22,9% (inc. 5,4% en pavé alvéolé) <b>Toit vert requis</b>



# ANALYSE DAUSE

## Analyse des critères selon le sur les Projet particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)

DOSSIER : 3003357445

ADRESSE : 4741 Barclay

CRITÈRES	ANALYSE	COMMENTAIRES
<b>SECTION IV</b>		
<b>Article 9</b>		
<b>1° Participer à la création d'un quartier complet</b>		
a) le projet propose une densité en adéquation avec l'offre existante et projetée du quartier en équipements, infrastructures et institutions;	Respecté	Densification adaptée à un secteur à proximité d'une station métro (Plamondon), de l'artère commerciale Victoria, parcs, écoles...etc
b) le projet est structurant et participe au rayonnement du quartier en cohérence avec les orientations municipales pour le secteur;	Respecté	Favorise le développement de logements sociaux (Terrain de la SHQ vacant depuis 2021)
c) dans le cas d'un projet commercial, il participe à l'instauration d'une offre de commerces et de services de proximité qui répond aux besoins de la communauté, sans compromettre la structure commerciale ou économique existante;	Non applicable	
d) dans le cas d'un projet résidentiel, il propose une offre de logements diversifiés et une proportion adéquate d'unités adaptables, en vue de répondre aux besoins particuliers de la communauté;	Respecté	Projet de logements sociaux et abordable qui sont également adaptés, adaptables et visitables; Diversité des typologies de logements
e) dans le cas d'un projet résidentiel, il propose des logements sécuritaires, qui favorisent un éclairage et une ventilation naturels et qui donnent accès à un espace extérieur privé ou semi-privé;	Respecté	L'éclairage et la ventilation naturelles sont optimisés et tous les logements disposent d'espaces extérieurs privés ou semi-privés.
f) le projet minimise les impacts sur les locataires occupants et prévoit des mesures de relocalisation appropriées, le cas échéant;	Non applicable	
g) le projet favorise la mutualisation de services ou d'installations afin d'optimiser l'utilisation de l'espace;	Partiellement respecté	Aucun espace commun n'est proposé. L'OMHM privilégie les espaces privatifs pour chaque logement (balcon et terrasse) en réponse aux critères de financement d'Accès Logis . L'aménagement du sous-sol est optimisé par l'aménagement de logements ayant un accès direct à l'extérieur ( l'aménagement de ce dernier étant limité en raison de servitudes existantes)
h) le projet favorise l'utilisation des modes de déplacements actifs et collectifs, l'électrification des transports et la mutualisation des équipements de recharge;	Respecté	Aucun stationnement pour automobiles et aménagement adéquat et accessible des stationnements.
i) le projet assure la connectivité et la continuité paysagère des parcours piétons;	Partiellement respecté	Arbres plantés en continuité d'alignements existants en cour avant. Les parcours piétons proposés sont limités par les contraintes du site.
j) dans le cas d'une grande propriété à caractère institutionnel ou d'un lieu de culte d'intérêt patrimonial, le projet assure le maintien de la fonction d'origine ou, à défaut, d'une vocation d'équipement collectif ou institutionnel;	Non applicable	
k) le projet intègre les principes du design universel à l'aménagement du site et des principaux accès au bâtiment. À cette fin, il favorise un parcours sans obstacle pour desservir les espaces collectifs, il propose des sentiers sécuritaires et éclairés, il réduit la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment et il réserve aux personnes à mobilité réduite un nombre adéquat de cases de stationnement à proximité des accès;	Partiellement respecté	L'entrée principale du projet se situe au sous-sol du bâtiment qui est directement accessible par un escalier de 6 contremarches ainsi qu'une voie d'accès indirecte ayant une pente descendante de 1:26. Les contraintes du site (topographie et servitudes) limitent l'accessibilité universelle du bâtiment. Néanmoins, <b>il n'a pas été démontré que le bâtiment ne peut pas bénéficier d'une entrée principale de plein pied ou au moins située au premier étage.</b> <b>La conception du priorise l'optimisation de l'espace habitable au détriment d'un dialogue franc avec le domaine public.</b> <b>Le financement d'un ascenseur n'est pas assuré par le financement Accès-Logis (selon le GRT du projet)</b>

2° Contribuer à rehausser la qualité du paysage		
a) le projet renforce la cohérence morphologique de la trame de rue, du cadre bâti et des modes d'implantation existants;	Partiellement respecté	Le projet respecte l'alignement de la façade et de la hauteur par rapport aux constructions voisines, néanmoins, il ne prévoit pas de retrait suffisant pour décomposer les volumes pour rendre la constructions moins imposante, Le taux d'implantation moyen adapté au milieu d'insertion. L'emplacement de l'entrée principale n'est pas cohérent avec le cadre bâti environnant
b) le projet assure une intégration paysagère et architecturale harmonieuse avec les caractéristiques significatives de son contexte d'insertion;	Partiellement respecté	Le choix des textures, matériaux et teintes et rythmes s'inscrit en continuité avec l'histoire du lieu et le cadre bâti environnant. Les balcons en alcove en cour avant ne correspondent pas à la typomorphologie du secteur mais sont justifiés par une approche solaire passive (orientés sud). L'entrée avec une dénivellation de 6 contres marches est atypiques mais optimise l'utilisation d'un sous-sol qui n'est pas dédié au stationnement ou à des espaces techniques contrairement aux immeubles voisins
c) le projet favorise la cohérence des interventions de manière à préserver l'effet d'ensemble lorsque le site comprend plusieurs bâtiments ou constructions;	Non applicable	
d) le projet saisit les opportunités particulières du site en établissant un dialogue avec l'espace public et en favorisant l'appropriation des lieux extérieurs;	Non respecté	<b>L'entrée principale n'est pas mise en valeur et n'est pas ouverte sur le domaine public, ce qui ne facilite pas l'orientation spatiale des occupants et visiteurs.</b> <b>Les pentes naturelles ne sont pas mises en valeur par l'implantation proposée qui traite le sous-sol comme étage principal au détriment de la façad principale.</b> <b>Le bâtiment est implanté à la limite de deux servitudes de passage automobile ce qui limite les possibilités d'appropriation des espaces extérieurs.</b>
e) le projet met à contribution l'aménagement paysager pour assurer l'organisation et l'intégration d'une aire de stationnement, de chargement, d'entreposage ou de manutention;	Non applicable	
f) le projet préserve et met en valeur les caractéristiques significatives du cadre naturel, notamment celles rattachées à la topographie, à l'hydrographie et au couvert végétal, et évite ou minimise l'abattage d'arbres;	Partiellement respecté	Le projet prévoit la conservation de 2 des 5 arbres existant sur le site. Le projet est présenté comme compromis entre typologies, servitudes, exigences réglementaires et limites du financement Accès-logis. Absence d'étude topographique et hydrographique.
g) le projet privilégie la préservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur des composantes architecturales d'intérêt;	Non applicable	
h) le projet assure l'intégrité, la protection et la mise en valeur du patrimoine archéologique;	Non applicable	
i) le projet participe à la commémoration des valeurs patrimoniales ou à la reconnaissance de l'identité de la communauté locale;	Respecté	Le choix des matériaux reflète les caractéristiques du milieu; L'intégration de logements sociaux dans un quartier de multilogements localifs est privilégiée;
j) l'affichage s'intègre de manière sobre et harmonieuse en considérant le milieu d'insertion, l'architecture et la volumétrie du bâtiment, les usages exercés ainsi que l'échelle de la rue;	Non applicable	
3° Favoriser la transition écologique et la résilience climatique		
a) le projet minimise son empreinte écologique, qui se traduit par l'économie des ressources et de l'énergie durant tout son cycle de vie, en misant notamment sur l'efficacité énergétique, la réhabilitation de structures existantes, la récupération des déchets de construction et l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité;	Respecté	Utilise des matériaux de construction à faible empreinte carbone et ou durable : Bois, brique en terre cuite ou crue, revêtement métallique...
b) dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment, le projet vise l'obtention d'une certification reconnue en matière de performance écologique, telle que LEED, BOMA ou WELL;	Respecté	Privilégie une approche passivhaus et inclut une protection solaires et décrochements (écrans, alcoves,... etc) Cible une certification Novoclimat Doit respecter les exigences normatives d'Accès Logis
c) le projet participe à la biodiversité et à la résilience urbaine, notamment par des toitures intensives, l'agriculture urbaine, le déploiement des arbres et une diversité de végétaux, et assure une gestion naturelle des eaux de pluie;	Partiellement respecté	Plan d'aménagement paysager adéquat qui sera revu en PIIA pour le choix des végétaux; La gestion naturelle des eaux de pluie n'a pas été démontrée et sera adressé en PIIA ( topographie particulière du site en cuvette) Toit vert requis pour atteindre le ratio minimal de verdissement exigé.

d) le projet propose une gestion optimale des matières résiduelles et évite l'encombrement du domaine public;	Partiellement respecté	Les espaces intérieurs désigné pour l'entreposage des matières résiduelles est suffisant. Un espace d'entreposage extérieur désigné est adéquat. Néanmoins, le tri sélectif des déchets pourrait être amélioré et sera révu en étude PIIA ainsi que les écrans paysagers pour les espaces temporaires extérieurs.
e) le projet propose, notamment durant le chantier, une réduction à la source et un contrôle adapté des nuisances qu'il pourrait occasionner telles que le bruit, la poussière, les odeurs, le vent, la circulation, la chaleur et la lumière. ».	Non applicable	?
<b>Critères supplémentaires en cas de démolition (article 9.3)</b>		
1° l'état de l'immeuble ne permet pas sa préservation ou sa réhabilitation;	Non applicable	
2° l'immeuble contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage;	Non applicable	
3° le coût de la restauration comparativement à une reconstruction n'est pas raisonnable;	Non applicable	
4° l'utilisation projetée du sol dégagé est compatible et complémentaire avec le milieu environnant;	Non applicable	
5° lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, la démolition minimise le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs;	Non applicable	
6° la valeur patrimoniale de l'immeuble ne justifie pas sa préservation;	Non applicable	
7° une gestion écologique des matériaux est favorisée durant la démolition notamment en privilégiant des méthodes de déconstruction et le tri des composantes à la source;	Non applicable	
8° la démolition comprend une gestion sécuritaire des contaminants et des matières dangereuses.	Non applicable	
	Non applicable	

## La direction est **FAVORABLE** pour les raisons suivantes :

- Le changement d'usage proposé est conforme au plan d'urbanisme ainsi qu'aux objectifs et orientations de la Ville;
- L'usage proposé permet d'optimiser l'offre en logement sociaux diversifiés incluant une proportion raisonnable de logements adaptables;
- L'approbation finale du projet est assujettie aux conditions, objectifs et critères PIIA du Règlement d'urbanisme et du Règlement sur les PIIA.

## DÉROGATIONS

- a. article 123, afin d'autoriser les usages de la catégorie H.6;
- b. article 329, afin d'autoriser des balcons en saillie à 2 m de la limite arrière du lot.

## CONDITIONS DE RÉALISATION DU PROJET

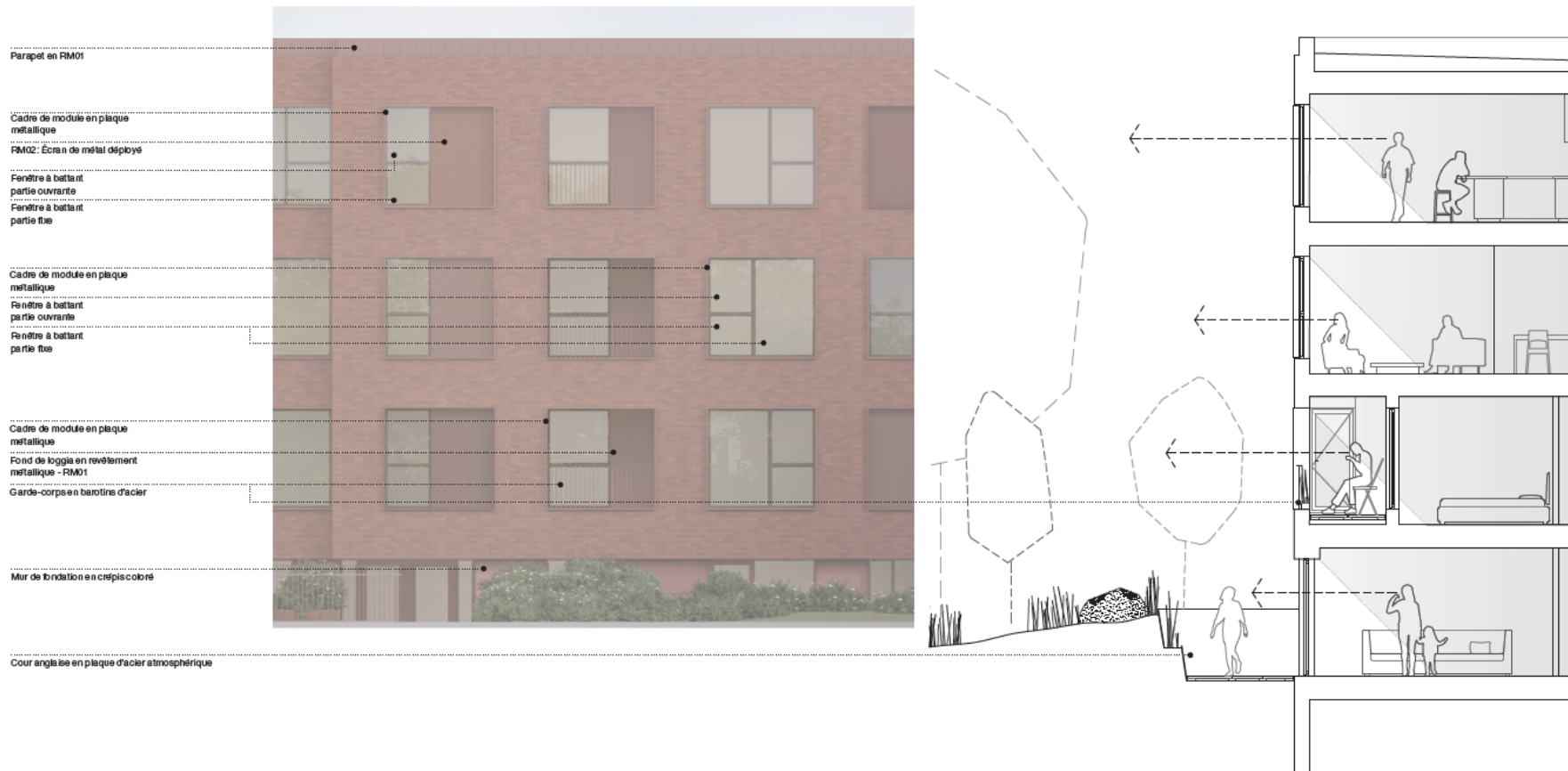
La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect des conditions suivantes :

- ❑ Le **taux d'implantation** maximal du bâtiment doit être de **60 %** ;
  
- ❑ l'implantation de la construction doit respecter les conditions suivantes:
  - À l'**avant**, une **marge minimale de 3 m** par rapport à l'emprise de l'avenue Barclay;
  - Du côté **est**, une **marge minimale latérale de 3,5 m**;
  - Du côté **ouest**, une **marge minimale de 3,5 m**;
  - À l'**arrière**, la marge minimale est de **3,5 m**.
  
- ❑ les **locaux d'entreposage des matières putrescibles** doivent avoir une superficie minimale de **4 m<sup>2</sup>**, être situés à l'intérieur d'un bâtiment, maintenus à une température de 2°C à 7°C, avoir une surface intérieure lisse, non-poreuse, lavable et comportant un avaloir au sol.
  
- ❑ **Aucune aire de stationnement extérieure** pour véhicule automobile n'est autorisée.
  
- ❑ **L'entrée principale du bâtiment doit se situer au rez-de-chaussée.**

# ANNEXES



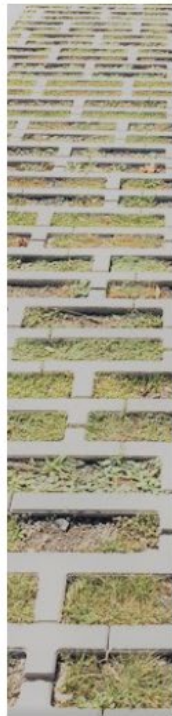
## Façade principale Matérialité



## Palette matérielle



Vegetation



Pavé végétalisé



Pavé

BR01



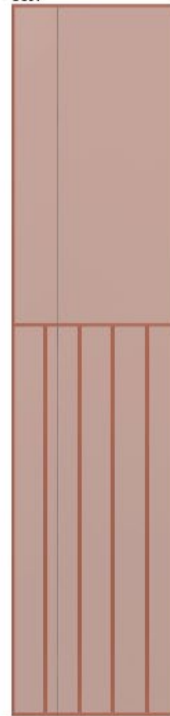
Buckingham Full Range Dart-tex de BELDEN ou équivalent

FE01



Fenêtre extérieure en aluminium peint

GC01



Buckingham Full Range Dart-tex de BELDEN ou équivalent

RM01



Revêtement métallique

RM02



Acier déployé peint



Variante de couleur de l'acier déployé peint

MF01



Cripiis colorés

## Arbres nouveaux et existants



01

Celtis occidentale

02

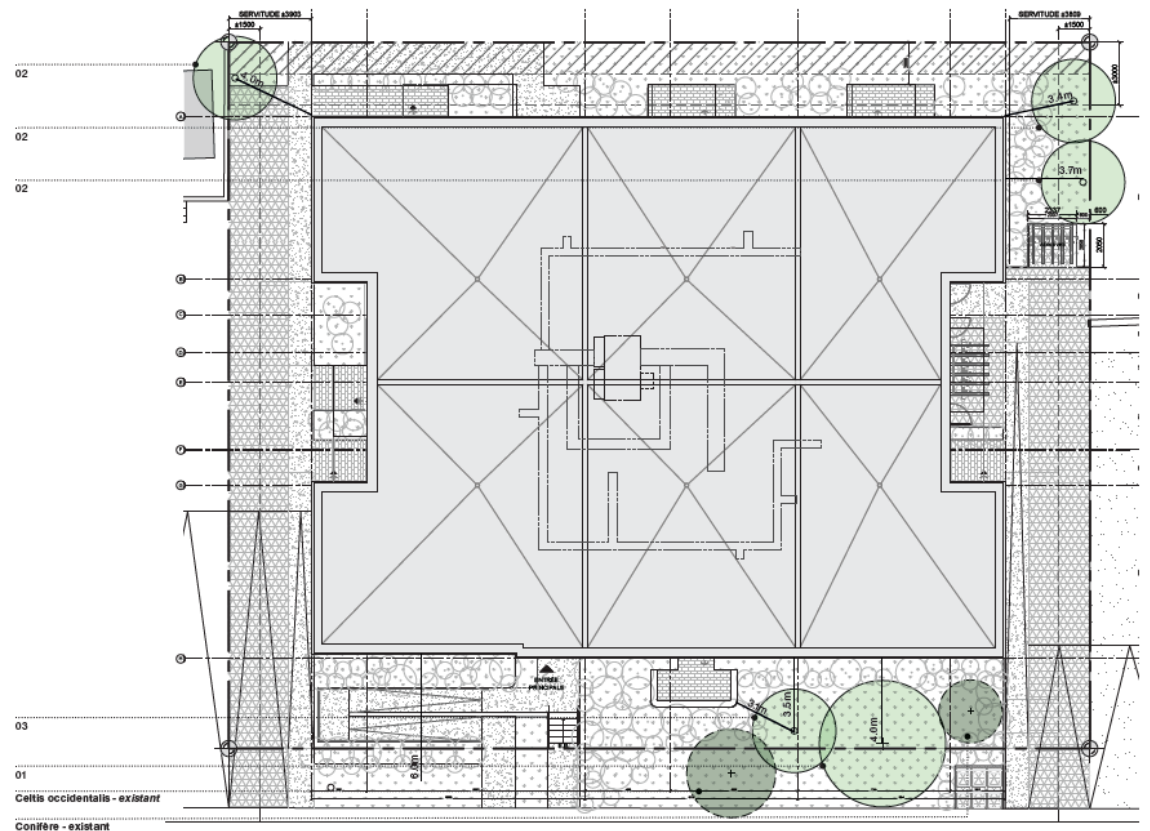
Conifère - existant

03

### Légende

- 01 Gleditsia triacanthos in. «Sunburst»
- 02 Sorbus aucuparia «Cardinal Royal»
- 03 Ginkgo biloba «Princeton Sentry»
- 04 Syringa vulgaris var. alba
- 05 Hydrangea paniculata
- 06 Potentilla «white»
- 07 Aronia melanocarpa «Vicking»
- 08 Adiantum pedatum
- 09 Anemone canadensis
- 10 Pachysandra terminalis «Green Sheen»
- 11 Gazon en plaque eco-trefle
- 12 Thymus «Pseudolanuginosus»
- 13 Vinca minor «Alba»

- A Pavés Unis
- B Pavés Alvéolés
- C Bacs et bordures de plantation - acier corten
- D Pierres



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 12 juin 2024 à 18 h

5160, boul. Décarie, salle Côte-des-Neiges, 6<sup>e</sup> étage

---

### Extrait du procès-verbal

#### 4.1 4741-4751, avenue Barclay - PPCMOI

Étudier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), une demande de projet particulier visant à autoriser la construction d'un bâtiment multifamilial de la catégorie d'usage H.6, pour l'immeuble situé au 4741, avenue Barclay - dossier relatif à la demande 3003357445.

Présentation : Themila Boussoualem, conseillère en aménagement

#### Description du projet :

Une demande visant la construction d'un bâtiment résidentiel de 3 étages comprenant 31 logements sur un terrain vacant situé au 4741 avenue Barclay, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 15 mars 2024.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) eu égard à l'usage et les balcons en saillies dans la marge arrière.

Le terrain visé par la demande est vacant depuis 2021 suite à une démolition d'urgence d'une coopérative d'habitation présentant une situation d'urgence. Depuis, le terrain est la propriété de la Société d'Habitation du Québec qui a mandaté l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) en collaboration avec le promoteur social Groupe CDH pour la mise en œuvre d'un programme de logements sociaux et communautaires (AccèsLogis).

Le terrain présente des pentes naturelles permettant l'aménagement d'une partie des logements proposés au sous-sol en rez-de-jardin et ce malgré la présence de deux larges servitudes de passage dans les marges latérales du projet.

Lesdites servitudes ainsi que la nécessité d'aménager des rampes et des allées piétonnes conformes aux normes d'accessibilité universelle ne permettent pas au projet d'atteindre le taux de verdissement de 30 % requis sans l'ajout d'un toit vert.

Le choix des matériaux retenus ainsi que forme générale du bâtiment proposé sont adaptés au milieu d'insertion ainsi qu'à l'orientation solaire du site tandis qu'en façade plusieurs balcons et alcôves permettent l'accès à des espaces extérieurs privés pour tous les résidents.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

### **Analyse de la Division :**

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

- Le taux d'implantation maximal du bâtiment doit être de 60 %;
- L'implantation de la construction doit respecter les conditions suivantes :
  - À l'avant, une marge minimale de 3 m par rapport à l'emprise de l'avenue Barclay;
  - Du côté est, une marge minimale latérale de 3,5 m;
  - Du côté ouest, une marge minimale de 3,5 m;
  - À l'arrière, la marge minimale est de 3,5 m;
- Les locaux d'entreposage des matières putrescibles doivent avoir une superficie minimale de 4 m<sup>2</sup>, être situés à l'intérieur d'un bâtiment, maintenus à une température de 2°C à 7°C, avoir une surface intérieure lisse, non-poreuse, lavable et comportant un avaloir au sol;
- Aucune aire de stationnement extérieure pour véhicule automobile n'est autorisée.
- L'entrée principale du bâtiment doit se situer au rez-de-chaussée.

### **Délibération du comité :**

Le comité se questionne sur la conformité du projet quant au nombre d'étages permis selon la réglementation et le code du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'impact du rehaussement du niveau du sol sur le niveau du rez-de-chaussée.

Les membres croient que la localisation de l'entrée principale au sous-sol et le taux de verdissement minimal qui n'est pas respecté nuisent à la qualité du projet et à l'intégration du nouveau bâtiment au quartier. Les membres estiment que les bâtiments incluant des logements sociaux ou subventionnés devraient respecter les mêmes exigences de qualité architecturale et d'intégration que les autres types de bâtiment.

Les membres sont en accord avec la Division pour autoriser les dérogations visant l'usage H.6 et les balcons en saillie à l'arrière. Ils sont également d'accord avec la recommandation visant à ce que le projet respecte le taux de verdissement minimal prescrit au règlement.

Les membres du comité sont en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la Division de l'urbanisme.

### **Recommandation du comité :**

Le comité recommande d'approuver la demande aux conditions suivantes :

- Le taux d'implantation maximal du bâtiment doit être de 60 %;
- L'implantation de la construction doit respecter les conditions suivantes :
  - À l'avant, une marge minimale de 3 m par rapport à l'emprise de l'avenue de Courtrai;
  - Du côté est, une marge minimale latérale de 3,5 m;
  - Du côté ouest, une marge minimale de 3,5 m;
  - À l'arrière, la marge minimale est de 3,5 m;
- Les locaux d'entreposage des matières putrescibles doivent avoir une superficie minimale de 4 m<sup>2</sup>, être situés à l'intérieur d'un bâtiment, maintenus à une température de 2°C à 7°C, avoir une surface intérieure lisse, non-poreuse, lavable et comportant un avaloir au sol;



- Aucune aire de stationnement extérieure pour véhicule automobile n'est autorisée;
- L'entrée principale du bâtiment doit se situer au rez-de-chaussée.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

## Grille d'analyse **Montréal 2030**

Numéro de dossier : *[Indiquez le numéro de dossier.]*

Unité administrative responsable : *[Indiquez l'unité administrative responsable.]*

Projet : *[Indiquez le nom du projet.]*

### Section A - **Plan stratégique Montréal 2030**

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier contribue-t-il à l' <b>atteinte des résultats en lien avec les priorités</b> du Plan stratégique Montréal 2030? <i>Veillez cocher (x) la case correspondant à votre réponse.</i>	<b>X</b>		
2. À quelle(s) <b>priorité(s)</b> du Plan stratégique Montréal 2030 votre dossier contribue-t-il? <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Priorité no 7</b> : Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable</li> <li>- <b>Priorité no 9</b> : Consolider un filet social fort, favoriser le lien social et assurer la pérennité du milieu communautaire et des services et infrastructures inclusifs répartis équitablement sur le territoire</li> <li>- <b>Priorité no 19</b> : Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins.</li> </ul>			

3. Pour chacune des priorités identifiées, quel est le principal **résultat/bénéfice attendu**?

*Priorité 7 : Le projet particulier permettra d'augmenter le nombre de logements autorisés pour un programme de logements sociaux et communautaires par l'OMHM*

*Priorité 9 : L'OMHM projette de réaliser un projet de logements destiné à des personnes ayant besoin d'aide et à cet effet assurera la pérennité du milieu communautaire et a renforcer le filet social dans le district de Darlington - Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dames-de-Grâce.*

*Priorité 19 : Le nouveau projet de développement permettra d'optimiser le nombre de logement familiaux de qualité offerts à la population dans un secteur bien desservi en services et équipements de proximité incluant une station de métro.*



## Section B - Test climat

*Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses*

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier est-il cohérent avec les engagements en matière de <b>réduction des émissions de gaz à effet de serre</b> (GES), notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction de 55 % des émissions de GES de la collectivité montréalaise en 2030 par rapport à celles de 1990</li> <li>• Carboneutralité opérationnelle des bâtiments municipaux d'ici 2030</li> <li>• Carboneutralité en 2040 des émissions de GES des activités municipales</li> <li>• Carboneutralité de la collectivité montréalaise d'ici 2050</li> </ul>		X	
2. Votre dossier contribue-t-il à la <b>diminution des vulnérabilités climatiques</b> , notamment en atténuant les impacts des aléas climatiques (crues, vagues de chaleur, tempêtes destructrices, pluies abondantes, augmentation des températures moyennes, sécheresse)?	X		
3. Les réponses fournies aux questions 1 et 2 se basent-elles sur un encadrement spécifique lié au test climat?		X	

## Section C - ADS+\*

*Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses*

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier contribue-t-il aux engagements en matière de : <p>a. <b>Inclusion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect et protection des droits humains</li> <li>• Amélioration de la situation des personnes vivant des discriminations ou de l'exclusion</li> </ul>	X		
<p>b. <b>Équité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de l'équité entre les personnes et les groupes de population et/ou de l'équité territoriale</li> </ul>	X		
<p>c. <b>Accessibilité universelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration du caractère universellement accessible de Montréal</li> </ul>	X		
2. Avez-vous appliqué des actions en ADS+ dans le cadre de votre dossier?	X		

\* Analyse différenciée entre les sexes dans une perspective intersectionnelle