



VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT

DEMANDE DE PPCMOI

4216, BOULEVARD
DORCHESTER

RÉUNION PUBLIQUE DU
CCU - 3 OCTOBRE 2024

A city street scene featuring a mix of modern and historic architecture. On the left, a modern multi-story building with a grid of windows and a mix of brick and light-colored panels. In the center, a large, leafy green tree. On the right, a historic stone building with a prominent gable roof, arched windows, and a balcony. The sky is blue with scattered white clouds and several birds in flight. The overall scene is bright and clear.

DÉFINITIONS

QU'EST-CE QU'UN PPCMOI ?

PPCMOI pour Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble

- Outils de réglementation qui permet au conseil municipal **d'autoriser un projet qui déroge à la réglementation d'urbanisme** de la ville, sans qu'il soit nécessaire de modifier les normes établies pour son secteur ou pour l'ensemble du territoire
- **Mesure exceptionnelle** particulièrement adaptée pour les projets d'envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques singulières
- Une approche qui permet une négociation afin d'exiger des conditions particulières qui pourraient être remplies pour la réalisation du projet
- Tout projet particulier doit être conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme
- Permet de soumettre le projet à un processus d'approbation citoyenne

A city street scene featuring a mix of modern and historic architecture. On the left, a modern multi-story building with a grid of windows and a flat roof. In the center, a large, leafy green tree. On the right, a historic stone building with a gabled roof, arched windows, and a balcony. The sky is blue with scattered white clouds and several birds in flight. In the foreground, several cars are parked along the street. The overall scene is captured in a slightly desaturated, cinematic style.

MISE EN CONTEXTE

HISTORIQUE DU PROJET

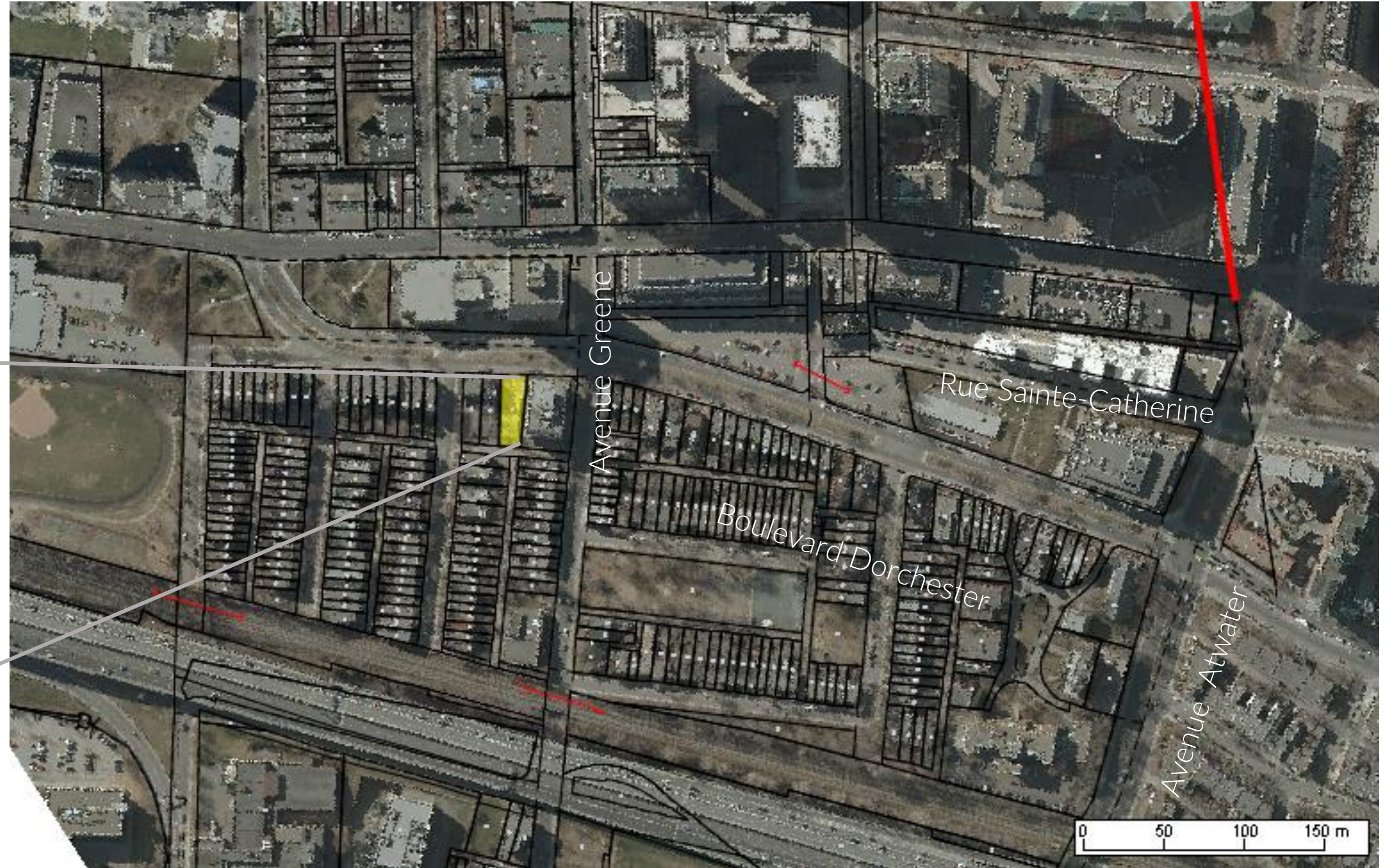
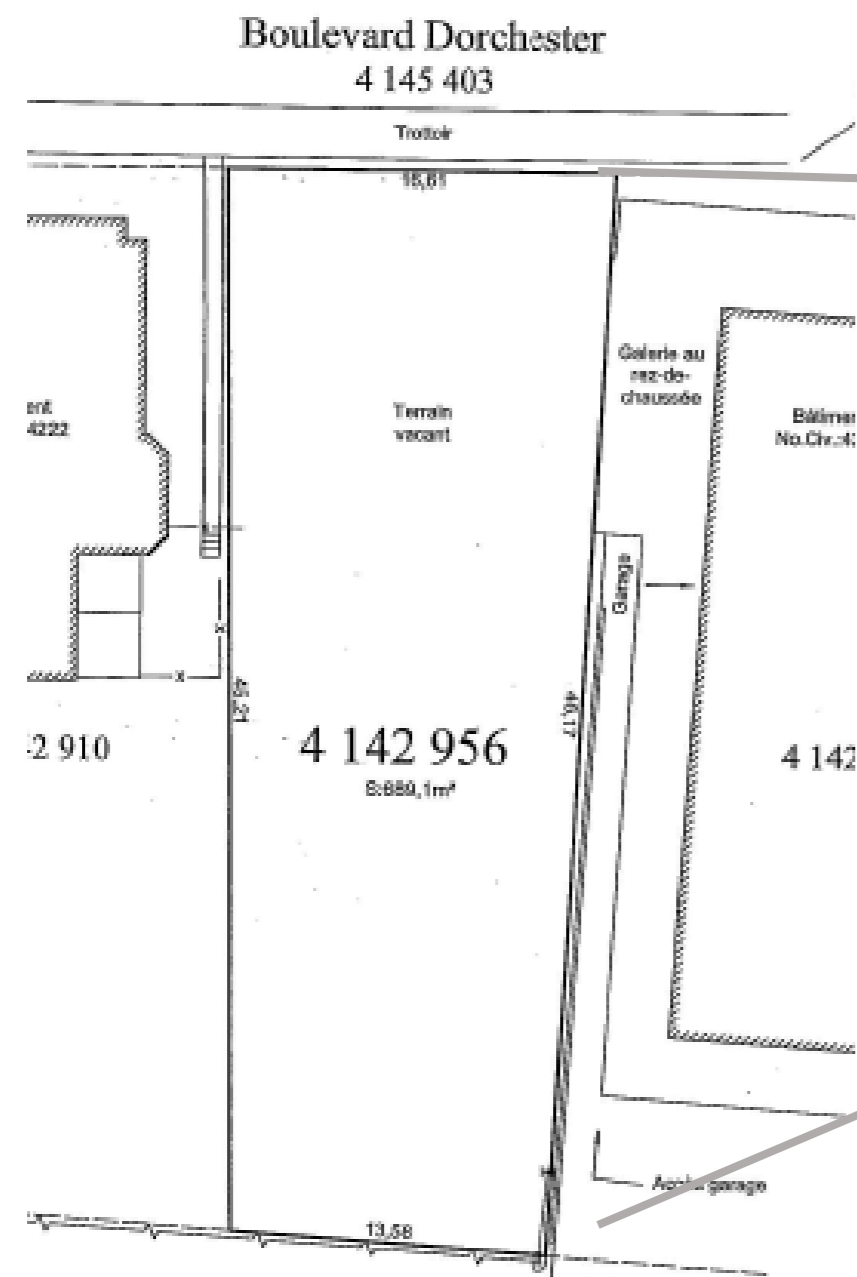
- Projet autorisé le 16 janvier 2023 par résolution (no. 2023-01-14) par le Conseil municipal.
- En vertu de l'article 5.3 du règlement sur les PPCMOI 1489, toute résolution autorisant un projet devient nulle si, après un délai de 18 mois, le projet n'est pas en voie de réalisation ou complété.
- Compte tenu de nombreux facteurs, notamment financiers, les propriétaires n'ont pas été en mesure de débiter le projet à l'intérieur du délai prescrit.
- La résolution autorisant le projet en 2023 est nulle et une nouvelle demande a dû être déposée afin d'obtenir une nouvelle autorisation afin de réaliser le projet. Toutes les procédures d'adoption doivent s'appliquer à nouveau.
- En fonction du processus d'adoption, les travaux pourraient débiter au printemps/été 2025.

Le projet à l'étude est le même que le projet qui a été autorisé par le conseil en 2023 – aucune modification extérieure n'a été apportée.

PROJET

LOCALISATION

- Lot vacant d'une superficie de 689,1 m² (7 417 pi²)
- Vacant depuis 2017, suite à la démolition complète d'un bâtiment incendié



SITUTATION ACTUELLE



Vue à partir du boul. Dorchester

SITUATION ACTUELLE

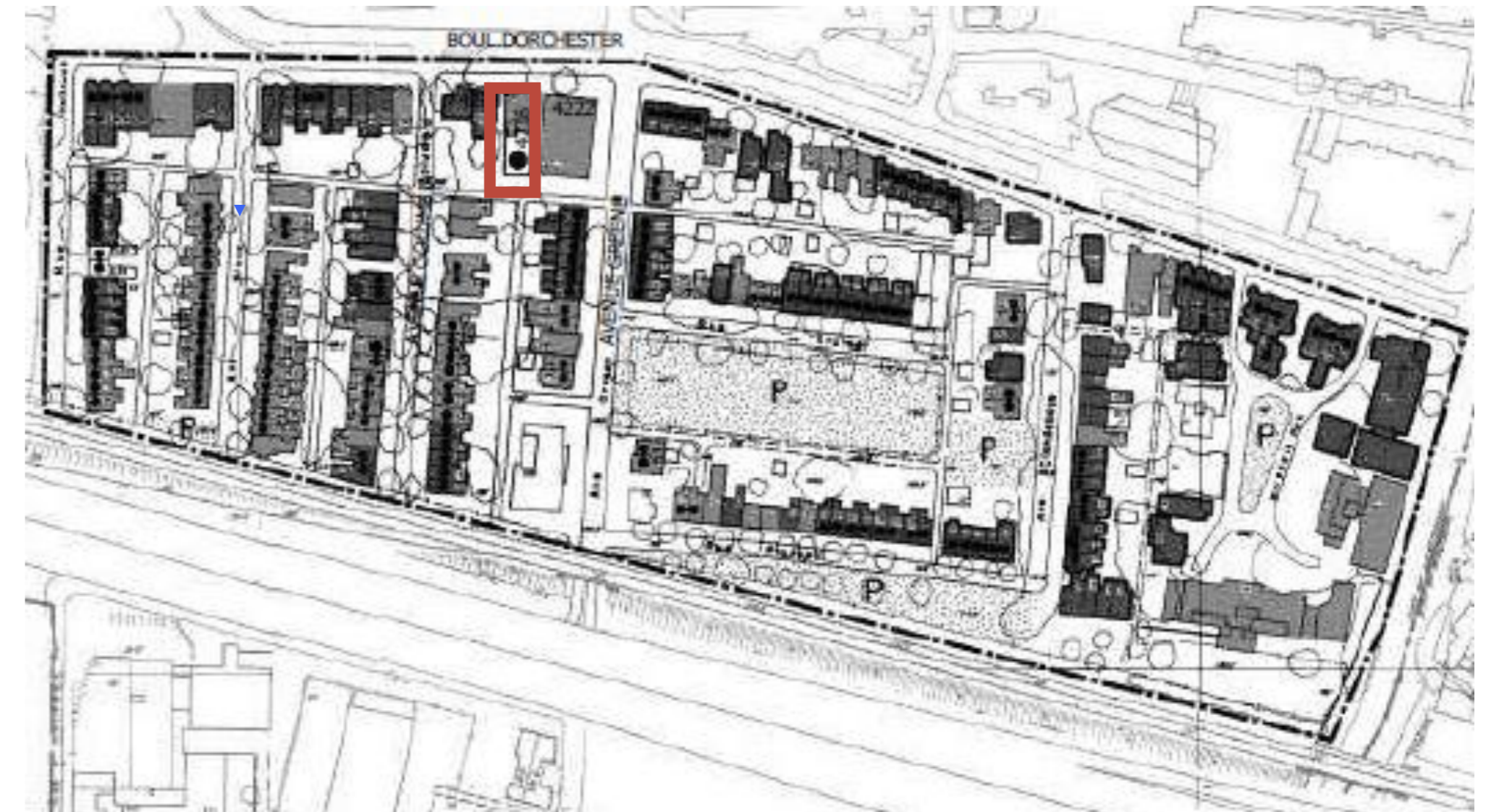


Vue à partir de la ruelle

CONTEXTE

Traits distinctifs du secteur patrimonial 35, Hallowell-Weredale:

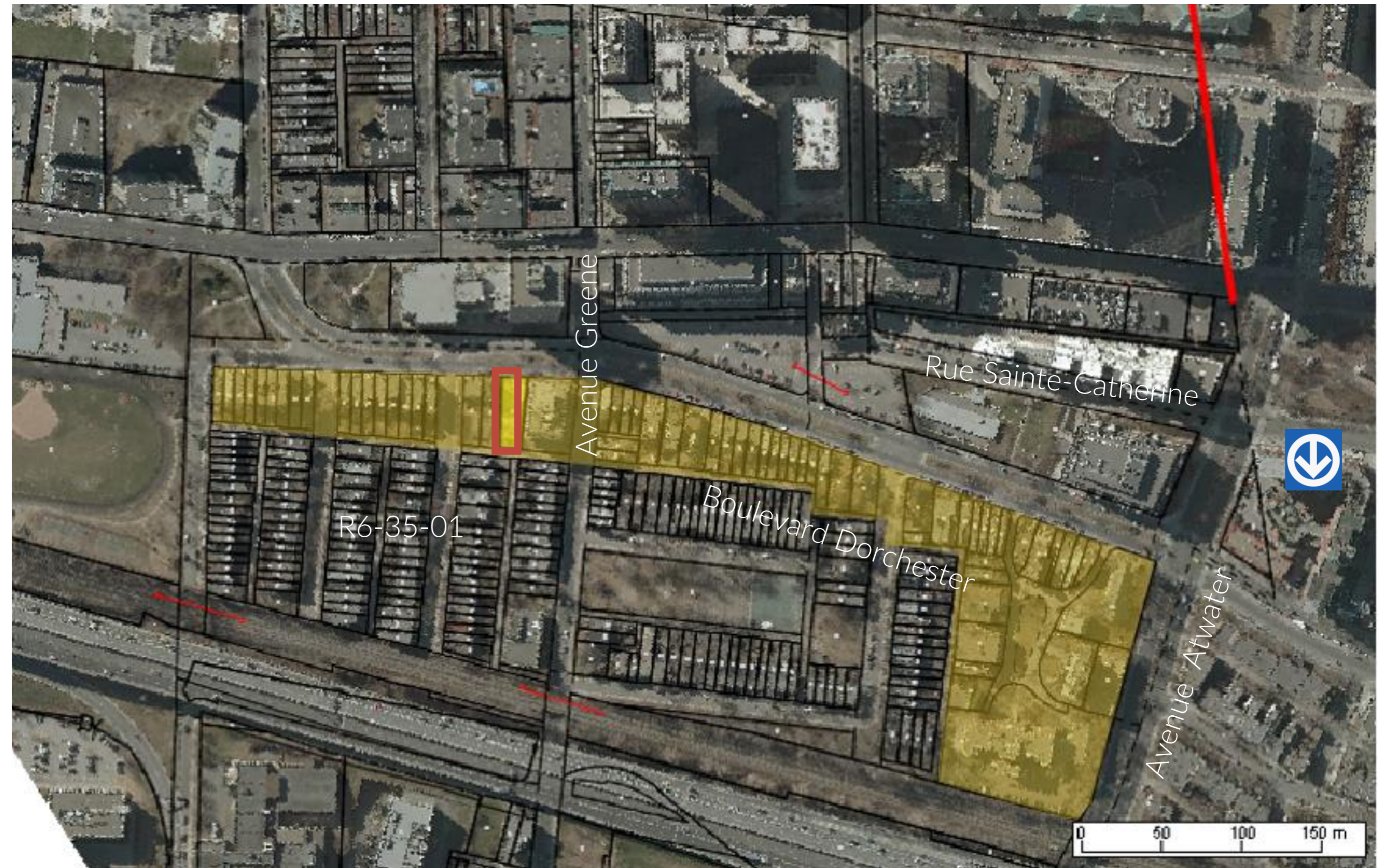
- Matériaux: brique rouge (53 % du secteur) ou pierre grise (46 % du secteur)
- Plusieurs façades articulées avec une fenêtre en baie sur 1 ou 2 étages
- Fenêtres presque toujours très verticale et simple



Vue à partir du boul. Dorchester, section à l'ouest du lot vacant

CONTEXTE

- Zone résidentielle R6-35-01
- Secteur bien desservi par le transport en commun (à moins de 500 m de la station de métro)
- À proximité des commerces et des services (avenue Greene et rue Saint-Catherine)



DESCRIPTION SOMMAIRE

- Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de **5 étages**, dont 4 donnant sur le boulevard Dorchester comprenant **11 logements**
- Matériaux principaux: Brique rouge et pierre de calcaire



ÉLÉVATIONS DE RUE



Vue d'été, boulevard Dorchester



Vue d'hiver, boulevard Dorchester

RÈGLEMENTATION APPLICABLE

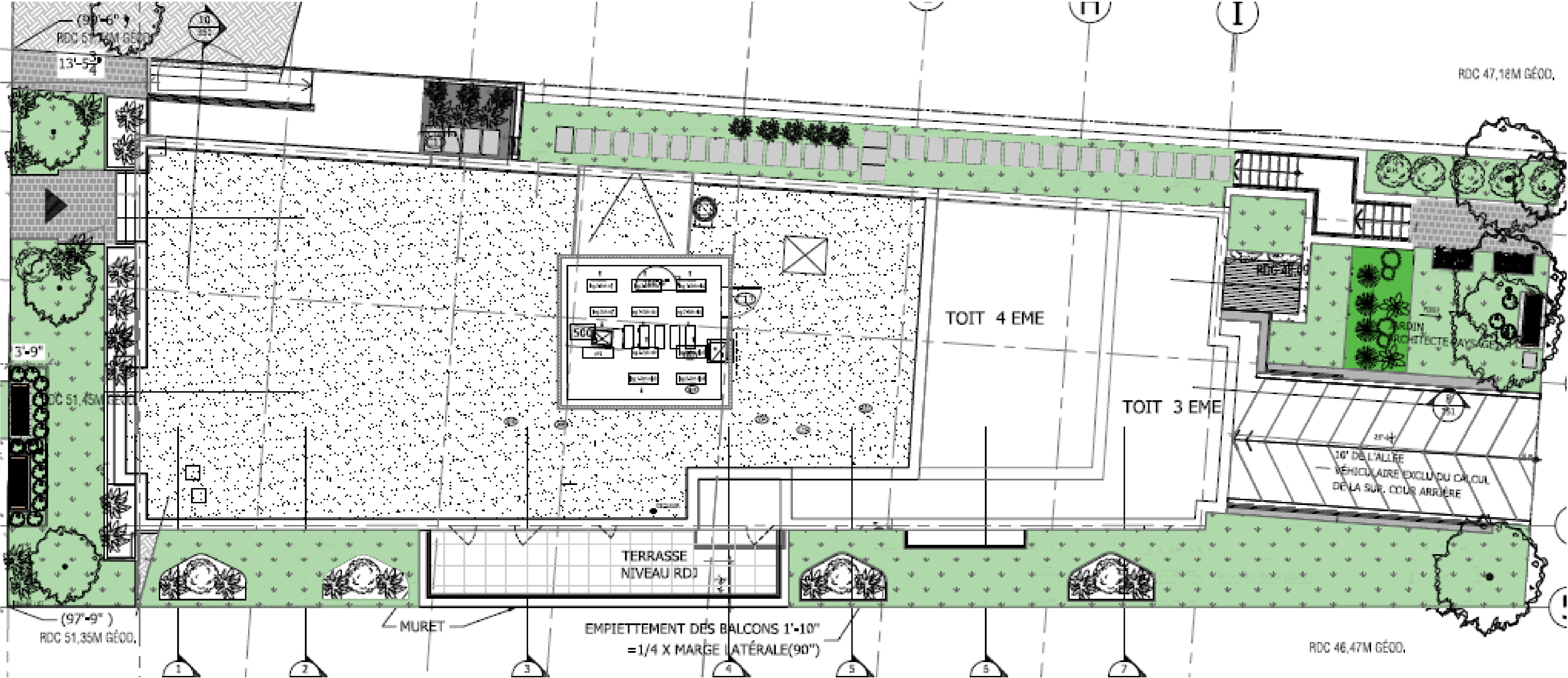
Grille de zonage R6-98-09	Exigences	Projet
Hauteur en étage	3	5
Hauteur en pied	35'-0"	58'-8" (inclus la hauteur de la structure hors toit pour l'équipement mécanique)
R.S.P	2.0	2.31
Taux d'implantation	65%	66%
Usage	Résidentiel	11 unités résidentielles
Règlement de zonage	Exigences	Projet
Alignement de construction	12'-0"	0'-0" (garage souterrain) et fenêtre en oriel à (empiètement de 2'-1 3/4)
Marge latérale	0'-0" (bâtiment attaché)	0'-0" (une partie du stationnement est hors-terre et jusqu'à la ligne de propriété)
Marge arrière	35'-0" à partir du centre de la ruelle (Mur arrière d'une hauteur jusqu'à 25'-0")	39'-10 3/4 "
Nombre de case de stationnement voiture - Dimensions des cases - Aire de manœuvre	11 (1 case/ logement) 8'-0" x 18'-0" Longueur 22'-0"	16 (incluant 4 superposés) 8'-0" x 18'-0" Les cases de stationnement ont une aire de manœuvre d'une longueur allant de 19'-1 3/4" à 21'-7 1/4"
Surface végétale en cour avant	70%	70,9%
Surface végétale en cour arrière	60%	74%

IMPLANTATION

- Alignement du mur arrière avec le bâtiment commercial à l'est
- Retrait arrière de 39'-10 ¾" (à partir du centre de la ruelle)
- Retrait arrière additionnel du 4^e et 5^e étage



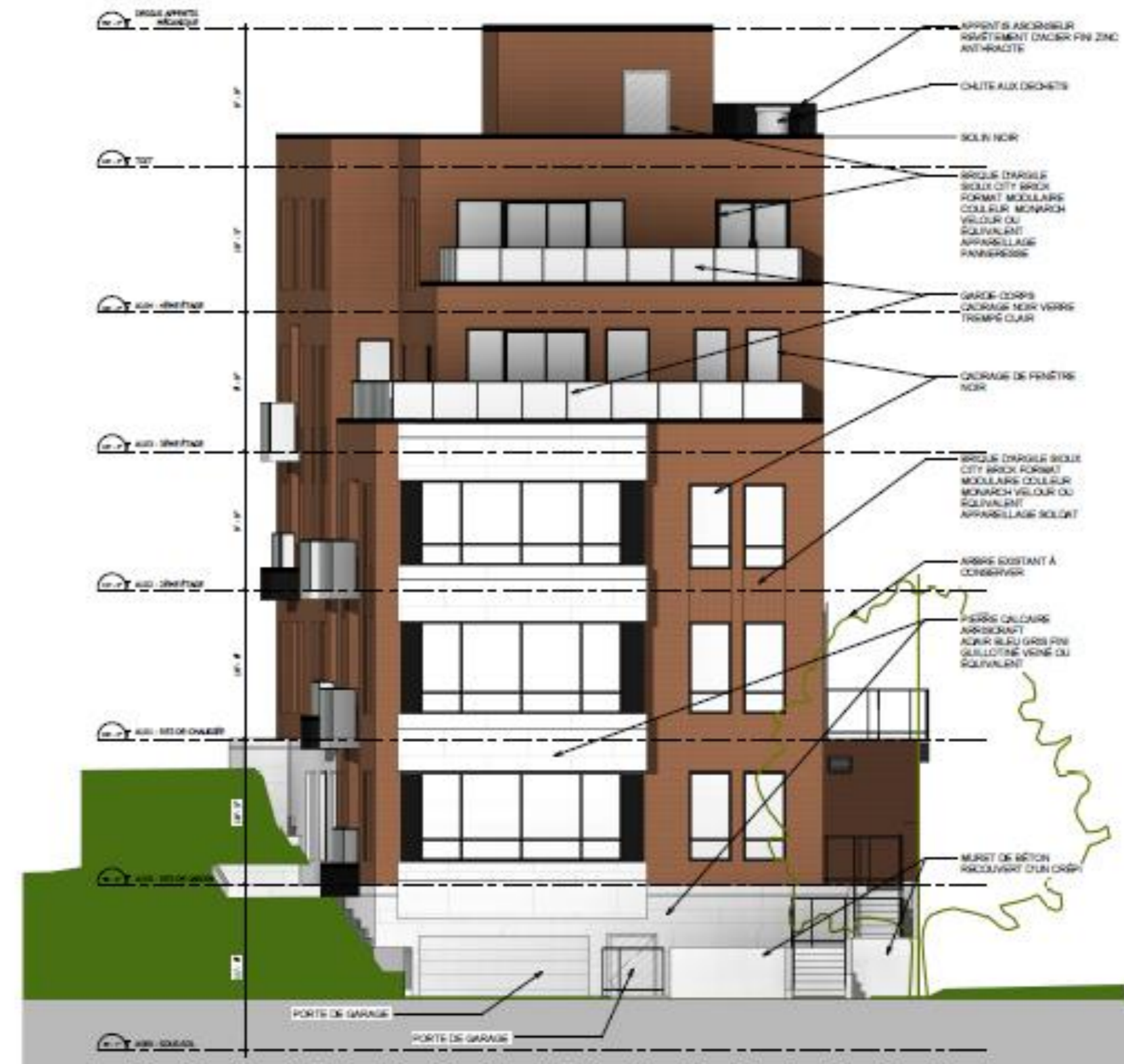
IMPLANTATION



ÉLÉVATIONS



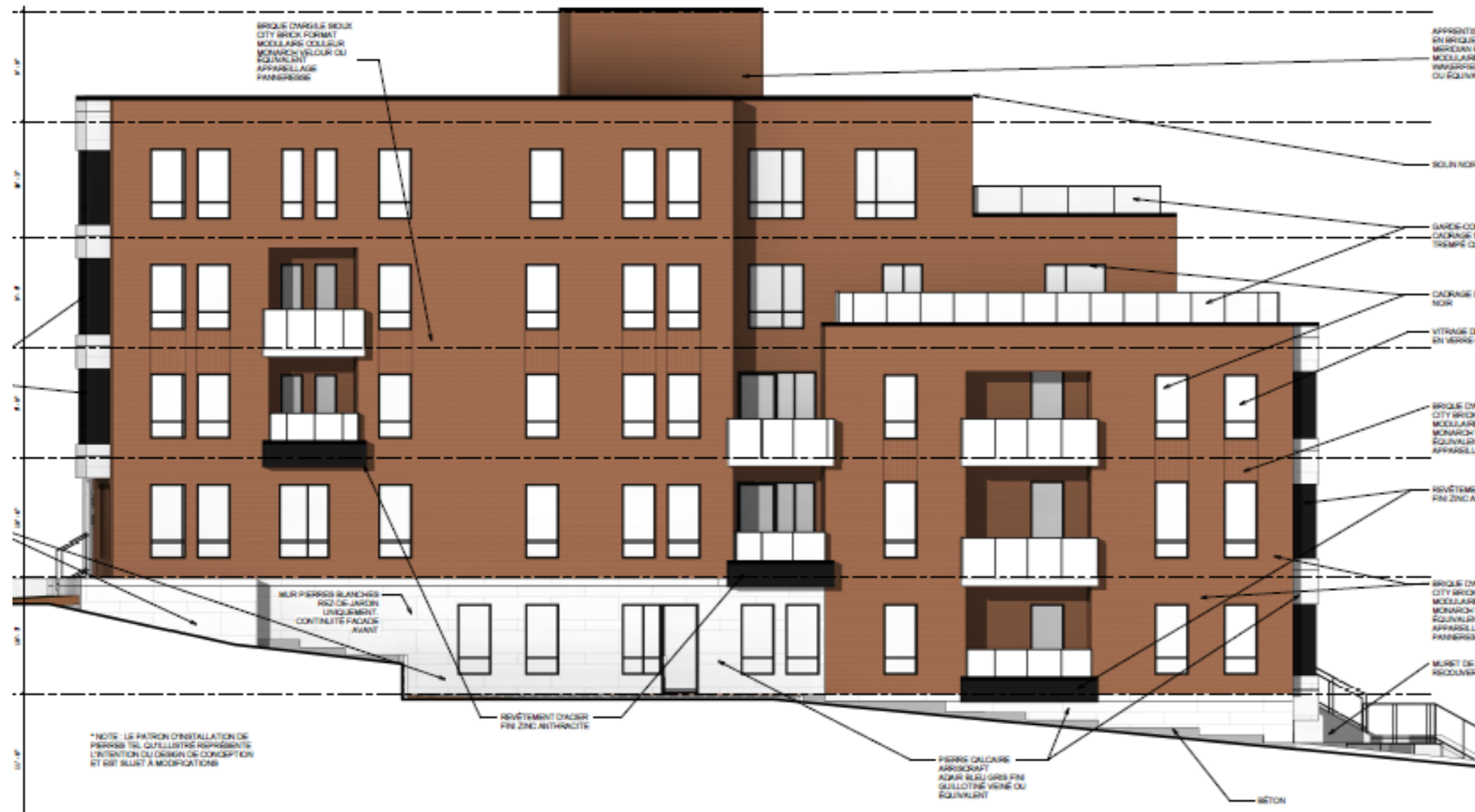
Élévation avant



Élévation arrière

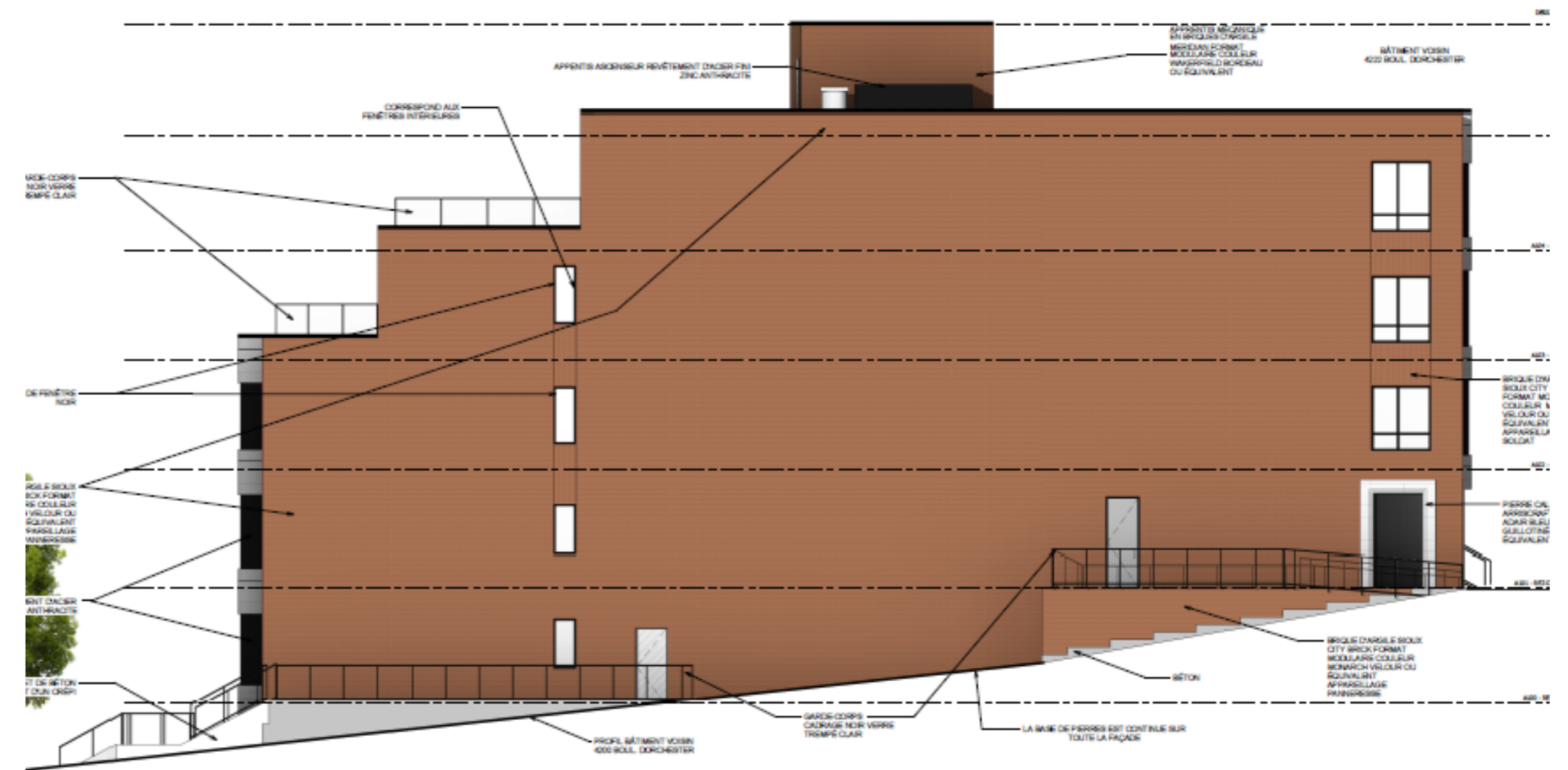
ÉLÉVATIONS

Boul. Dorchester



Élévation latérale ouest

Boul. Dorchester



Élévation latérale est



POUR RÉFÉRENCE

-

AVIS DU CCU

DEMANDE INITIALE (2019)

AVIS DU CCU – DEMANDE INITIALE

- CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement Numéro 1489 de la Ville de Westmount sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P. P. C. M. O. I.) et que la demande répond aux objectifs et critères;
- CONSIDÉRANT que le projet permet le développement d'un lot vacant depuis des années et la consolidation du tissu urbain dans un secteur très bien desservi par les transports en communs et en services;
- CONSIDÉRANT que les changements introduits par le PPCMOI diffèrent peu des dispositions normatives en vigueur;
- CONSIDÉRANT que les principaux changements introduits par le PPCMOI, lesquels concernent une augmentation de la hauteur permise et une augmentation du rapport de superficie de plancher (R.S.P), résultent d'une volonté de mieux intégrer l'immeuble à son environnement;
- CONSIDÉRANT en particulier que la hauteur de 5 étages, dont 4 donnant sur le boulevard Dorchester, permet une meilleure transition volumétrique entre les deux voisins immédiats à l'est et à l'ouest;
- CONSIDÉRANT que le retrait arrière du bâtiment, en alignement avec le mur arrière du bâtiment commercial à l'est, permet l'aménagement d'une cour arrière et une meilleure intégration au voisinage;

AVIS DU CCU – DEMANDE INITIALE

- CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement Numéro 1489 de la Ville de Westmount sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P. P. C. M. O. I.) et que la demande répond aux objectifs et critères;
- CONSIDÉRANT l'ensemble des caractéristiques introduites au projet pour rencontrer les critères du règlement Numéro 1489 sur les PPCMOI;
- CONSIDÉRANT que l'architecture de l'immeuble, et en particulier la façade avant, ne rencontre pas encore complètement les critères du règlement Numéro 1305 sur les PIIA;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

1. Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;
2. **Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 1489 de la Ville de Westmount sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P. P. C. M. O. I.),



PROCHAINES ÉTAPES

PROCHAINES ÉTAPES *

ÉTAPES	DATES *
<u>Recommandation du CCU soumise au Conseil et</u> <u>Décision du Conseil</u> (adoption d'un premier projet de résolution, le cas échéant)	4 novembre 2024
Avis public et affichage sur l'immeuble annonçant la tenue d'une consultation publique	12 novembre 2024
Assemblée publique de consultation	Décembre 2024 (date à définir)
Adoption d'un deuxième projet de résolution par le conseil municipal	Janvier 2025
Avis public	Février 2025
Adoption de la résolution	Mars 2025
Processus d'approbation référendaire Tenue d'un registre et scrutin référendaire	Si applicable

** Sous toutes réserves de modifications et sous réserve d'une décision favorable du Conseil*

A city street scene featuring a mix of modern and historic architecture. On the left, a modern multi-story building with large windows and a brick facade stands next to a large, leafy green tree. To the right, a historic stone building with a prominent arched window and a gabled roof is visible. The street is lined with parked cars, and a utility pole is present. The sky is blue with scattered clouds and several birds in flight. The word "MERCI" is overlaid in large, white, bold, sans-serif capital letters in the center of the image.

MERCI