

ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

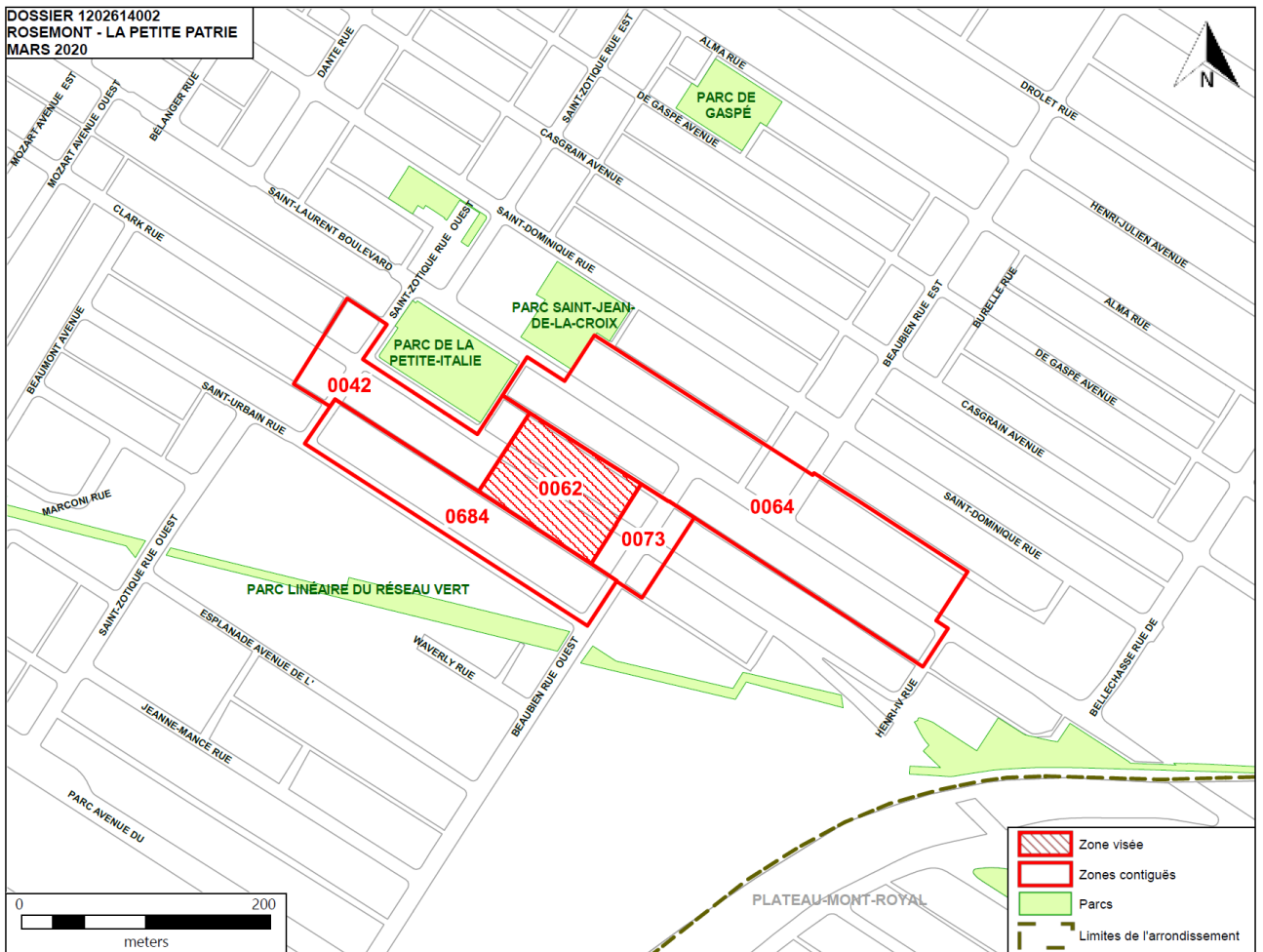
PROJET DE RÉSOLUTION CA20 26 0092

AVIS est par les présentes donné aux personnes intéressées par le soussigné, secrétaire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, que le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance ordinaire tenue le 6 avril 2020, un projet de résolution (CA20 26 0092) en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie* (RCA-148), relativement à un projet particulier, situé au 6545, rue Clark.

L'objet de la résolution vise à permettre l'agrandissement d'une maison shoebox existante pour en faire une résidence unifamiliale de 2 étages et d'au plus 9 mètres. Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, car il déroge aux règles d'insertion touchant la hauteur maximale d'un immeuble et à l'obligation de construire un nouvel étage avec un retrait de 1 m lorsqu'une maison shoebox agrandie est voisine d'une autre maison shoebox.

Ce projet de résolution est susceptible d'approbation Référendaire.

Ce projet de résolution vise la zone 0062, ci-après illustrée :



Le projet de résolution est annexé au présent avis.

En vertu de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, toute procédure qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens peut être remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public.

Ainsi, et conformément à l'arrêté ci-haut mentionné, **une consultation écrite sera tenue pendant 15 jours, soit du 15 au 29 juillet 2020, inclusivement.** Toute personne intéressée pourra transmettre, pendant la période précitée, des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

Les commentaires écrits peuvent être soumis :

- **par courriel** à l'adresse suivante : greffe-rpp@ville.montreal.qc.ca
- ou **par courrier**, au 5650, rue D'Iberville, 2^e étage, Montréal (Québec) H2G 2B3, à l'attention du secrétaire d'arrondissement.

Toute personne adressant un commentaire ou une question doit s'identifier avec son nom et son adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. L'adresse du projet ou le numéro de résolution concerné doit également être mentionné.

Toute correspondance transmise par courrier doit obligatoirement être reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 29 juillet pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

La documentation afférente à ce projet peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/rpp>.

Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ce projet peut également communiquer avec la Direction du développement du territoire et des études techniques, en téléphonant au 514 868-3883 et en mentionnant le numéro du dossier (1202614002).

Fait à Montréal, ce 14 juillet 2020

Adina Iacob
Secrétaire d'arrondissement substitut

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

Séance ordinaire du lundi 6 avril 2020

Résolution: CA20 26 0092

Adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148)*, un premier projet de résolution autorisant l'atteinte d'une hauteur de 9 mètres et la construction d'un deuxième étage sans retrait pour le bâtiment situé au 6545, rue Clark

Il est proposé par François William Croteau

appuyé par Christine Gosselin

Et résolu :

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-148)*, le premier projet de résolution suivant :

1. D'autoriser, pour la propriété située au 6545, rue Clark :

1° la construction d'un bâtiment ayant une hauteur d'au plus 9 m, en dérogation de l'article 24 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) qui fixe la hauteur maximale à 8 m en vertu d'une règle d'insertion;

2° la construction d'un nouvel étage sans retrait par rapport à la façade du rez-de-chaussée d'une maison shoebox, en dérogation de l'article 52.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) qui stipule qu'un retrait de 1 m est exigible pour un nouvel étage lorsqu'une maison shoebox est identifiée comme étant adjacente à une autre maison shoebox;

2. D'assortir l'autorisation prévue au précédent paragraphe aux conditions suivantes :

1° l'étage ajouté directement au-dessus du shoebox doit respecter la règle d'insertion limitant la hauteur à 8 mètres;

2° le revêtement métallique doit présenter un calibre minimal de 24, pour assurer la durabilité à long terme de la construction;

3° un accès doit être aménagé pour permettre l'entretien de la toiture végétalisée;

4° les équipements nécessaires pour l'arrosage de la toiture végétalisée doivent être intégrés au projet;

5° préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiment (11-018) et du Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis (R.R.V.M. c. C-3.2), le projet devra être approuvé en révision architecturale conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-279;

6° lors de la révision architecturale, en plus des critères figurant à l'article 674 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279), les critères suivants s'appliquent :

- a) l'alignement de construction, l'implantation au sol, la volumétrie, la composition architecturale du bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter ou bonifier les principes et le caractère général des constructions et des aménagements illustrés aux plans de l'annexe A;
- b) le projet doit présenter une façade avant se déployant sur un seul plan, sans recul entre le rez-de-chaussée et le deuxième étage;
- c) une fenestration doit être ajoutée sur le mur avant de la partie centrale, afin d'alléger ce volume;
- d) l'arbre prévu dans la cour intérieure doit être choisi pour survivre dans des conditions ombragées («mi-ombre»);
- e) la cour intérieure doit être verdie.

3. D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-148) s'appliquent.

4. Nonobstant les éléments ci-dessus décrits, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une assemblée publique de consultation.

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

Adoptée à l'unanimité.

40.08 1202614002

François William CROTEAU

Maire de l'arrondissement

Arnaud SAINT-LAURENT

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 avril 2020

Identification		Numéro de dossier : 1202614002
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-148), un projet de résolution autorisant l'atteinte d'une hauteur de 9 mètres et la construction d'un deuxième étage sans retrait pour le bâtiment situé au 6545, rue Clark	

Contenu

Contexte

Une demande de PPCMOI a été déposée auprès de la Direction du développement du territoire et des études techniques afin d'autoriser l'atteinte d'une hauteur de 9 mètres dans le cadre de l'agrandissement du 6545, rue Clark. Pour ce faire, une autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-148) est requise, puisque la construction dérogerait à la hauteur maximale autorisée.

Le conseil d'arrondissement qui est saisi de la demande peut adopter une résolution autorisant la modification du bâtiment en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-148), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le projet

Le projet vise la transformation d'un bâtiment résidentiel par l'intégration d'une dépendance existante et par l'ajout d'un étage. On trouve actuellement sur la propriété un immeuble de type « shoebox » longeant la rue Clark et une dépendance de 2 étages en fond de lot, avec une petite cour de 36 m² entre les deux constructions. L'intervention vient connecter les deux constructions avec un corridor traversant la cour. Le « shoebox » est complètement réaménagé à l'intérieur et un étage est ajouté. La dépendance est rénovée pour y intégrer un stationnement intérieur, des chambres, une salle de bain et une salle d'entraînement. Au final, l'immeuble contiendra un seul logement de 4 chambres.

Voir plans en annexe A.

Le site et son contexte

Localisé sur le côté est de la rue Clark, le site visé a été exploité à des fins commerciales et industrielles pendant plusieurs années. En consultant les registres de la Ville, on constate qu'on a notamment trouvé là au fil des années une entreprise d'assemblage d'instruments de précision, un atelier de design de vêtements et des bureaux. L'immeuble est demeuré vacant pendant plusieurs années et a été affecté par un incendie vers 2013. Des travaux de réaménagement sans permis ont été suspendus par la DDTET en 2015. Le shoebox en question a été construit vers 1955 et a un intérêt patrimonial très faible : en dehors de sa composition symétrique et de son gabarit, il ne présente aucun élément caractéristique de cette typologie et il ressemble davantage à un atelier qu'à un bâtiment résidentiel. Le reste de la propriété témoigne d'ailleurs de cette ancienne vocation industrielle, avec sa grande dépendance de 2 étages et sa petite cour. Une servitude de passage à l'usage du voisin affecte le terrain le long de sa ligne latérale droite.

Le voisinage immédiat du site se caractérise par la présence d'un « shoebox » du côté gauche de l'immeuble visé. Celui-ci présente un niveau d'authenticité légèrement supérieur, mais son intérêt patrimonial demeure plutôt faible. Une parenté a peut-être déjà existé entre les deux shoebox – la continuité des parapets fournit un indice à cet effet – mais les traces de cette parenté ont vraisemblablement disparu au fil des années. À droite, on trouve un immeuble résidentiel de 2 étages. Une grande dépendance est attachée au mur arrière de cet immeuble, celle-ci s'étendant jusqu'à la ruelle. De tels terrains ayant une implantation frisant le 100% sont communs sur cet îlot, en particulier pour les bâtiments ayant frontage sur le boulevard Saint-Laurent.

À plus large échelle, le site se trouve à cheval entre l'environnement commercial de la Petite-Italie et le secteur d'emplois du Mile-Ex. La rue Clark elle-même a une prédominance résidentielle, mais on trouve encore des traces commerciales et industrielles sur son parcours.

La réglementation applicable

Plan d'urbanisme :

- Affectation du sol : Secteur résidentiel
- Densité de construction : Secteur 21-02 (deux à quatre étages)
- Taux d'implantation au sol : Moyen ou élevé

Règlement d'urbanisme (01-279) :

- Usages : H.2-4
(2 à 8 logements) *
- Hauteur : 2 à 4 étages – 0 à 14 mètres
- Densité : C.O.S. de 1,0 à 3,0
- Marges : 2,5 mètre (latérale), 3 mètres (arrière)
- Taux d'implantation : 50% à 70%
- Verdissement : 25%

* Même si le zonage impose un minimum de 2 logements, l'article 638 du Règlement d'urbanisme 01-279 permet de déroger à ce minimum : en effet, l'article stipule ce qui suit : « Dans un secteur où

est autorisée une catégorie de la famille habitation, lors du remplacement d'un usage dérogatoire par un usage de la famille habitation, les prescriptions sur le nombre minimal et maximal de logements ne s'appliquent pas.» Puisque le dernier usage était dérogatoire, le requérant peut établir une résidence unifamiliale.

Les dérogations à la réglementation

Le projet proposé présente la dérogation suivante à l'égard de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement :

- La construction a une hauteur d'environ 8,6 m, alors qu'elle ne devrait pas dépasser 8,0 m en vertu des règles d'insertion prévues à l'article 24 du Règlement d'urbanisme 01-279.

La hauteur de 8,6 m est atteinte seulement dans la partie arrière qui correspond à l'ancien garage. Avant le projet, il s'agissait d'une dépendance qui n'était pas considérée dans le calcul de la hauteur. Puisque le projet implique la transformation de cette espace et son intégration au logement, la hauteur de ce volume doit maintenant être comptabilisée.

La partie centrale, qui relie le shoebox agrandi au garage converti, est conforme à la réglementation malgré sa hauteur plus importante, car ce volume constitue une cage d'escalier; celles-ci bénéficient d'allègements dans le Règlement d'urbanisme.

Par ailleurs, suite à la présentation du dossier au comité consultatif d'urbanisme à la séance du 3 mars 2020, il a été proposé de ne pas exiger le retrait de 1 m du nouvel étage par rapport à la façade du rez-de-chaussée, compte tenu de la volumétrie déjà complexe du projet. Ceci implique une nouvelle dérogation :

- Le nouvel étage construit sur la maison shoebox ne serait doté d'aucun retrait, alors qu'un retrait de 1 m est exigible lorsqu'une maison shoebox est identifiée comme étant adjacente à une autre maison shoebox, en vertu de l'article 52.1 du Règlement d'urbanisme 01-279.

Justification

La Direction du développement du territoire et des études techniques a analysé la demande de projet particulier, quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie (RCA-8). Voir grille d'analyse à cet effet.

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande de donner une suite favorable à la demande, pour les raisons suivantes :

- le projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-148);
- le volume du garage étant conservé, il serait déraisonnable d'exiger un rabaissement de cette structure existante;
- la surhauteur demandée sera peu ou pas visible depuis la rue, compte tenu du recul important de la partie arrière;
- la mesure de référence prise sur la propriété voisine pour la règle d'insertion est en partie trompeuse, car on trouve sur ce terrain une dépendance qui dépasse le bâtiment principal de presque 3 mètres;

- le projet permet la transformation d'un bâtiment à l'abandon pour y intégrer un logement familial accueillant;
- les efforts mis sur le verdissement du site contribuent positivement à la lutte aux îlots de chaleur dans le secteur.

La Direction du développement du territoire et des études techniques propose toutefois d'imposer les conditions suivantes :

- l'étage ajouté directement au-dessus du shoebox doit respecter la règle d'insertion limitant la hauteur à 8 mètres;
- le revêtement métallique doit présenter un calibre minimal de 24, pour assurer la durabilité à long terme de la construction;
- un accès doit être aménagé pour permettre l'entretien de la toiture végétalisée;
- les équipements nécessaires pour l'arrosage de la toiture végétalisée doivent être intégrés au projet;
- préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiment (11-018) et du Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis (R.R.V.M. c. C-3.2), le projet devra être approuvé en révision architecturale conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-279;
- lors de la révision architecturale, en plus des critères figurant à l'article 674 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie (01-279), les critères suivants s'appliquent :
 - a) l'alignement de construction, l'implantation au sol, la volumétrie, la composition architecturale du bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter ou bonifier les principes et le caractère général des constructions et des aménagements illustrés aux plans joints en annexe;
 - b) le projet doit présenter une façade avant se déployant sur un seul plan, sans recul entre le rez-de-chaussée et le deuxième étage;
 - c) une fenestration doit être ajoutée sur le mur avant de la partie centrale, afin d'alléger ce volume;
 - d) l'arbre prévu dans la cour intérieure doit être choisi pour survivre dans des conditions ombragées («mi-ombre»);
 - e) la cour intérieure doit être verdie.

À la séance du 3 mars 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande. Voir note additionnelle.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Présentation du dossier au comité consultatif d'urbanisme : 3 mars 2020
- Adoption du premier projet de résolution : CA du 6 avril 2020
- Consultation publique : *date à confirmer*
- Adoption du second projet de résolution : au plus tôt au CA du 4 mai 2020
- Publication d'un avis sur la possibilité de tenue d'un référendum : mai 2020
- Adoption finale : au plus tôt au CA du 1er juin 2020

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier
David GRONDIN
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-9985
Télécop. :

Endossé par:
Guylaine DÉZIEL
Directrice du développement du territoire et des
études techniques
Tél. : 514-868-3882
Télécop. :
Date d'endossement : 2020-03-17 08:19:23

Approbation du Directeur de direction

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1202614002



Présentation

PPCMOI

6545, rue Clark

PPCMOI : qu'est-ce que c'est?

- **PPCMOI** = **P**rojet **p**articulier de **c**onstruction, de **m**odification ou d'**o**ccupation d'un **i**mmobilier
- Pouvoirs encadrés par les articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- Une démarche qui habilite le conseil d'arrondissement à autoriser, à certaines conditions, un projet même si celui-ci déroge à des dispositions réglementaires d'urbanisme
- Les autorisations données en vertu de cette démarche s'appliquent au projet lui-même et non à toute la zone.
- Une démarche utile pour les cas d'exception et les projets complexes ou mal adaptés à la réglementation en vigueur

Localisation

Grille de zonage

Usages : H.2-4

Densité : min : 1 à max : 3*

Hauteur : 2 à 4* étages, 0 à 14 mètres*

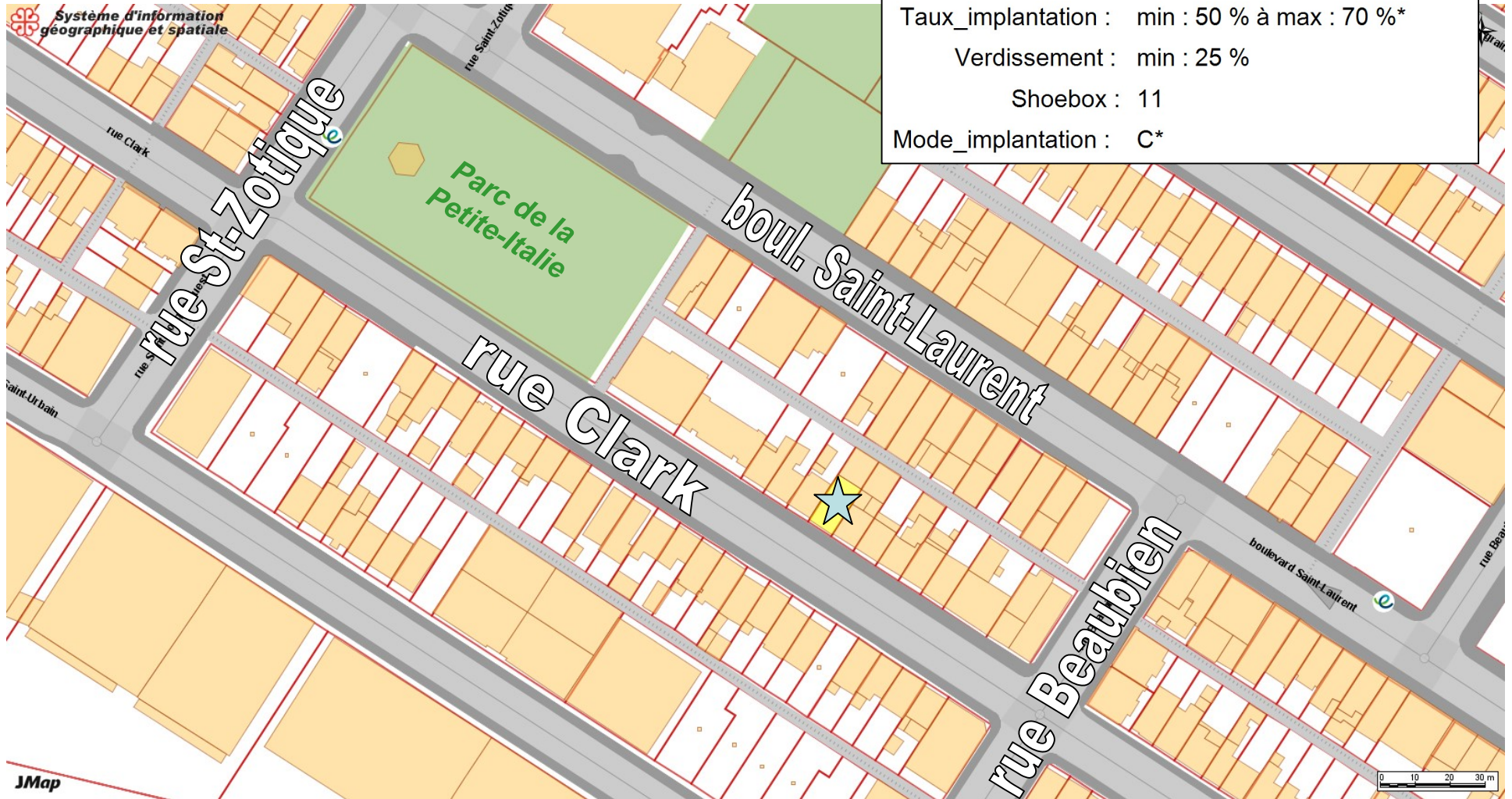
Marges : latérale : 2.5*, arrière : 3*

Taux_implantation : min : 50 % à max : 70 %*

Verdissement : min : 25 %

Shoebox : 11

Mode_implantation : C*



Propriété visée



Contexte - Voisinage au sud



Contexte - Voisinage au nord



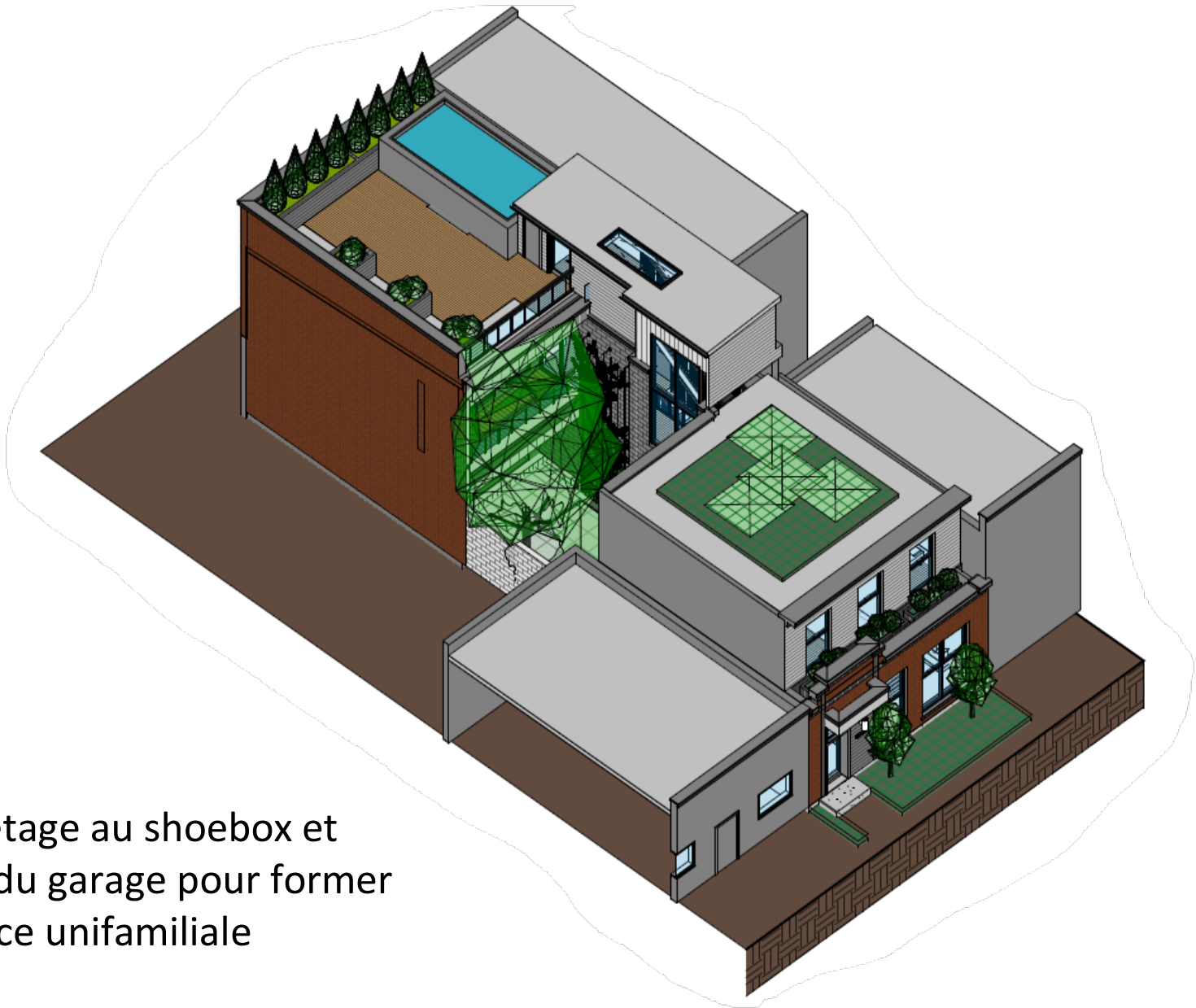
Contexte - Vue aérienne



Contexte – Travaux sans permis



Projet



Ajout d'un étage au shoebox et
intégration du garage pour former
une résidence unifamiliale

Projet



Ajout d'un étage au shoebox et intégration du garage pour former une résidence unifamiliale

Élément dérogatoire

Hauteur maximale découlant d'une règle d'insertion

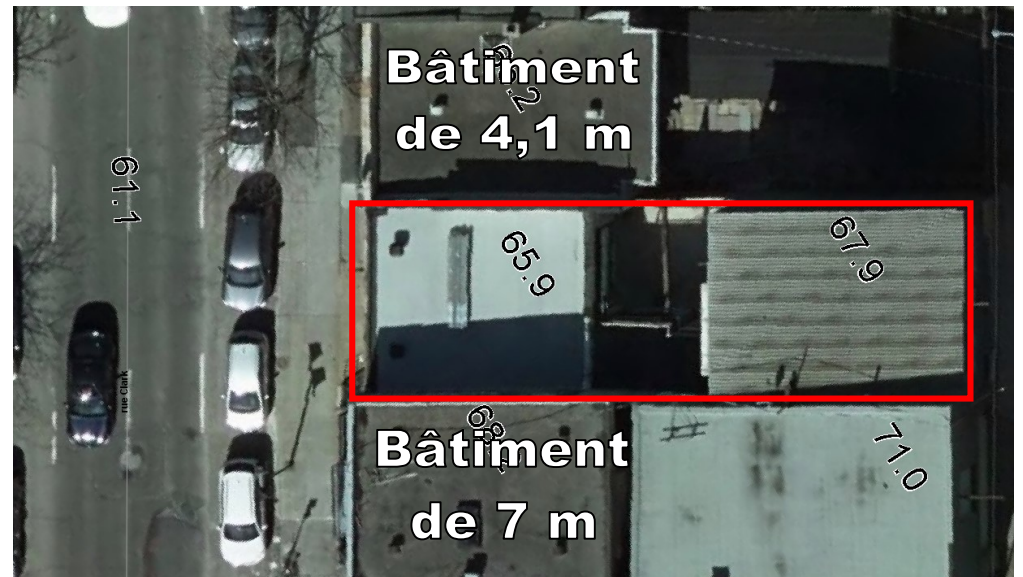
(article 24 du Règlement d'urbanisme 01-279)

Le point haut de l'immeuble visé atteint **8,64 m**.

La règle d'insertion stipule que la hauteur en mètres **ne doit pas être supérieure de 1 m** à la hauteur du **bâtiment adjacent le plus haut**

Comme le bâtiment adjacent le plus haut mesure 7 m, la hauteur de l'immeuble visé **ne doit pas dépasser 8 m**.

→ **Dérogation de 0,64 m**



Critères applicables

- **Milieux de vie de qualité, complets et diversifiés**

Participation à la création d'un milieu de qualité, accueillant et sécuritaire pour les familles, compacité / densité respectueuse, compatibilité des occupations, impact minimal sur l'environnement, mesures écologiques, entretien et durabilité, gestion des déchets...

- **Paysage urbain de qualité à échelle humaine**

Intégration au bâti avoisinant, rehaussement de la qualité du cadre bâti, préservation et valorisation des composantes patrimoniales, préservation des arbres matures, qualité de l'aménagement paysager, prise en compte du piéton, intégration harmonieuse des appentis, excellence de l'architecture et du design

- **Critères généraux**

Démonstration que les dérogations demandées sont justifiables et contrebalancées par des composantes avantageuses pour la collectivité

Critères généraux

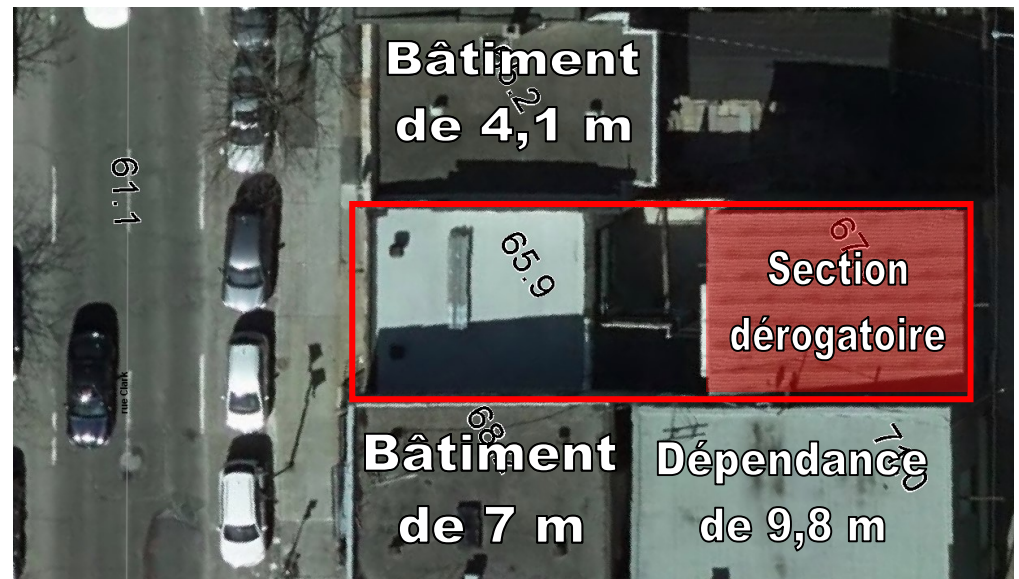
Démonstration que les dérogations demandées sont justifiables et contrebalancées par des composantes avantageuses pour la collectivité



Un secteur où on autorise des hauteurs plus importantes (jusqu'à 4 étages et jusqu'à 14 mètres)

Déraisonnable d'exiger le démantèlement de la structure existante du garage pour un rabaissement de 64 cm.

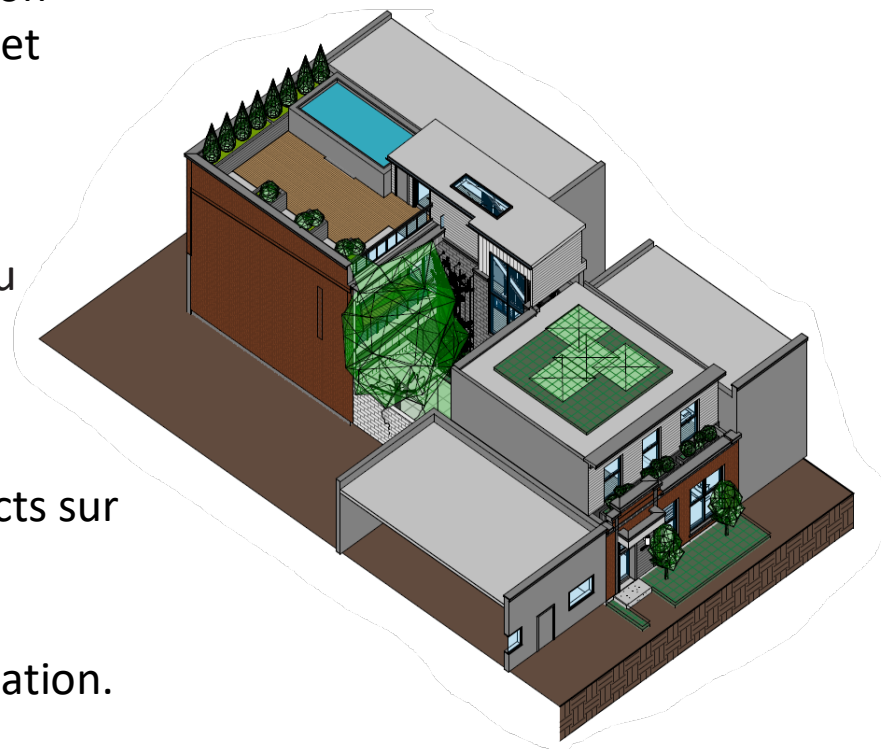
La mesure de référence prise sur la propriété voisine pour la règle d'insertion est plutôt trompeuse.



Milieux de vie de qualité, complets et diversifiés

Participation à la création d'un milieu de qualité, accueillant et sécuritaire pour les familles, compacité / densité respectueuse, compatibilité des occupations, impact minimal sur l'environnement, mesures écologiques, entretien et durabilité, gestion des déchets...

- ✓ Capacité du projet à participer à la création d'un milieu de vie de qualité, accueillant et sécuritaire pour les familles.
- ✓ Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion.
- ✓ Efficacité du projet à minimiser ses impacts sur l'environnement, notamment sur l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations, le stationnement et la circulation.
- ✓ Prise en compte de la gestion des déchets domestiques dans la conception du projet, afin d'éviter l'encombrement du domaine public et l'entreposage permanent de conteneurs ou de bacs en cour avant.



Ruelle

10/04/14 (RUELLE)

REVETEMENT EXISTANT

GARAGE ENTRÉE VÉHICULAIRE

ENTRÉE ÉLECTRIQUE EXISTANTE

CLOTURE

ECHÈLLE SUR P.A.

10'

PLANTATION EN BAC JARDIN SUR LE TOIT

NOUVEAU MUR DE MAÇONNERIE 4" A LA LIGNE DE LOT

CLOTURE

TOIT VERT LÉGERE A MOYENNE

BALCON ET TERRASSE

6' - 0"

1.83 m

84' - 0"

19' - 0.34"

4.53 m

14' - 10.12"

1' - 10.14"

12' - 4.14"

3.71 m

18'

399 SF

COUR INTERIEUR 0.34 m

12'

100 SF

CORRIDOR

ZONE TROIS ÉLÉMENTS POINTS SÉISMOTABLES

39' x 120'

14

CUISINE 170 SF

1 867 612 1 ETAGE

NOUVEAU MUR DE MAÇONNERIE 4" A LA LIGNE DE LOT

ENTRÉE DE GAZ EXISTANTE

2 ETAGES

SERVITUDE DE PASSAGE EXISTANTE

12.92 m

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

RE. BN. RR. R.

1 867 610 2 ETAGES

SALON/ 15 / 208 SF

SALLE À MANGER 13 / 196 SF

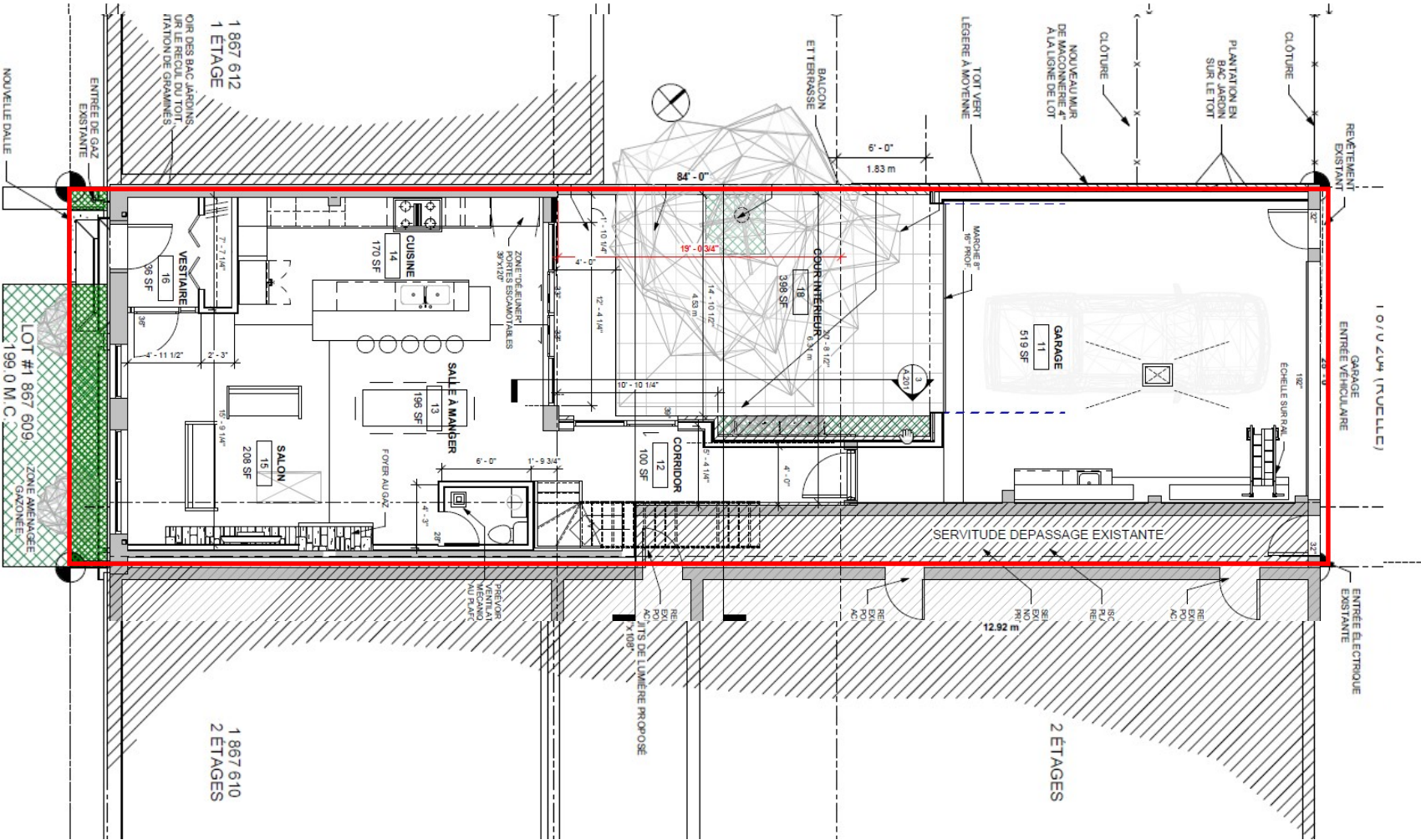
VESTIBULE 16 / 36 SF

LOT #1 867 609 ZONE AMÉNAGÉE GAZONNÉE 199 0 M. C.

Rue Clark

Milieus de vie de qualité, complets et diversifiés

Participation à la création d'un milieu de qualité, accueillant et sécuritaire pour les familles, compacité / densité respectueuse, compatibilité des occupations, impact minimal sur l'environnement, mesures écologiques, entretien et durabilité, gestion des déchets...



Un paysage urbain de qualité à échelle humaine

Intégration au bâti avoisinant, rehaussement de la qualité du cadre bâti, préservation et valorisation des composantes patrimoniales, préservation des arbres matures, qualité de l'aménagement paysager, prise en compte du piéton, intégration harmonieuse des apprentis, excellence de l'architecture et du design



Le verdissement de la cour avant aura un impact positif sur l'expérience piétonne, la cour actuelle étant massivement minéralisée.



Un paysage urbain de qualité à échelle humaine

Intégration au bâti avoisinant, rehaussement de la qualité du cadre bâti, préservation et valorisation des composantes patrimoniales, préservation des arbres matures, qualité de l'aménagement paysager, prise en compte du piéton, intégration harmonieuse des apprentis, excellence de l'architecture et du design



PLANTE GRIMPANTE :
PARTHENOCISSUS TRICUSPIDATA
VEITCHII
HAUTEUR : 20 M
EXPOSITION; SOLEIL, MI-OMBRE.
OMBRE
ZONE: 4B



Conditions

L'arbre prévu dans la cour intérieure doit être choisi pour survivre dans des conditions ombragées («mi-ombre»);

La cour intérieure doit être gazonnée.

GLEDITSIA TRIACANTHOS VAR. INEMIS "SKYCOLE"
FÉVIER INERME D'AMÉRIQUE SKYLINE

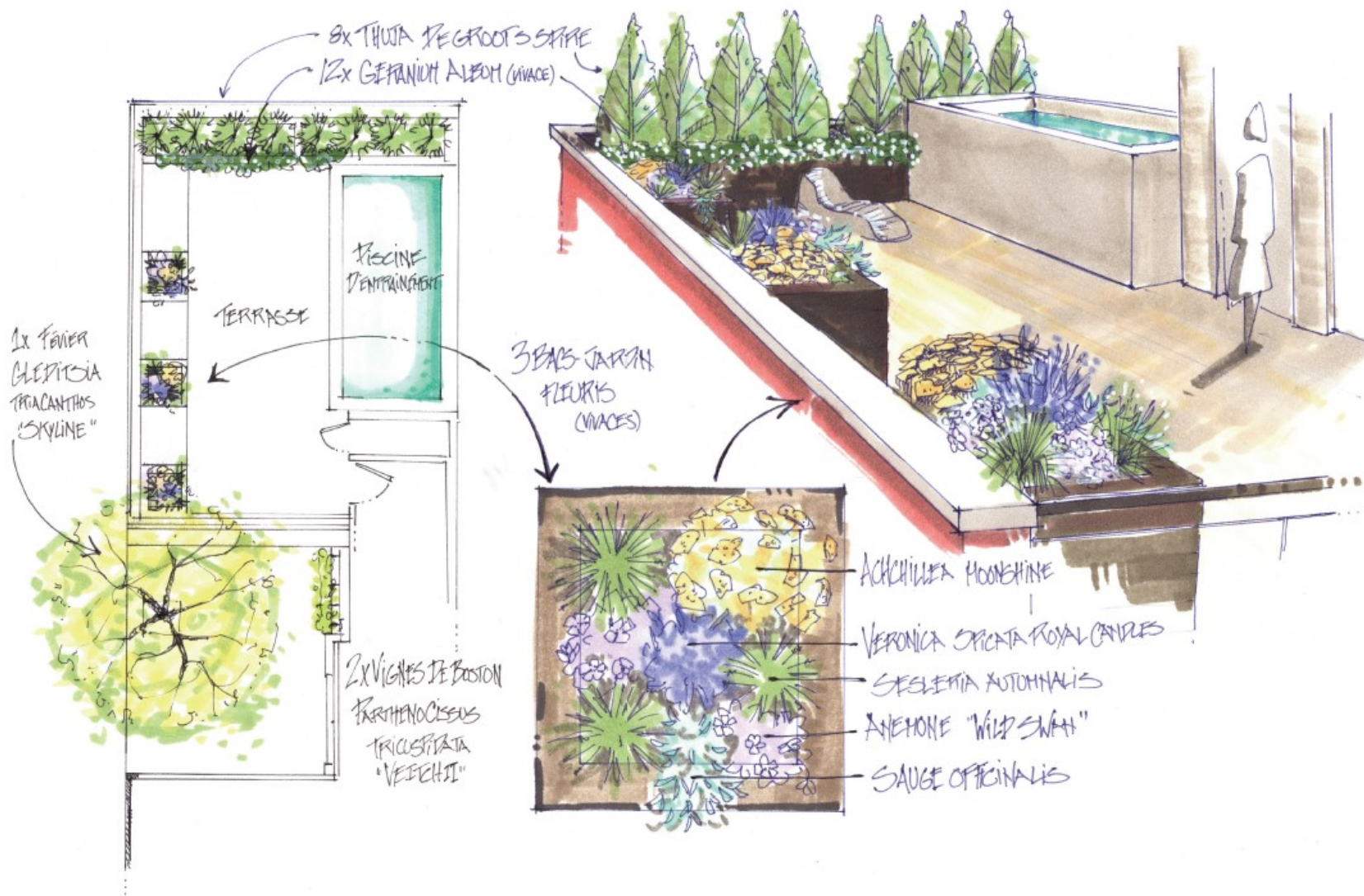
HAUTEUR : 14 M
LARGEUR : 9 M

EXPOSITION; SOLEIL, MI-OMBRE
ZONE: 4B
PORT : ÉVASÉ
VITESSE DE CROISSANCE : MOYENNE
FEUILLAGE JAUNE FIN ET DÉCOUPÉ
TRÈS RÉSISTANT À LA POLLUTION ET AUX INTEMPÉRIES.
TOLÈRE LA SÈCHERESSE. SÉLECTION MÂLE, FAIBLE POTENTIEL ALLERGISANT



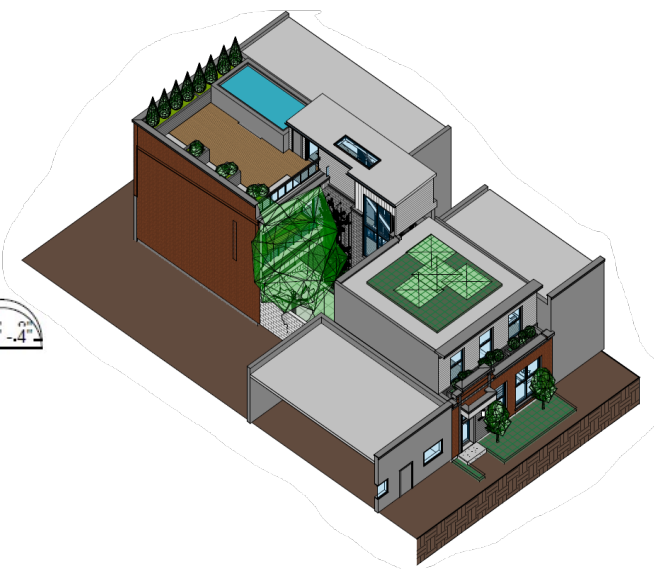
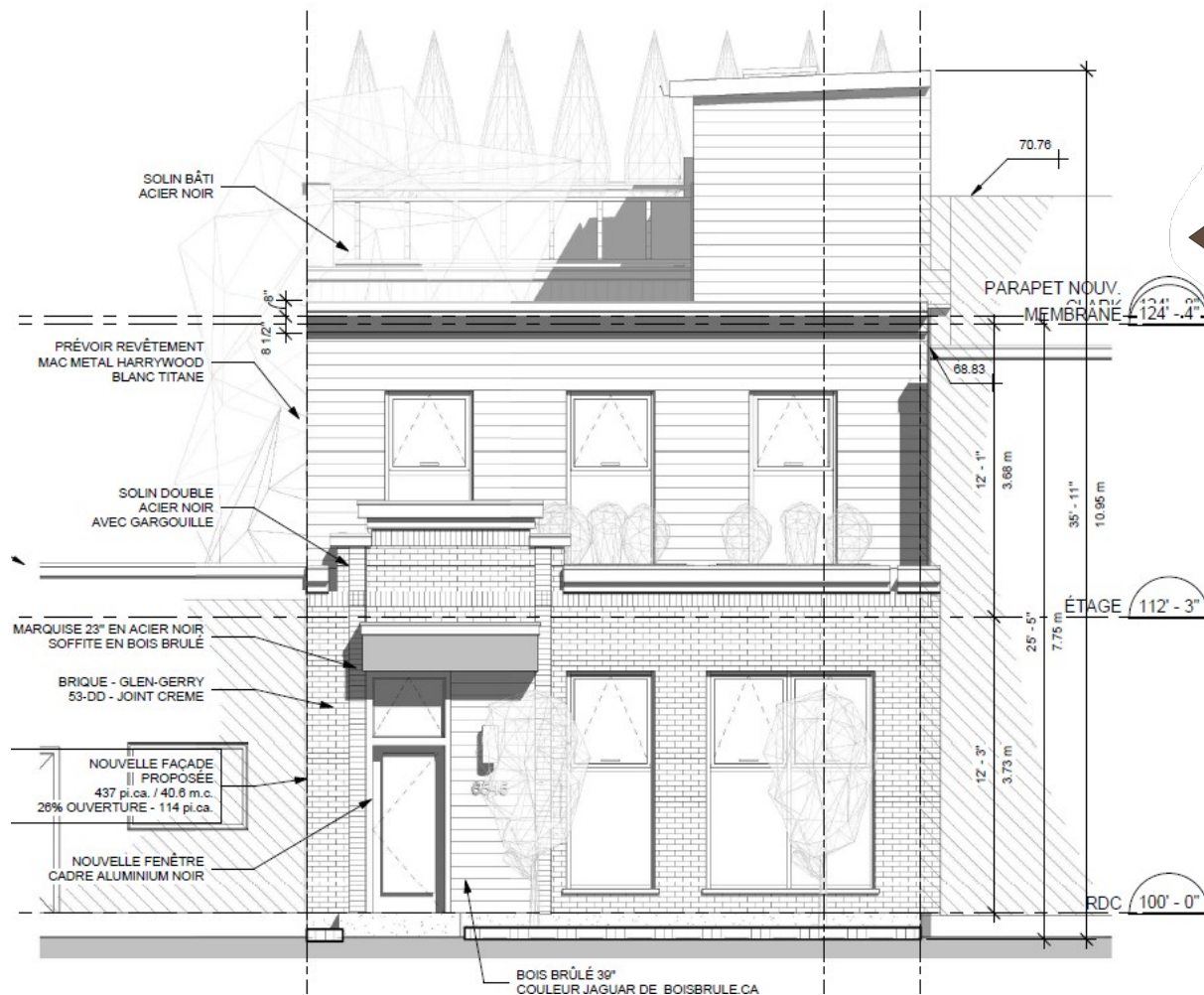
Un paysage urbain de qualité à échelle humaine

Intégration au bâti avoisinant, rehaussement de la qualité du cadre bâti, préservation et valorisation des composantes patrimoniales, préservation des arbres matures, qualité de l'aménagement paysager, prise en compte du piéton, intégration harmonieuse des apertis, excellence de l'architecture et du design



Un paysage urbain de qualité à échelle humaine

Intégration au bâti avoisinant, rehaussement de la qualité du cadre bâti, préservation et valorisation des composantes patrimoniales, préservation des arbres matures, qualité de l'aménagement paysager, prise en compte du piéton, intégration harmonieuse des appentis, excellence de l'architecture et du design



Justification

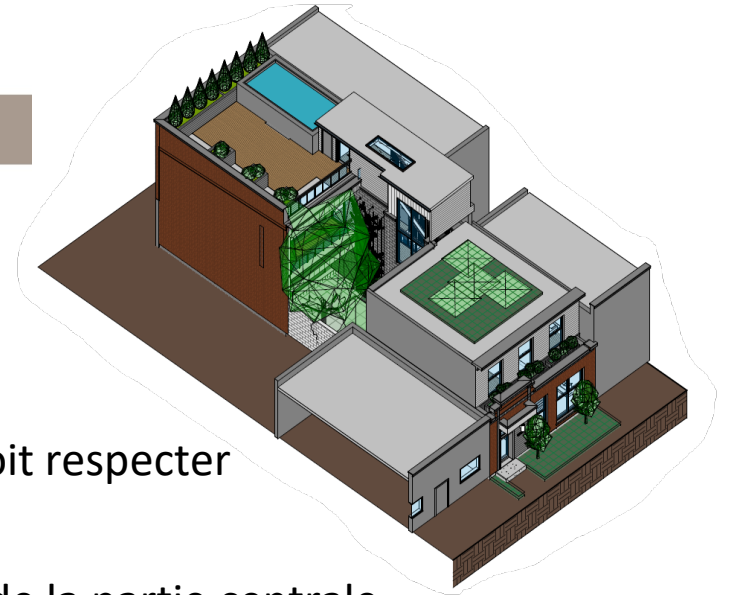
La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement le projet pour les raisons suivantes :

- Le projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-148).
- Le volume du garage étant conservé, il serait déraisonnable d'exiger un rabaissement de cette structure existante;
- La surhauteur demandée sera peu ou pas visible depuis la rue, compte tenu du recul important de la partie arrière;
- La mesure de référence prise sur la propriété voisine pour la règle d'insertion est en partie trompeuse, car on trouve sur ce terrain une dépendance qui dépasse le bâtiment principal de presque 3 mètres;
- Le projet permet la transformation d'un bâtiment à l'abandon pour y intégrer un logement familial accueillant;
- Les efforts mis sur le verdissement du site contribuent positivement à la lutte aux îlots de chaleur dans le secteur.

Justification

Cependant, la Direction suggère d'imposer les conditions suivantes :

- L'étage ajouté directement au-dessus du shoebox doit respecter la règle d'insertion limitant la hauteur à 8 mètres;
- Une fenestration doit être ajoutée sur le mur avant de la partie centrale, afin d'alléger ce volume;
- Le revêtement métallique doit présenter un calibre minimal de 24, pour assurer la durabilité à long terme de la construction;
- Un accès doit être aménagé pour permettre l'entretien de la toiture végétalisée;
- Les équipements nécessaires pour l'arrosage de la toiture végétalisée doivent être intégrés au projet;
- L'arbre prévu dans la cour intérieure doit être choisi pour survivre dans des conditions ombragées («mi-ombre»);
- La cour intérieure doit être gazonnée.



Avis du CCU – 3 mars 2020

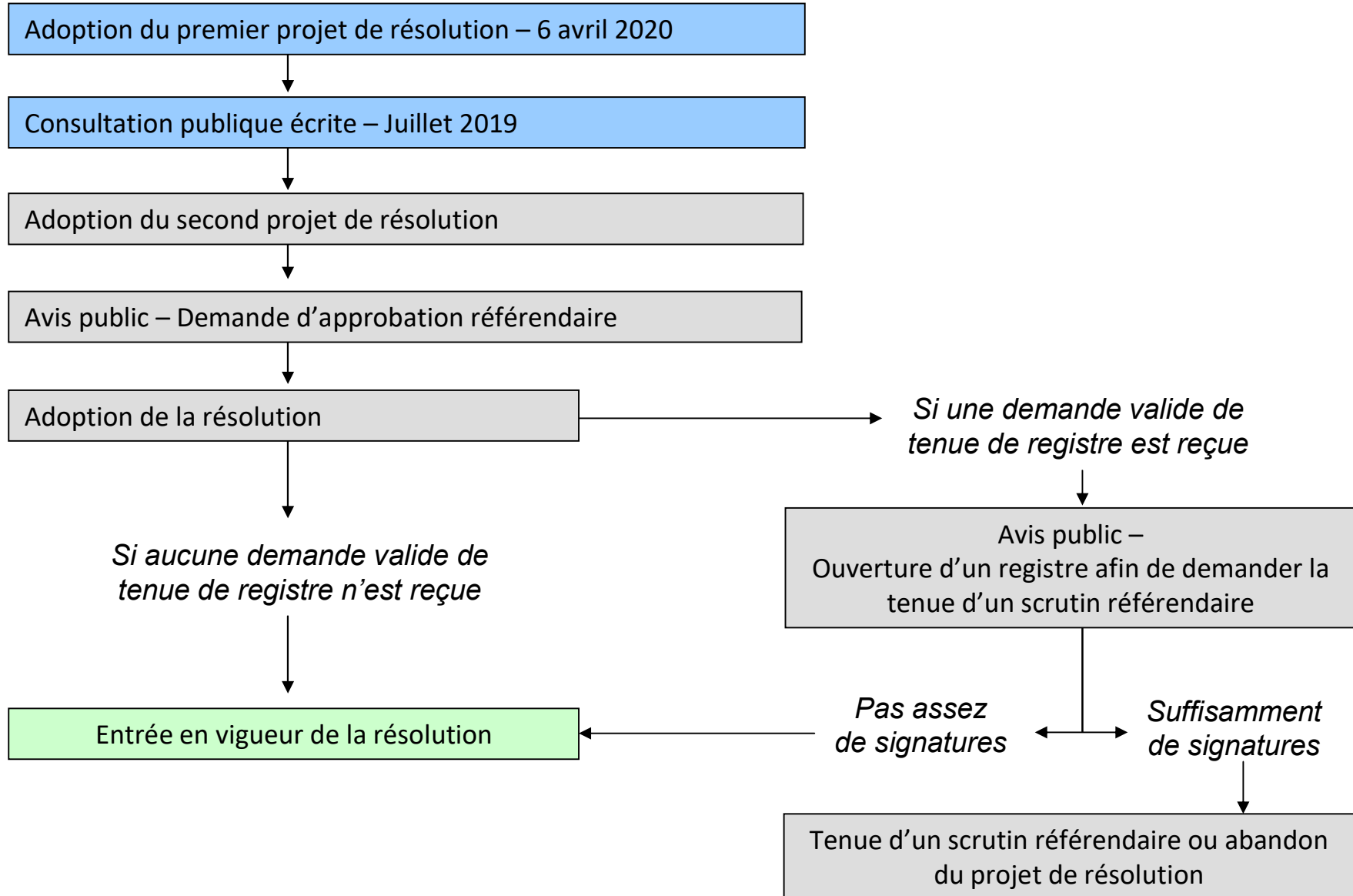
Suite à la présentation du dossier au comité consultatif d'urbanisme à la séance du 3 mars 2020, il a été proposé **de ne pas exiger le retrait de 1 m du nouvel étage par rapport à la façade du rez-de-chaussée**, compte tenu de la volumétrie déjà complexe du projet.

Ceci implique une dérogation supplémentaire :

- Le nouvel étage construit sur la maison shoebox ne serait doté d'aucun retrait, alors qu'un retrait de 1 m est exigible lorsqu'une maison shoebox est identifiée comme étant adjacente à une autre maison shoebox, en vertu de l'article 52.1 du Règlement d'urbanisme 01-279.

Une nouvelle version du projet n'incluant pas le retrait de 1 m sera soumise à l'analyse du comité consultatif d'urbanisme, à l'étape de la révision architecturale.

Prochaines étapes



Merci!

Rosemont
La Petite-Patrie
Montréal 