



Adopter le projet particulier PP27-0265 autorisant la démolition du bâtiment situé au 6666, rue de Marseille, afin de permettre la construction d'un bâtiment d'habitation de 4 étages, localisé entre l'avenue de Parkville et le boulevard Langelier.

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

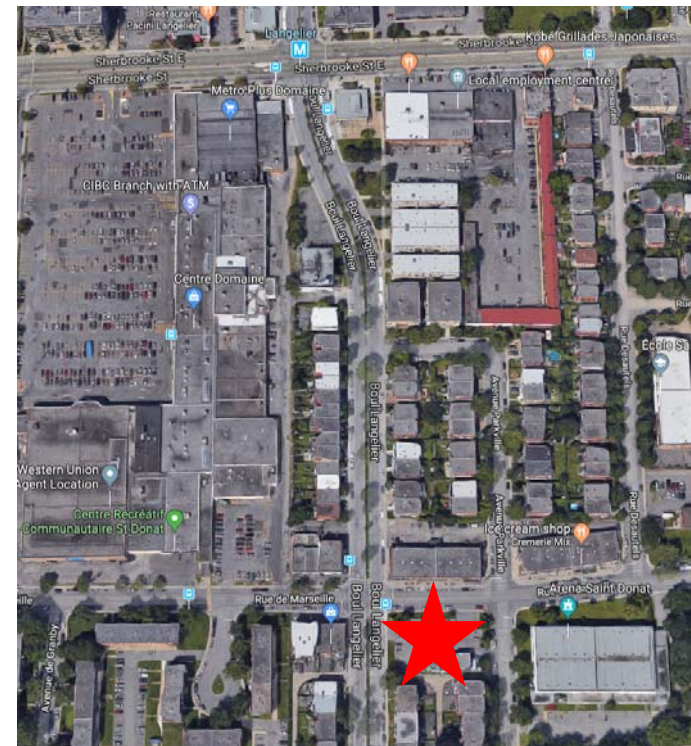
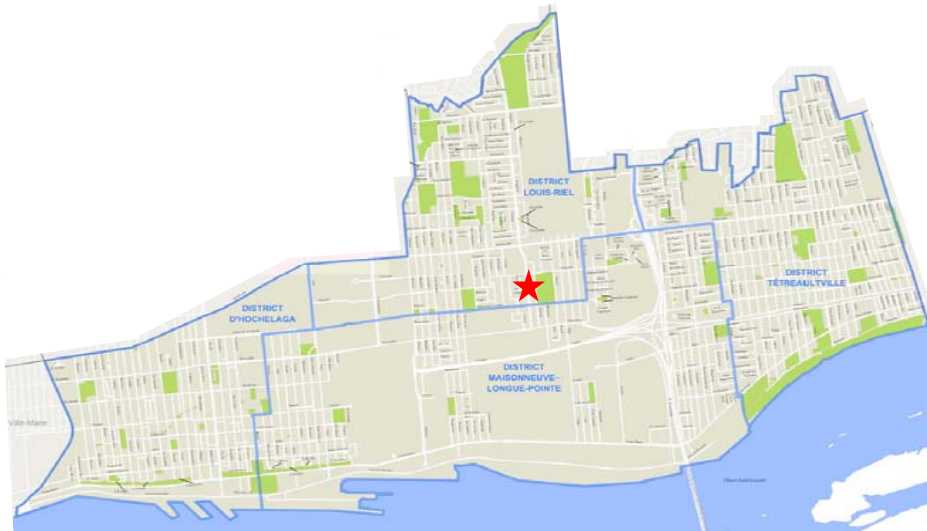
Assemblée publique de consultation du 23 avril 2019

Objet

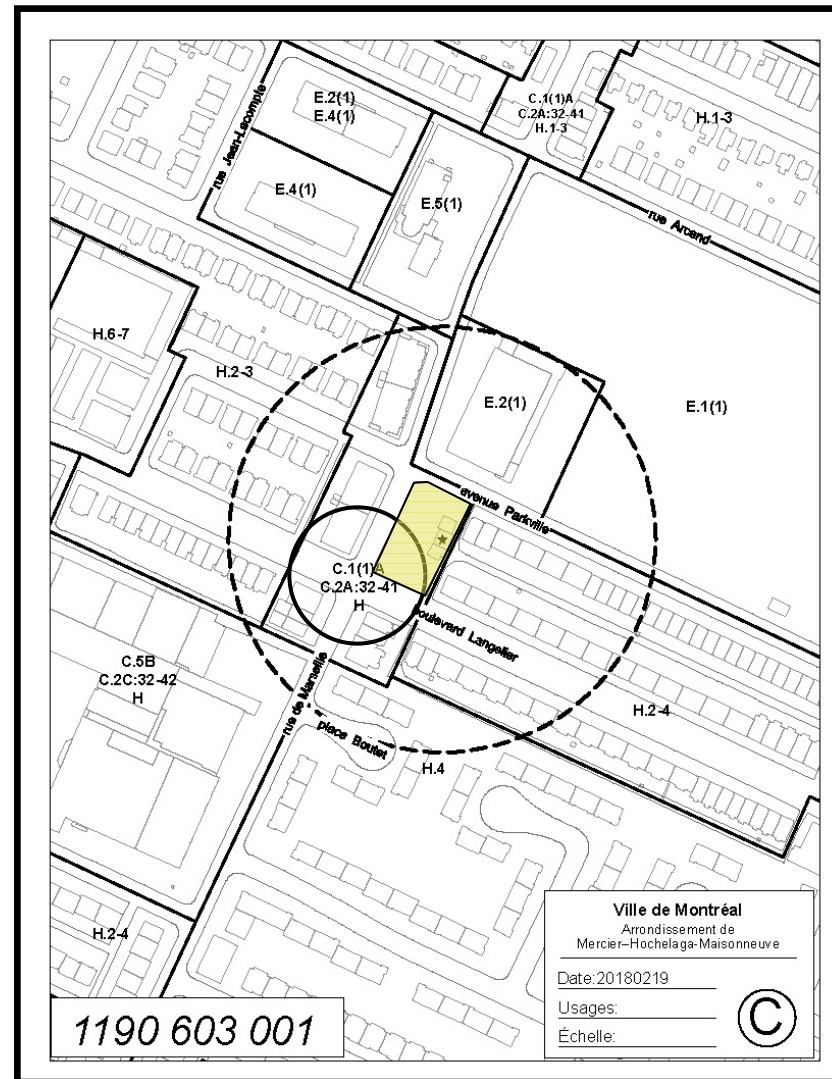
Adopter le projet particulier PP27-0265 autorisant la démolition du bâtiment situé au 6666, rue de Marseille, afin de permettre la construction d'un bâtiment d'habitation de 4 étages, localisé entre l'avenue de Parkville et le boulevard Langelier.

District Maisonneuve Louis-Riel

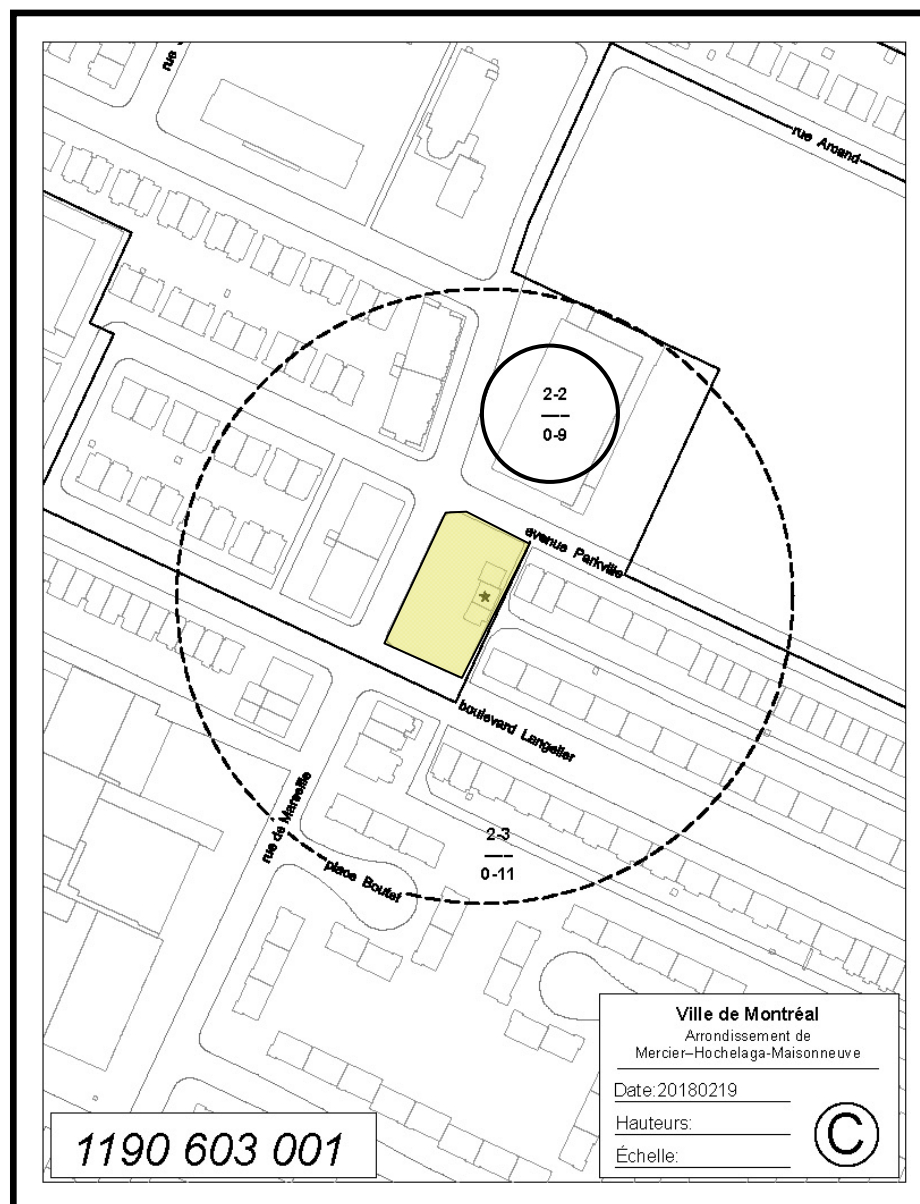
Situé sur le côté Nord de la rue de Marseille entre le boulevard Langelier et l'avenue Parkville.



Plan des usages prescrits



Plan des hauteurs prescrites



Bâtiment à démolir (6666, rue de Marseille)



Description du projet

- Bâtiment d'habitation (40 logements) de 4 étages (14 mètres);
- Aire de stationnement intérieure au sous-sol d'une trentaine de cases, accessible par l'avenue de Parkville;
- Espaces de rangement et les salles mécanique et électrique;
- Superficie de plancher habitable des logements varie entre 80 et 114 mètres carrés.
- Plan d'aménagement des espaces extérieurs, plantation de cinq arbres accompagnée de rangées d'arbustes principalement localisées aux abords du périmètre de l'immeuble projeté.
- Voie piétonne aménagée le long de la ruelle permet l'accès au bâtiment.
- Préservation de trois des cinq arbres existants sur le domaine public.



Dérogations

Les dérogations au Règlement d'urbanisme (01-275) sont les suivantes :

- À la hauteur en mètres et en étages prescrite pour le secteur, quatre étages au lieu de deux, 14 mètres au lieu de 9, (article 9);
- Au mode d'implantation, isolé au lieu de contigu, la nouvelle construction dispose de marges latérales (article 49).

Photomontage 6666, rue de Marseille



6666, rue de Marseille (panneaux verts)



6666, rue de Marseille (version II)



Plan d'ensemble (6666, rue de Marseille)



Plan du rez-de-chaussée



Plan type



Plan sous-sol



Élévations et contexte



Boulevard Langelier

1:400
0 4 8 16 24m

Groupe Axxico Angus inc
Montréal

VERSION 04
28 février 2019

Élévations et relation au contexte
De Marseille - Demande de PPCMOI

BC2

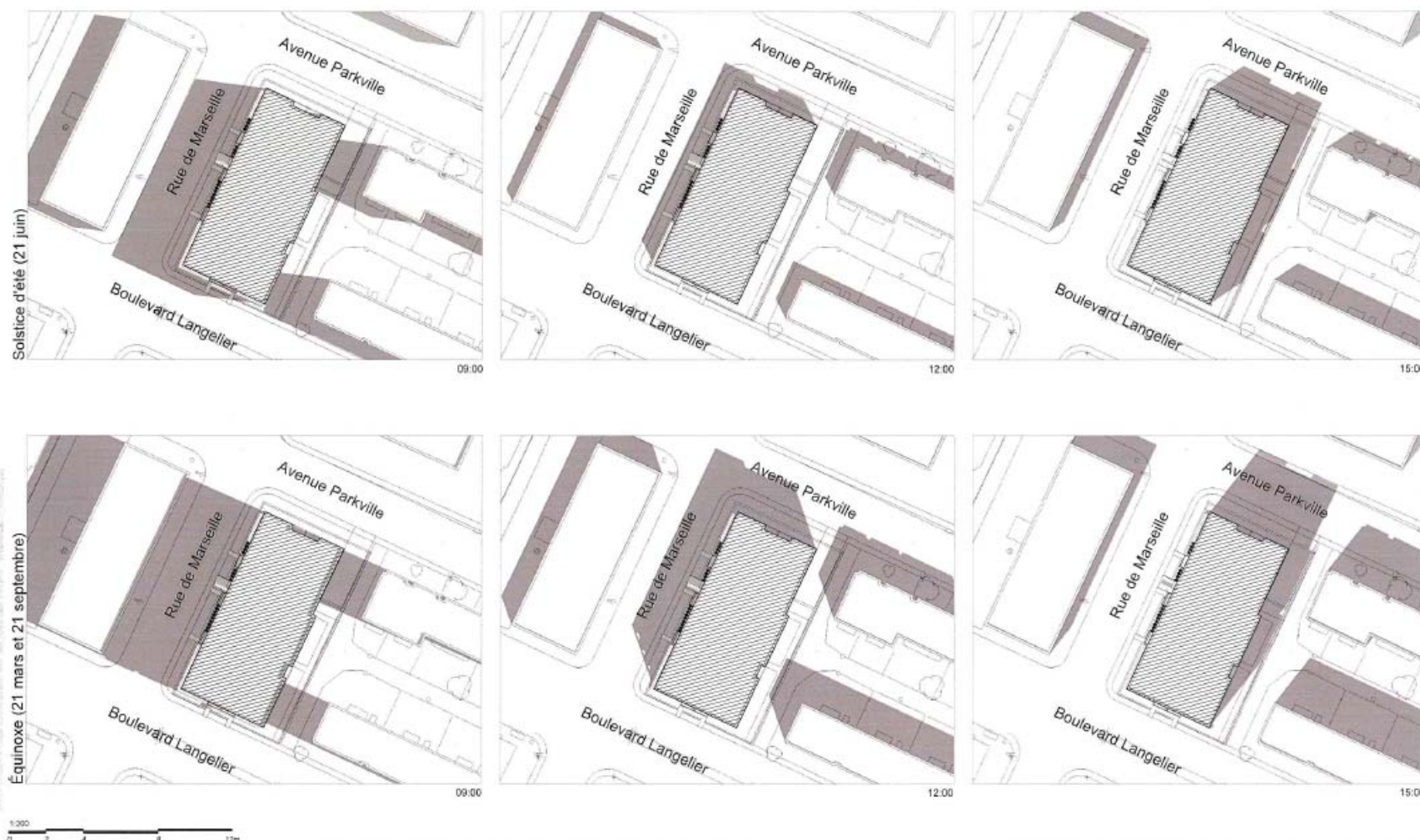
Élévations et contexte



Avenue de Parkville



Conditions d'ensoleillement (solstice d'été et équinoxes)



Conditions d'ensoleillement (solstice d'hiver)

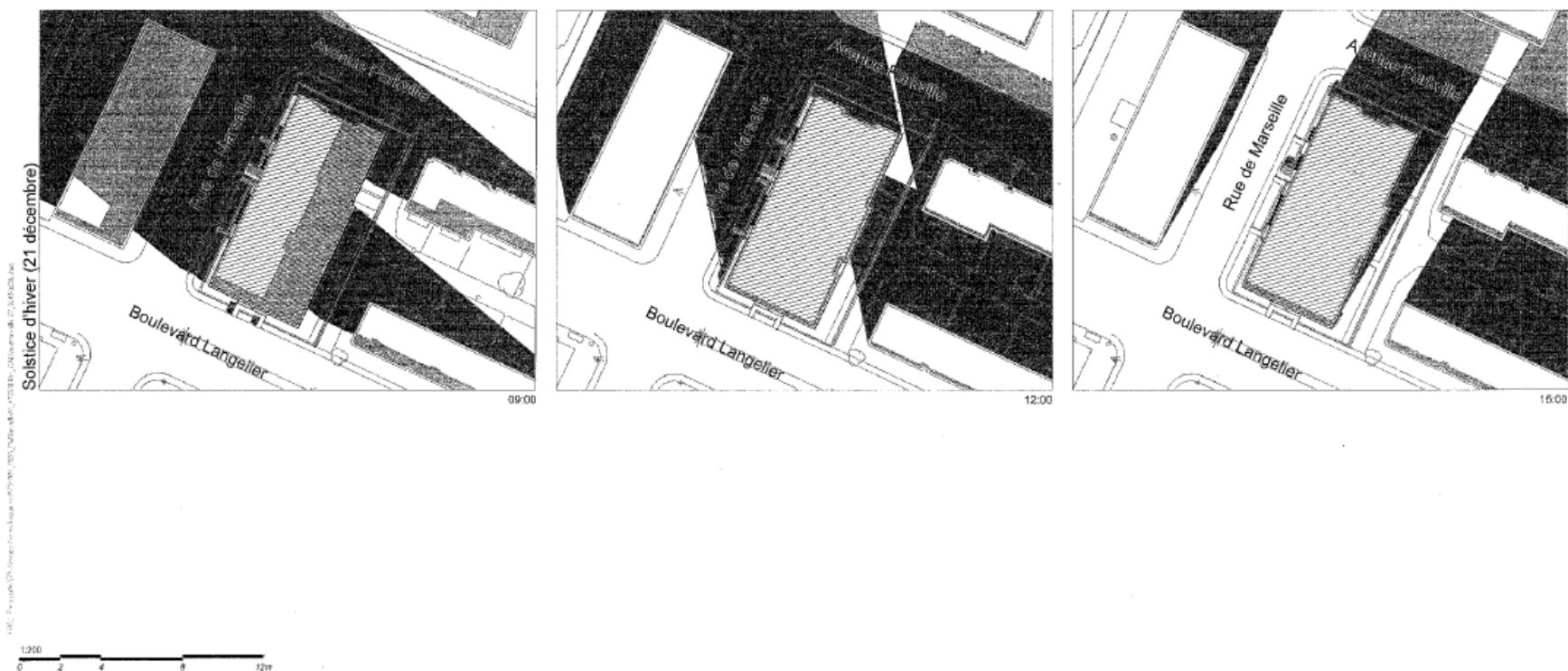


Tableau des plantations



TABLEAU DE PLANTATION			
ARBRES	QTÉ	NOM BOTANIQUE	CALIBRE
AtH	1	Acer tataricum 'Hot Wings'	60mm
GbP	2	Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'	60mm
SaA	2	Sorbus aucuparia 'Skybound'	60mm
ARBUSTES			
SOr	53	Symphoricarpos orbiculatus	2 gal.
VIVACES			
HSO	27	Hemerocallis x 'Stella de Oro'	1 litre
HSu	43	Hosta x 'Sun Power'	1 litre
PvS	26	Panicum virgatum 'Shenandoah'	1 litre
SAu	76	Sesleria autumnalis	1 litre

Évaluation



- La construction d'un bâtiment résidentiel va **rétablir un front construit continu à cet endroit**.
- **La localisation** privilégiée de l'emplacement présente plusieurs facteurs attractifs qui favorisent la mise en place d'un projet d'habitation. En effet, les résidents peuvent bénéficier à la fois de **la proximité du métro**, d'un centre commercial, d'un parc, d'un aréna ainsi que des écoles. L'accessibilité à tous ces services représente des atouts indéniables dont la présence d'un atelier de réparation automobile ne peut complètement tirer profit;
- **La volumétrie de l'immeuble projeté se compare à celle des bâtiments d'habitation** que l'on retrouve dans le quartier dont la plupart comporte 3 étages avec un demi sous-sol. L'implantation de la nouvelle construction respecte tous les dégagements minimums requis malgré son quatrième étage et sa hauteur en mètres au-delà de la norme prescrite;
- Lors du solstice d'été (jour le plus long), **l'étude d'ensoleillement** démontre que l'ombrage apparaît dès 9 h et couvre en partie la rue de Marseille en se dirigeant vers l'avenue de Parkville, sans jamais atteindre la ruelle. Pendant le solstice d'hiver (jour le plus court) ce sont les bâtiments existants qui génèrent l'assombrissement des cours qui survient surtout en matinée et à la mi-journée. Aux équinoxes du printemps et de l'automne (jour égal à la nuit), les deux bâtiments adjacents à la nouvelle construction réduisent les conditions d'ensoleillement de la cour donnant du côté de la ruelle le matin seulement. L'éclairage naturel se rétablit à midi pour se maintenir jusqu'à la fin de la journée. En conclusion, selon les simulations, la présence du nouveau volume ne réduit en rien le niveau de luminosité des résidences adjacentes, et ce, durant toute l'année.

Recommandations

À sa séance du 12 mars 2019, les membres du comité consultatif d'urbanisme ont accueilli favorablement la présente demande de démolition ainsi que les dérogations nécessaires à la réalisation du projet de remplacement en émettant les conditions suivantes:

- Prévoir le long de la ruelle, l'installation d'une clôture ornementale en fer ou en aluminium soudé de ton noir, en évitant le recours à la maille de chaîne;
- Soumettre l'émission du permis de construction à la procédure d'approbation prévue au titre VIII du règlement d'urbanisme (PIIA);
- Fournir deux lettres de garantie bancaire irrévocable, l'une au montant de 42 233 \$, laquelle pourra être libérée lorsque le programme de réutilisation du sol sera complété et conforme aux conditions de la résolution suite à des travaux réalisés à l'aide d'un permis valide et l'autre au montant de 2 500 \$, émise aux mêmes termes, afin de s'assurer du parachèvement de l'aménagement des espaces extérieurs et pourra être encaissée par l'arrondissement à titre de pénalité;
- Ratifier une entente avec la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement concernant le volet logements sociaux et le volet logements abordables, et ce, avant l'adoption de la deuxième résolution par le conseil d'arrondissement (CA).(contribution d'environ 57 000 \$)

Procédure

- Adoption du premier projet de résolution;
- Assemblée publique de consultation;
- Adoption du second projet de résolution;
- Adoption de la résolution;
- Si requis, tenue d'un registre;
- Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
- Entrée en vigueur de la résolution et émission du certificat de démolition et du permis de construction.

Boulevard Langelier et rue de Marseille



Bâtiments adjacents (avenue de Parkville et boulevard Langelier)



Rue de Marseille et avenue de Parkville



Ruelles



Ruelles



Merci pour votre attention