



Assemblée publique de consultation
19 novembre 2019

PPCMOI – Construction d’une mezzanine au-dessus du cinquième étage du bâtiment situé au 3456, avenue du Parc (Bodega), en dérogation à la hauteur maximale et à la densité autorisées en projet particulier par la résolution CA07 250161 et régulariser un équipement mécanique au toit en dérogation au retrait exigé.

3456, avenue du Parc

Demande

Projet

Analyse

La construction de l'immeuble a été autorisée par projet particulier, en 2007, conditionnellement à ce que sa hauteur soit d'un maximum de 5 étages et de 18 m et que sa densité soit d'au plus 3.4, et ce, en dérogation au Règlement d'urbanisme 01-277 qui permet des bâtiments d'une hauteur maximale de 4 étages et d'une densité maximale de 3.0 dans la zone concernée.

Le projet original a nécessité une modification du Plan d'urbanisme afin de revoir les paramètres de hauteur et de densité sur une portion de l'avenue du Parc entre la rue Sherbrooke et l'avenue des Pins.

À l'époque, la demande du promoteur était un rehaussement des hauteurs prévues au Plan d'urbanisme de 4 à 6 étages. La Direction et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU), maintenant le Comité Jacques-Viger, avait plutôt convenu d'un rehaussement des paramètres à 5 étages (04-047-42) faute d'un argumentaire soutenu et convaincant justifiant un rehaussement à 6 étages.

Demande

Projet

Analyse

Au moment de l'étude de ce projet particulier, en 2006, la proposition comprenait une mezzanine en retrait de l'alignement de construction, élément auquel la Direction et le CCU n'étaient pas favorables. Toutefois, le promoteur a construit, sans permis, la structure de celle-ci. Les travaux ont été arrêtés suite à une inspection du chantier à l'hiver 2013.

Ce dernier a donc cherché à obtenir une seconde autorisation par PPCMOI afin de poursuivre ses travaux d'aménagement. La demande a été refusée par le Conseil d'arrondissement du 2 décembre 2013, suite à un avis de la Direction et une recommandation du CCU défavorables.

Le dossier a ensuite été judiciairisé en Cour supérieure au printemps 2019. Lors du procès, compte-tenu de son déroulement, une entente hors-cour est intervenue. Celle-ci propose de présenter de nouveau le dossier au Conseil d'arrondissement et le promoteur s'engage à verser 40 000 \$ dans le fonds pour la construction de logements sociaux.

Demande

Projet

Analyse

Suite à des discussions avec le promoteur, le projet propose maintenant de rendre les deux cages d'escaliers externes au volume de la mezzanine en retirant les portes d'accès.

La superficie de l'unité 504 serait aussi réduite de 70 pi². L'ajout du volume sous forme de mezzanine proposé représenterait maintenant 36,41 % du 5^{ème} étage portant la hauteur totale du bâtiment à 19,59 m et sa densité à 3.68, le rendant dérogatoire à la résolution CA07 250161. En effet, celle-ci prescrivait une hauteur maximale de 18 m et une densité maximale de 3.4.

Un équipement mécanique de climatisation et une génératrice au toit seraient aussi déplacés un niveau plus bas à l'arrière pour réduire leur impact visuel et sonore.

Enfin, une dérogation serait nécessaire pour régulariser l'installation d'un équipement mécanique de ventilation au toit de la cage d'escalier, au sud du bâtiment. Celui-ci est situé à 0.89 m de la ligne de lot alors que l'article 423.2 du Règlement d'urbanisme 01-277 prescrit un recul minimal de 1,5 m.

3. LES FAITS

L'immeuble situé au 3452-3456 avenue du Parc est un immeuble abritant deux usages : usage commercial au rez-de-chaussée et habitation aux étages et au niveau appelé "mezzanine" sur les plans soumis pour permis de transformation. Le sous-sol est occupé par des stationnements et rampe d'accès.

L'immeuble est situé sur une avenue majeure du plateau Mont-Royal, l'avenue du Parc à proximité d'une artère principale de la ville qu'est la rue Sherbrooke.

Après la lecture de la Requête introductive d'instance amendée pour forcer l'exécution des travaux de démolition en date du 25 août 2015 et de la copie de la Défense amendée et précisée des défenseurs, 9229-8736 Québec inc. et syndicat des copropriétaires Le Bodega, et demande reconventionnelle amendée et précisée en date du 14 janvier 2016, nous comprenons que les 5 premiers niveaux et le sous-sol ont été construits dans un premier temps, le permis de construction ayant été émis en mai 2011.

Les mezzanines, sujet du litige, ont été édifiées par la suite, alors qu'une demande de permis pour transformation était en cours.

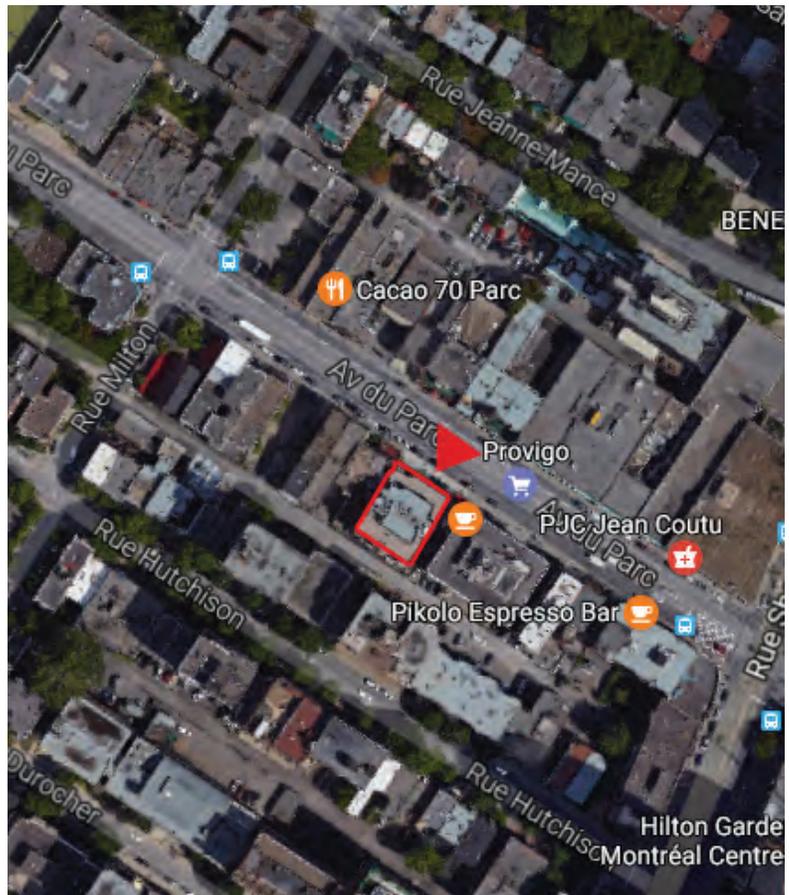
Suite à une visite d'inspecteurs de l'arrondissement, un ordre d'arrêt des travaux est émis.

Une nouvelle demande de transformation est déposée auprès du PPCMOI (projet particulier), en février 2013.

Celle-ci sera refusée en décembre 2013, et une demande de démolition pour les mezzanines sera faite en juin 2014.

Les causes du refus du permis de transformation:

- Les mezzanines représenteraient plus de 40% de la superficie de plancher de l'étage immédiatement en dessous
- Les mezzanines sont donc considérées comme un 6e étage, le bâtiment est donc dérogoire en nombre d'étages maximum acceptable au PPCMOI, soit 5 étages.
- L'immeuble est dérogoire en termes de hauteur.
- La densité est supérieure à celle autorisée avec l'ajout de ces



Extrait google satellite - localisation de l'immeuble La Bodega

4. RÉGLEMENTS APPLICABLES AU NIVEAU DE LA VILLE DE MONTRÉAL

RÉGLEMENT D'URBANISME DU PLATEAU MONT-ROYAL

Usage : C.4C et H
Hauteur en étages et en mètre : 3 étages minimum et 4 étages maximum
16 mètres maximum
Taux d'implantation et densité : 85% (taux d'implantation)
3.0 (densité)

RÉGLEMENTATION APPLICABLE POUR UN PROJET PARTICULIER (Applicable pour l'immeuble en question)

Hauteur en étages et en mètre : 5 étages maximum
18 mètres maximum
Densité : 3.4

1. Vue depuis l'avenue du Parc, proche de la rue Sherbrooke



5. LE BÂTIMENT

• EXTÉRIEUR

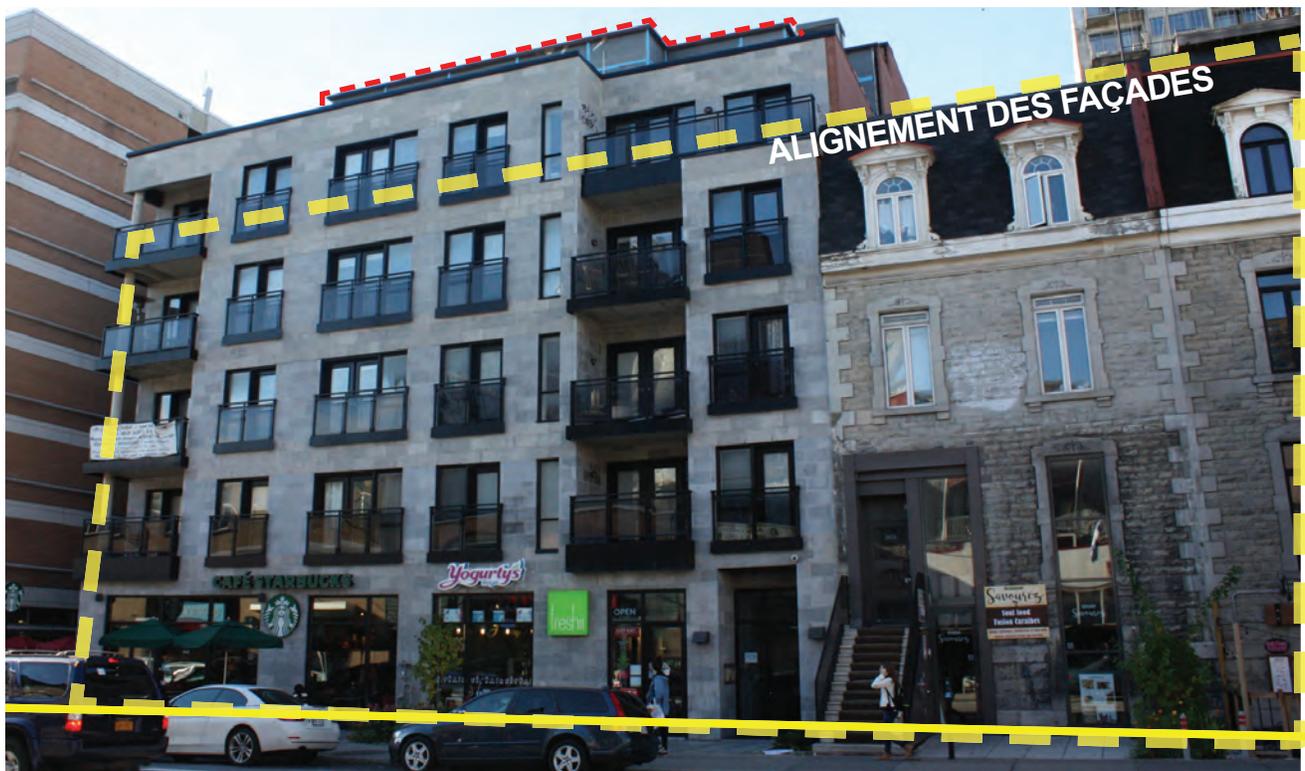
Lors de notre visite en date du 18 octobre 2016 en présence de M. Raffi Achkarian et de Maître Chénard, avocat de la défense, nous avons constaté que l'immeuble respecte l'alignement de la rue et s'intègre au bâti environnant.

De la rue, la hauteur du bâtiment, se fonde à celle de l'immeuble de logements de droite, vieux complexe significatif du quartier. L'hôtel à gauche de la photo 1, présente, quant à lui, 8 étages. Par ailleurs, nous constatons la présence de terrasses à la fois sur l'immeuble de droite qu'au coin de la rue Sherbrooke (voir photographie ici-bas).

L'élévation ouest de la rue présente donc des bâtiments de hauteurs variables, telle que l'on peut le constater sur les photos 1 et 2.



2. Vue depuis l'avenue du Parc, au coin de la rue Milton



ALIGNEMENT DES FAÇADES



ALIGNEMENT CÔTÉ RUELLE

4. Vue depuis la ruelle

3. Vue depuis l'avenue du Parc

Les “mezzanines” sont, quant à elles, à peine visible de la rue.

Il est certain que le recul des dites “mezzanines”, par rapport à la rue permet de minimiser leur présence. Les “mezzanines” se veulent ainsi très discrètes.

Elles deviennent visibles uniquement à une certaine distance, comme le montre la photographie n.2 (page précédente) prise à l'angle de la rue Milton.

Depuis la ruelle, les mezzanines, et surtout la partie abritant la cage d'escalier, est plus visible, le recul arrière étant moins important (voir photographie n.4).

Néanmoins, suite à l'observation des lieux et au constat d'un cadre bâti hétéroclite, aux hauteurs variables, la présence de ces dites “mezzanines” ne nie pas à l'intégration de l'édifice dans la rue. La disparité du front bâti vient uniquement d'un paysage architectural très disparate en hauteur et en typologie. Le front bâti n'est donc jamais continu d'un bout à l'autre de l'avenue du Parc.

Malgré cela, l'aspect extérieur et visuel des “mezzanines”, leur hauteur, leur volumétrie et leur position, minimisent l'impact visuel depuis la rue, respectant, selon nous, le paysage urbain.

Demande

Projet

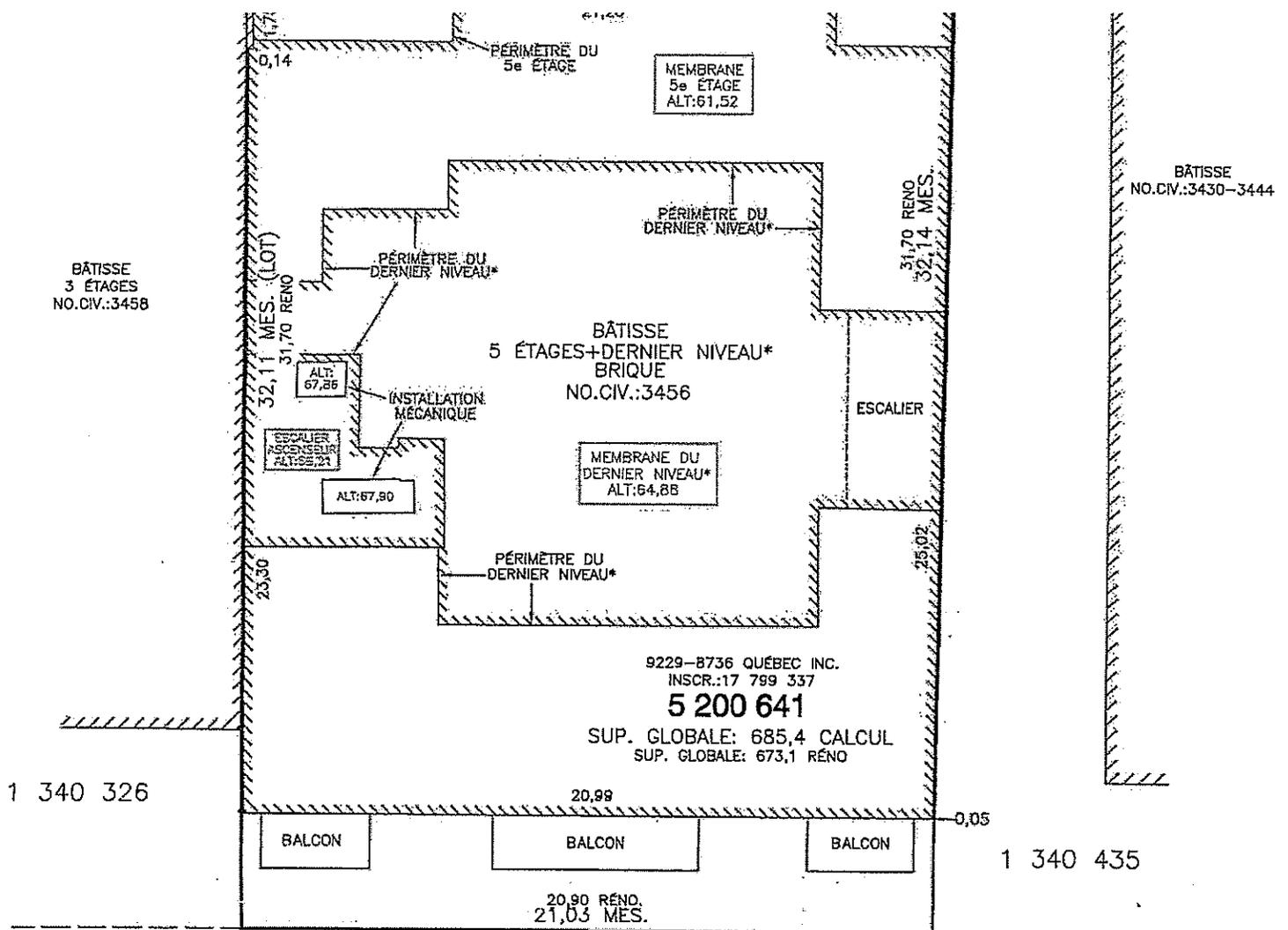
Contexte

Photos

Plans

Analyse





DERNIER NIVEAU*
 NIVEAU DU DERNIER NIVEAU
 RÉFÉRENCE AU NIVEAU
 DIAPYCNEMENT SUPÉRIEUR
 AU 5ième ÉTAGE.

RUELLE
 1 341 288

HAUTEUR D'ÉLÉMENTS SELON LE NIVEAU DE RÉF

	MEMBRANE TOIT DU 5e ÉTAGE	MEMBRANE TOIT DU DERNIER NIVEAU*	MEM
NIVEAU DE RÉFÉRENCE AVANT (TROTTOIR)	H: 16,23	H: 19,59	
NIVEAU DE RÉFÉRENCE ARRIÈRE (RUELLE)	H: 15,15	H: 18,51	

PROPORTIONS DE PLANCHER DU 5e ÉTAGE ET DU DERNIER NIVEAU*

5e ÉTAGE	DERNIER NIVEAU*	RAPPORT DERNIER NIVEAU*/5e ÉTAGE
S: 462,7	S: 188,7	40,8%

- NOTE :
- À la demande de Daniel Normandin, ce plan sert à déterminer la hauteur du dernier niveau* ainsi que sa superficie en référence à celle du 5e étage.
 - Ce document ne doit pas être utilisé ou invoqué pour d'autres buts sans l'autorisation du soussigné.
 - Ce document ne doit pas servir à déterminer les lignes de propriété et demeure non transférable à une tierce pers
 - Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (SI).
 - Les élévations indiquées sur ce plan sont géodésiques en référence au NAD83.

LÉGENDE:



• INTÉRIEUR

Tel que constaté lors de la visite en date du 18 octobre 2016 en présence de M. Raffi Achkarian et de Maître Chénard, avocat de la défense, le niveau dit “mezzanine” est actuellement en chantier, nous constatons, tel que présenté sur les photographies ci-contre:

- une ossature métallique et uniquement quelques panneaux de gypse posés
- l'installation de la porte fenêtre s'ouvrant sur la terrasse au niveau de la toiture
- la trémie de l'escalier et du vide technique verticale
- la présence de gicleurs

La composition actuelle prévoit donc différents cloisonnement dans l'espace des dites “mezzanines”, tel qu'indiqué aux plans déposés pour permis.

L'ouverture sur le niveau inférieur se fait actuellement uniquement via la trémie de l'escalier intérieure. Aucune autre ouverture dans le plancher n'est actuellement présent, (autre que celle de la trémie et des ouvertures nécessaires pour le vide technique verticale).

Afin de déterminer s'il s'agit ou non d'une mezzanine, nous voulons revenir sur la définition de mezzanine donnée dans le Règlement d'Urbanisme.

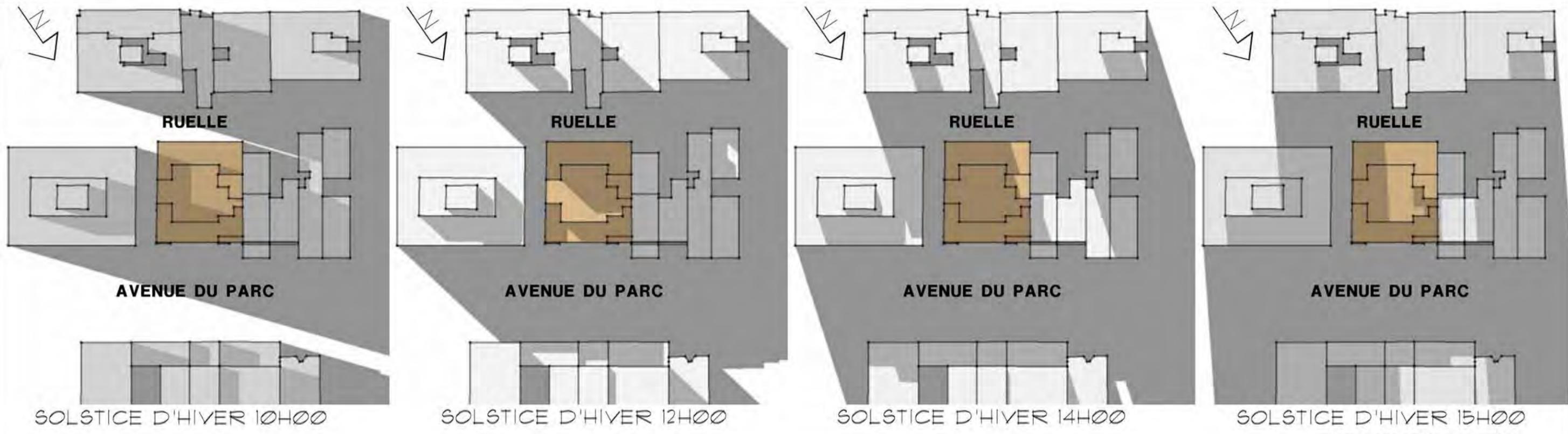
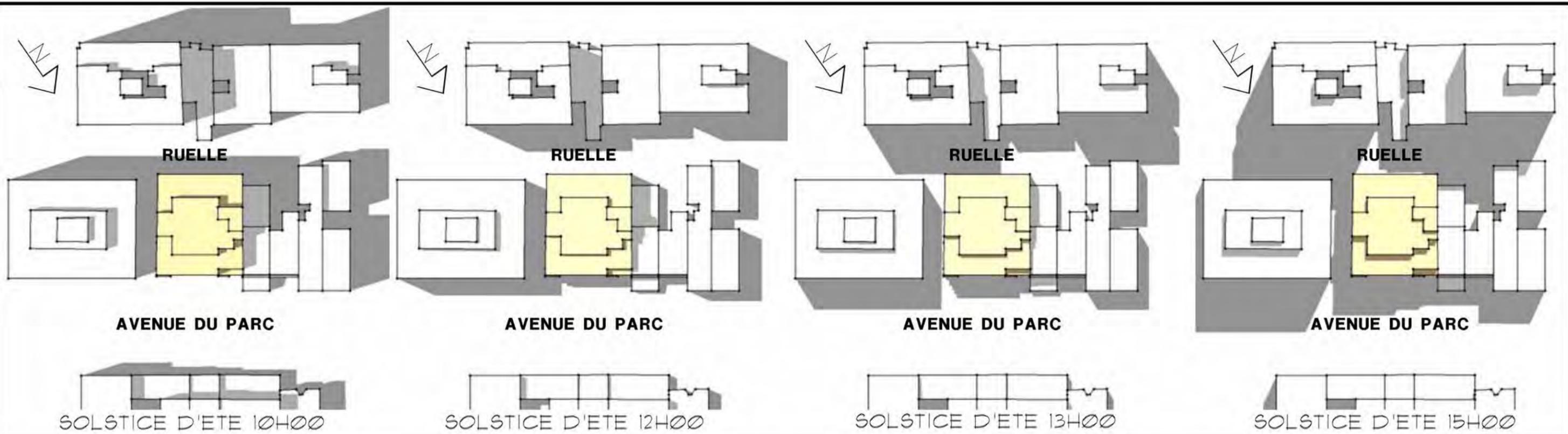


**3456 AVENUE DU PARC, PLATEAU-MONT-ROYAL
TABLEAU DE CALCUL DE LA DENSITÉ**

**3456 AVENUE DU PARC, PLATEAU-MONT-ROYAL
TABLEAU COMPARATIF DE CALCUL DES DENSITÉS SELON
L'USAGE**

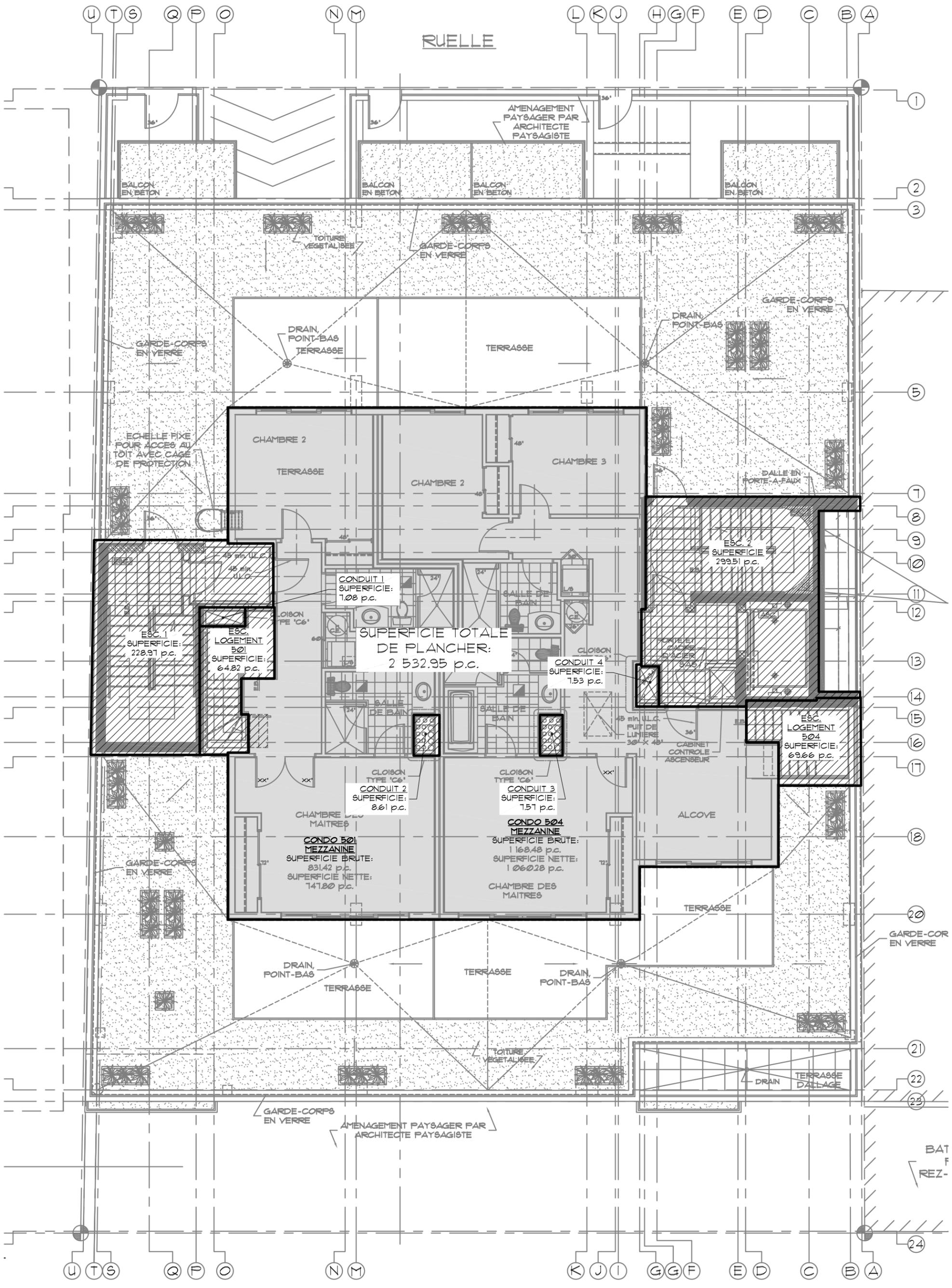
USAGE C.4

USAGE CATÉGORIE C.4C - CALCUL DE LA DENSITÉ MAX. DE 15% EXCLU	
ÉTAGES	SUPERFICIE DE PLANCHER (P²)
SOUS-SOL	668,65
REZ-DE-CHAUSSÉE	4 396.50
ETAGE 2	5 020.15
ETAGE 3	5 020.15
ETAGE 4	5 020.15
ETAGE 5	5 092.40
MEZZANINE	1 948.51
TOTAL	27,166.51
TOTAL DES SUPERFICIES DE PLANCHER (TP)	27,166.51
SUPERFICIE DU TERRAIN (T)	7,377.51
DENSITÉ (P/T)	3,68

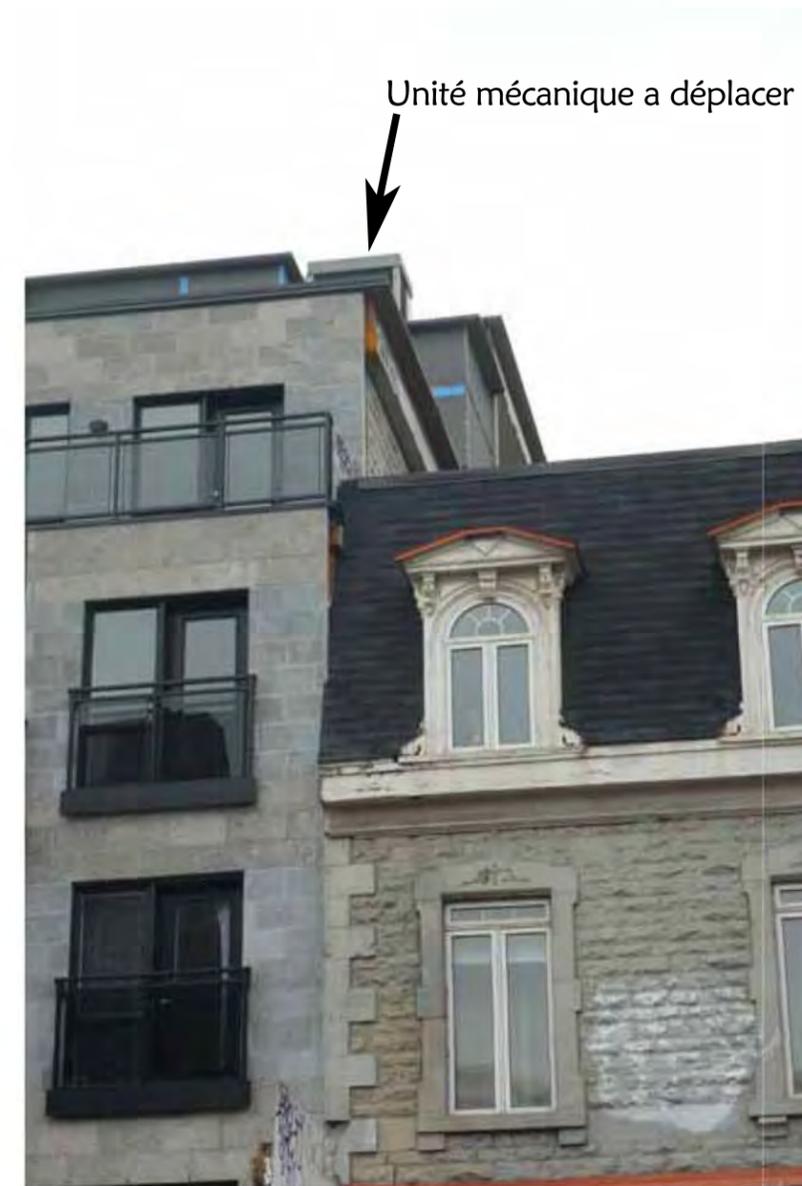


ÉMIS POUR CCU 15 JUN 2019

CLIENT:	9229-8736 QUEBEC INC.		SCHEAU	DESSIN: ETUDE D'ENSOLEILLEMENT	
				DATE: JUN 2019	NO. DE PROJET:
PROJET:	3456, AVENUE DU PARC PLATEAU MONT-ROYAL, MTL			ECHELLE: AUCUNE	NO. PAGE



SUPERFICIE TOTALE
DE PLANCHER:
2 532.95 p.c.



Unité mécanique a déplacer



ÉMIS POUR CCU 15 JUIN 2019

CLIENT:

9229-8736 QUEBEC INC.

PROJET:

3456, AVENUE DU PARC
PLATEAU MONT-ROYAL, MTL

SCHEAU

DESSIN:

PHOTOS FACADE PARTIELLE

DATE:

JUIN 2019

NO. DE PROJET:

ECHELLE:

AUCUNE

NO. PAGE

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Étude acoustique

Demande

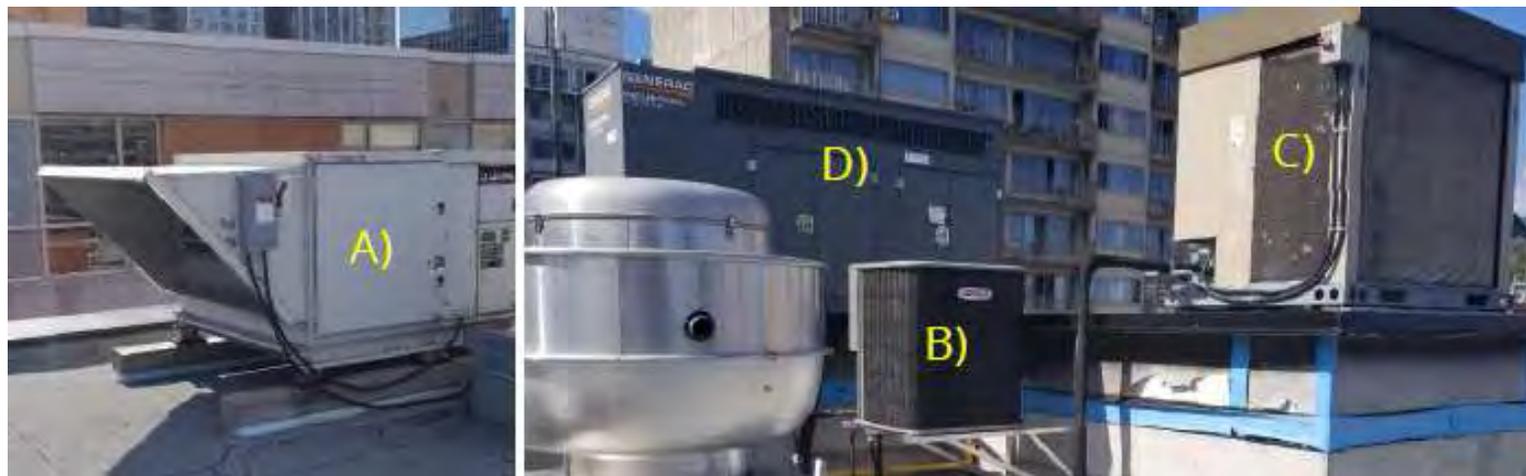
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Point de mesure

Niveau de bruit de fond L_AF95 (dBA)

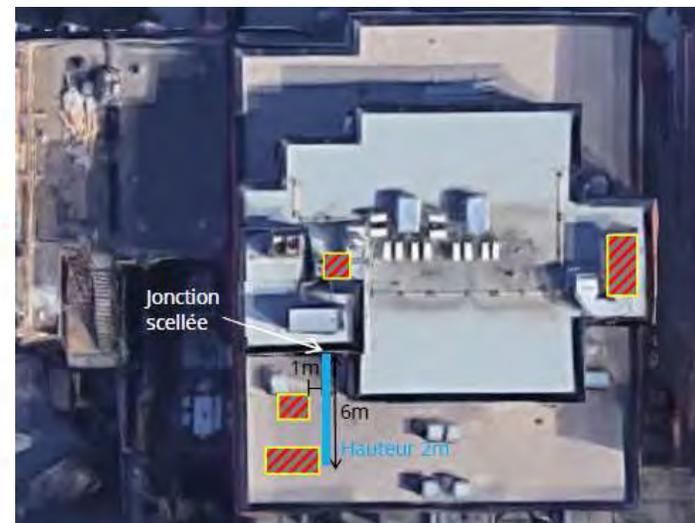
P1	54,4
P2	53,2
P3	53,6
Moyenne arithmétique	53,7

Équipement mécanique

Puissance acoustique par bande d'octave (dB)

Niveau global dBA

	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	10 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	
Unité de condensation (Sterling)	87,9	82,7	78,7	78,1	74,8	71,8	67,2	60,3	80,2
Unité de condensation (Lennox)	89,6	84,1	79,3	77,2	75,5	72,1	65,9	58,3	80,3
Unité de Ventilation (Lennox)	93,9	87,2	86,0	84,3	80,3	76,3	71,5	66,9	85,9
Génératrice (Generac)	106,0	95,7	94,3	93,3	83,3	78,0	72,0	63,5	92,8



Demande

Projet

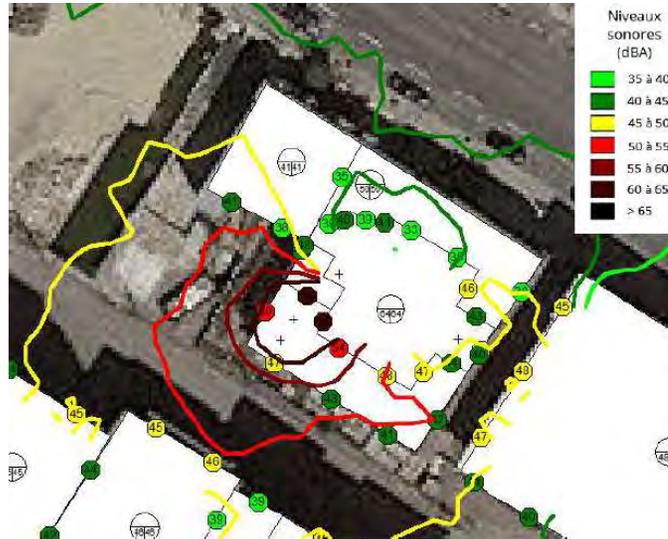
Contexte

Photos

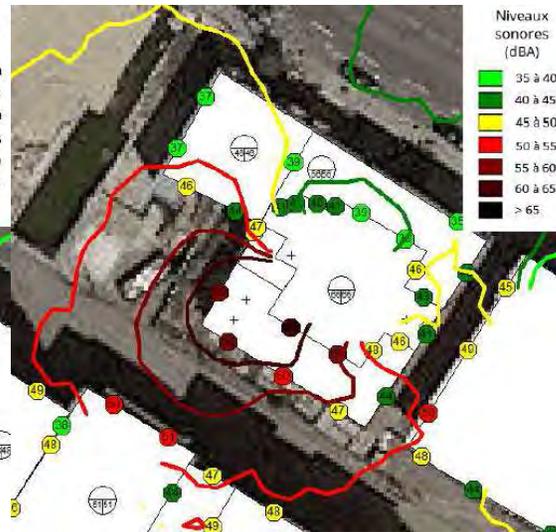
Plans

Analyse

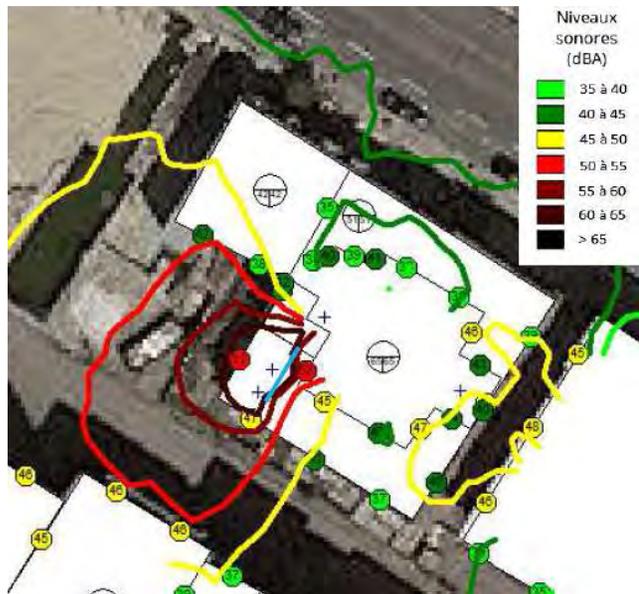
Contribution sonore des équipements, sans mesure de mitigation (génératrice à l'arrêt)



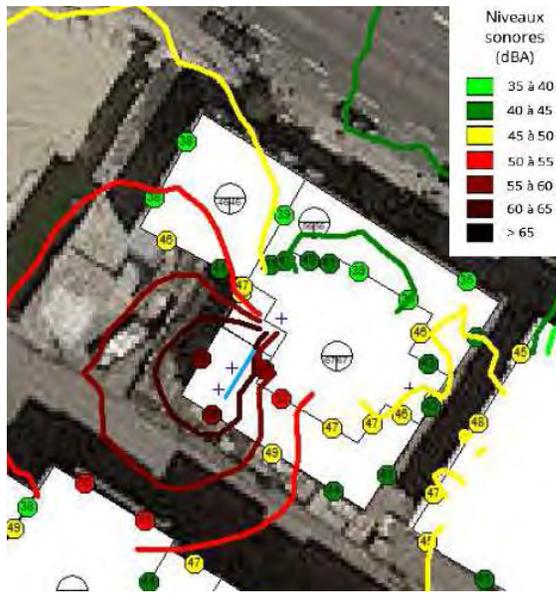
Contribution sonore des équipements, sans mesure de mitigation (génératrice en fonctionnement)



Contribution sonore des équipements, avec mesure de mitigation (génératrice à l'arrêt)



Contribution sonore des équipements, avec mesure de mitigation (génératrice en fonctionnement)



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

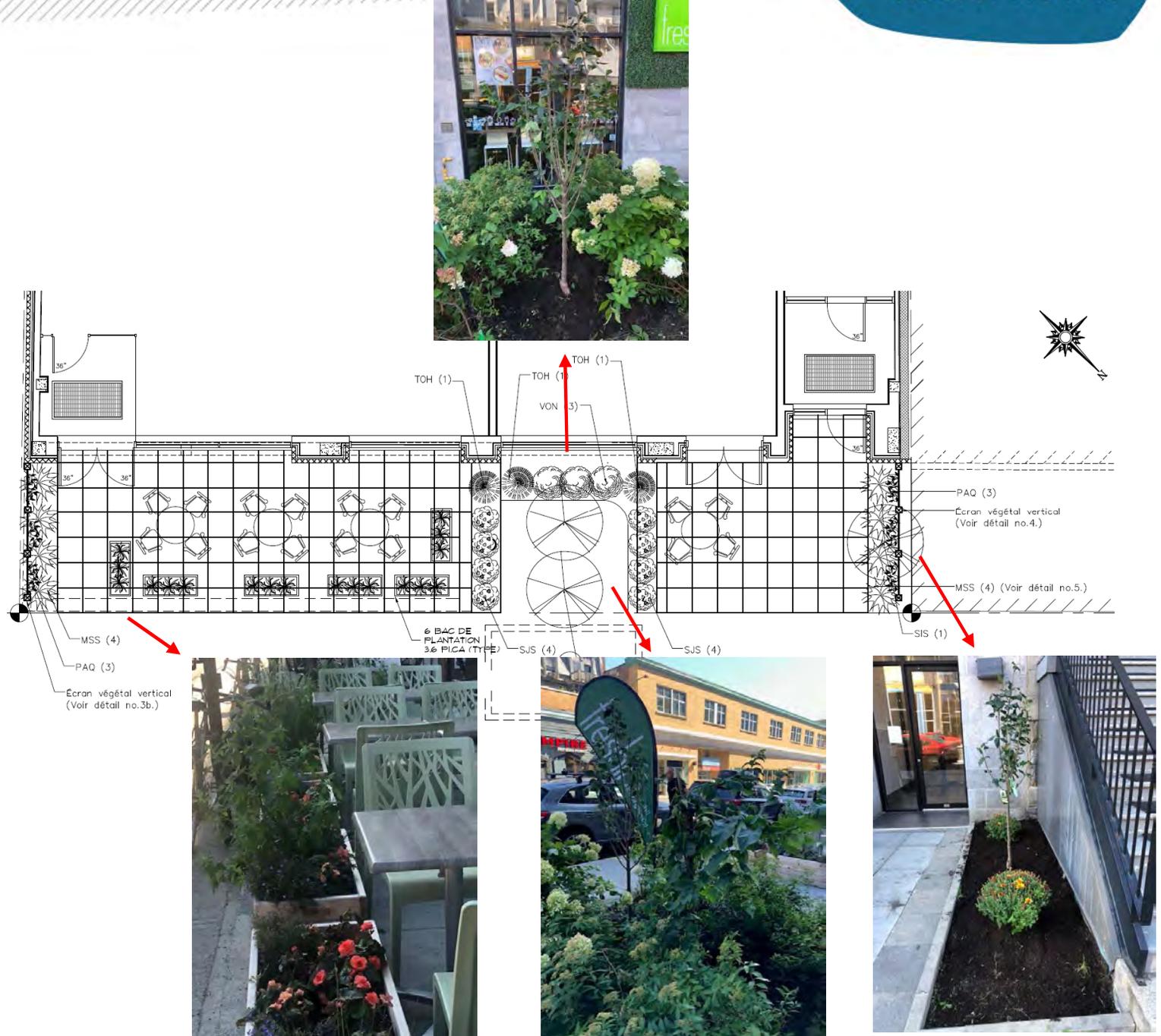
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

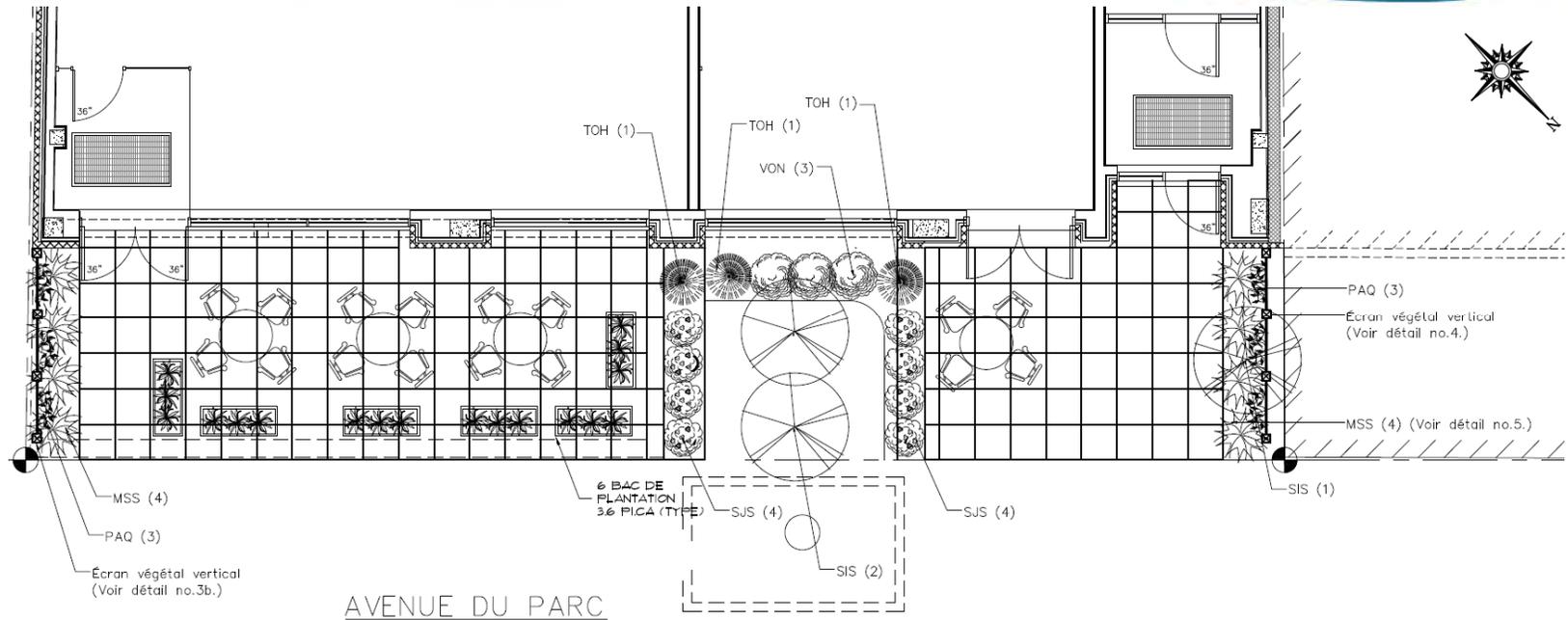
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Liste de Plantation - 3456 Avenue du Parc, Plateau Mont-Royal, Montréal

10 Février 2011

Code	Quantités	Nom Botanique	Hauteur	Distance C@C	Calibre
<i>Arbres</i>					
SIS	3	<i>Syringa reticulata</i> 'Ivory Silk'	8 m	4 m	Tronc 50 mm
<i>Arbustes</i>					
SJS	8	<i>Spiraea japonica</i> 'Shirobanna'	0,80 m	0,80 m	Pot 3 gallons
VON	3	<i>Viburnum opulus</i> 'Nanum'	0,60 m	0,80 m	Pot 3 gallons
<i>Conifères</i>					
TOH	3	<i>Thuja occidentalis</i> 'Holmstrup'	2 m	0,80 m	H= 150 cm
<i>Vivaces</i>					
CAK	15	<i>Calamagrostis x acutiflora</i> 'Karl Foerster'	1,20 m	0,60 m	Pot 2 Litres
MSS	8	<i>Miscanthus sinensis</i> 'Silberfeder'	1,50 m	0,90 m	Pot 2 Litres
<i>Grimpants</i>					
PAQ	10	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmannii'	10 m	1,5 m	Pot 2 Litres

Demande

Projet

Analyse

La Direction est **favorable** à la présente demande de projet particulier pour les motifs suivants :

- Le retrait d'une partie de la mezzanine à l'avant atténue l'impact visuel de celle-ci;
- Le déplacement de deux équipements mécanique un niveau plus bas vers l'arrière réduirait l'impact visuel et sonore de ceux-ci;
- Les 2 unités familiales avec mezzanines ainsi créées comporteraient 4 chambres à coucher chacune;
- L'intervention permet l'accès à deux terrasses privatives par unité et à une terrasse commune au toit comportant chacune des bacs de plantation;
- Le projet comporte la végétalisation du terrain à l'avant et la plantation de 3 arbres.

Demande

Projet

Analyse

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie des conditions suivantes :

Conditions – Bâtiments/Usages

- Que la hauteur maximale du bâtiment soit limitée à 5 étages plus mezzanine et à 19,7 mètres;
- Que le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) du bâtiment soit d'au plus 3.8;
- Que la superficie de plancher de la mezzanine soit d'au plus 173 m²;
- Que la mezzanine soit implantée en recul d'au moins 4,8 m avec la façade avant;
- Que le nombre de logements soit d'au plus 32 unités;
- Que soit fourni un maximum de 10 cases de stationnement auto et que celles-ci soient localisées au sous-sol;

Demande

Projet

Analyse

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie des conditions suivantes (suite) :

- Qu'une chambre d'entreposage réfrigérée des déchets, matières compostables et recyclables d'au moins 5,5 m² soit localisée au sous-sol du bâtiment;
- Que l'équipement de ventilation au toit de la cage d'escalier, au sud du bâtiment, soit situé à au moins 0,85 m de la façade latérale;
- Que l'unité d'air climatisé soit localisée au toit du 5ème étage, au nord du bâtiment à l'arrière, et qu'il soit situé à au moins 1,8 m de la limite de lot au nord;
- Que la génératrice soit localisée au toit du 5ème étage, au nord du bâtiment à l'arrière, et qu'elle soit située à au moins 1,5 m de la limite de lot au nord et à au moins 2,8 m de la façade arrière;
- Qu'un écran acoustique soit localisé au toit du 5ème étage, adossé à l'élévation arrière de la mezzanine, d'une longueur de 6 m et d'une hauteur de 2 m.

Demande

Projet

Analyse

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie des conditions suivantes (suite) :

Conditions – Aménagement paysager

- Qu'une terrasse commune au toit soit aménagée, d'une superficie minimale de 12 m² et maximale de 15 m²;
- Que les terrasses au toit fassent l'objet d'un aménagement paysager composé de bacs de plantation permanents comportant des végétaux plantés en pleine terre d'une superficie minimale totale de 4,3 m²;
- Que des bacs de plantation permanents comportant des végétaux plantés en pleine terre d'une superficie minimale totale de 2 m² soient installés sur la terrasse de la cour avant;
- Que soit planté et maintenu dans la cour avant au moins trois arbres de gros calibre ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm à une hauteur égale ou supérieure à 1,8 m;
- Que les espaces non végétalisés de la cour soient composés d'un revêtement de sol en pavé perméable de couleur pâle;
- Qu'un branchement en eau soit présent pour chacune des terrasses au toit pour l'arrosage de la végétation.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation défavorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	8 octobre 2019
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	4 novembre 2019
Assemblée publique de consultation	19 novembre 2019
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>2 décembre 2019</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>décembre 2019</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>3 février 2020</i>

Demande

Projet

Analyse

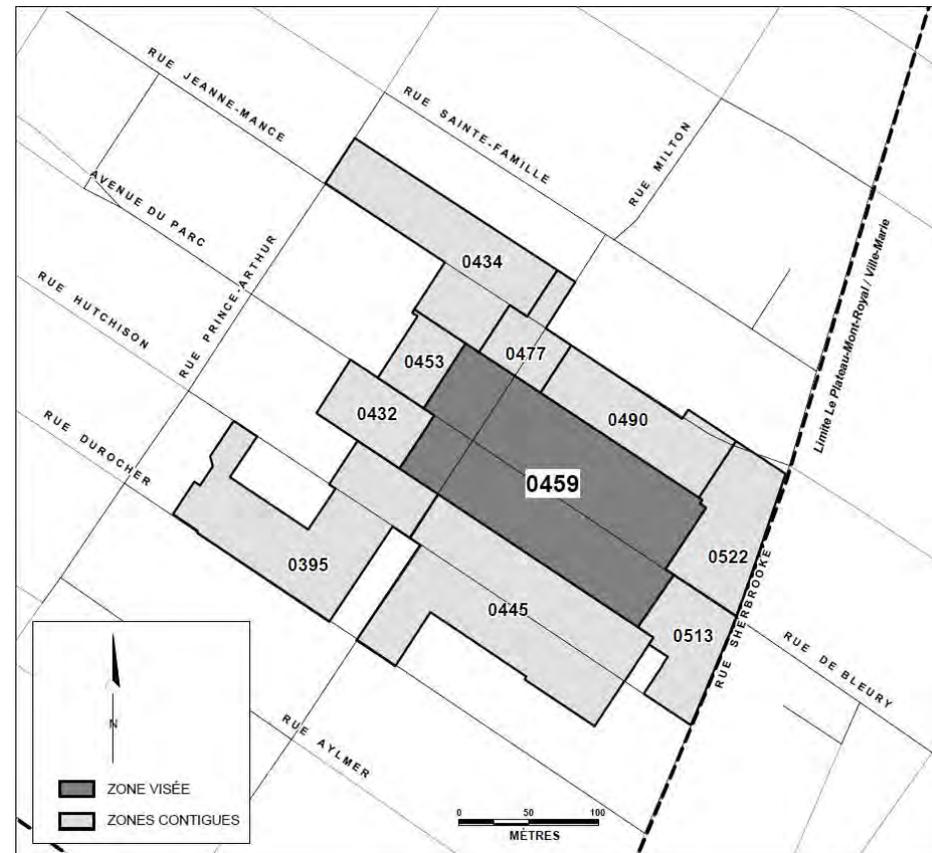
Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

(Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1, article 113 5°)

- Hauteur et Densité

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir de la zone composant le secteur visé ou d'une zone contigüe à celle-ci;
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur d'où elle provient;
- Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins;
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.



MERCI ! QUESTIONS ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau

