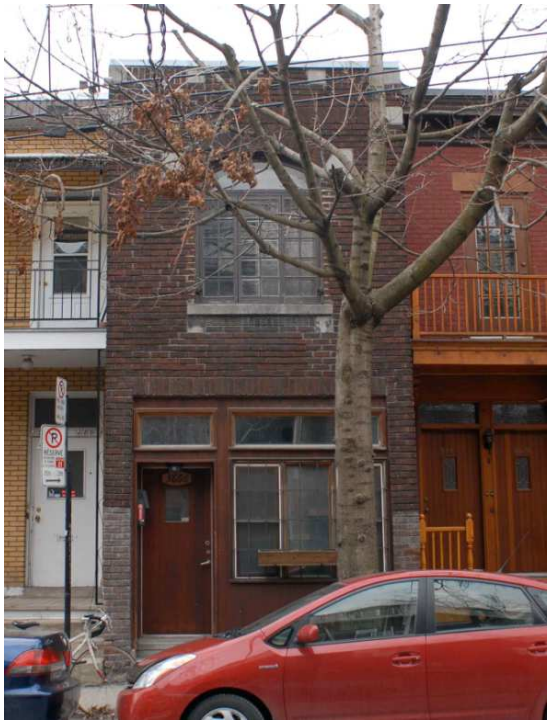


Assemblée publique de consultation

1 septembre 2015

PPCMOI – Dépassement du taux d'implantation au sol

3866, avenue Coloniale

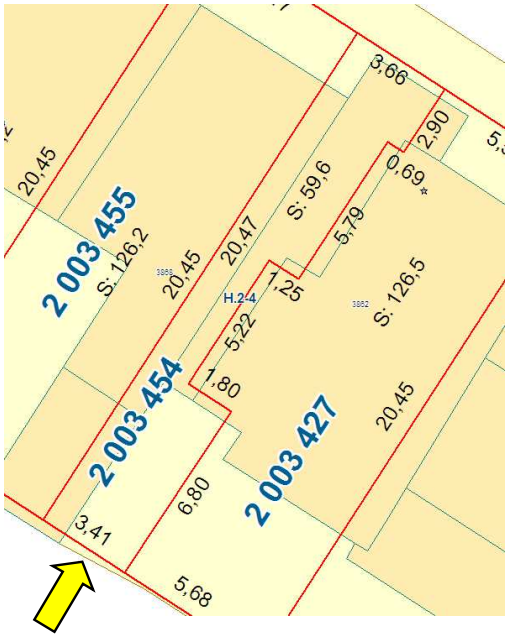
Le Plateau-Mont-Royal Montréal

Le projet consiste à agrandir de 13 m² le bâtiment unifamilial existant en y annexant un volume de deux étages à l'arrière, et ce, afin d'y aménager un salon au rez-de-chaussée et un bureau à l'étage.

Le projet déroge à l'article 32 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277).

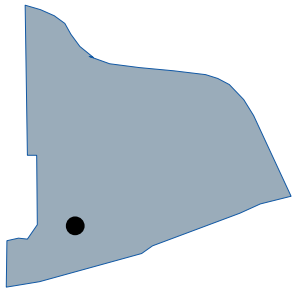
Taux d'implantation (approximatif) :

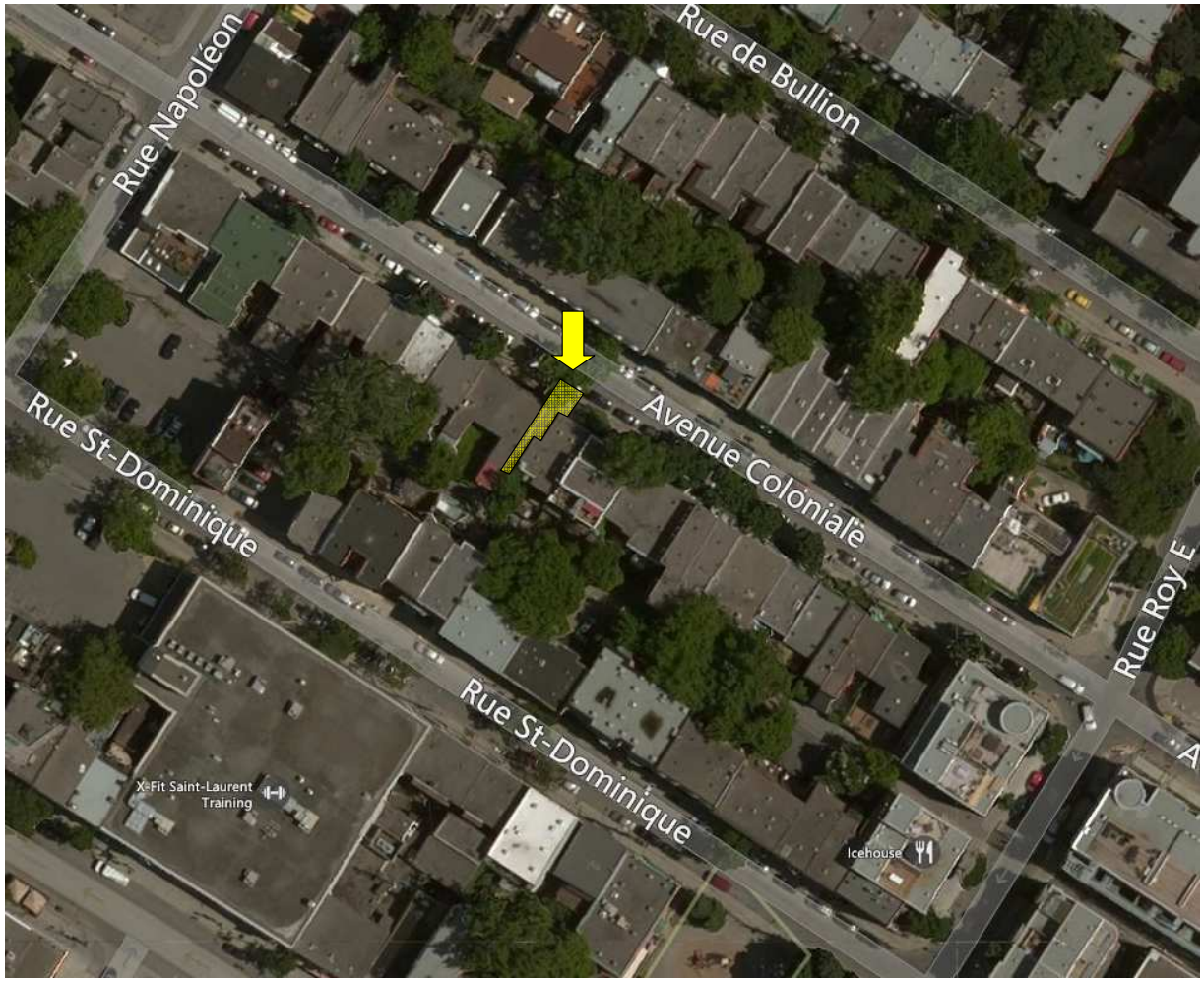
Actuel : 60 %
Prévu : 80 %
Autorisé : 70 %



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Localisation
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption





Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Taux d'implantation de l'îlot
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption

Légende :

Taux d'implantation dérogatoire

Nombre de bâtiments dérogatoires :

13/34 soit environ 38 %

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

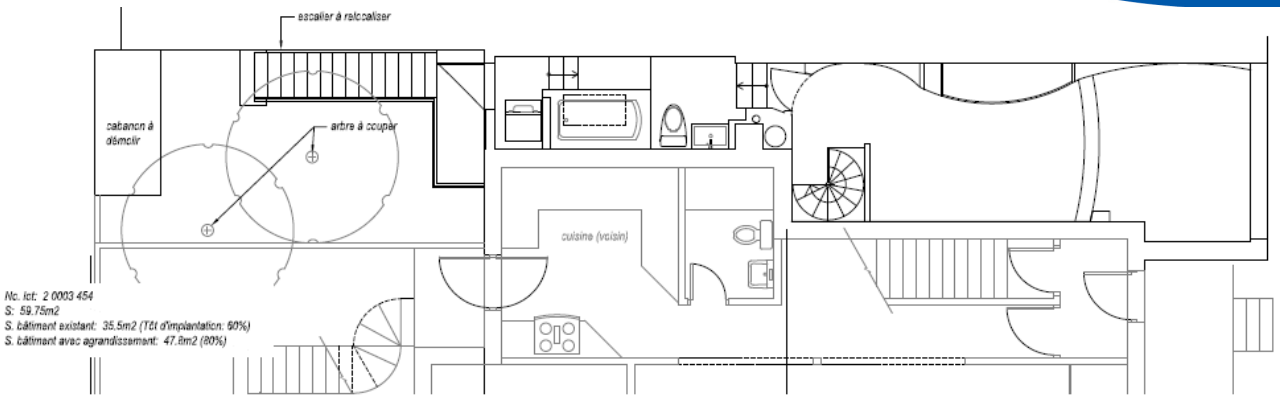
LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Photos
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption

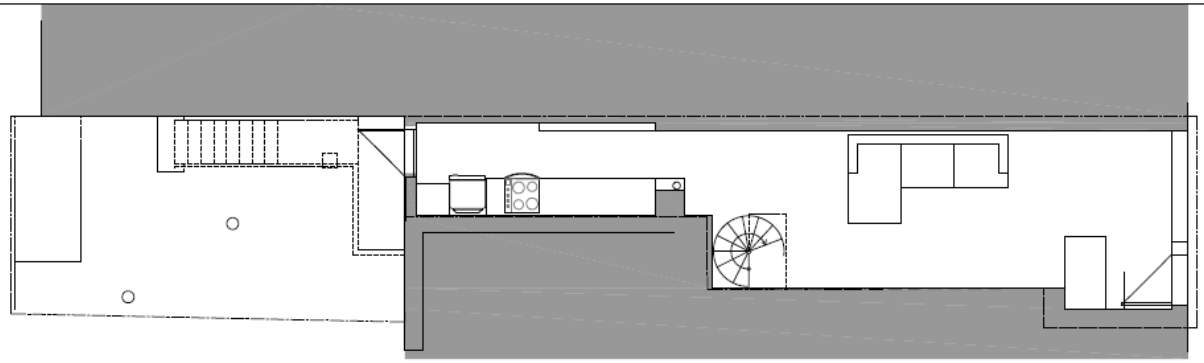
Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

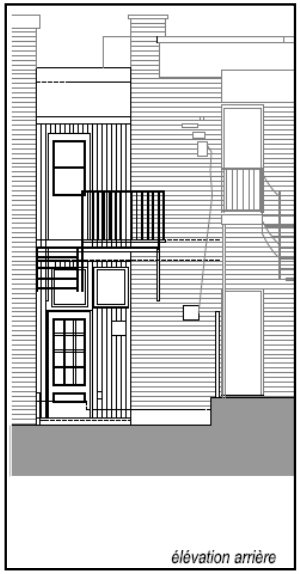
- Demande
- **Projet**
  - Conditions existantes
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption



étage



rez-de-chaussée

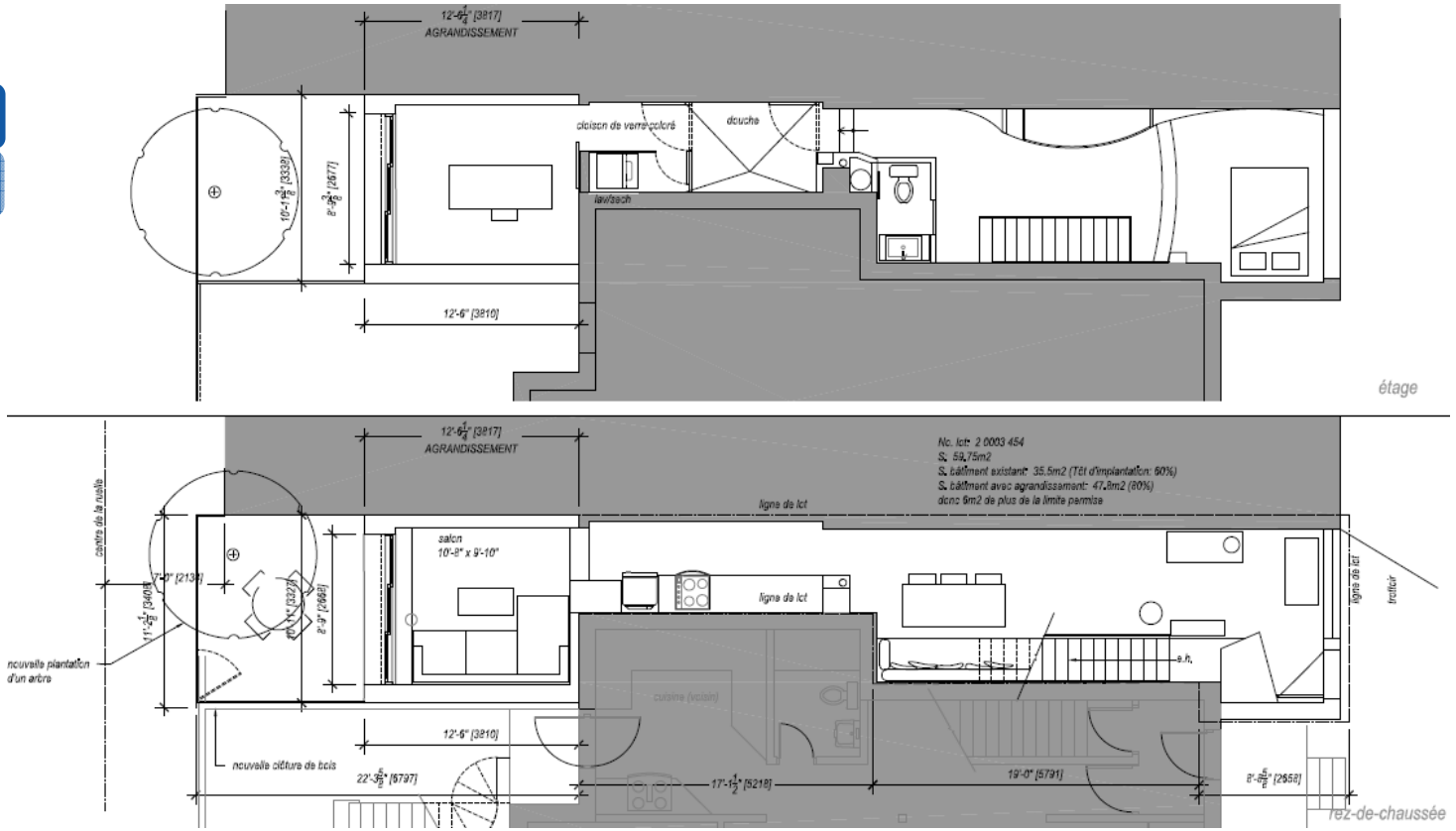


élévation arrière

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

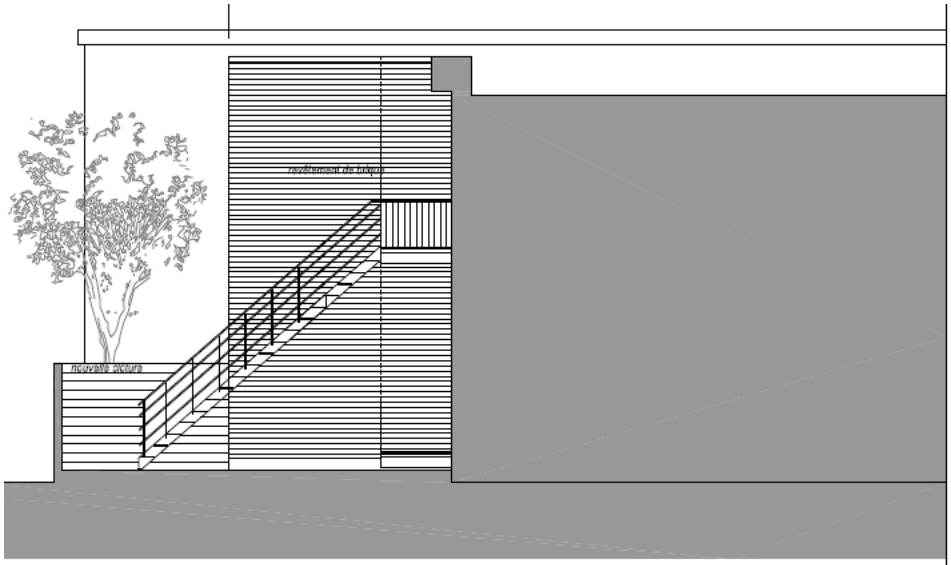
- Demande
- **Projet**
  - Plans de l'agrandissement
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption



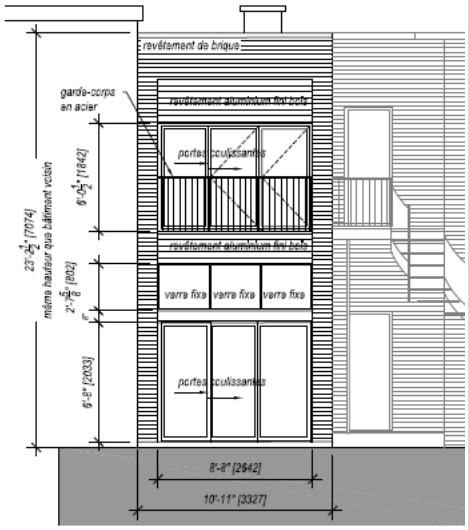
Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Élévations
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption



élévation façade latérale



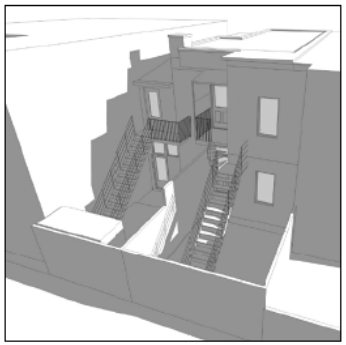
élévation façade arrière

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

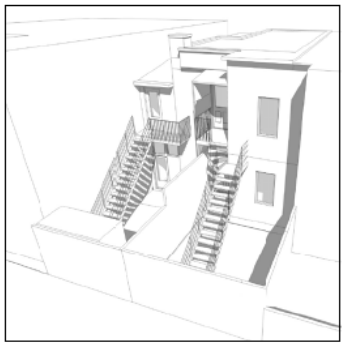
LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Ensoleillement
    Équinoxe printemps
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption

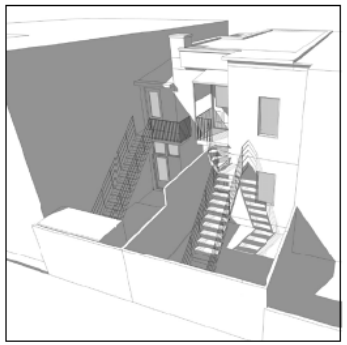
existant



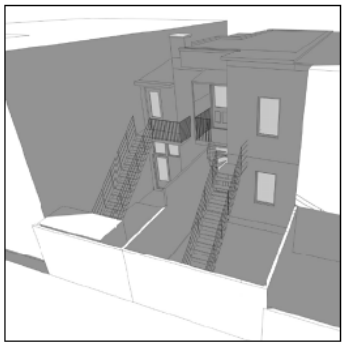
08:00



12:00

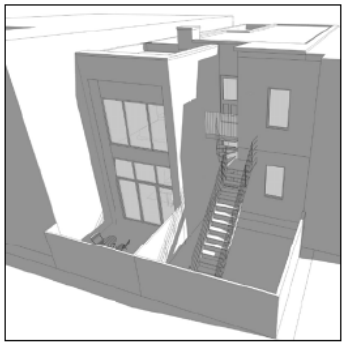


15:00

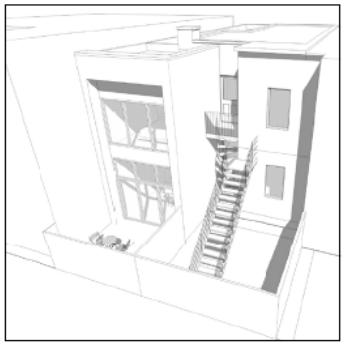


18:00

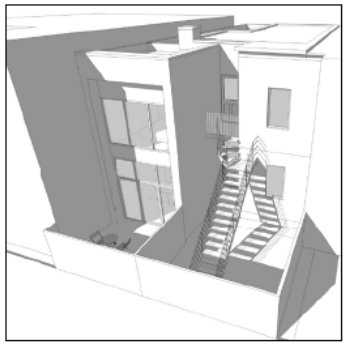
projet transformé



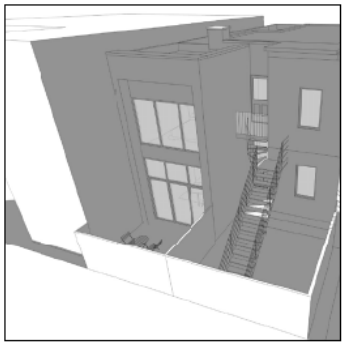
08:00



12:00



15:00



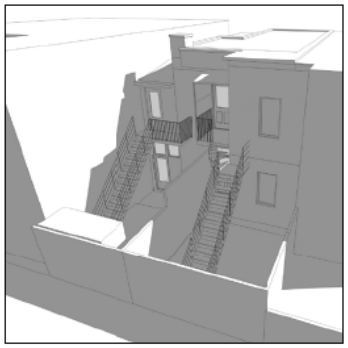
18:00

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

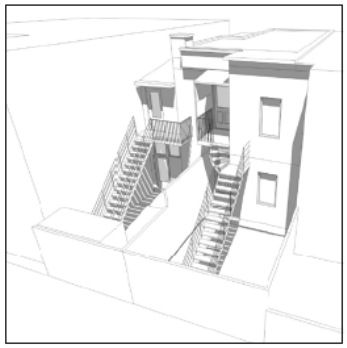
LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Ensoleillement
  - Solstice d'été
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption

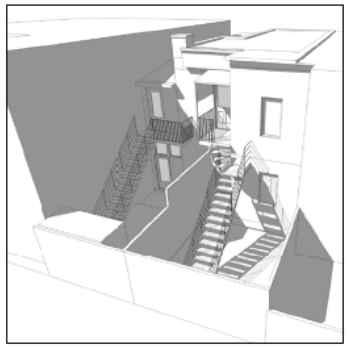
existant



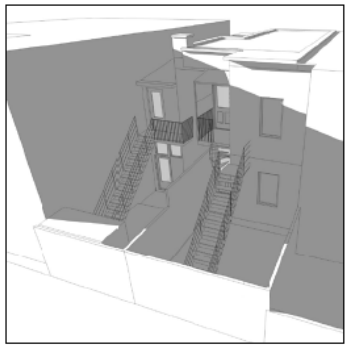
08:00



12:00

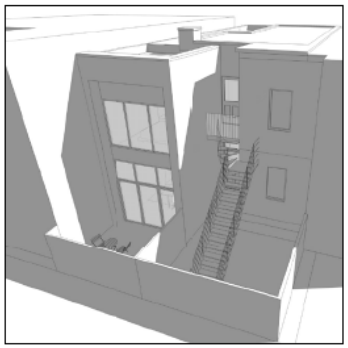


15:00



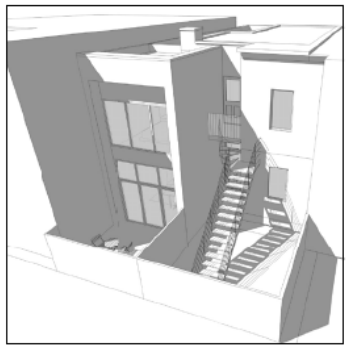
18:00

projet transformé

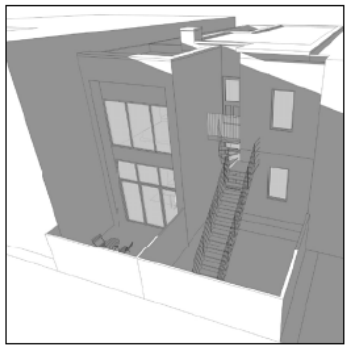


08:00

12:00



15:00



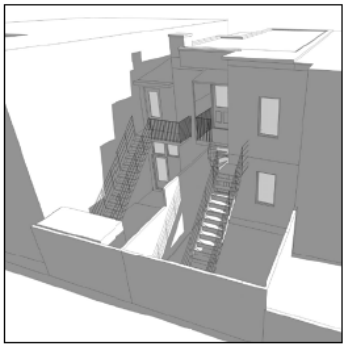
18:00

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

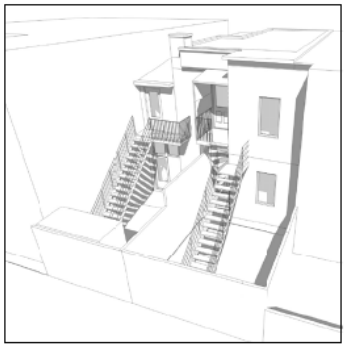
LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Ensoleillement
  - Équinoxe d'automne
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption

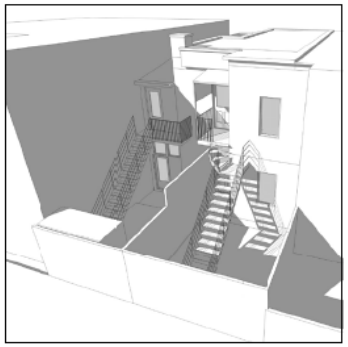
existant



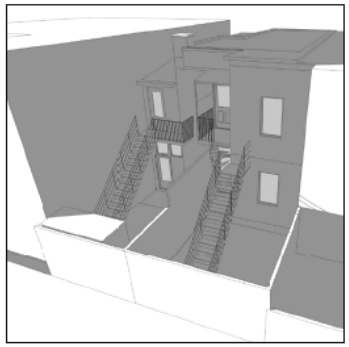
08:00



12:00

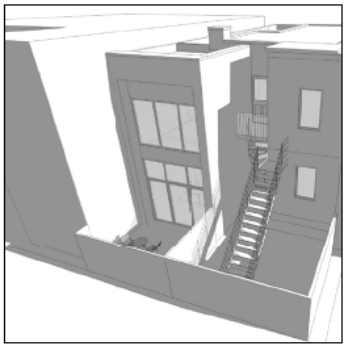


15:00

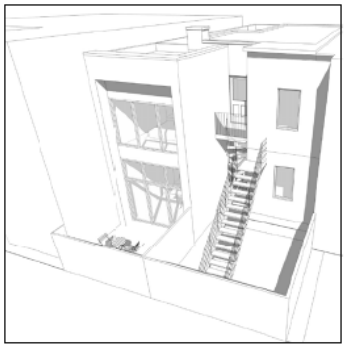


17:44

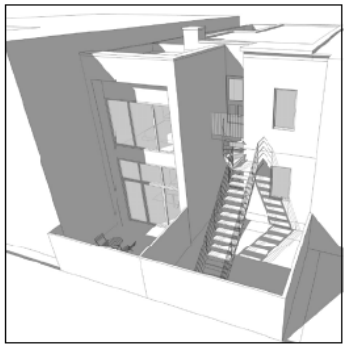
projet transformé



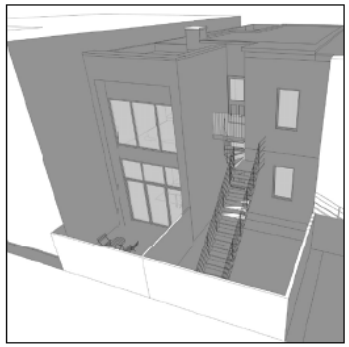
08:00



12:00



15:00



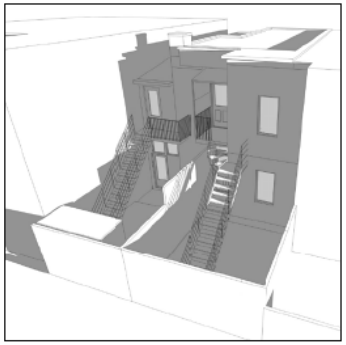
17:44

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

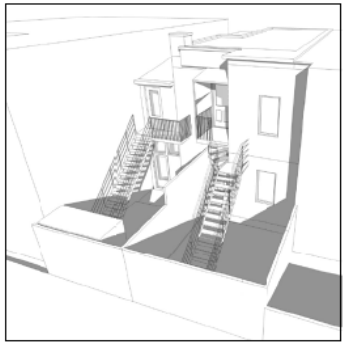
LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Ensoleillement
  - Solstice d'hiver
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption

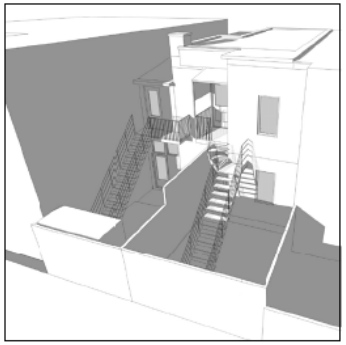
existant



08:00



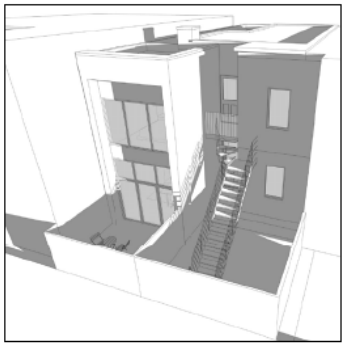
12:00



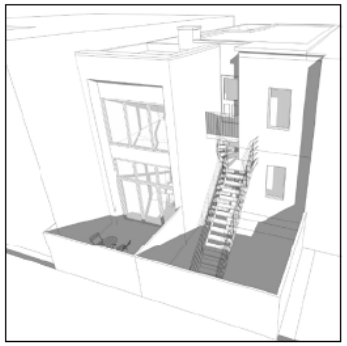
15:00

16:00

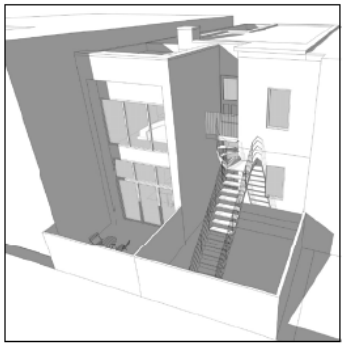
projet transformé



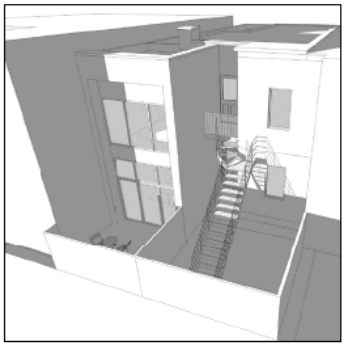
08:00



12:00



15:00

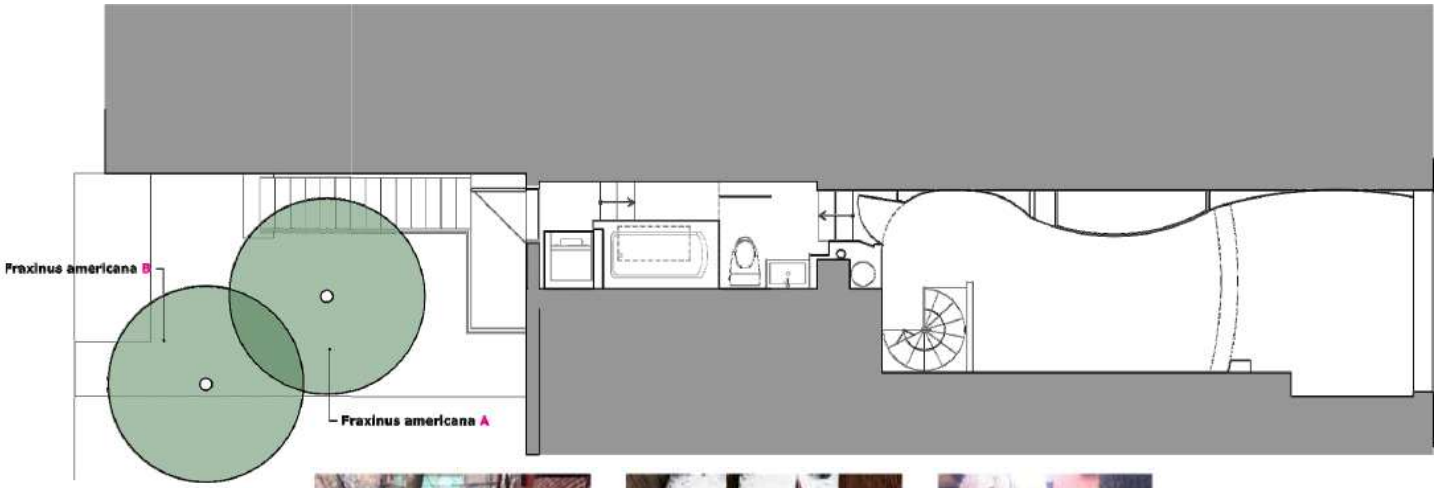


16:00

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

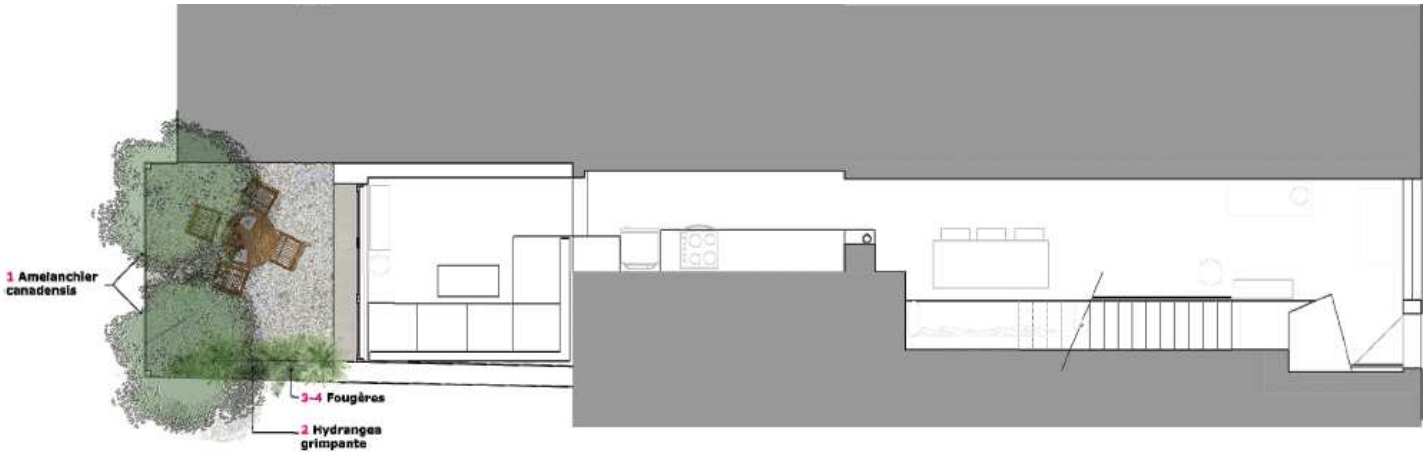
- Demande
- **Projet**
  - Aménagement Paysager (existant)
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Aménagement Paysager (projeté)
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption



Plan de Paysage
Légende

1

Amelanchier canadensis
Amelanchier du Canada
Hauteur: 7m
Largeur: 4m
Exposition: soleil à mi-ombre

2

Hydrangea petiolaris
Hortensia grimpante
Hauteur: 6m
Largeur: 2m
Exposition: soleil à ombre

3

Adiantum pedatum
Capillaire du Canada
Hauteur: 30-60cm
Largeur: 30-45cm
Exposition: ombre à mi-ombre

4

Matteuccia struthiopteris
Fougère autruche
Hauteur: 1,20m
Largeur: 1m
Exposition: soleil à ombre

Bordure d'acier

Gravillons

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

La Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises recommande de donner une suite **favorable** à la dérogation demandée, car :

- Vu la petite taille atypique du lot, bien que l'agrandissement proposé ne soit que de 13 m² au sol, il ferait dépasser le taux d'implantation maximal avec 6 m² de plus que la limite permise;

- La demande vise à rendre l'espace davantage confortable en atteignant une superficie habitable de 95,6 m² (1030 pi²) vu l'exiguïté du bâtiment actuel avec 71 m² (764 pi²);

- Il n'y aurait pas d'effet pour le bâtiment au nord puisque celui-ci est plus profond que l'agrandissement souhaité et peu d'impact pour le bâtiment au sud selon l'étude d'ensoleillement réalisée;

La Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises recommande de donner une suite **favorable** à la dérogation demandée, car (suite) :

- L'agrandissement serait composé de maçonnerie de briques blanches afin de refléter la lumière et réduire les impacts du nouveau volume;
- Le lot où le projet est proposé comporte déjà de nombreux bâtiments qui ont un taux d'implantation supérieur à celui autorisé;
- Un aménagement paysager de la cour arrière est prévu avec la plantation de deux arbres et divers végétaux;
- Le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la présente demande lors de sa séance du 19 mai 2015.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Accorder un taux d'implantation supérieur à celui autorisé pour le bâtiment situé au 3866 avenue Coloniale, et ce, aux **conditions** suivantes :

- Que le taux d'implantation maximal autorisé soit de 82 %;
- Que le mur mitoyen avec le lot au sud soit recouvert de briques de couleur blanche ou gris pâle;
- Que le revêtement de briques ait un fini lisse;
- Que les insertions de bois soient composées d'une essence de bois non putrescible comme la pruche, le maibec ou le cèdre;
- Que la hauteur maximale autorisée de l'agrandissement soit de 7,15 m mesurée du sol à la membrane du toit;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Accorder un taux d'implantation supérieur à celui autorisé pour le bâtiment situé au 3866 avenue Coloniale, et ce, aux **conditions** suivantes (suite) :

- Que l'ensemble de la cour arrière fasse l'objet d'un aménagement paysager constitué de matériaux perméables;
- Que des végétaux soient plantés en pleine terre et occupent au minimum 20 % de la superficie de la cour arrière;
- Qu'une garantie bancaire au montant de 15 000 $, valide jusqu'au parachèvement de l'ensemble des travaux d'aménagement ainsi qu'à la conformité des conditions ci-haut mentionnées, soit déposée avec la demande de permis de transformation.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	19 mai 2015
Adoption du 1er projet de résolution (CA)	6 juillet 2015
Assemblée publique de consultation	**1 septembre 2015**
Adoption du 2e projet de résolution (CA)	*8 septembre 2015*
Période pour demande d'approbation référendaire	*septembre 2015*
Adoption de la résolution (CA)	*5 octobre 2015*

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Disposition susceptible d'approbation référendaire:

- Taux d'implantation

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.

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

- Demande
- Projet
- Analyse
- Recommandation
- **Processus d'adoption**

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

Merci !

Questions ?