

Assemblée publique de consultation  
29 août 2017

## PPCMOI – Autoriser la construction d'un bâtiment comportant un seul logement en secteur H.2-3

4704-4706, rue Saint-André

**Olivier Joncas-Hébert**

Conseiller en aménagement

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises

Direction du développement du territoire et des travaux publics



**Demande**

Projet

Analyse

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de 2 étages, avec une mezzanine en retrait de la façade, ainsi qu'une terrasse au toit. Destiné à accueillir une famille de 5 personnes, le bâtiment comporte :

- 4 chambres à coucher;
- Taux d'implantation de 60 %;
- Cour paysagée de 52,5 m<sup>2</sup> (565 pi<sup>2</sup>);
- Maintien de 3 arbres;
- Aucune unité de stationnement.

Le requérant vise la réduction du nombre de logements dans le bâtiment de deux à un. L'usage demandé de 1 logement est prohibé dans la zone dans laquelle se trouve l'immeuble, soit H.2-3, qui prescrit un nombre minimal de 2 unités.

Le projet initial était conforme à la réglementation en vigueur. Cependant, les travaux effectués en supplément du permis émis ont eu pour effet la destruction de plus 45 % de la superficie totale des murs extérieurs et du toit constituant ainsi une démolition complète selon le *Règlement régissant la démolition d'immeubles* (2004-19).

**Demande**

Projet

Analyse

Bien que la façade, certaines solives et des parties des murs soient conservées, le projet est traité comme une nouvelle construction. Le projet déroge désormais au Règlement d'urbanisme puisque, selon l'article 135, le nombre de logements dans un bâtiment de 2 logements peut être réduit seulement dans le cas d'un bâtiment existant le 16 mars 1995, ce qui, avec l'ampleur de la présente démolition, ne peut plus s'appliquer.

Par ailleurs, puisqu'il s'agit d'un immeuble comprenant des logements, selon l'article 5 du *Règlement régissant la démolition d'immeubles* (2004-19), la demande de démolition sera soumise pour étude au comité de démolition.

Le projet déroge à la disposition normative suivante du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277) :

- Article 121 : Le plan intitulé « Usages prescrits » de l'annexe A découpe en secteurs le territoire décrit à l'article 1.

L'occupation d'un terrain et d'un bâtiment doit être conforme aux usages prescrits par secteur sur ce plan.

Localisation

Demande

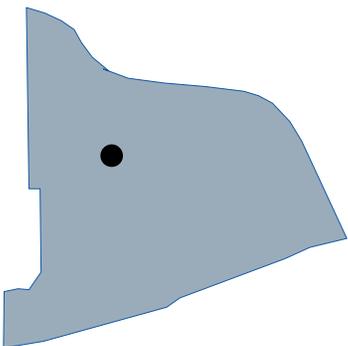
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

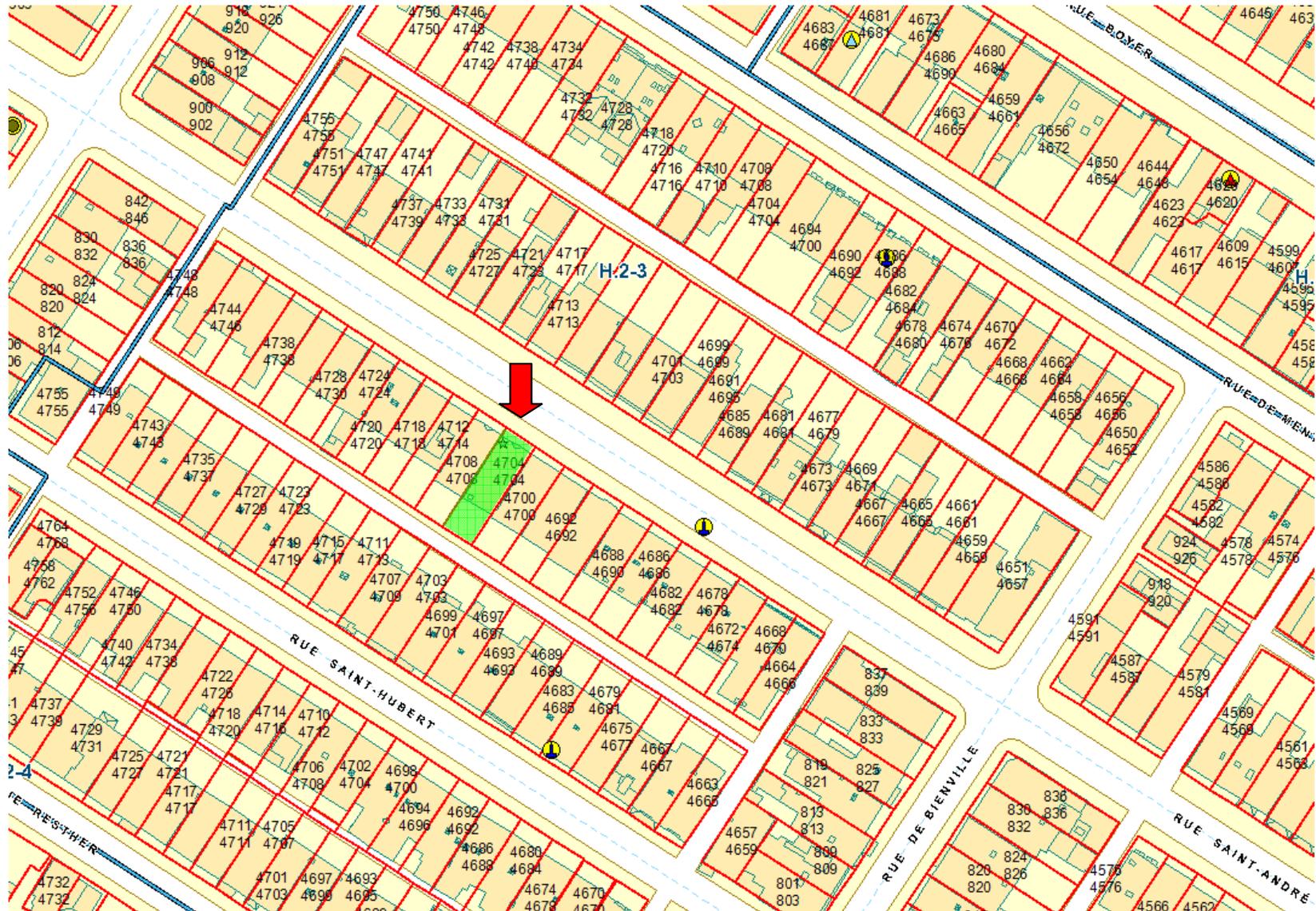
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse





# LE PLATEAU-MONT-ROYAL



*Voisins au sud*



*Voisins au nord*

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Demande

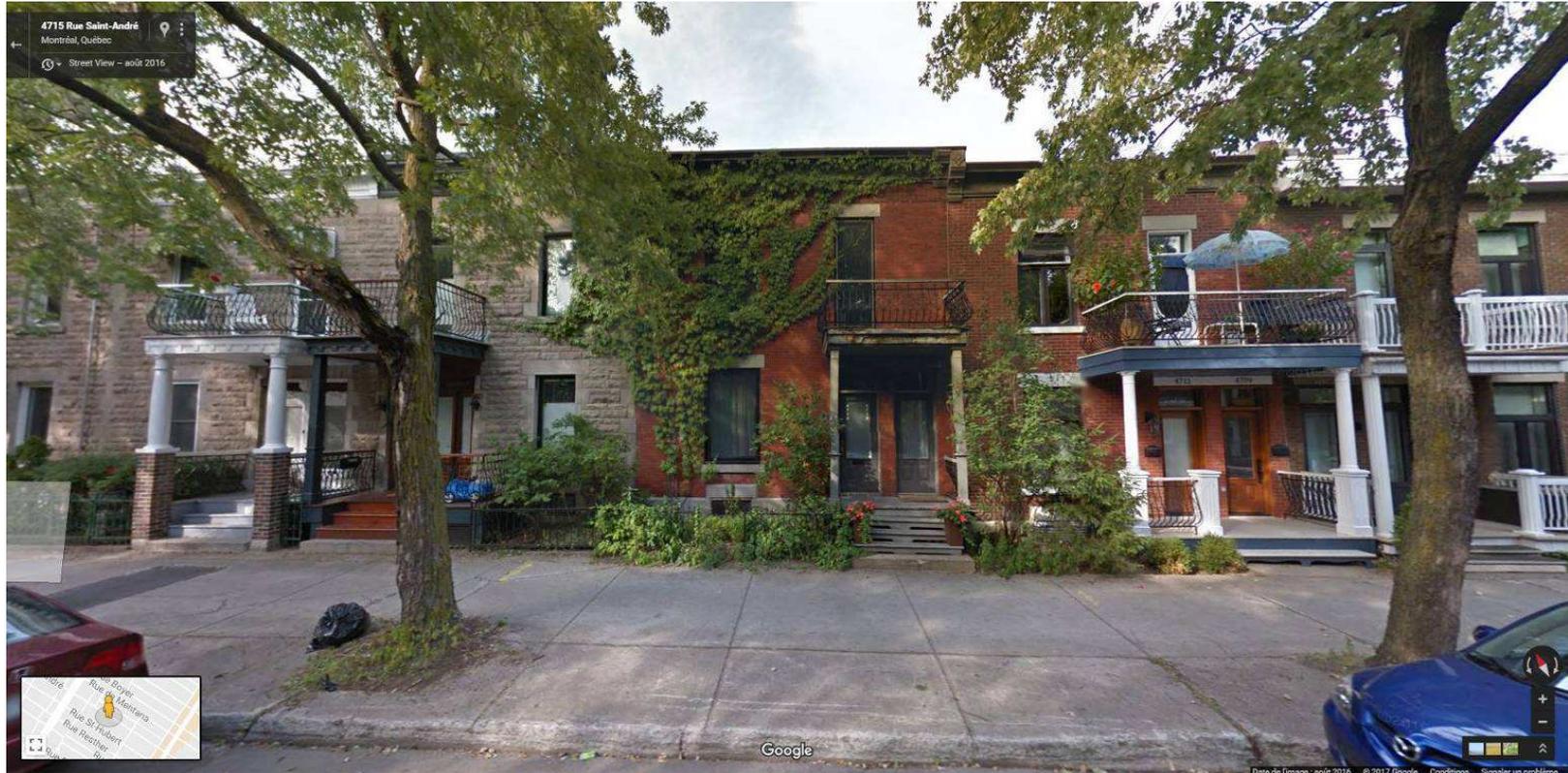
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



*Voisins en face*

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



*Vue de l'avant*



*Vue de l'arrière*

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

**Projet**

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

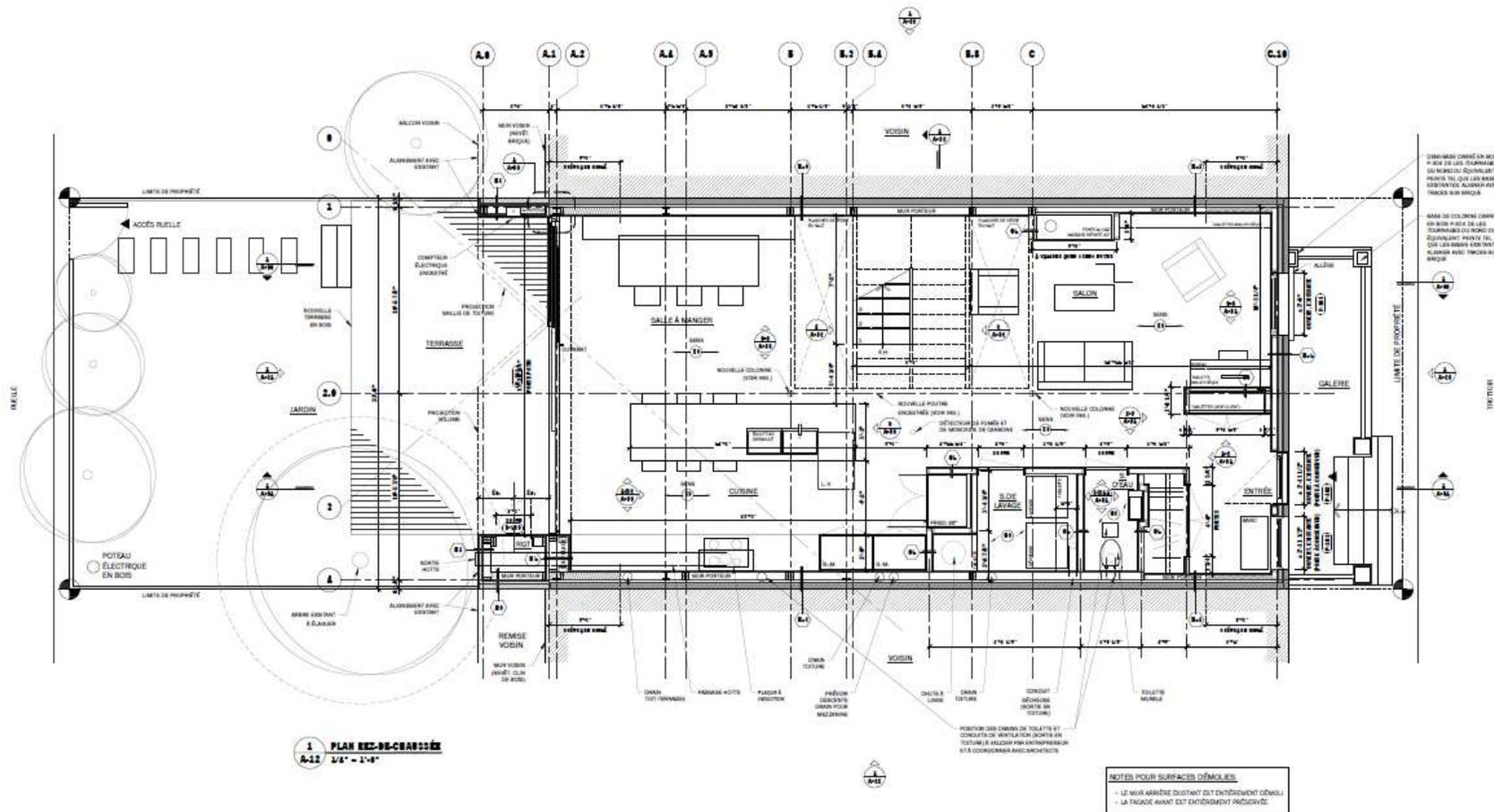
Contexte

Photos

Plans

Analyse

## Plan du rez-de-chaussée



Demande

Projet

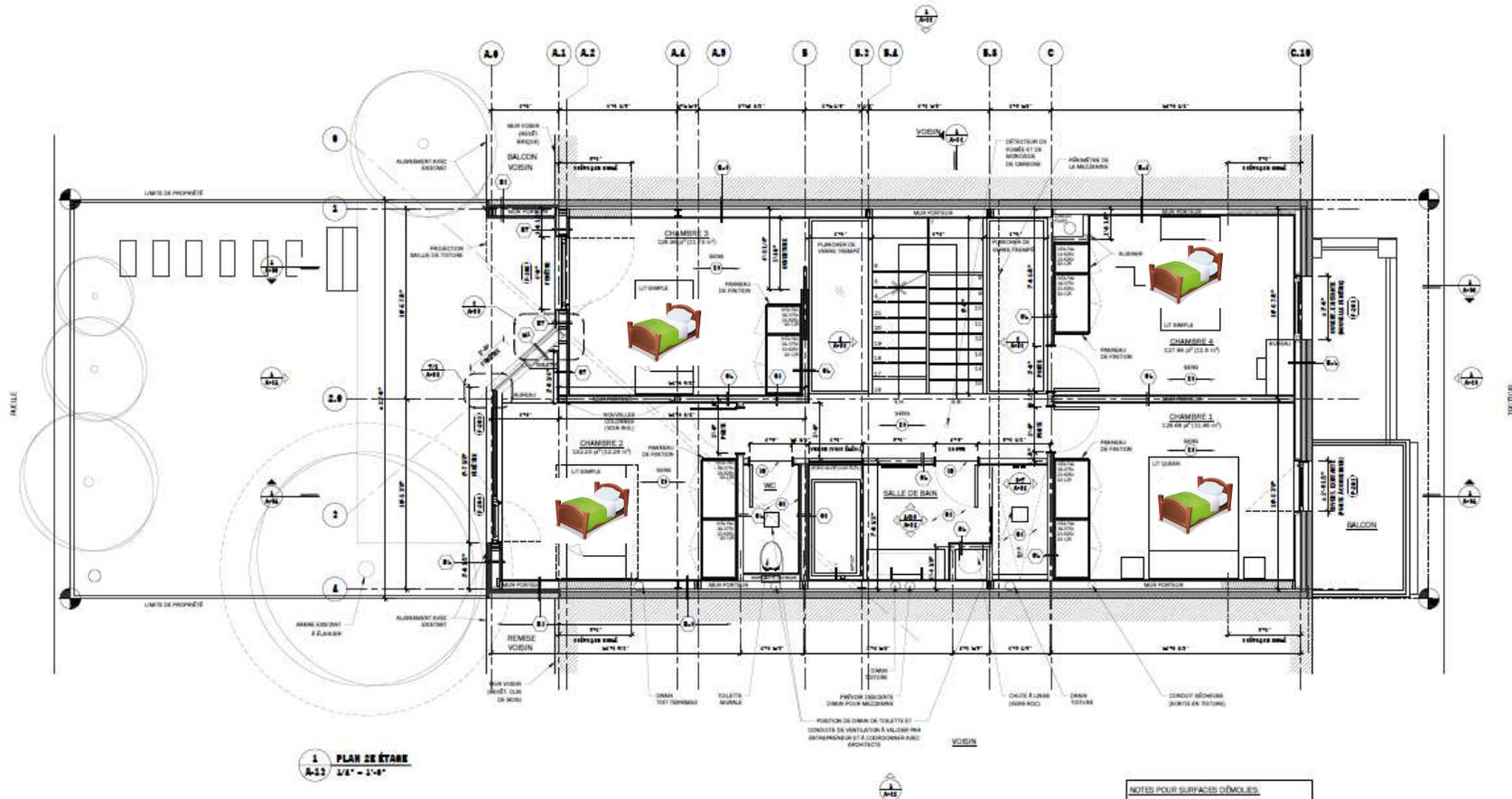
Contexte

Photos

Plans

Analyse

Plan du 2<sup>ème</sup> étage



Demande

Projet

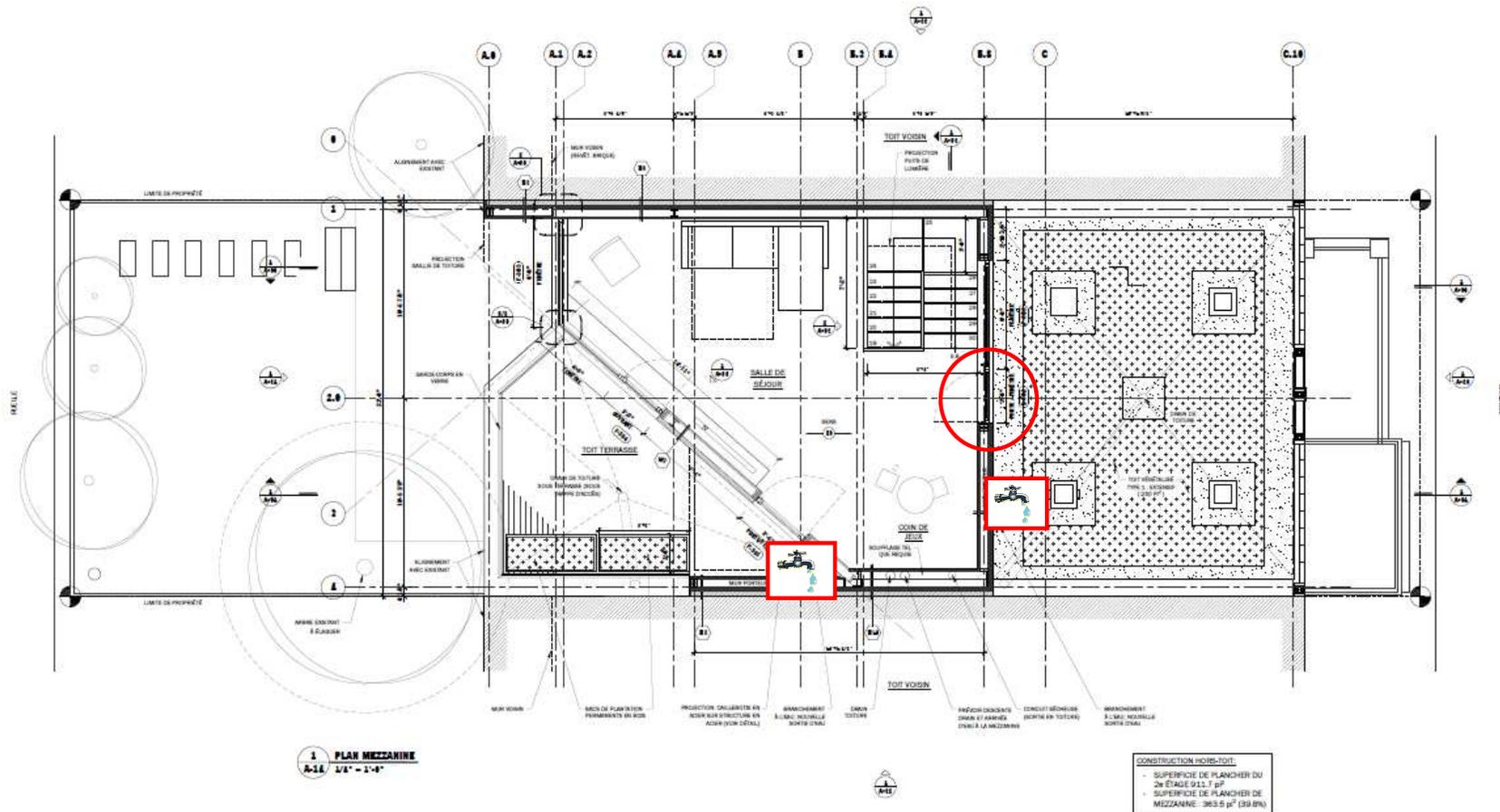
Contexte

Photos

Plans

Analyse

Plan de mezzanine



Demande

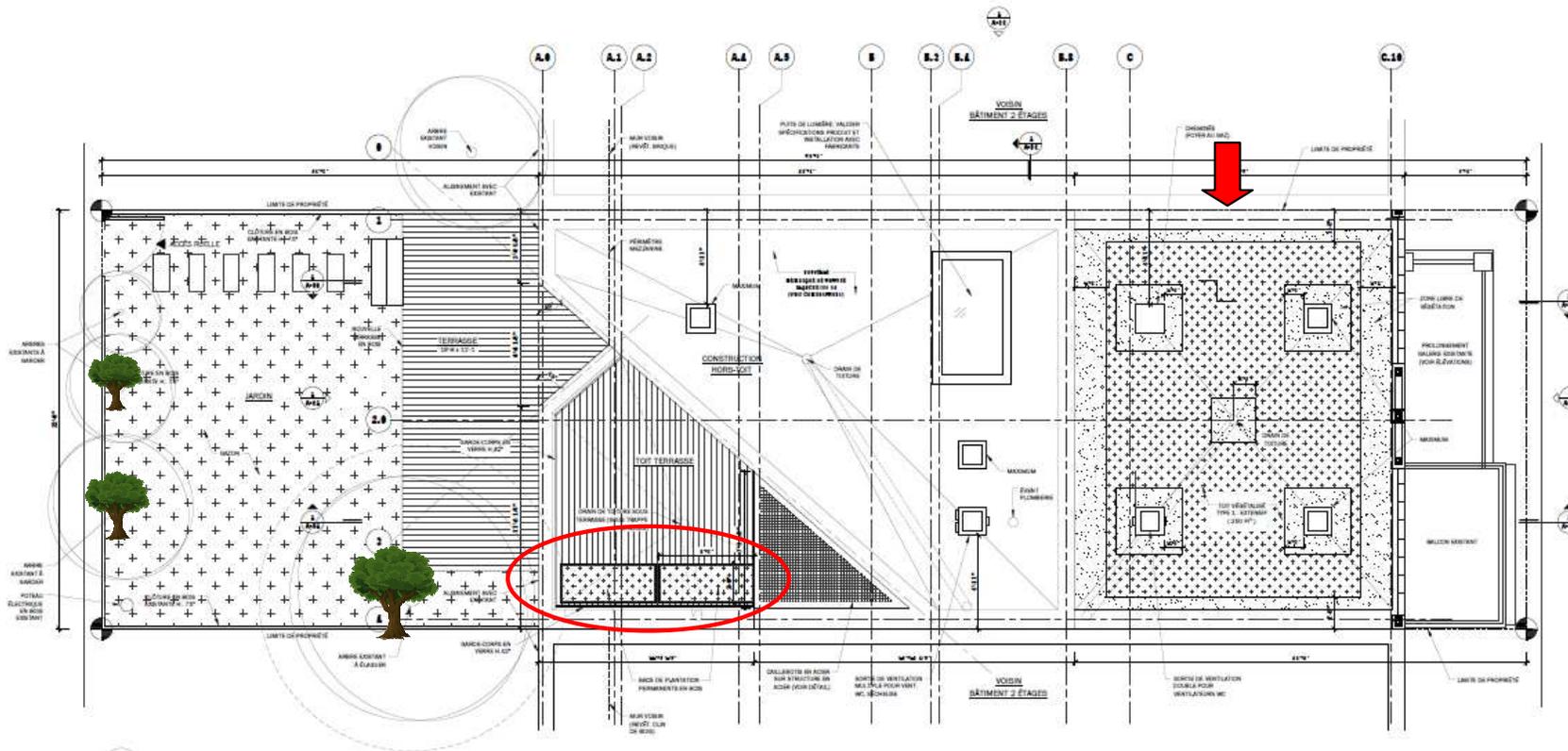
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



1 PLAN D'IMPLANTATION  
A-18 / 1/4" = 1'-0"

IMPLANTATION	
SUPERFICIE DU TERRAIN :	1650 p <sup>2</sup>
IMPLANTATION MAXIMALE (70%) :	1155 p <sup>2</sup>
SUPERFICIE DU BÂTIMENT PROPOSÉE :	990,7 p <sup>2</sup> (80%)
COUR ARRIÈRE :	
SUPERFICIE TOTALE DE LA COUR :	585 p <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACES VERTS (VÉGÉTALIX EN PLEINE TERRE) :	351 p <sup>2</sup> (62%)

*Aménagement paysager*





Demande

Projet

Analyse

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

- Il y a une présence de quelques typologies résidentielles dans le secteur dont plusieurs bâtiments abritant un seul logement;
- Le projet amène l'opportunité d'offrir un logement de grande dimension, favorisant l'établissement ou le maintien d'une famille dans l'arrondissement, tel que stipulé dans la *Politique familiale de Montréal*;
- La réunification aurait un faible impact sur le voisinage et ne serait pas visible de l'extérieur;
- Les mesures de verdissement proposées comprennent une cour arrière verdie, des bacs de plantation et un toit vert.

Demande

Projet

Analyse

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

#### POUR LE BÂTIMENT:

- Que la hauteur maximale du bâtiment soit limitée à 10,5 mètres;
- Que le taux d'implantation maximal de l'immeuble soit de 60 %;
- Qu'une marge de recul d'au moins 5,2 m soit prévue entre la mezzanine et l'élévation avant;
- Que soit aménagé un minimum de 4 chambres à coucher d'une superficie minimale de 11,5 m<sup>2</sup> (124 pi<sup>2</sup>) chacune;
- Que les deux portes en bois au niveau du rez-de-chaussée soient conservées et restaurées ou bien remplacées à l'identique tel qu'à l'origine;
- Que soit déposé une lettre de garantie irrévocable de 15 000\$ avec la demande de permis de construction, garantie valide jusqu'au parachèvement et la conformité de l'ensemble des travaux de construction de l'immeuble et au respect des conditions exigées.

Demande

Projet

Analyse

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

#### POUR LES ESPACES EXTÉRIEURS:

- Qu'au moins 60 % de la cour arrière fasse l'objet d'un aménagement paysager composé de gazon ou végétaux plantés en pleine terre;
- Qu'au moins trois arbres ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm à une hauteur égale ou supérieure à 1,8 m soient plantés ou maintenus en tout temps dans la cour arrière;
- Qu'un ou des bacs de plantation comportant des végétaux d'une superficie minimale totale de 1,86 m<sup>2</sup> (20 pi<sup>2</sup>) soient localisés sur la terrasse au toit;
- Qu'un toit vert extensif d'une superficie végétalisée minimale de 18,12 m<sup>2</sup> (195 pi<sup>2</sup>) soit aménagé en avant de la mezzanine avec un accès permettant l'entretien;
- Que des branchements en eau soient présents au niveau de la terrasse au toit et du toit vert pour l'arrosage de la végétation;
- Qu'aucune unité de stationnement automobile ne soit autorisée.

Demande

Projet

Analyse

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	25 juillet 2017
Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution (CA)	31 juillet 2017
<b>Assemblée publique de consultation</b>	<b>29 août 2017</b>
<i>Adoption du 2<sup>e</sup> projet de résolution (CA)</i>	<i>5 septembre 2017</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>septembre 2017</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>2 octobre 2017</i>

Demande

Projet

Analyse

## Disposition susceptible d'approbation référendaire:

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

- Usage

### 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](http://ville.montreal.qc.ca/leplateau)