

Assemblée publique de consultation

31 mai 2016

**Construction et occupation d'un immeuble de 12 logements**

**4895, rue Berri - tête d'îlot en front sur Gilford**

Le projet vise le morcellement d'un lot abritant un immeuble de 8 étages avec 125 logements afin de remplacer l'aire de stationnement en surface de 15 unités par **un bâtiment de 4 étages abritant 12 logements**

Demande

Projet

Analyse

Recommandation



**Demande**

Projet

Analyse

Recommandation

Autoriser la construction et l'occupation d'un immeuble de 12 logements et 4 étages, et ce, en dérogation au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)*

## Dérogations

### Pour l'immeuble projeté

- Article 9 : à la **hauteur prescrite** de 2 étages et 11 m maximum  
– 4 étages de 12,5 m proposée
- Article 121 : au **nombre maximal** de 3 logements (H.2-3, C.2A)  
– 12 logements proposés

### Pour l'immeuble existant

- Article 26 : la **densité** actuelle dérogatoire de 3,78 devient 6,26  
- C.O.S. prescrit de 3
- Article 39 : à la **marge latérale** exigée de 3 m  
- 2,92 m proposée
- Article 550 : à la **largeur minimale** de 5 m d'une voie de circulation conduisant à un stationnement – 2,92 m proposée

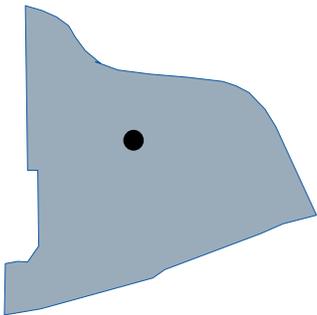
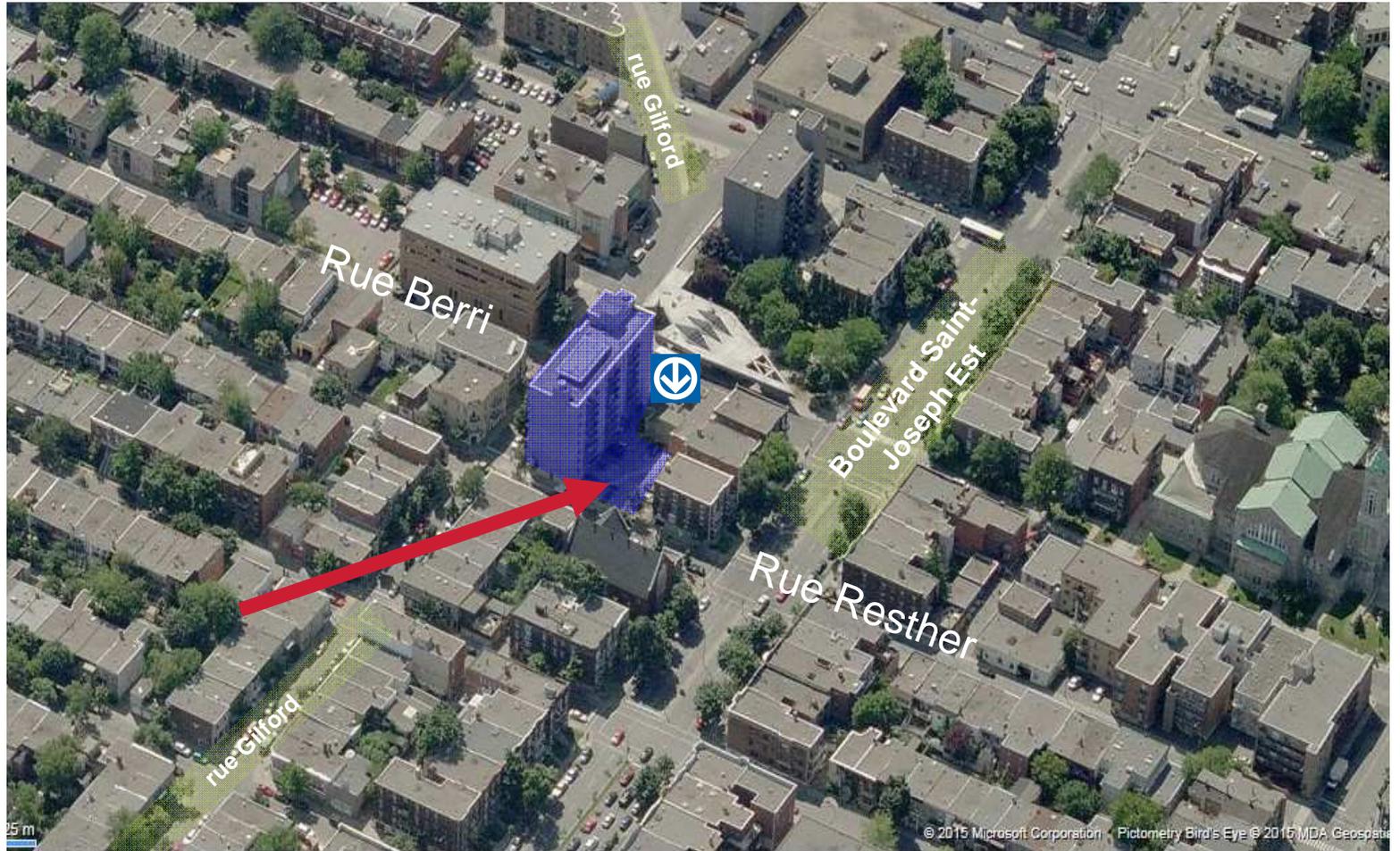
Demande

**Projet**

Localisation

Analyse

Recommandation



LE **PLATEAU-**  
MONT-ROYAL

Demande

**Projet**

Le site

Analyse

Recommandation



## Immeubles en face sur la rue Resther – murs latéraux

Demande

Projet

Secteur

Analyse

Recommandation



**LE SIGNE DE THÉOTOKOS – église orthodoxe – vue de Saint-Joseph**



Demande

**Projet**

Secteur

Analyse

Recommandation



## Rue Gilford – côté nord



Demande

**Projet**

Secteur

Analyse

Recommandation

## Boulevard Saint-Joseph Est – côté sud



Vue sur Resther – mur latéral

Demande

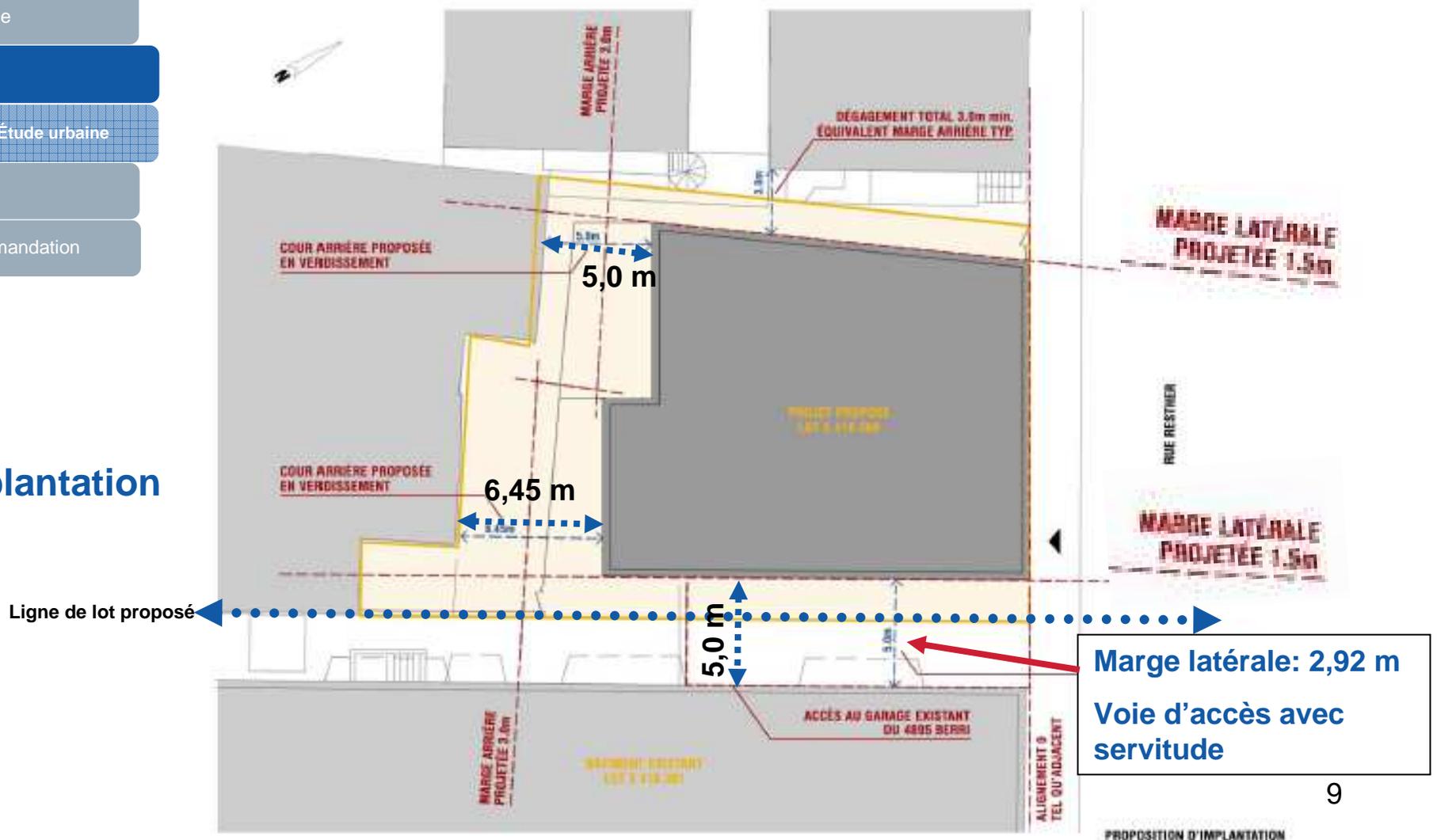
**Projet**

Étude urbaine

Analyse

Recommandation

## Implantation



Demande

**Projet**

Perspectives

Analyse

Recommandation



PROJET PROPOSÉ - VUE À PARTIR DE LA RUE RESTHER

Demande

**Projet**

Perspectives

Analyse

Recommandation



**PROJET PROPOSÉ - VUE DE L'ENTRÉE PRINCIPALE RUE RESTHER**

Demande

**Projet**

Perspectives

Analyse

Recommandation



VUE PROPOSÉE DE LA COUR ARRIÈRE

## VUES DE LA COUR ARRIÈRE ET DE LA MARGE LATÉRALE NORD



VUE PROPOSÉE DE LA MARGE LATÉRALE NORD

Demande

**Projet**

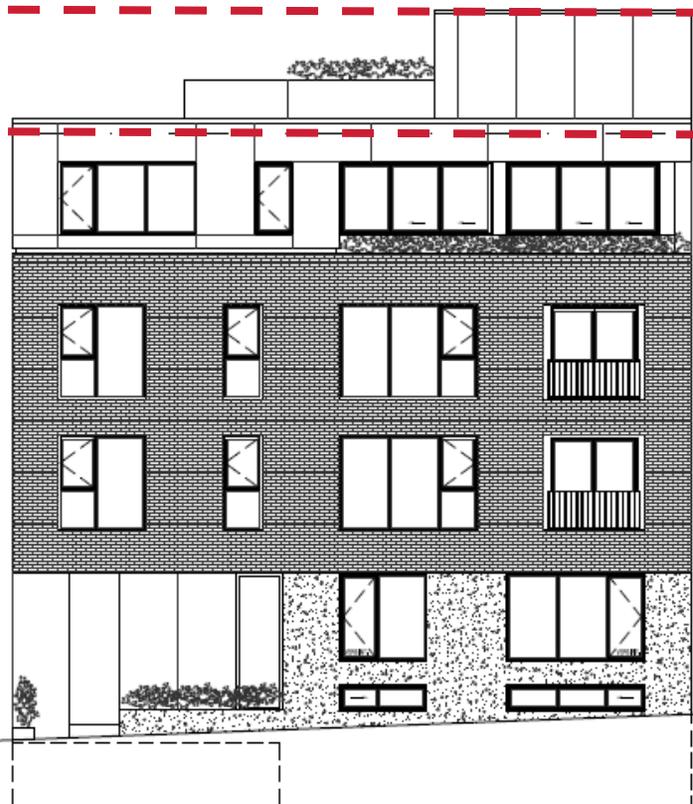
Élévations

Analyse

Recommandation

15 m

12,5 m

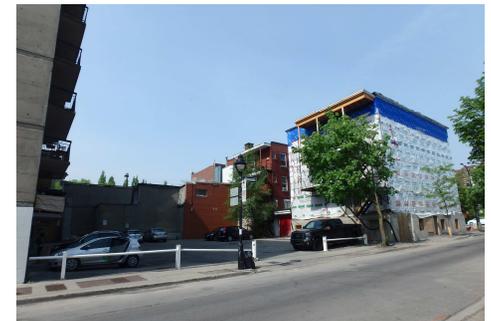


41'-2" (12.5m) HAUT, MEMBRANE PROJETÉE

41'-2"

PLUS BAS NIVEAU MOYEN DU SCL

PROJET PROPOSÉ - ÉLÉVATION RUE RESTHER



## ÉLÉVATION LATÉRALE SUD

Demande

**Projet**

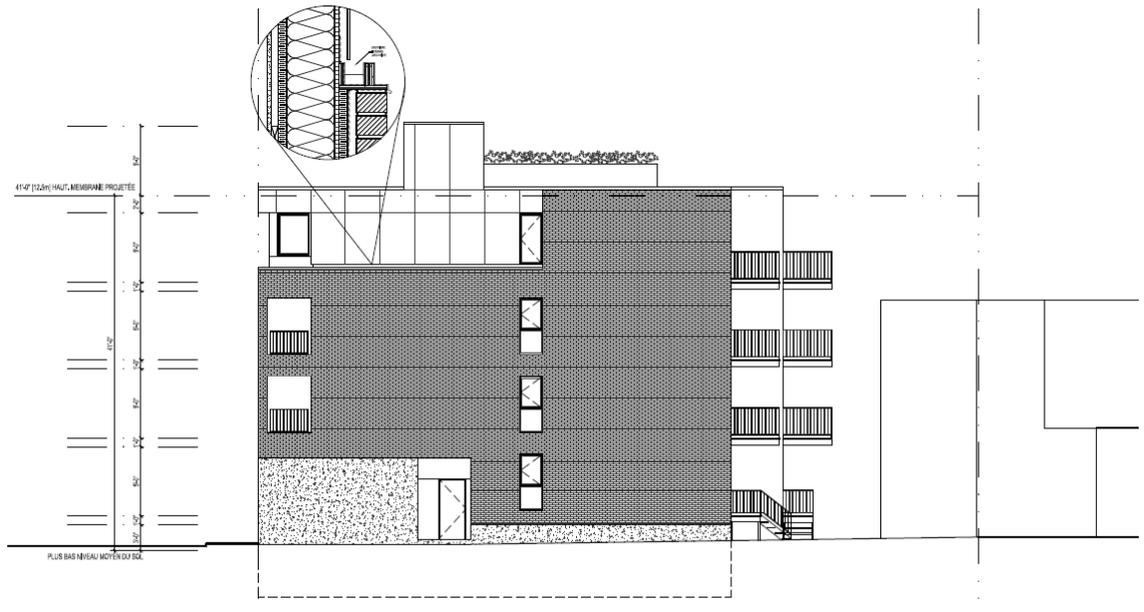
Élévations

Analyse

Recommandation



## ÉLÉVATION LATÉRALE NORD



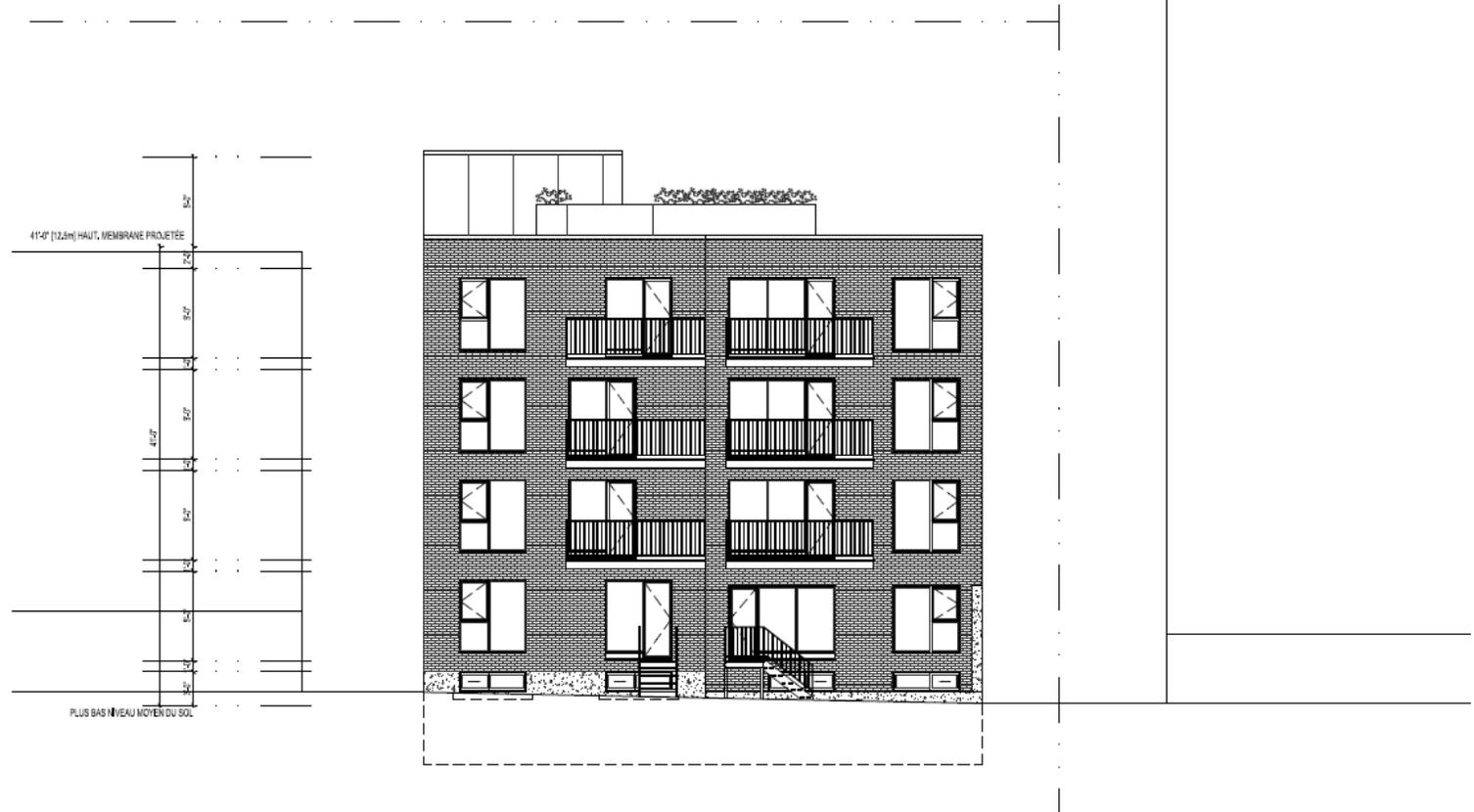
Demande

**Projet**

Élévations

Analyse

Recommandation



PROJET PROPOSÉ - ÉLÉVATION ARRIÈRE

Demande

**Projet**

Aménagement  
intérieur

Analyse

Recommandation

## Sous-sol



## Rez-de-chaussée



-  1 chambre à coucher
-  2 chambres à coucher
-  3 chambres à coucher

 Espace extérieur privatif

 Salle de déchets

 Stationnement pour vélo –

- 12 unités au sous-sol et 5 unités extérieures pour la nouvelle construction et 10 unités
- 16 unités au sous-sol (existantes) et 10 unités extérieures pour l'immeuble existant

120 m<sup>2</sup> 106 m<sup>2</sup>

## 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages

Demande

**Projet**

Aménagement  
intérieur

Analyse

Recommandation

-  1 chambre à coucher
-  2 chambres à coucher
-  3 chambres à coucher
-  Espace extérieur privatif



### 4<sup>e</sup> étage

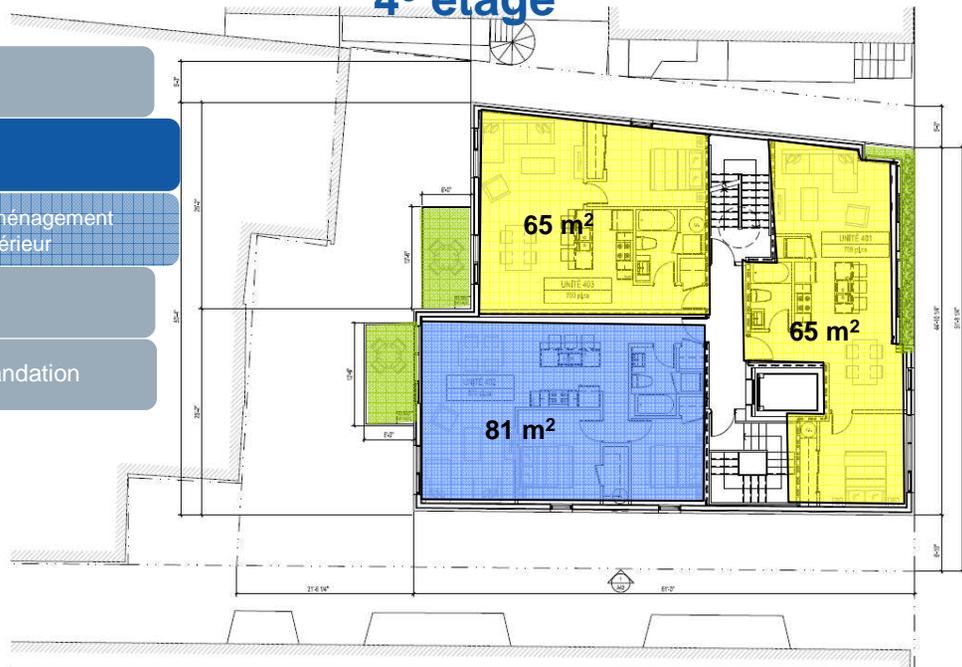
Demande

**Projet**

Aménagement  
intérieur

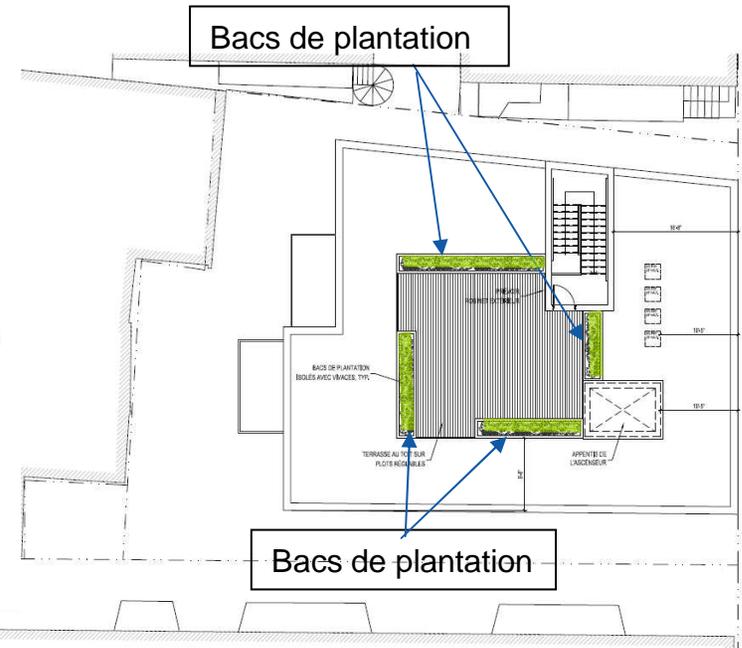
Analyse

Recommandation



### Accès au toit

Bacs de plantation



-  1 chambre à coucher
-  2 chambres à coucher
-  3 chambres à coucher
-  Espace extérieur privatif

# LE PLATEAU-MONT-ROYAL

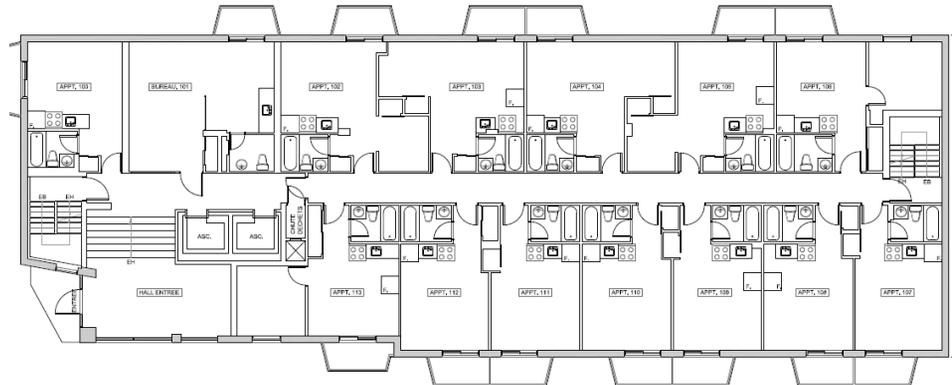
Demande

Projet

Plans – bâtiment existant

Analyse

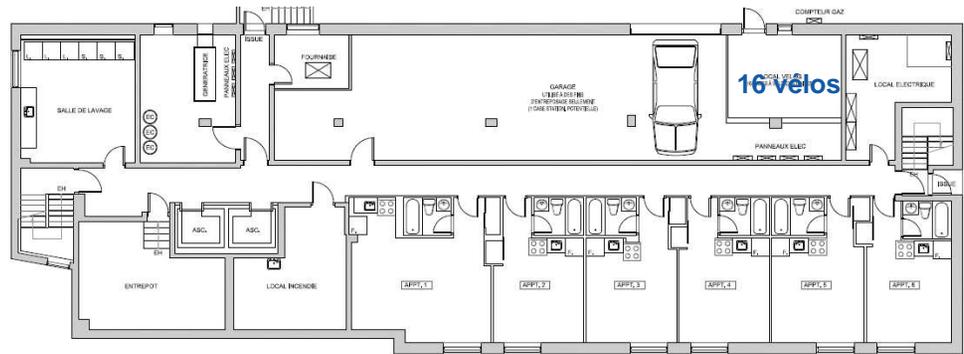
Recommandation



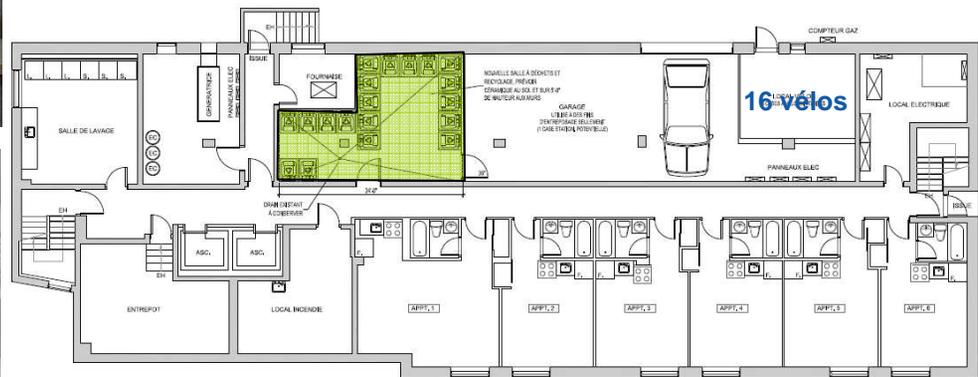
PLAN DE REZ-DE-CHAUSSEE | EXISTANT



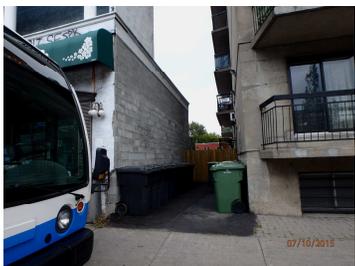
PLAN DE SOUS-SOL EXISTANT



PLAN DE SOUS-SOL PROPOSE



Salle de déchets



Demande

**Projet**

Aménagement  
paysager

Analyse

Recommandation

Taux d'implantation de  
**58,7 %**

Allée piétonne minérale

Cour privée du logement RDC  
avec plantations privées

Cour privée du logement RDC  
avec plantations privées

Cour commune avec plantations

Allée piétonne minérale  
bordée de plantations

Clôture ajourée Oméga II  
avec porte intégrée

Espaces à vélo (10) pour  
le 4895 Berri, en pavé alvéolé

Allée piétonne minérale  
bordée de plantation

RUE RESTHEU

Retrait pour entrée principale

Allée piétonne couverte

Espaces à vélo (5) pour visiteurs

Allée véhiculaire en pavé  
alvéolé avec grille et plantations

Bac en acier corten au niveau du sol  
avec éclairage pour l'œuvre

Oeuvre d'art sur le mur aveugle  
suite à un concours d'artiste



SURFACE DE CRIBLURE DE PIERRE DE  
COULEUR PÂLE



MUR VERT: VIGNE GRIMPANTE



SURFACE DE PELOUSE

Demande

Projet

**Analyse**

Recommandation

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

- le projet permet le remplacement d'une aire de stationnement en surface par un projet de densification à des fins résidentielles, à proximité d'une station de métro
- la typologie variée de logements répond aux besoins des familles
- la hauteur proposée s'aligne avec celle de son voisin au nord
- le taux d'implantation de 57 % permet l'aménagement d'espaces extérieurs pour les résidents, y compris des terrasses privées pour les logements de trois chambres prévus au rez-de-chaussée
- l'approche sur le verdissement, qui inclut, entre autres, les murs végétalisés et la perméabilité des revêtements de sol, répond aux objectifs municipaux de développement durable

Demande

Projet

Analyse

**Recommandation**



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

### Pour l'immeuble projeté

- Que le nombre maximal de logements soit de 12
- Que les logements au rez-de-chaussée soient aménagés sur deux niveaux en continuité avec les espaces habitables au sous-sol
- Que le projet comporte au moins quatre logements de trois chambres à coucher et deux logements de deux
- Que la hauteur maximale soit de quatre étages et de 12,5 m de haut avec un dépassement d'au plus 2,5 m pour un accès au toit
- Que le taux d'implantation maximal soit de 60 %
- Que la distance minimale entre la nouvelle construction et le bâtiment existant soit de 5 m
- Qu'aucune unité de stationnement pour automobile, intérieure ou extérieure, ne soit autorisée

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

Demande

Projet

Analyse

**Recommandation**

### Pour l'immeuble projeté

- Qu'un toit vert ou une plantation en bacs permanents, soit aménagé sur le toit et qu'un accès et une sortie d'eau soient prévus
- Qu'une terrasse collective soit aménagée au toit avec une superficie d'entre 40 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup>
- Que l'aire de stationnement pour vélo exigée soit localisée au sous-sol et soit pourvue d'un accès d'au moins 1,5 m de largeur libre
- Qu'en plus des unités intérieures de stationnement pour vélo requises par la réglementation, au moins cinq unités supplémentaires de stationnement pour vélos soient aménagées à l'extérieur dont l'aménagement pourrait déroger aux articles 629.12 à 629.15
- Que l'ensemble des équipements et sorties mécaniques soit installé au toit de l'immeuble
- Que le membrane de toit soit de couleur gris pâle



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

Demande

Projet

Analyse

**Recommandation**

### Pour l'immeuble existant

- Qu'un local de déchets d'au moins 18 bacs soit aménagé au sous-sol de l'immeuble
- Que la nouvelle marge latérale de l'immeuble existant soit d'au moins 2,92 m
- Que le revêtement en asphalte de la partie du terrain donnant sur la rue Berri soit enlevé et remplacé par un revêtement de sol perméable et qu'au moins 10 unités de stationnement pour vélo soient aménagées à cet endroit dont l'aménagement puisse déroger aux articles 629.12 à 629.15
- Qu'une seule unité de stationnement pour véhicule ne soit autorisée, celle-ci devant être localisée à l'intérieur du bâtiment
- Que la clôture donnant sur la rue Berri soit en acier peint ou galvanisé



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

Demande

Projet

Analyse

**Recommandation**

### Pour l'ensemble du terrain

- Qu'un plan d'aménagement paysager complet, préparé par un architecte paysagiste, pour l'ensemble du terrain visé par la présente résolution accompagne toute demande de permis de construction
- Que les aménagements extérieurs soient composés de végétaux plantés en plein terre ou d'un revêtement de sol en pavé perméable



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

Demande

Projet

Analyse

**Recommandation**

De décréter qu'en plus des objectifs et critères prévus au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (2005-18), les critères d'évaluation suivants s'appliquent

- que les murs en brique d'argile soient d'une couleur pâle de manière à accroître la luminosité des espaces extérieurs entourant la nouvelle construction et, de privilégier le béton poli et l'acier Corten comme parement pour les autres parties des murs
- que des murs végétalisés soient privilégiés pour la nouvelle construction
- que la plantation des végétaux et des pavés perméables soient favorisées dans toutes les cours incluant l'espace entre les deux immeubles, à partir de la rue Resther jusqu'à la rue Berri en maximisant la présence de végétaux tolérant l'ombre
- que les espaces extérieurs collectifs et privés soient aménagés au sol et, aux étages, que des balcons soient de dimension adéquate pour y placer une table et des chaises
- qu'un traitement du mur aveugle donnant sur la rue Resther de l'immeuble existant soit privilégié afin d'ajouter un élément d'intérêt et de décourager le graffiti, qui pourrait inclure, entre autres, une œuvre d'art.



Demande

Projet

Analyse

**Recommandation**

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

D'exiger qu'une première garantie bancaire au montant de 25 000 \$ pour l'immeuble existant et qu'une seconde de 35 000 \$ pour la nouvelle construction, valide jusqu'au parachèvement de l'ensemble des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées sur les nouveaux lots respectifs, soient déposées avec la demande de permis de construction



De fixer l'assemblée publique de consultation requise en vertu de l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1) au mardi 31 mai 2016 à 18 h au 201, avenue Laurier Est, 5e étage, salle Plateau-Mont-Royal

D'appliquer, advenant le défaut du propriétaire de se conformer aux conditions énumérées ci-dessus, les dispositions pénales du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*(2003-08)

De décréter qu'à défaut de se prévaloir de la présente autorisation dans un délai de 60 mois, celle-ci deviendra nulle et sans effet

## Calendrier d'adoption

Demande

Projet

Analyse

**Recommandation**

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	15 décembre 2015
Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution (CA)	2 mai 2016
<b>Assemblée publique de consultation</b>	<b>31 mai 2016</b>
<i>Adoption du 2<sup>e</sup> projet de résolution (CA)</i>	<i>6 juin 2016</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>Juin 2016</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>4 juillet 2016</i>

# Processus d'approbation référendaire

Demande

Projet

Analyse

**Recommandation**

## Disposition susceptible d'approbation référendaire

- Usage, hauteur, 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 8<sup>e</sup> jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.

## Processus d'adoption – zones visées et contigües

Demande

Projet

Analyse

**Recommandation**





Vue du stationnement à l'arrière du lot sur la rue Restar

**Merci !**

