



Assemblée publique de consultation  
30 mai 2017

**PPCMOI**  
**AGRANDISSEMENT DÉROGEANT À LA MARGE ARRIÈRE ET AUX**  
**NUMÉROS CIVIQUES DONNANT SUR UNE RUELLE**

**5011-19, avenue de l'Esplanade, entre le boulevard Saint-Joseph et**  
**la rue Laurier Ouest**

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises  
Direction du développement du territoire et des travaux publics

Demande

Projet

Analyse

Adoption d'une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2003-08)*, en vue d'autoriser l'ajout d'un troisième étage et une mezzanine au bâtiment situé aux 5011-13, avenue de l'Esplanade

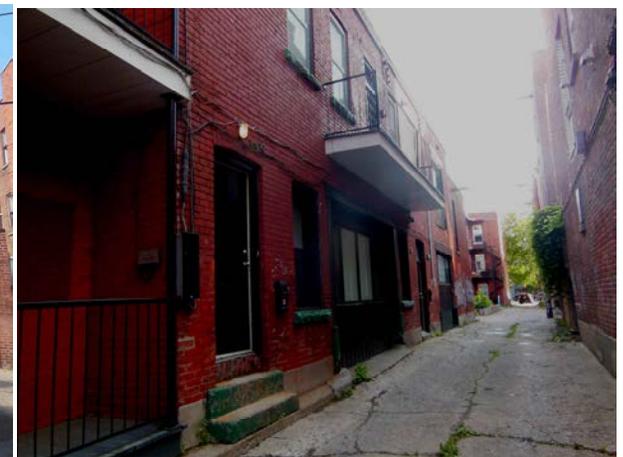
### **Dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)**

#### Article 43

Qui exige une marge arrière d'au moins 3 m, calculé à partir du milieu de la ruelle qui est à 2,44 m  
- une dérogation de 0,56 m (1,8')

#### Article 127

Qui stipule qu'une entrée principale d'un logement ne doit pas donner sur une ruelle



Demande

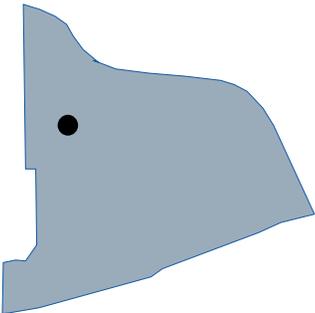
Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

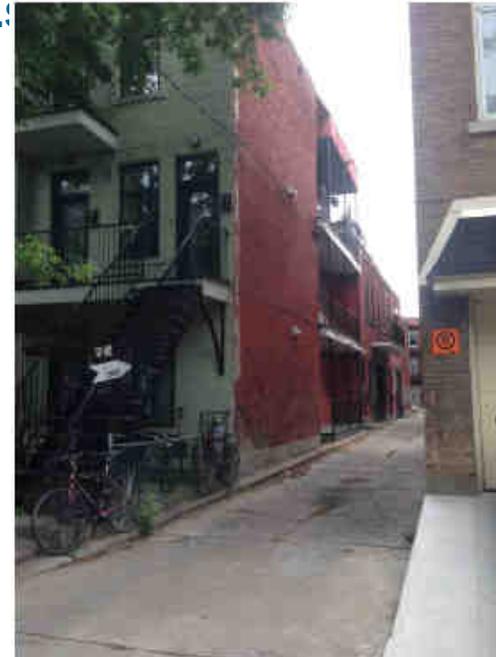
Localisation

Photos

Plans

Analyse

## Immeuble visé – vue de la rue de l'Église



## Immeuble visé – partie arrière

Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



## Vues de la ruelle est-ouest

Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



## Vues vers l'avenue de l'Esplanade



## Vues vers la rue Saint-Urbain

## Vues de la ruelle nord-sud

Demande

Projet

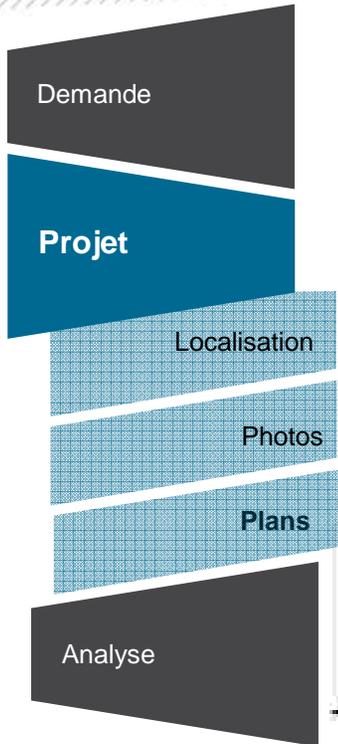
Localisation

Photos

Plans

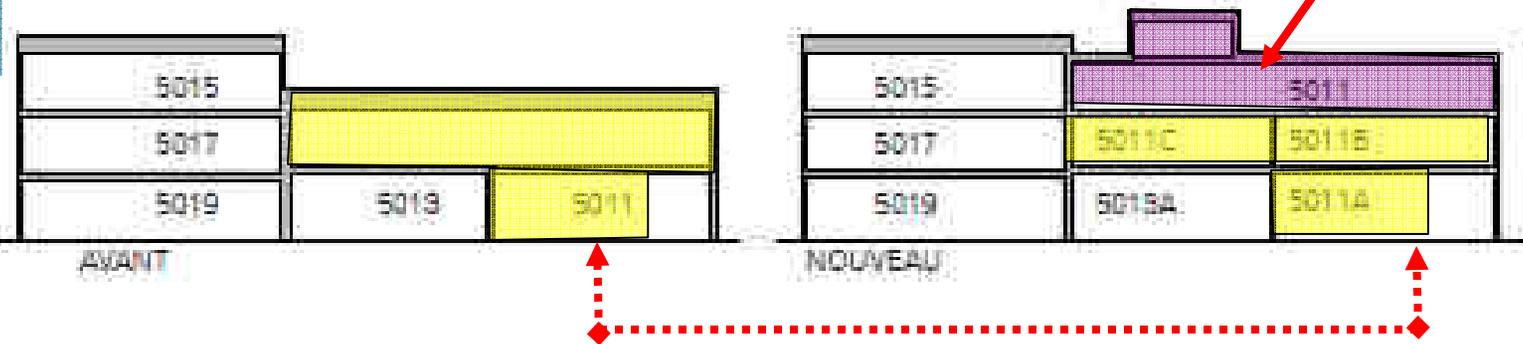
Analyse





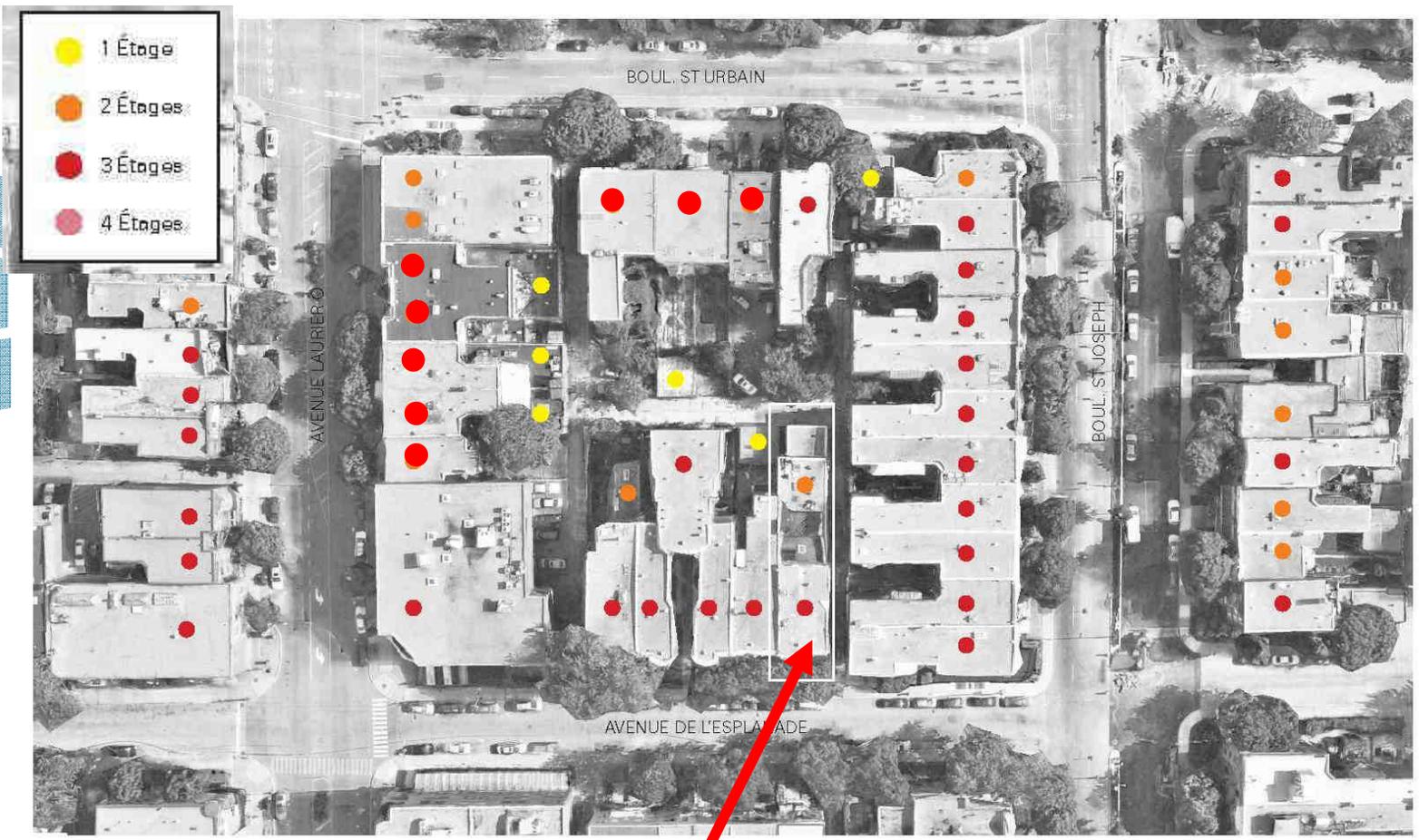
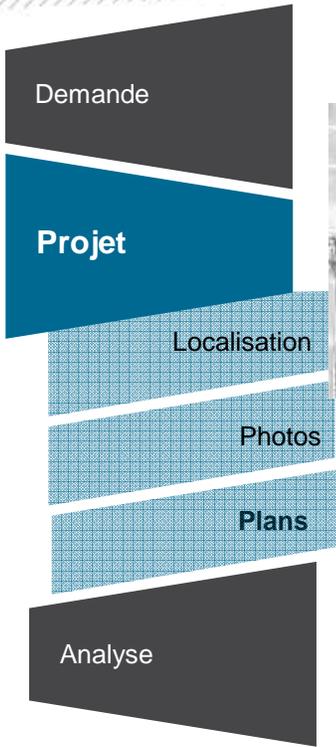
## Transformation et ajout de logements

Nouveau logement avec mezzanine



1 logement sur 2 niveaux de 195 m<sup>2</sup> transformé en 3 logements

## Hauteurs des bâtiments environnants



Le zonage exige une hauteur de 3 étages et de 12,5 m maximum

**Immeuble visé**

LE **PLATEAU-**  
**MONT-ROYAL**

# Projet à l'étude

Demande

**Projet**

Localisation

Photos

Plans

Analyse

AXONOMETRIE

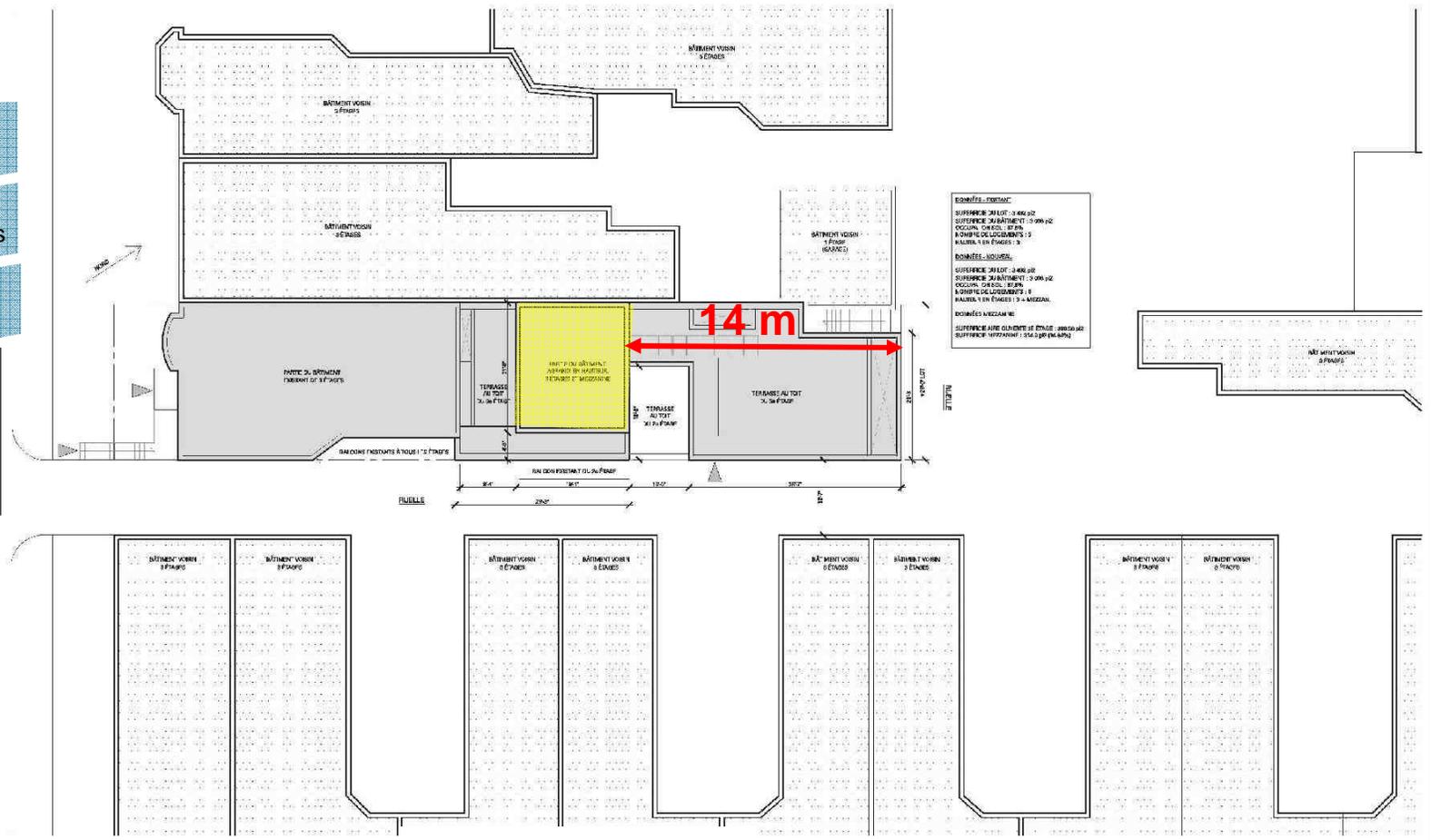


la SHED

# Plan d'implantation

Taux d'implantation 87,6 %

- Demande
- Projet**
- Localisation
- Photos
- Plans
- Analyse



## Élévations

Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse

Aluminium fini  
anodisé clair

Gardes-corps en métal déployé  
peint peau de tambour

Aluminium  
couleur minerai  
de fer



Parement de métal remplacé par des briques noires

Briques d'argile décapées



## Coupe longitudinale

Demande

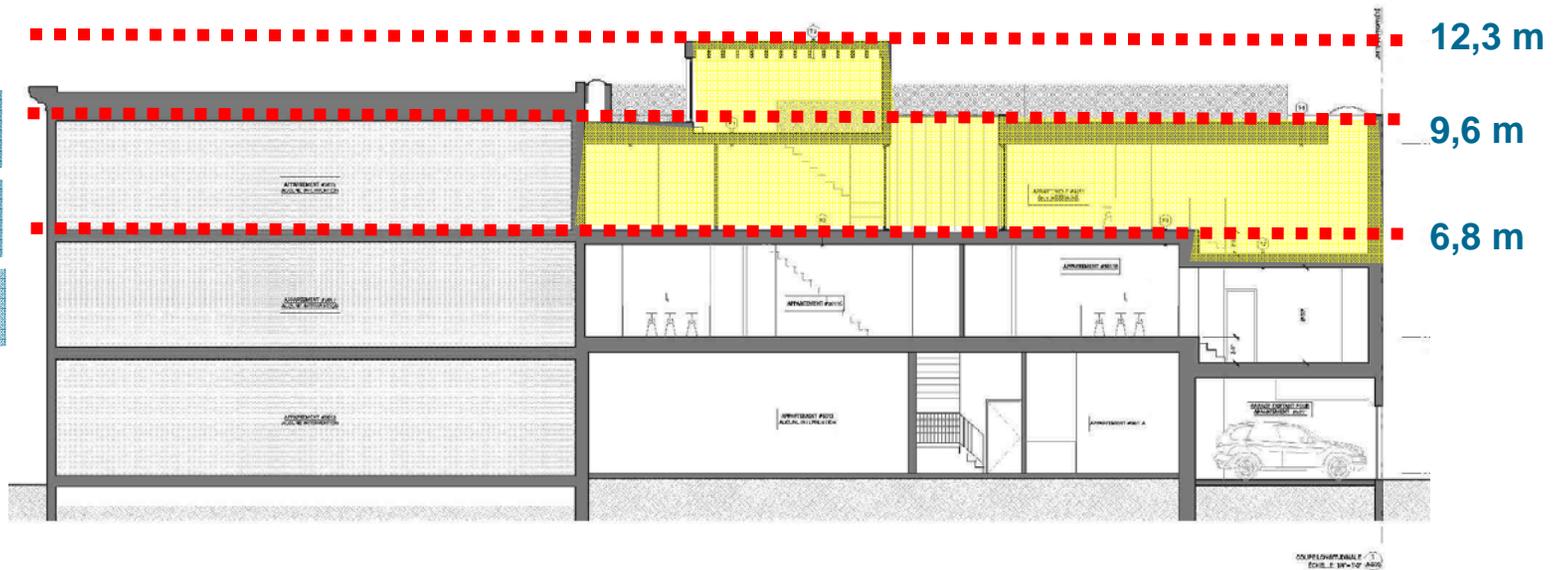
Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



## Plans – rez-de-chaussée et 2<sup>e</sup> étage proposés

Demande

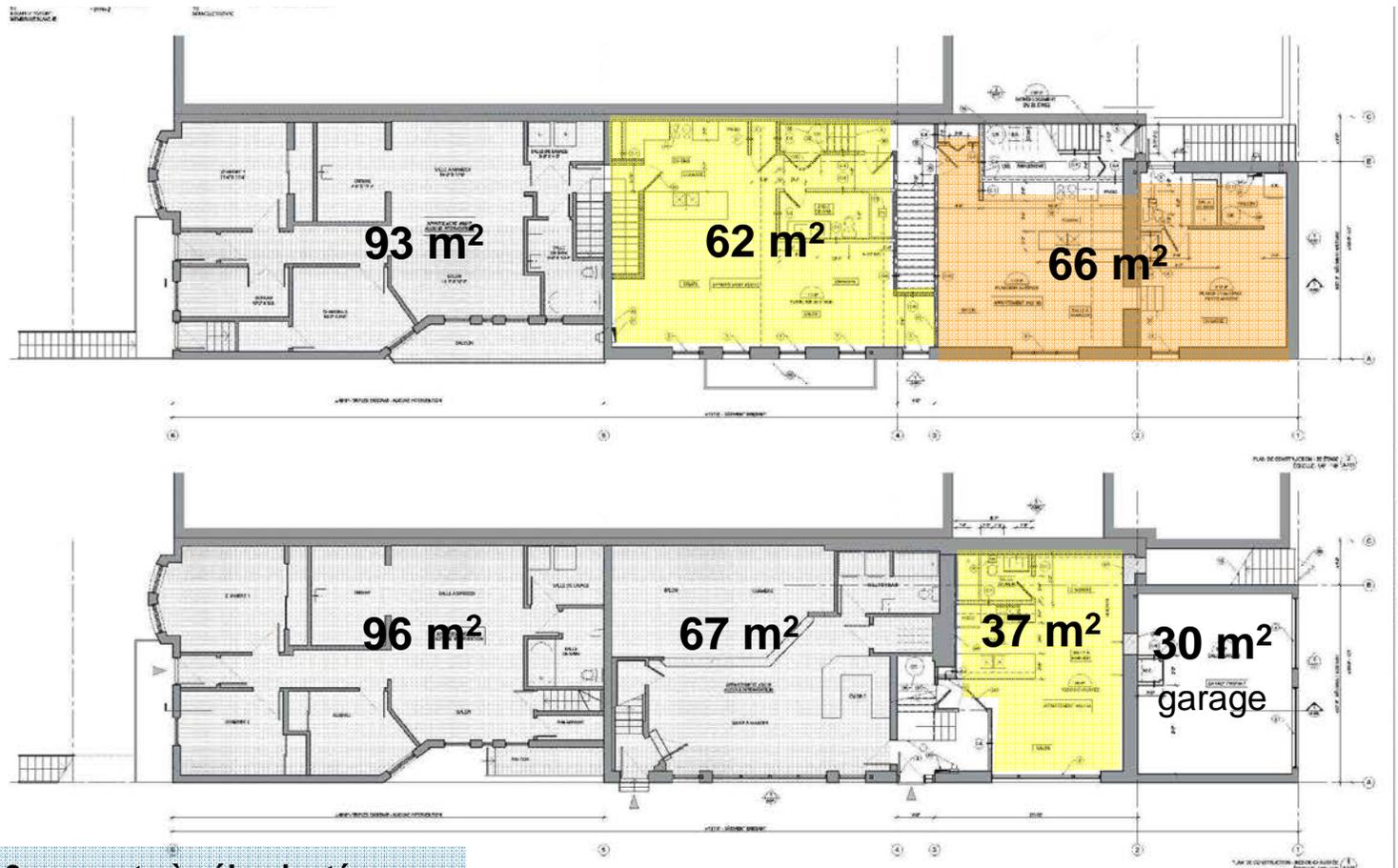
Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



3 supports à vélo ajoutés  
dans le garage

## Plan du 3<sup>e</sup> étage et de la mezzanine

Demande

Projet

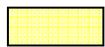
Localisation

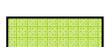
Photos

Plans

Analyse



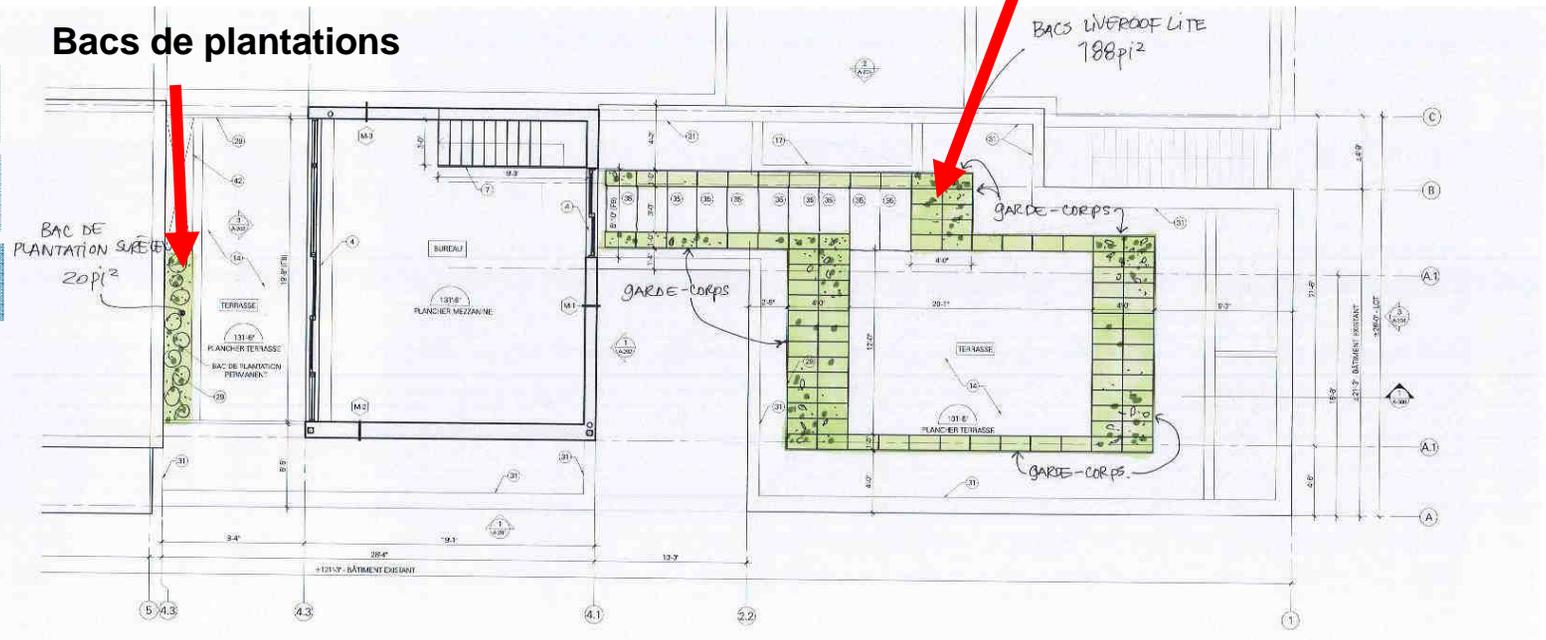
 Nouveau logement

 Terrasses

# Plan de la mezzanine - plantations

Bacs de plantations

Bacs de plantations



Total de 20 m<sup>2</sup>

- Demande
- Projet
- Localisation
- Photos
- Plans
- Analyse

**LiveRoof LITE SYSTEM**  
(See Conventional Roofing Systems)

**SIDE VIEW**

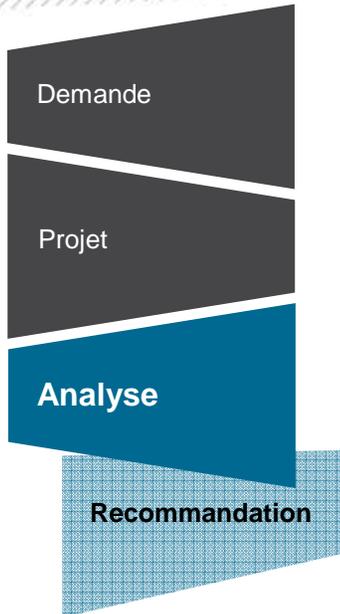
**TOP VIEW**

NOT TO SCALE

**LiveRoof**

LiveRoof Ltd.  
122 King Street  
Spring Lake, NJ 07081

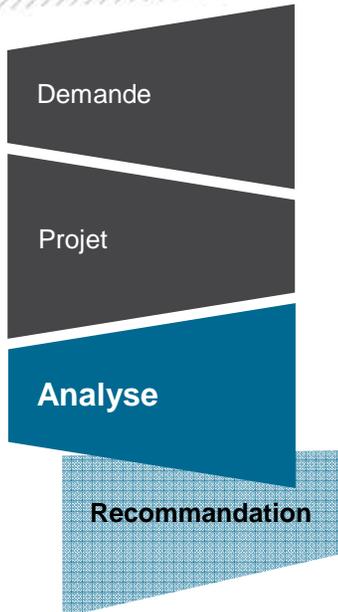
800.679.1222  
www.liveroof.com



La Direction est favorable à la demande, pour les motifs suivants

- L'ajout d'un troisième étage s'intègre au cadre bâti du voisinage, composé principalement de bâtiments de trois étages et poursuit la même logique que les étages inférieurs
- Le projet n'ajoute pas de portes supplémentaires sur la ruelle et, puisqu'il y a déjà des numéros civiques, la ruelle est déjà déneigée
- La mezzanine, considérablement réduite par rapport à la version originale, est implantée en retrait de 14 m de la ruelle arrière, diminuant la perception du volume à partir de la ruelle
- À séance de 1<sup>er</sup> novembre 2016, le CCU a émis un avis favorable au projet

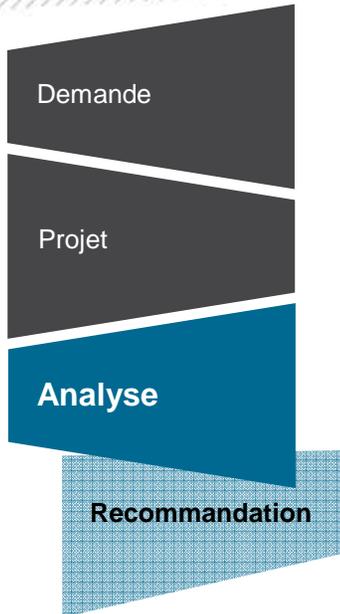




La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux **conditions** suivantes

- **Pour l'ensemble de l'immeuble et condition générale**
  - Que tous les parements de brique et de pierre peints sur l'ensemble du bâtiment soient décapés afin de restituer leur apparence d'origine et que les briques abîmées soient remplacées par des briques d'argile en reprenant les traces des ouvertures et des appareillages d'origine
  
- **Pour la partie avant de l'immeuble (5015, 5017 et 5019, avenue de l'Esplanade)**
  - Que la clôture en mailles de chaîne en cour avant soit remplacée par une clôture en acier soudé ou en aluminium soudé, conformément au Titre II.1, intitulé Apparence du bâtiment
  - Que la pergola en bois localisée dans la cour avant soit enlevée.





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

- **Pour la partie arrière de l'immeuble (5011 et 5013, avenue de l'Esplanade)**
  - Qu'un retrait minimal de 13,5 m par rapport à la ruelle arrière soit prévu pour la mezzanine;
  - Que les nouveaux parements métalliques prévus au projet soient installés en utilisant des attaches dissimulées;
  - Que le parement métallique existant sur le mur latéral soit remplacé par de la brique d'argile d'une couleur gris foncé ou noir, de manière à rappeler les anciennes ouvertures;
  - Que des fenêtres soient ajoutées au deuxième et au troisième étage du mur arrière, selon les superficies maximales permises en fonction du calcul des façades de rayonnement;
  - Que des bacs permanents de plantation, d'une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup>, soient installés sur les terrasses du toit au niveau de la mezzanine et qu'un détail de construction des bacs de plantation soit fourni;
  - Qu'un minimum de 4 unités de stationnement pour vélo soit installé dans le garage existant, remplaçant ainsi une unité de stationnement pour automobile;
  - Que tout nouveau numéro civique donne sur la ruelle latérale, et non à l'arrière du bâtiment, et qu'aucune nouvelle porte d'entrée extérieure ne soit autorisée à cette fin;
  - Que les numéros civiques pour les logements donnant sur la ruelle soient installés à un endroit clairement visible de la rue.



Demande

Projet

**Analyse**

Recommandation

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

- D'exiger qu'une lettre de garantie irrévocable au montant de 15 000 \$, valide jusqu'au parachèvement de l'ensemble des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées, soit déposée avant l'émission de permis de transformation;
- 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.



## Processus d'adoption

Demande

Projet

Analyse

**Processus  
d'adoption**

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	1er novembre 2017
Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution (CA)	1 <sup>er</sup> mai 2017
<b>Assemblée publique de consultation</b>	<b>30 mai 2017</b>
<i>Adoption du 2<sup>e</sup> projet de résolution (CA)</i>	<i>5 juin 2017</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>Juin 2017</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>4 juillet 2017</i>



## Processus d'approbation référendaire

### Disposition susceptible d'approbation référendaire

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

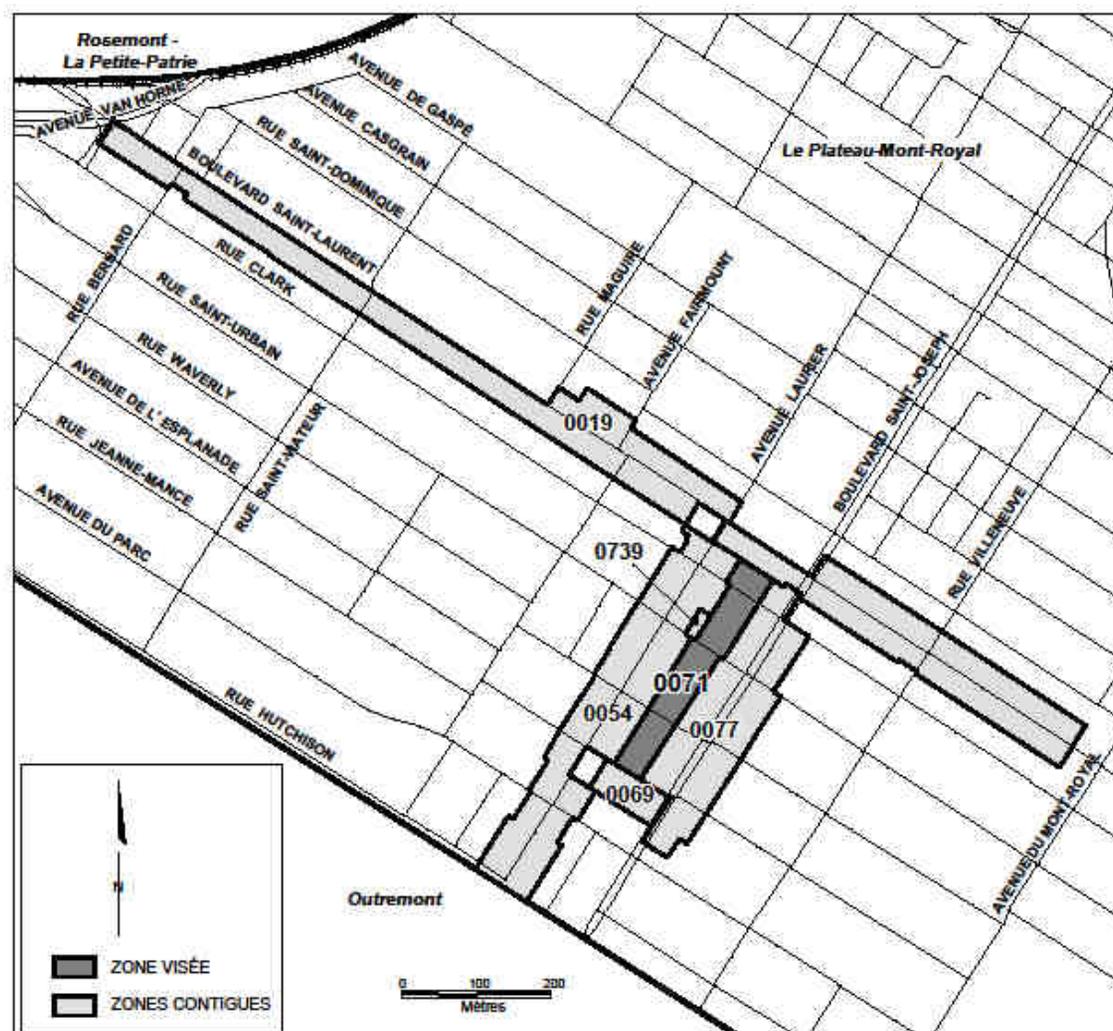
Demande

Projet

Analyse

Processus  
d'adoption

## Processus d'adoption – zones visées et contigües



## Questions ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

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