



Assemblée publique de consultation
29 novembre 2016

PPCMOI

MEZZANINE DÉROGEANT À LA HAUTEUR EN MÈTRES

5243-45, boulevard Saint-Laurent, entre les rues Fairmount Est et Maguire

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'une mezzanine au bâtiment situé aux 5243-45, boulevard Saint-Laurent

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

Article 9

Qui n'autorise qu'une hauteur maximale de 12,5 m, tandis que le projet propose 13,6 m



Bâtiment de 3 étages

- un restaurant au rez-de-chaussée (Sel Gras)
- 2 logements, un par étage

Travaux récents de rénovation des logements du 2^e et 3^e étages incluant le changement de fenêtres

Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



Demande

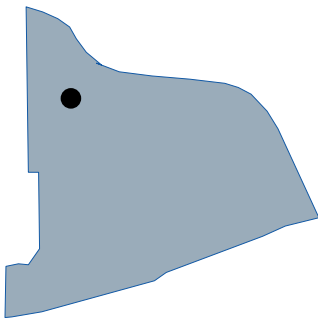
Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



Demande

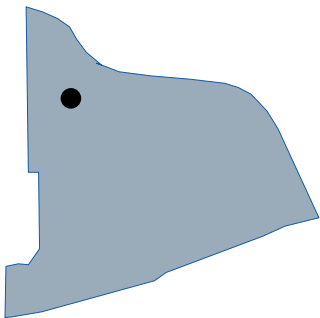
Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse

Immeuble visé



Détail du bâtiment - briques de béton, équipements mécaniques en façade

Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse

Insertion sur le boulevard Saint-Laurent



Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse

Cadre bâti en face



Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse

Vues de la ruelle



Vue de la rue Fairmount

Demande

Projet

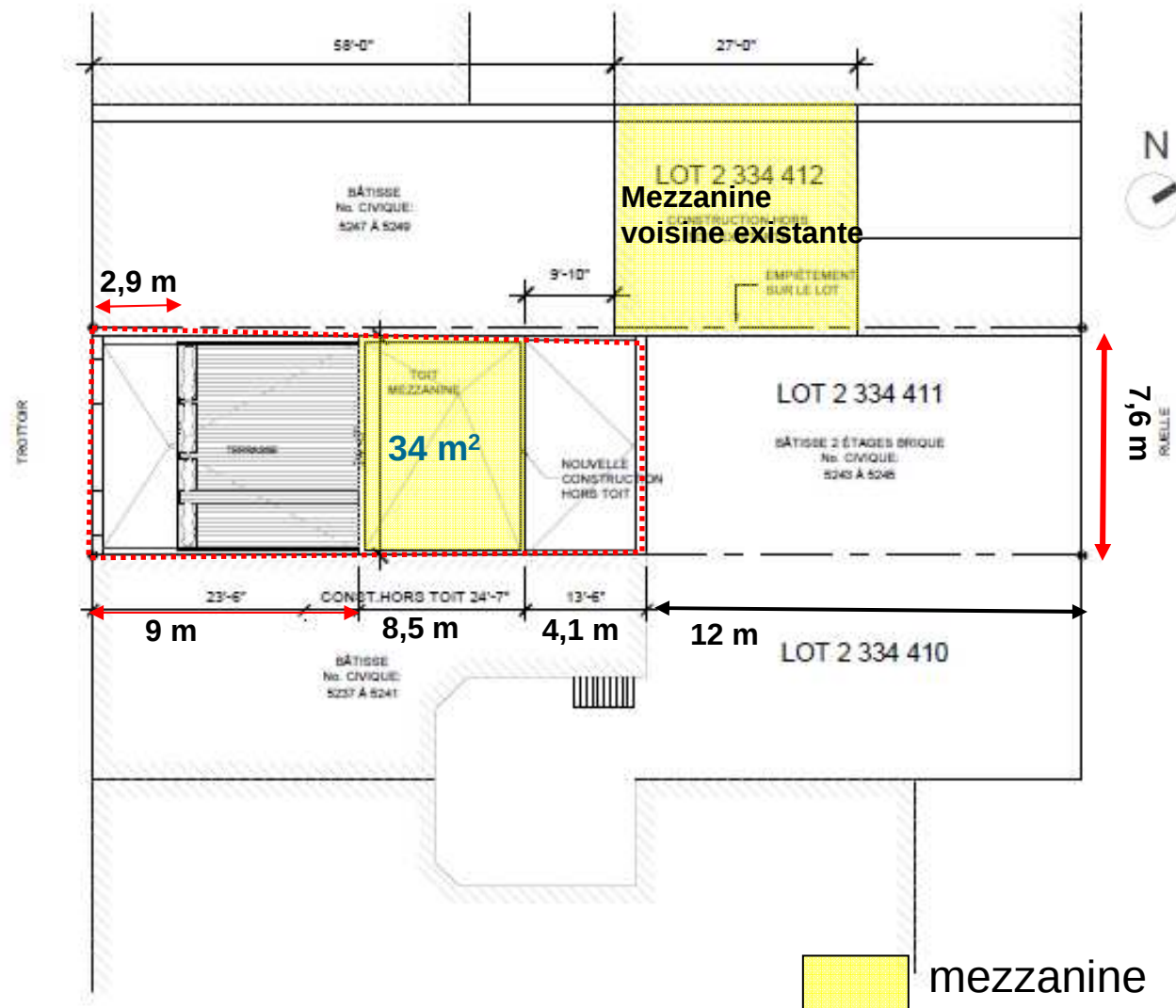
Localisation

Photos

Plans

Analyse

Plan d'implantation proposée



Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse

Insertion sur rue



Vue du trottoir, côté ouest du boulevard St-Laurent



Élévations – hauteur et matériaux proposés

Demande

Projet

Localisation

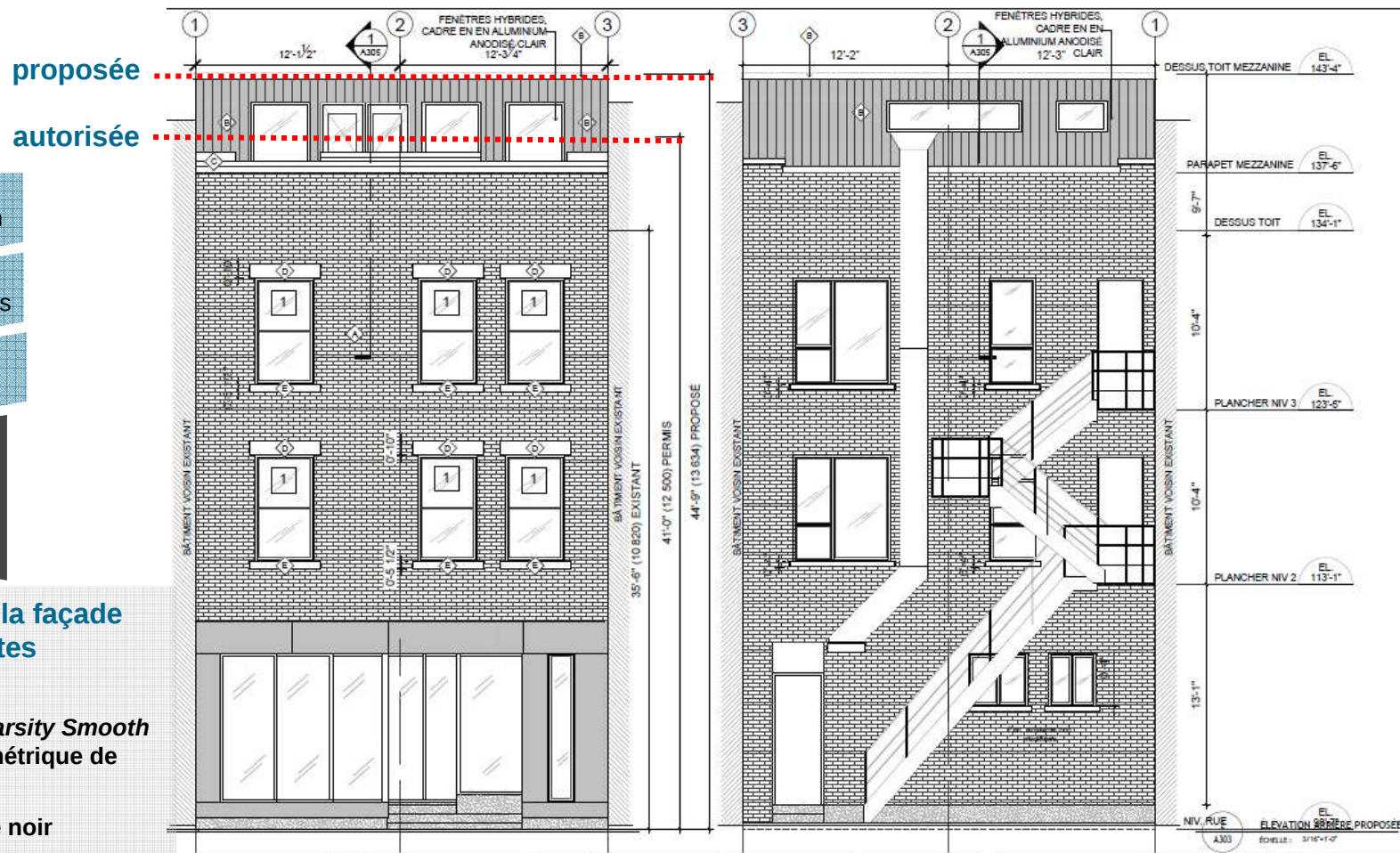
Photos

Plans

Analyse

Condition de refaire la façade
selon les composantes
d'origine

- Briques d'argile *Varsity Smooth* rouge modulaire métrique de Hanson
- Parapet métallique noir
- Linteaux de pierre calcaire St-Marc 10 po de haut, fini bouchardé et allèges de pierre calcaire St-Marc 5 ½ po de haut, fini bouchardé



Hauteur autorisée : 12,5 m

Hauteur proposée : 13,6 m

Demande

Projet

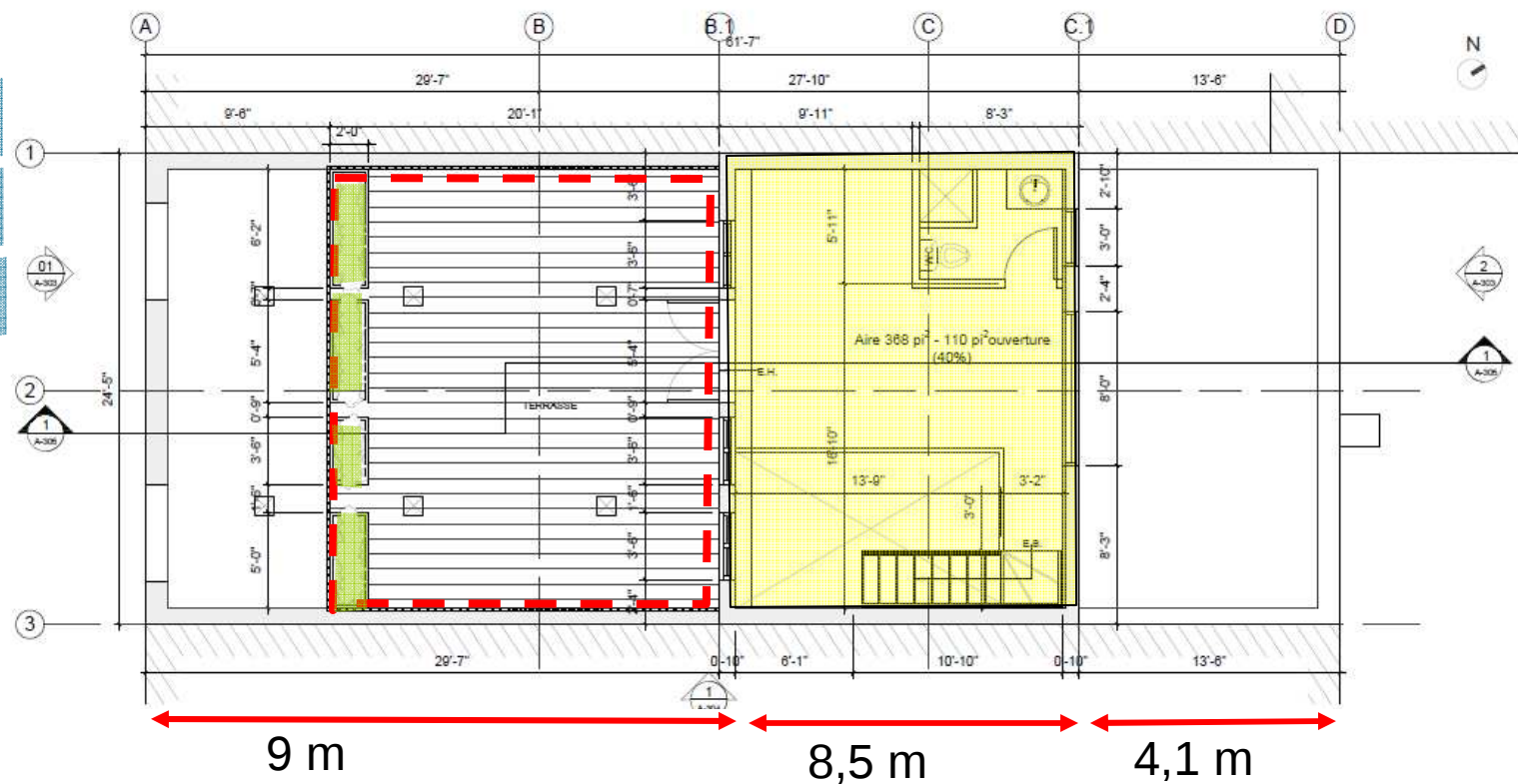
Localisation

Photos

Plans

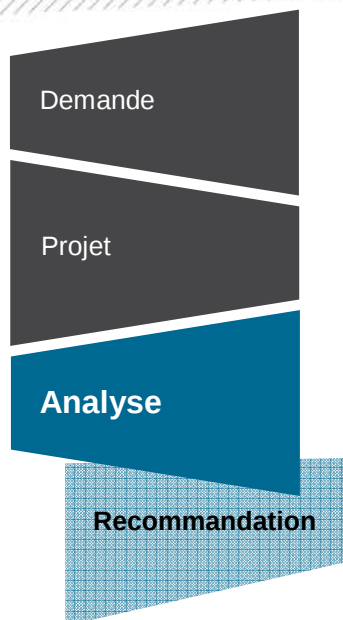
Analyse

Plan de la mezzanine



Bacs permanents de plantation

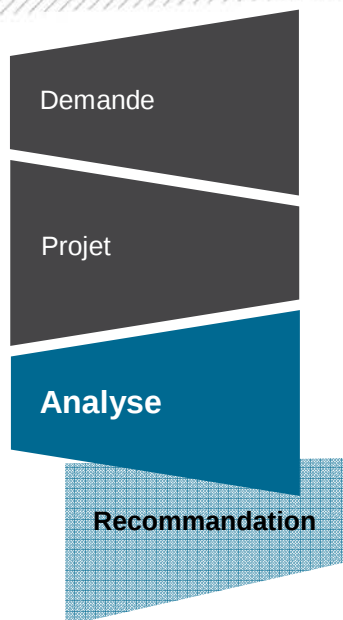




La Direction est **favorable** à la demande, pour les motifs suivants :

- Puisque l'immeuble est situé sur un tronçon caractérisé par un cadre bâti de trois étages, les retraits proposés ainsi que la réduction au minimum de la hauteur de la mezzanine minimisent les impacts visuel et d'ombre porté sur le milieu environnant
- Le projet permettrait d'agrandir un logement en ajoutant des espaces extérieurs plantés
- Les conditions rattachées à cette autorisation exigeraient que la façade soit refaite, et cela, selon les composantes architecturales d'origine
- À la séance du 20 septembre 2016, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable à la demande.

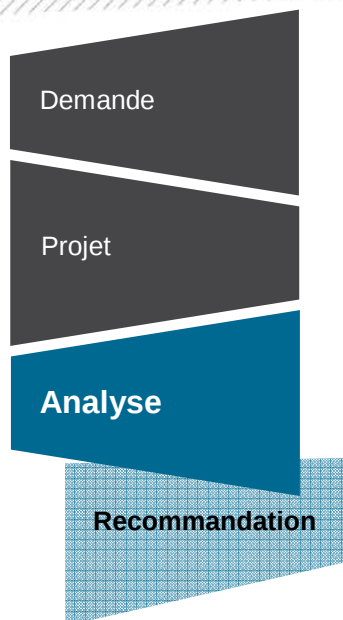




La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux **conditions** suivantes :

Pour la mezzanine

- Que la hauteur maximale est de 13,8 m
- Qu'un retrait minimal de 9 m par rapport à la façade soit prévu
- Que le revêtement métallique de la mezzanine soit de couleur pâle avec des attaches dissimulées
- Que les ouvertures de la mezzanine comportent un cadrage métallique de couleur pâle
- Qu'aucune porte coulissante ne soit installée sur la mezzanine
- Que la mezzanine soit dotée d'une toiture plate incluant un drain
- Que des bacs permanents de plantation, d'une superficie minimale de 6 m², soient installés sur la terrasse du toit devant la mezzanine
- Que les garde-corps au toit soient en retrait minimal de 2,9 m de la façade et soient en acier ou en aluminium soudé
- Qu'un détail de construction des bacs de plantation soit fourni



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

Pour la façade

- Que la façade soit refaite, et cela de manière à reprendre les composantes architecturales d'origine
- Que les briques de béton en façade soient remplacées par des briques d'argile de couleur rouge, fini lisse et du format modulaire
- Que les linteaux et les allèges en béton soient remplacés par les linteaux et les allèges en pierre calcaire Saint-Marc, fini bouchardé, de 10 po à 12 po pour les linteaux et de 5 ½ po pour les allèges
- Que les équipements mécaniques en façade et les espaces prévus à cette fin soient éliminés

Pour l'ensemble du projet

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

Demande

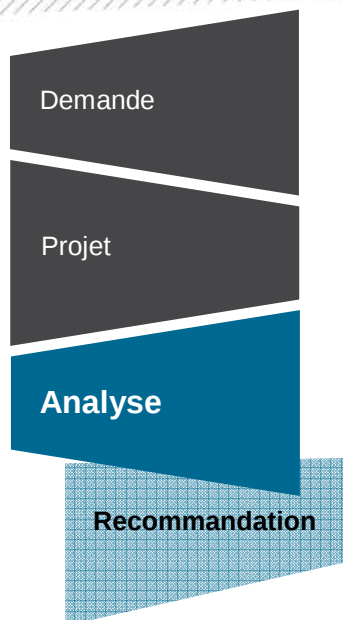
Projet

Analyse

Recommandation

Calendrier d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	20 septembre 2016
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	7 novembre 2016
Assemblée publique de consultation	29 novembre 2016
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>5 décembre 2016</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>Janvier 2017</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>6 février 2017</i>



Processus d'approbation référendaire

Disposition susceptible d'approbation référendaire

- Hauteur

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^e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.

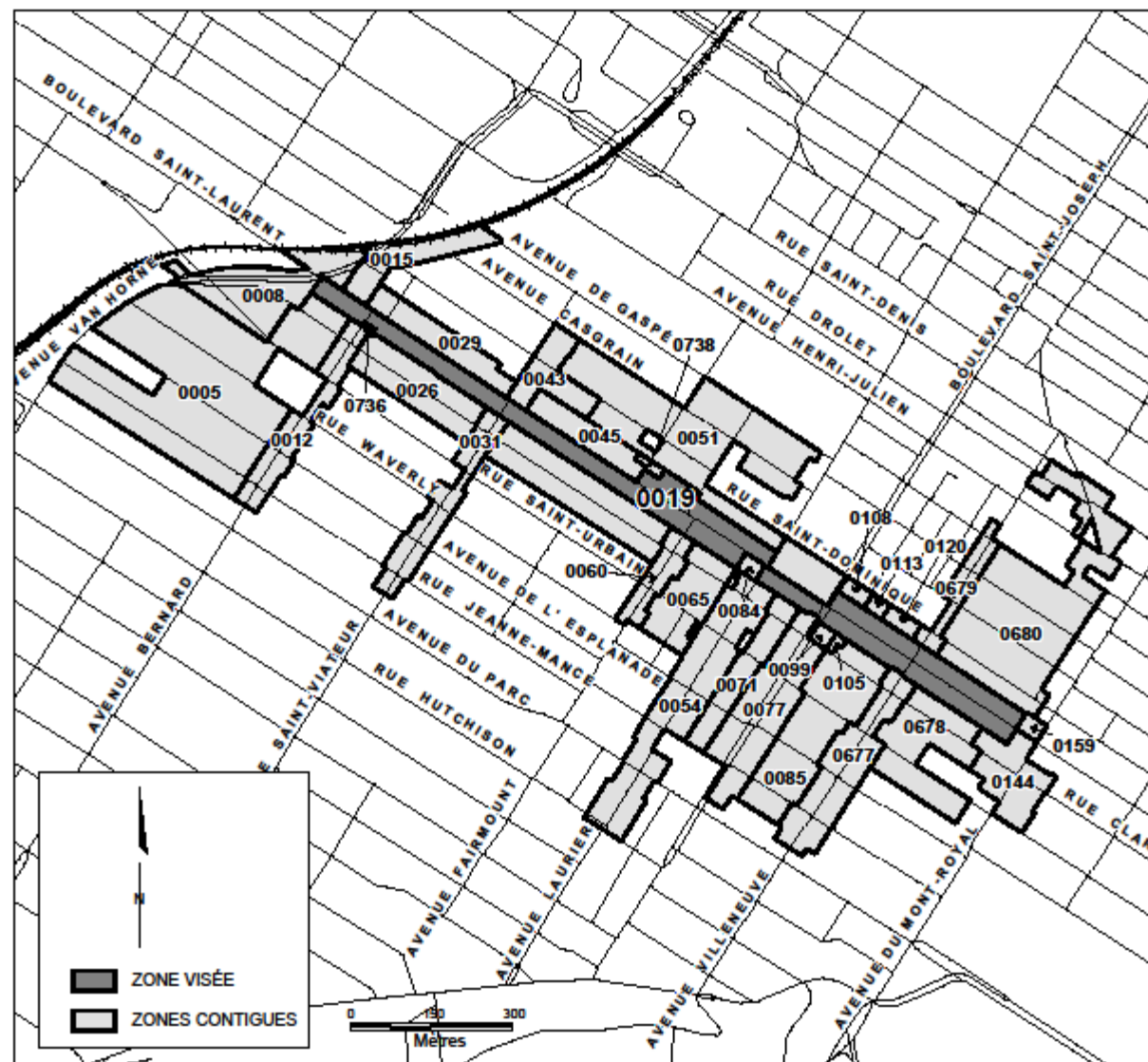
Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Plan des zones visées et contigües



Questions ?

