

**Assemblée publique de consultation
25 février 2020**

PPCMOI – Autoriser la démolition d'un bâtiment industriel d'un étage afin de permettre la construction d'un immeuble de 4 étages comprenant 99 logements ainsi que 37 unités de stationnement pour automobile et 140 unités de stationnement pour vélo, en dérogation aux marges et usages prescrits

5480, avenue Henri-Julien

Olivier Joncas-Hébert

Conseiller en aménagement

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

Direction du développement du territoire et des études techniques

Demande

Projet

Analyse

Le projet comprend la démolition du bâtiment industriel existant d'un étage qui est vacant. Le projet de remplacement consiste en la construction d'un bâtiment de 3 étages avec un 4ème étage partiel du côté ouest. Un stationnement souterrain de 37 cases comportant également une aire d'entreposage pour 140 vélos est prévu.

La proposition de 99 logements présente une diversité de typologies variant de 1 à 3 chambres à coucher. Divers espaces communs tels que 3 terrasses au toit, 2 salles communautaires et une salle d'entraînement sont aussi planifiées pour les locataires.

Le projet s'insère en continuité du front bâti des projets récents sur l'avenue Henri-Julien. La forme du bâtiment est contrainte par les marges prescrites par l'alignement avec les propriétés voisines.

Trois liens publics ceintureront le projet, dont l'allée Alma, pour lequel le promoteur cède une superficie de terrain de 1 715 m² (18 455 p²) pour sa réalisation.

La propriété bénéficie d'une situation particulière en étant implantée face au Monastère des Carmélites qui bénéficie d'une aire de protection. Le projet adopte ainsi un gabarit et une implantation respectueux empêchant les vues vers le bien classé.

Le dossier a reçu un avis favorable préliminaire du *Ministère de la Culture et des Communications du Québec* (MCCQ).

Le *Conseil du Patrimoine* est également satisfait du projet et ne désire pas le voir en séance.

Demande

Projet

Analyse

Le projet déroge aux dispositions suivantes du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)* :

Article 39 : Un mur latéral d'un bâtiment non érigé sur la limite latérale d'un terrain doit être implanté à une distance égale ou supérieure à la **marge latérale** minimale suivante, qui varie en fonction des hauteurs en mètres maximales prescrites au plan de l'annexe A.

- Hauteur en mètres maximale de 12,5 m jusqu'à 20 m
Marge latérale minimale prescrite : 2,5 m
Marge latérale proposée (élévation sud) : **1,6 m au lieu de 2,5 m**

Article 43 : Le mur arrière d'un bâtiment doit être implanté à une distance égale ou supérieure à la **marge arrière** minimale suivante, qui varie en fonction des hauteurs en mètres maximales prescrites au plan de l'annexe A.

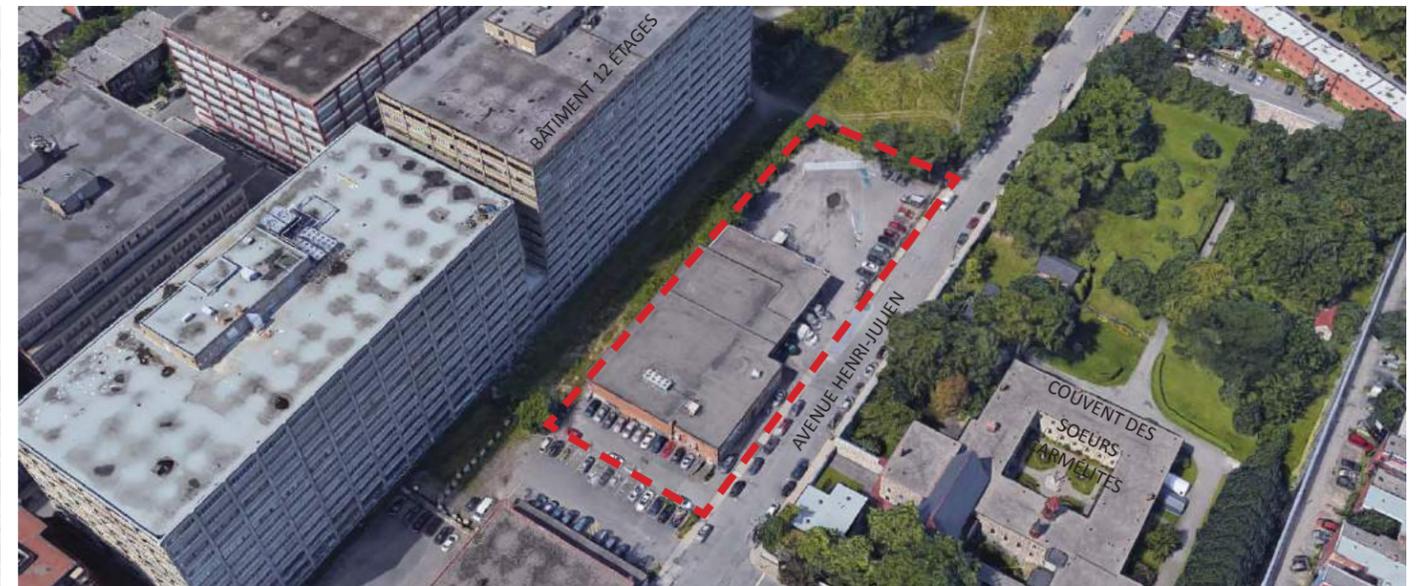
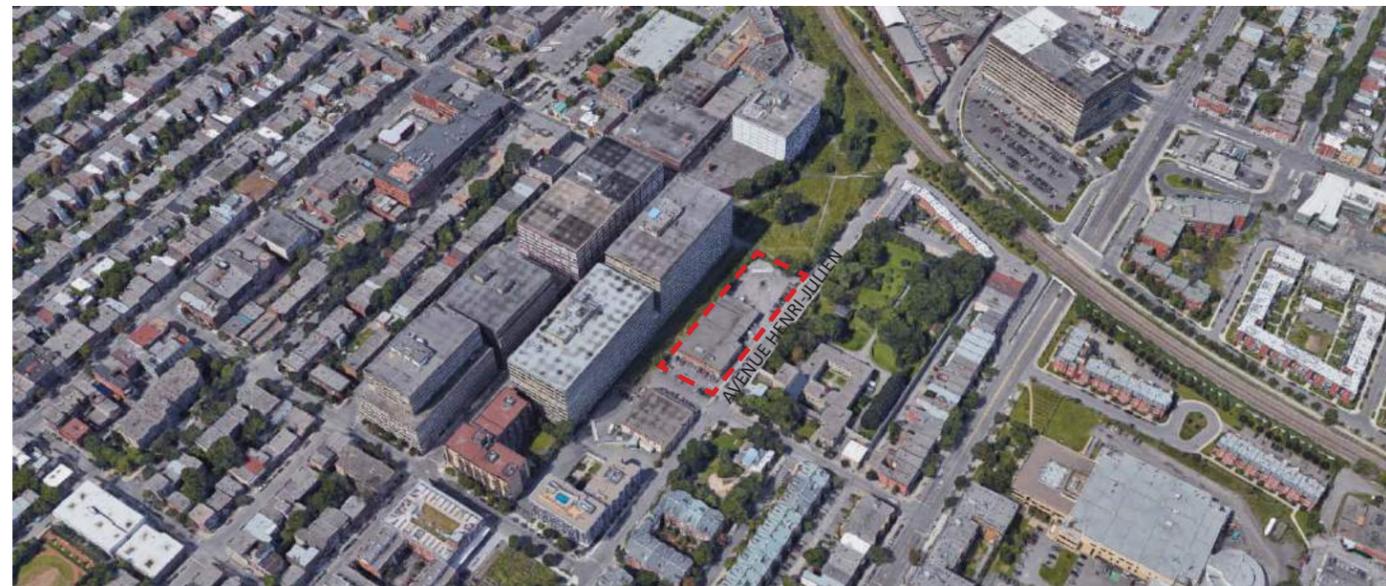
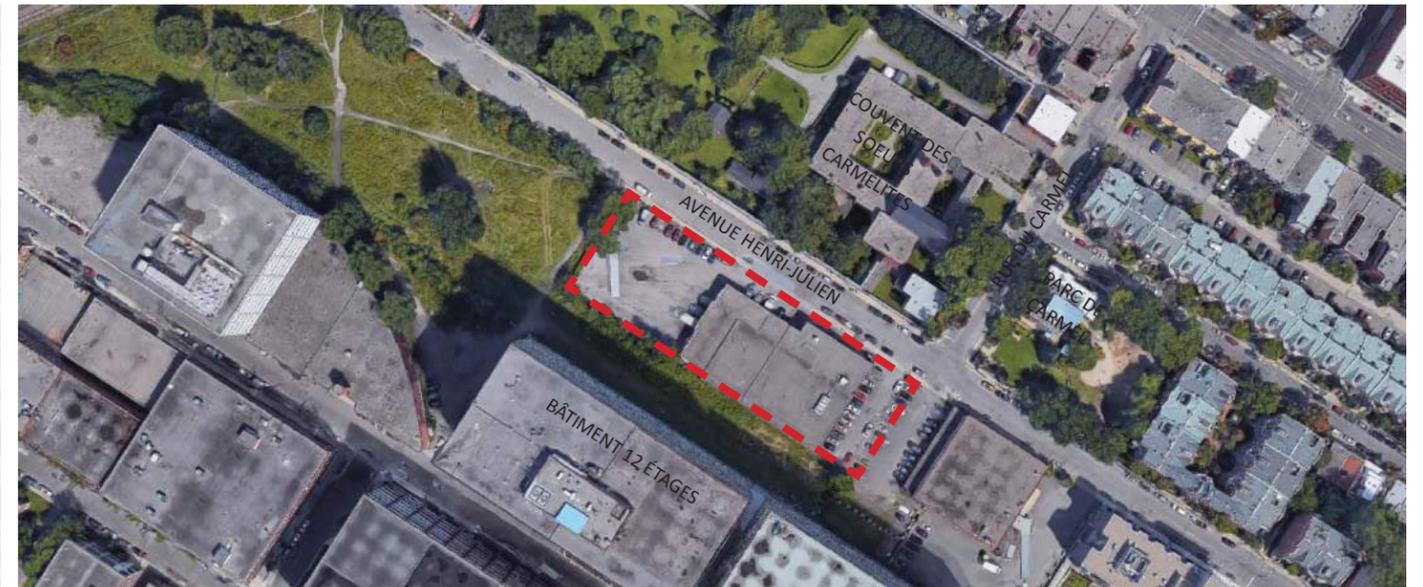
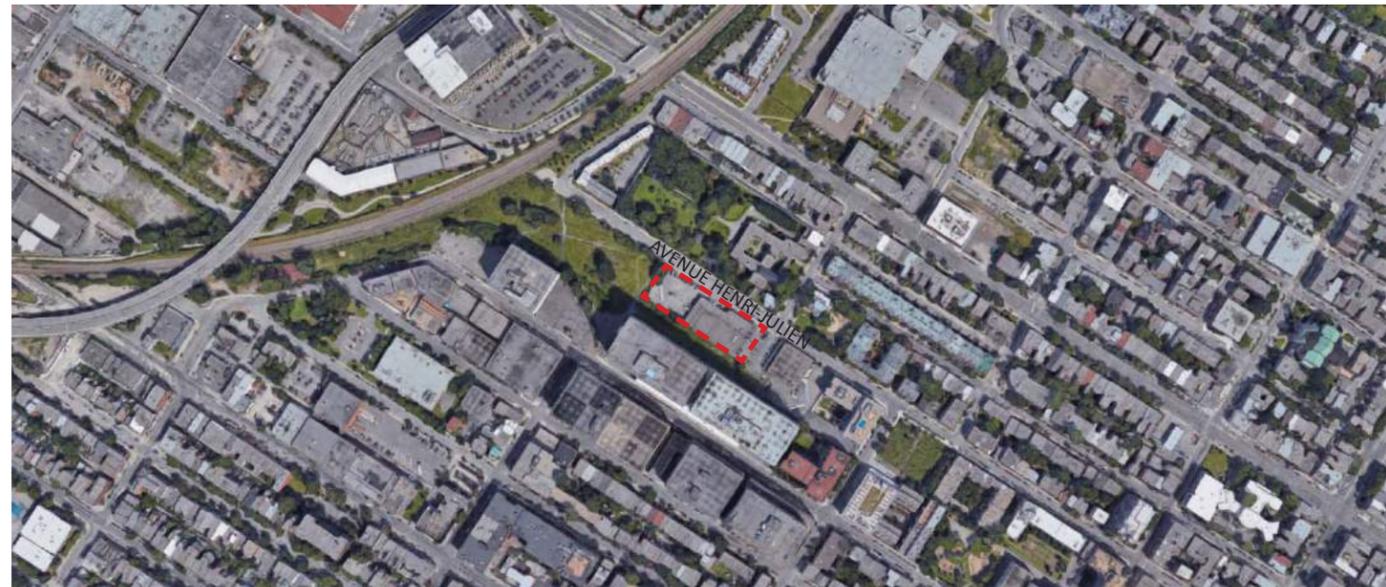
- Hauteur en mètres maximale jusqu'à 20 m
Marge arrière minimale prescrite : 3 m
Marge arrière proposée : **1,5 m au lieu de 3 m** (Après cession du terrain)
Note : La marge arrière au niveau de la cour intérieure est de 15 m

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.

Usage prescrit : **I.2 (Industrie légère)**

Usage proposé : **Habitation**

SITUATION



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
SITUATION
ÉCHELLE

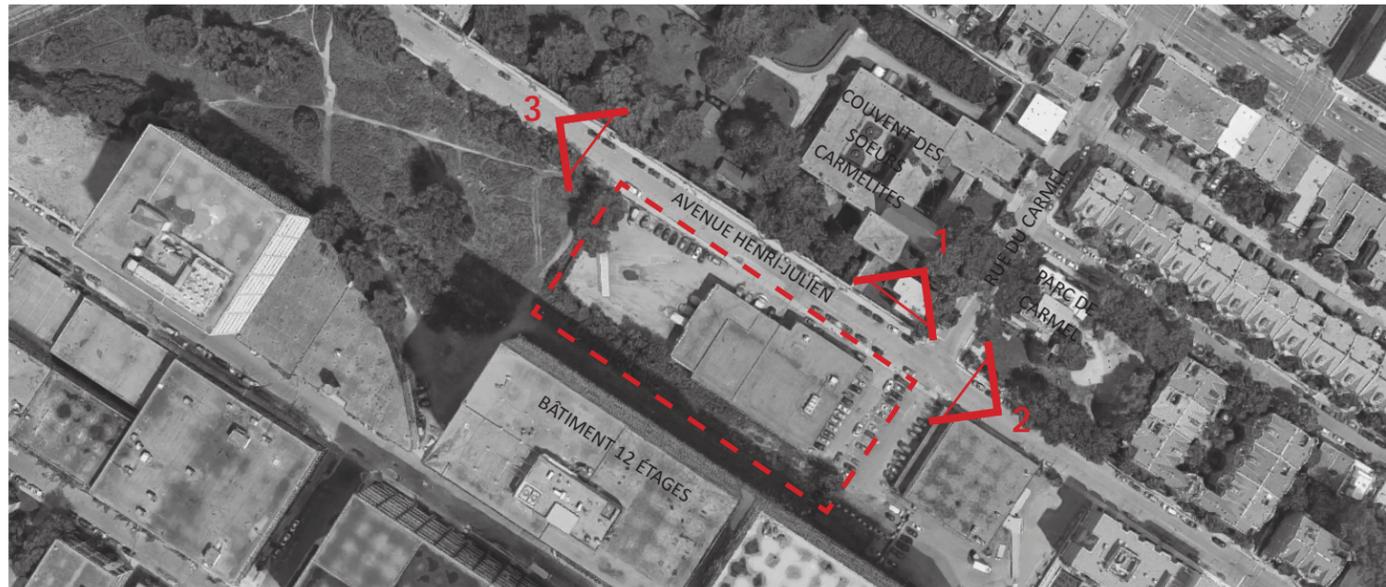
EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DEC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

PAGE
3

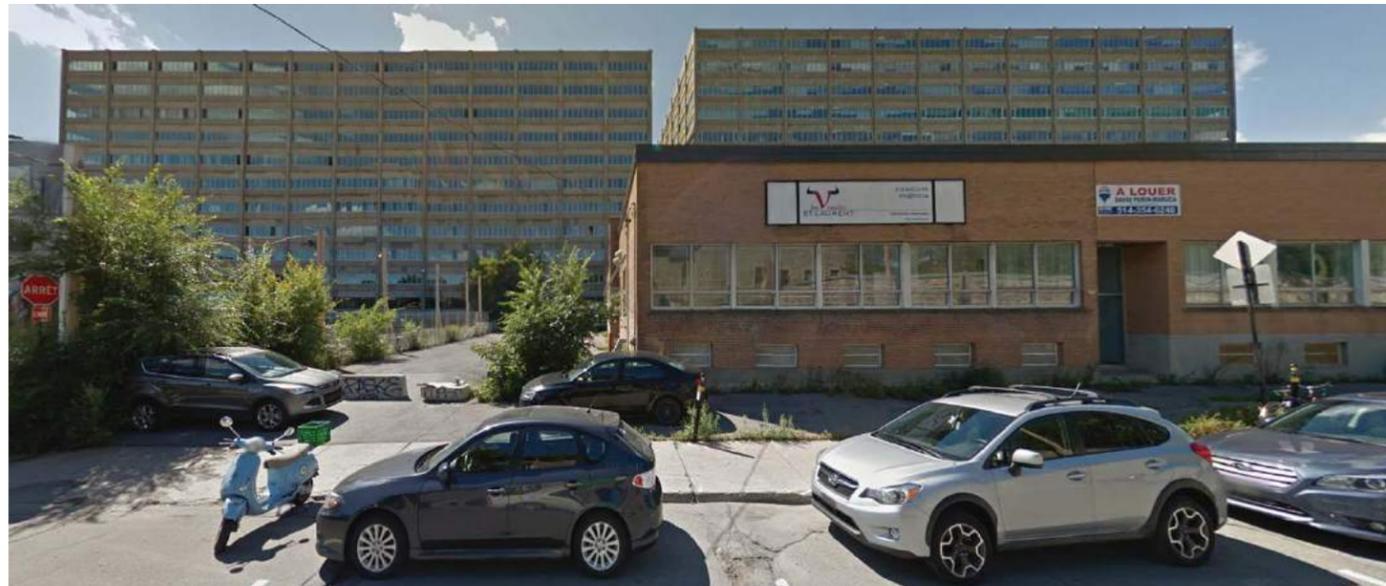
RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE



2



1



3



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
CONTEXTE ADJACENT
ÉCHELLE

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DEC. 2019

Demande

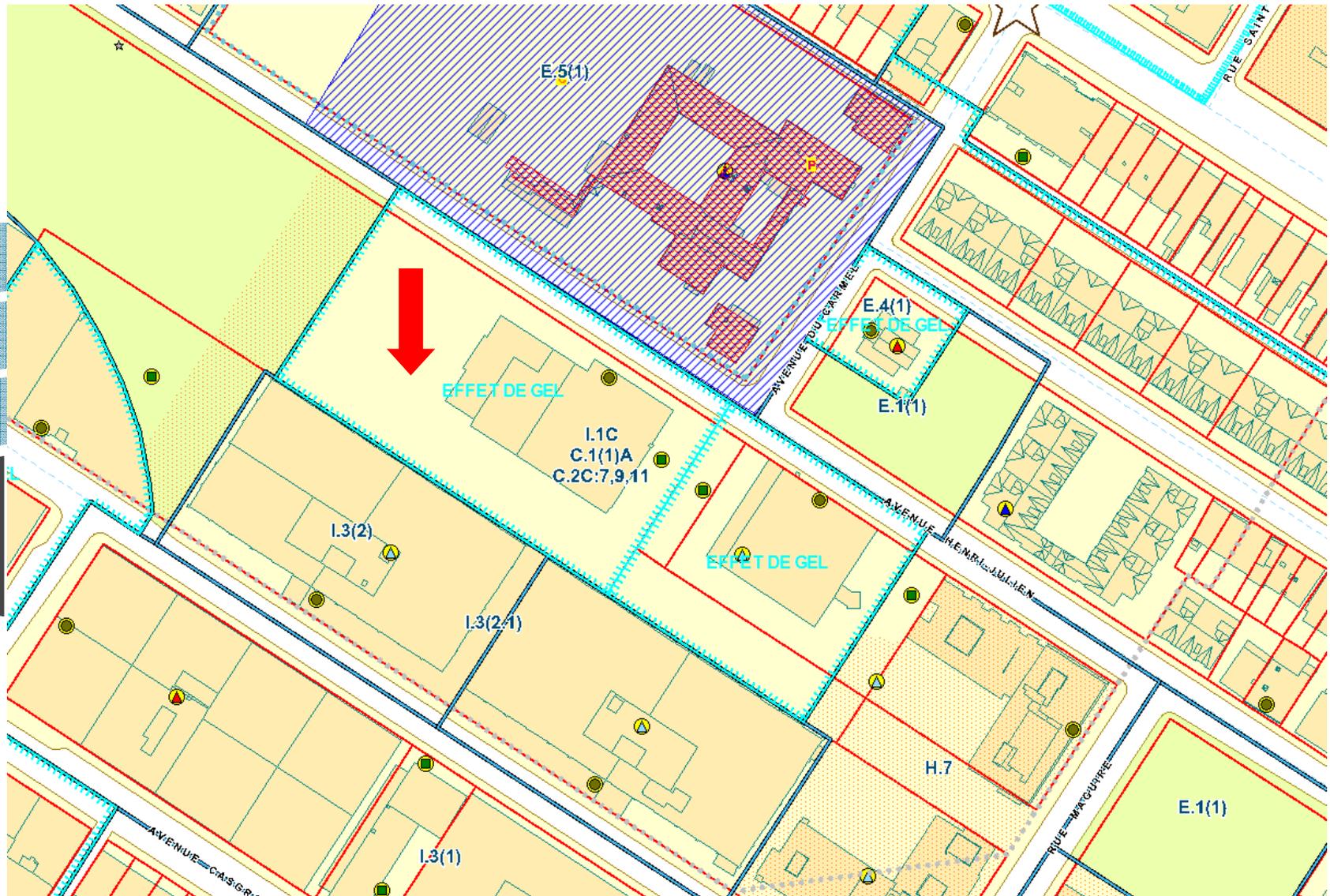
Projet

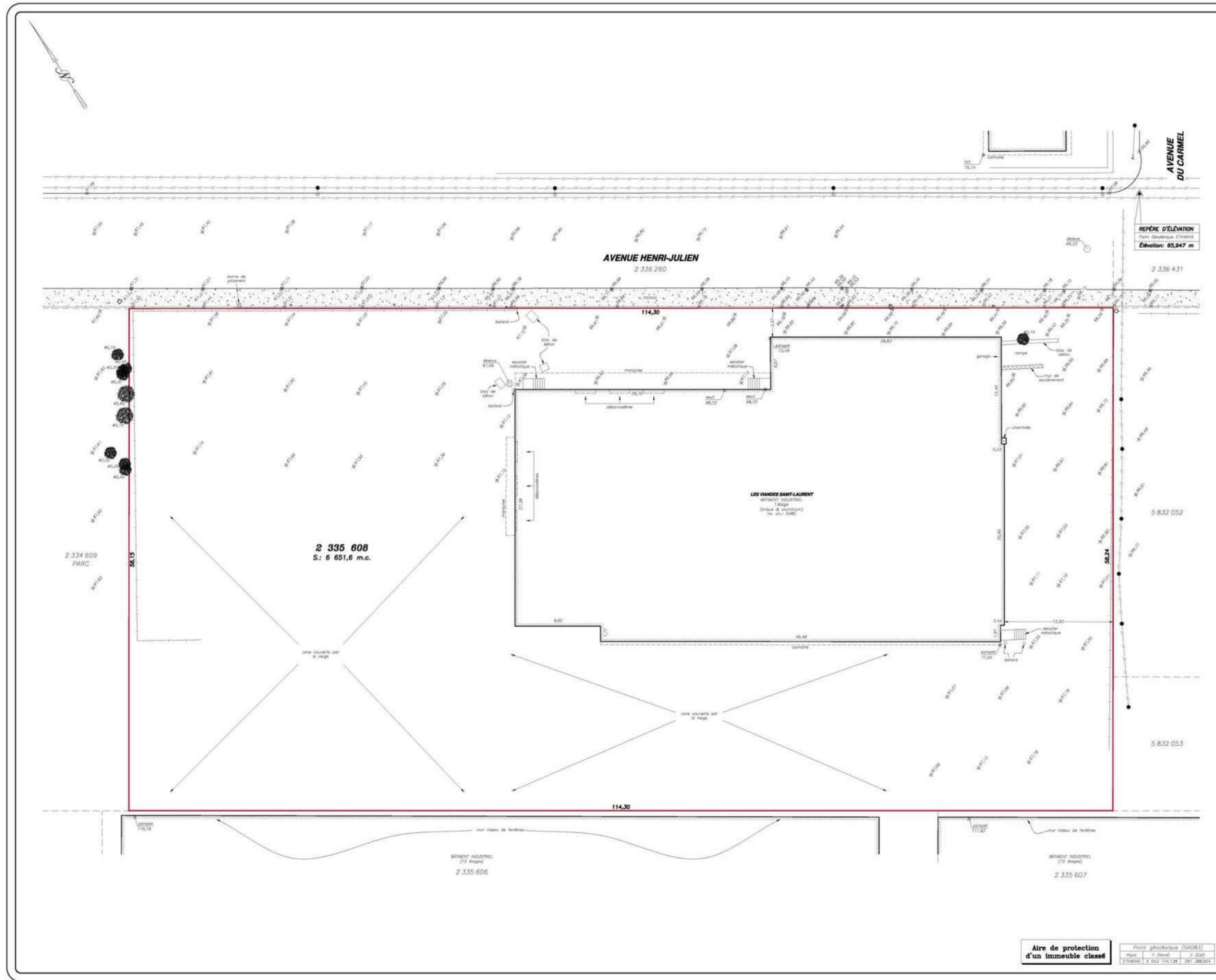
Contexte

Photos

Plans

Analyse





PLAN TOPOGRAPHIQUE

Adresse: 5485, Avenue Henri-Julien
 Ville de Montréal
 Québec, Canada

Échelle: 1:200 (SI)
 Cadastre: QUÉBEC
 Lot(s): 2 335 608
 Municipalité: VILLE DE MONTRÉAL
 Arrondissement: LE PLATEAU MONT-ROYAL
 Code Postal: MONTREAL

Notes(s):

- De plus, si été produit à la demande de M. Michel Arcaro par Le Groupe HOULE, afin d'étudier le réaménagement du site.
- Il ne devra en aucun temps être utilisé ni copié pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du titulaire.
- Le lot des lieux a été révisé le 8 et 7 février 2018.
- Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (M).
- Les déviations indiquées sur ce document sont en référence au système métrique (MAD) et rapportées à partir du point géodésique 210042.
- Les données planimétriques approuvées sur ce document sont en référence au système SCOP3 (Projet # 1008).
- Il est possible que certains éléments soient manquants et/ou inexactes en raison de la nature éphémère des données terrain.
- Avant de procéder aux travaux d'installation, le propriétaire, l'architecte ou le constructeur devra faire appel à un géomètre afin de vérifier les services d'utilité publique souterrains ou aériens et les effectuer dans ce secteur.

- Légende:**
- parcage
 - allée
 - point-uni
 - route
 - route de terre
 - base de béton
 - haie artificielle
 - clôture
 - borne-fontaine
 - poteau
 - hauban
 - poteau d'éclairage
 - poteau public (signalisation)
 - support à câble
 - temporaire simple
 - temporaire double
 - arbre feuillu (Géométrie: HxLx)
 - électricien
 - point géodésique
 - repère d'usage trouvé

DOCUMENT ÉVOLUTIF

MINUTE: 16465

Date	Modifications	Nu.
2018-02-14	plan initial	1

Chef d'équipe/Drawn by: **SC** Vérifié par/Check by: **PH**
 Dessiné par/Drawn by: **CH** Dessiné par/Drawn by: **AZ**

HH HOULE
GROUPE GÉOMATIK inc.
 835, 25e Avenue, suite 301
 Montréal, Québec, Canada H3T 2S2
 Tél. (514) 854-2530 Fax: (514) 854-0908

Signé à Montréal,
Signé
 FRANÇOIS HOULE s.-g.
 Copie conforme/True copy
 FRANÇOIS HOULE s.-g.

Dossier/Titre: 51417-1 1/1



Aire de protection d'un immeuble classé

Point géodésique (NAOBS)
 Point: Y (Nord) 3 (Est)
 2290451 3 242 114230 297 286307

CLIENT
 LE GROUPE URBA DEV.
 M. MICHAEL ARCARO

PROJET
 17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
 PLAN D'ARPEUTEUR
 ÉCHELLE

EMISSION
 PRÉSENTATION CCU
 RÉVISION 1

DATE
 17 DEC. 2019



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

**Bâtiment
existant**



HISTORIQUE

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

1895-1896 : Construction du Monastère des Carmélites actuel sur la rue du Carmel

Années 1970 : Construction des bâtiments industriels de grands gabarits sur l'avenue De Gaspé / construction d'entrepôts sur l'avenue Henri-Julien, en face du Carmel / fermeture des cours de triage du CP

Années 1990 : Déclin marqué de l'industrie textile

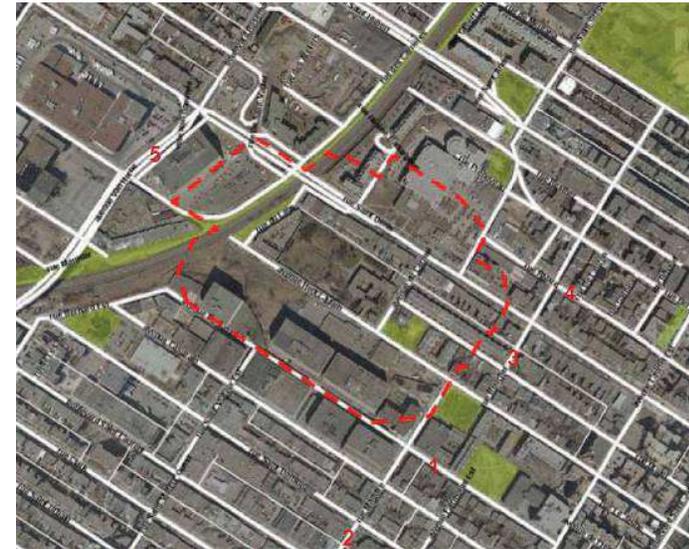
Années 1990 à aujourd'hui : Apparition de nouveaux usages liés notamment à l'industrie du numérique, ateliers d'artistes, petites entreprises créatives

2006 : Classement du monastère des Carmélites

2006 à 2012 : Campagnes de restauration subventionnées du monastère

2007 : Décret de l'aire de protection autour du monastère, exigeant une autorisation du MCCQ

2012 : Un énoncé de l'intérêt patrimonial a été adopté sur les valeurs de l'aire de protection du monastère des Carmélites (Objectifs de préservation des vues vers et depuis le jardin du monastère ainsi que du maintien d'une quiétude nécessaire au mode de vie contemplatif des moniales)



Demande

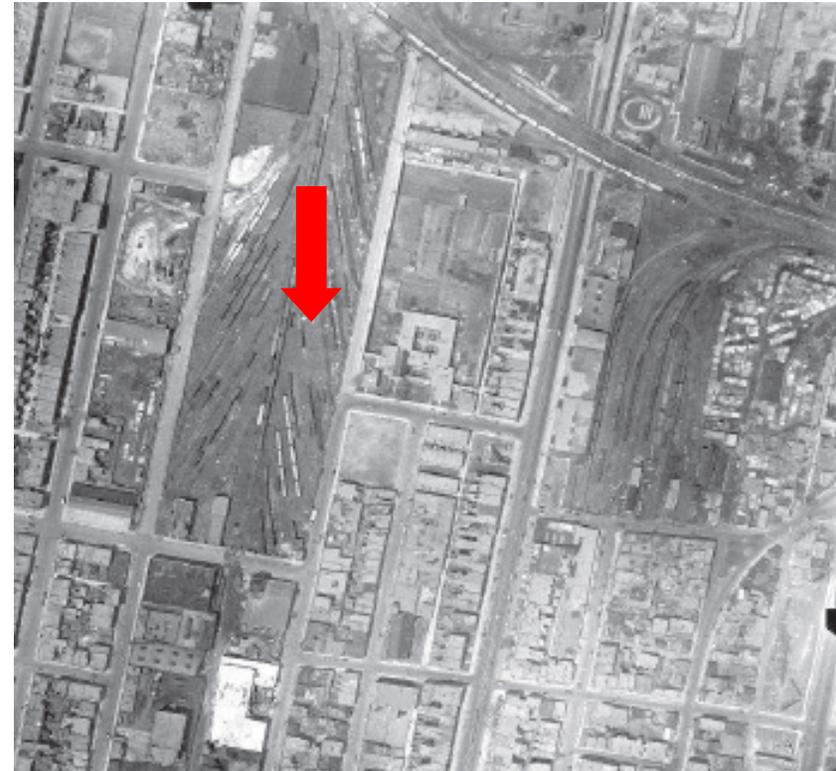
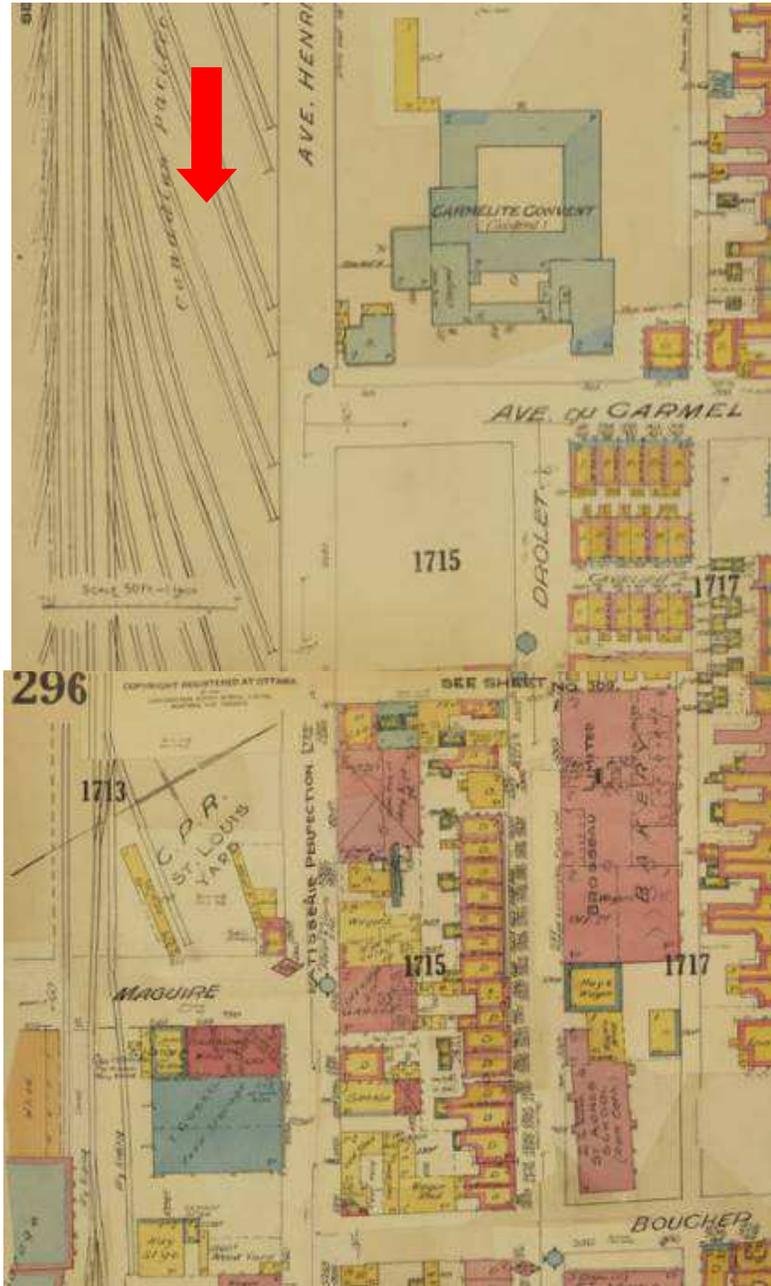
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



1943

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

3 projets privés au sud basés sur :

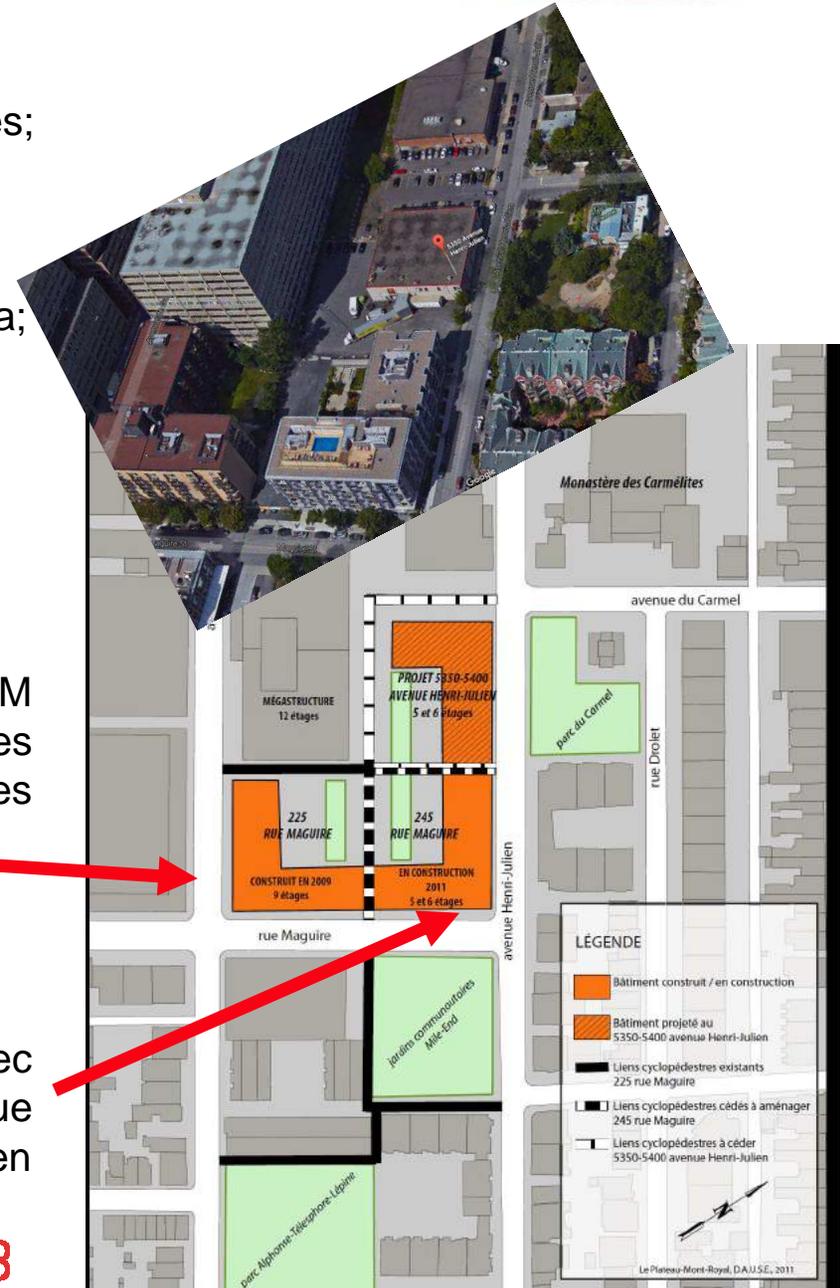
- Une densification à des fins résidentielles;
- Une implantation en « L »;
- L'aménagement de grandes cours plantées donnant sur la future allée Alma;
- La cession de terrain permettant la création des allées.

225, rue Maguire, angle De Gaspé :

- Construit en 2009, immeuble de l'OMHM de 181 logements pour personnes âgées avec 8 étages sur Maguire et 9 étages sur av. De Gaspé

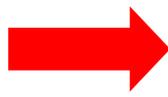
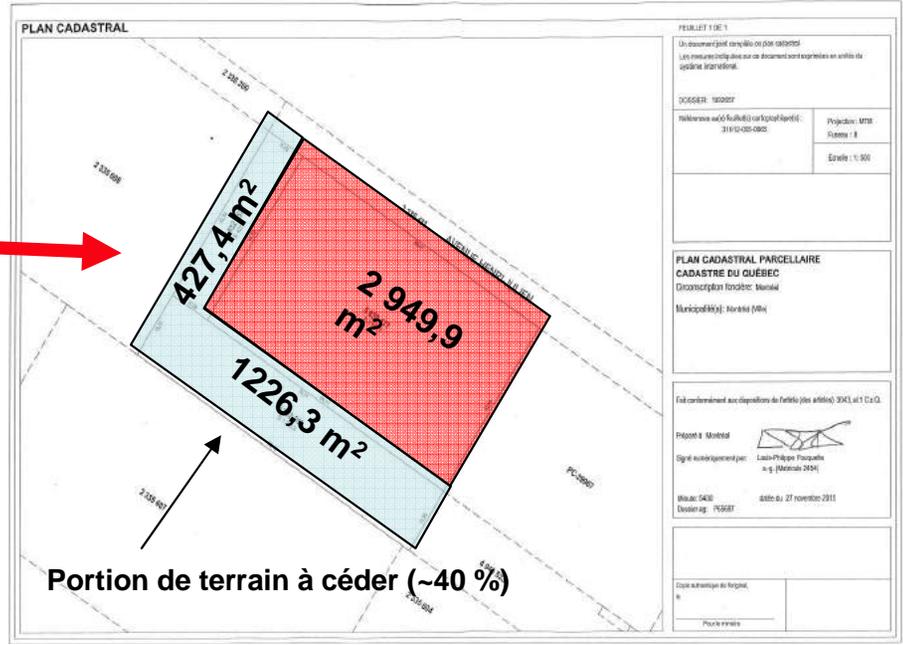
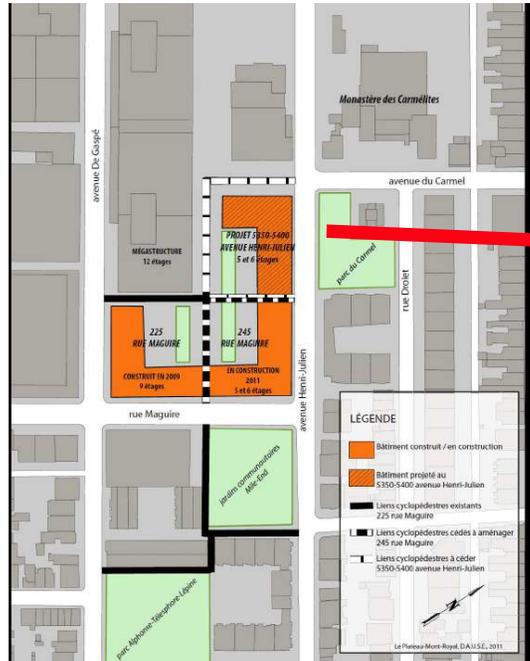
245, rue Maguire, angle Henri-Julien

- Construction de 2013, immeuble avec 104 logements, 7 étages sur la rue Maguire et 5 étages sur l'av. Henri-Julien



5400, avenue Henri-Julien : PPCMOI - Construction d'un immeuble de 4 étages et 63 logements

- Demande
- Projet
- Contexte
- Photos
- Plans
- Analyse



Demande

Projet

Contexte

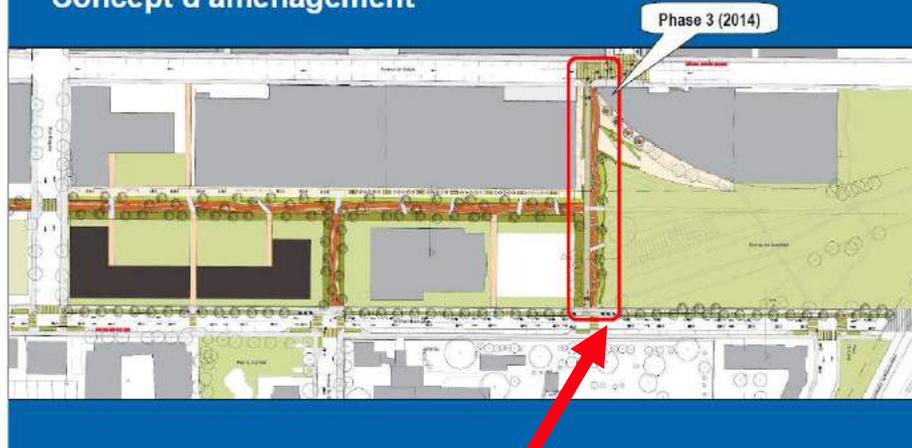
Photos

Plans

Analyse

PHASE 3 ET +

Concept d'aménagement



PHASE 3 ET +

Allée Saint-Viateur



Demande

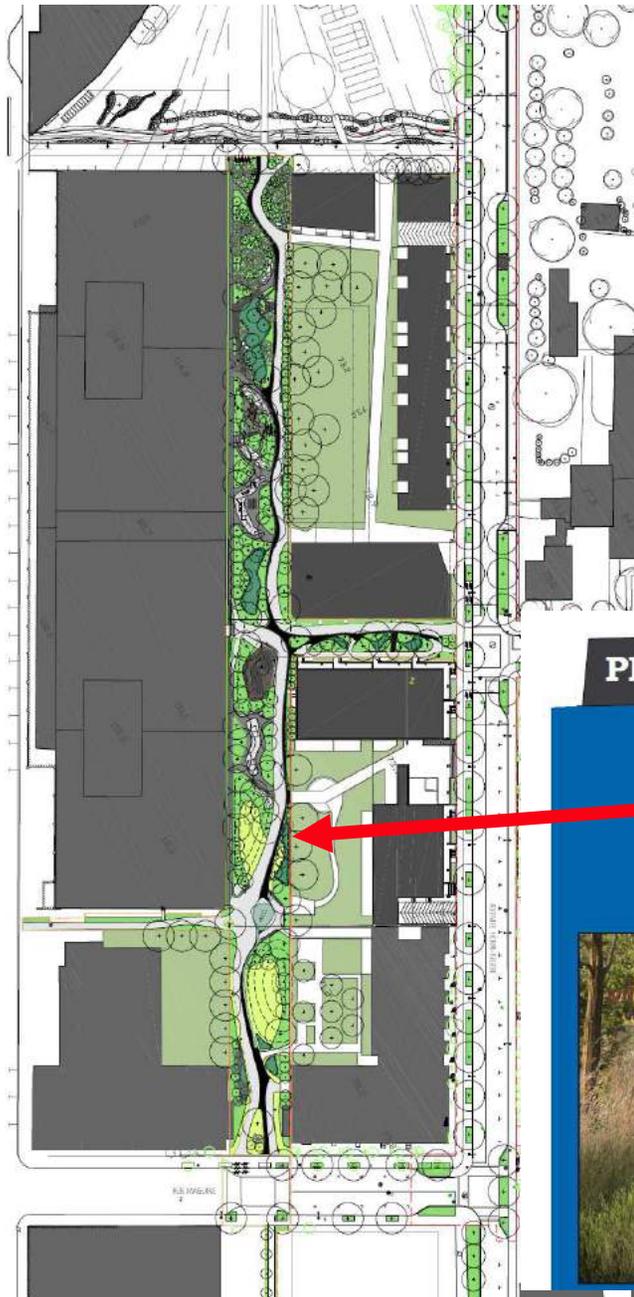
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



PHASE 3 ET +

Allée Alma



Avant



Après

Demande

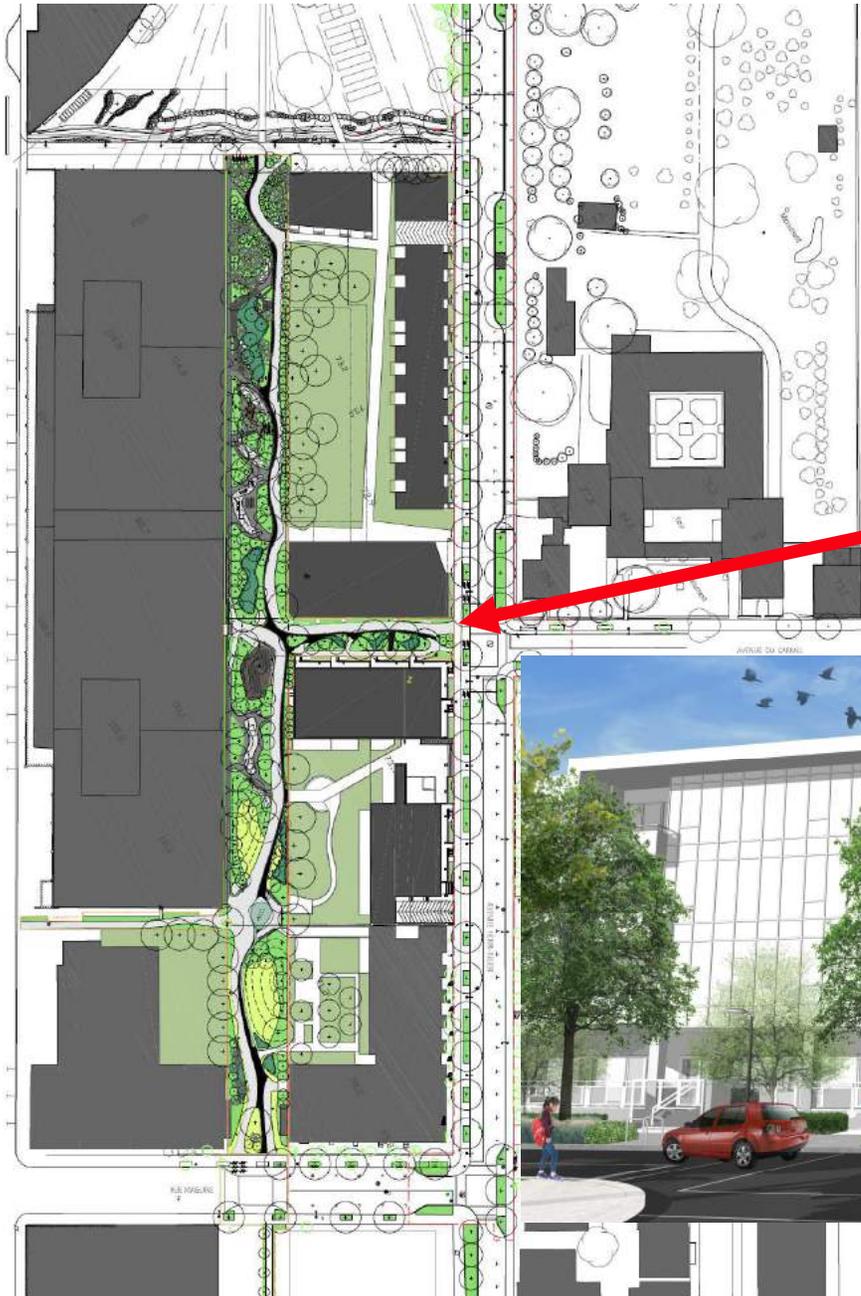
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Allée du Carmel



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

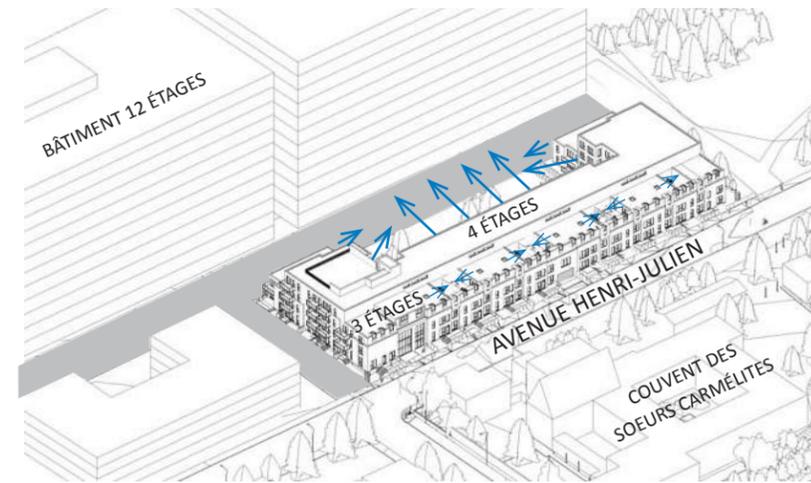
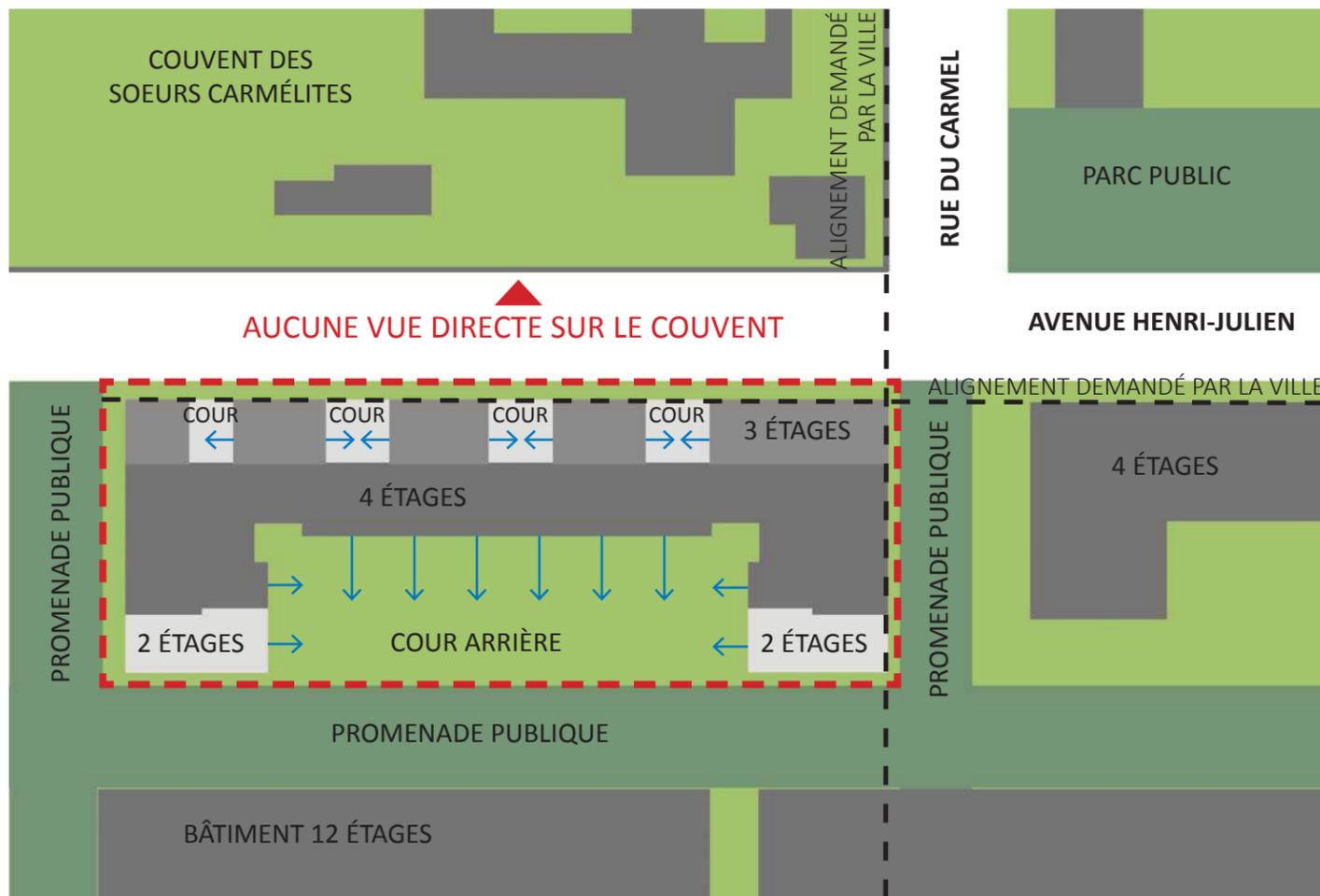
Projet visé (4 étages)



SCHÉMAS CONCEPTUELS

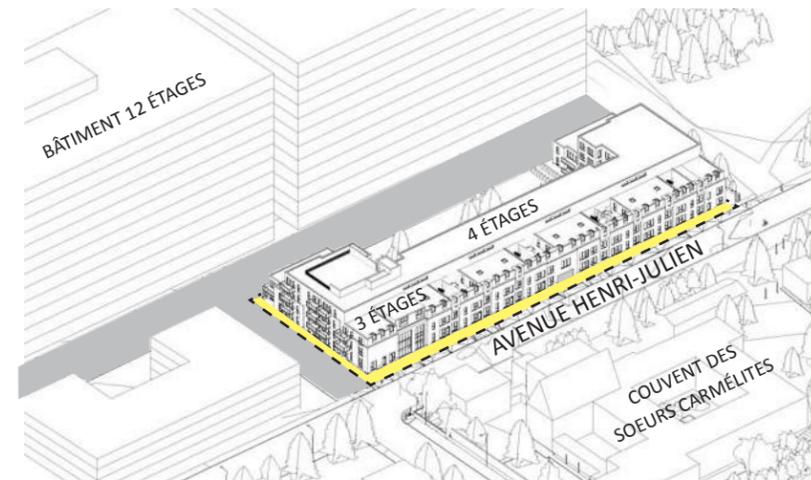
ENJEUX

- DENSIFIER LE SITE
- PROTÉGER DE FAÇON RESPONSABLE (12% SOUS LE TAUX D'IMPLANTATION PERMIS PAR LE ZONAGE) LES SOEURS CARMÉLITES EN SUPPRIMANT LES VUES DES UNITÉS AU 3^e ET 4^e ÉTAGE
- CRÉER DES ESPACES PAYSAGERS EN LIEN DIRECT AVEC LES TRAVERSÉES PIÉTONNES DU SCHÉMA DIRECTEUR DE L'ARRONDISSEMENT



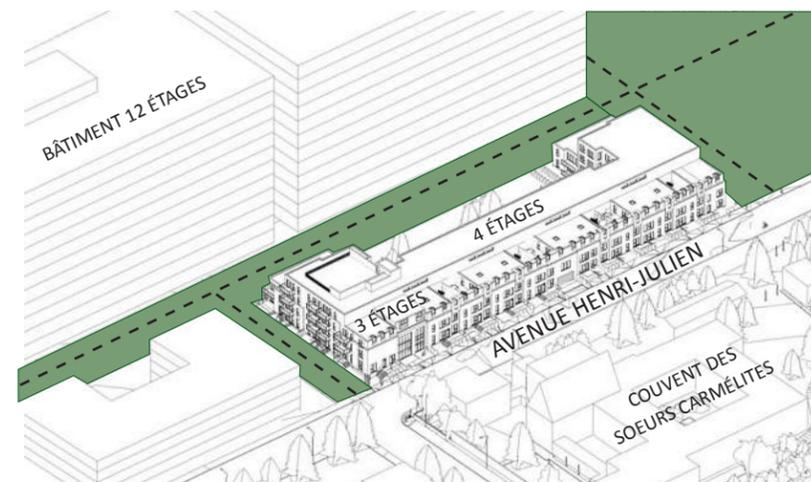
ORIENTATION DES VUES

- VUE SUR LA COUR ARRIÈRE AU 4^e ÉTAGE
- VUES SUR LES COURS INTÉRIEURES AU 3^e ÉTAGE



ANIMATION SUR RUE

- LOGEMENTS AU REZ-DE-CHAUSSÉE DIRECTEMENT ACCESSIBLES DEPUIS LA RUE



LIEN VERT

- AMÉNAGEMENT D'UNE GRANDE COUR PAYSAGÉE EN LIEN DIRECT AVEC LES TRAVERSÉES PIÉTONNES DE LA VILLE

CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
SCHÉMAS CONCEPTUELS
ÉCHELLE

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DEC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

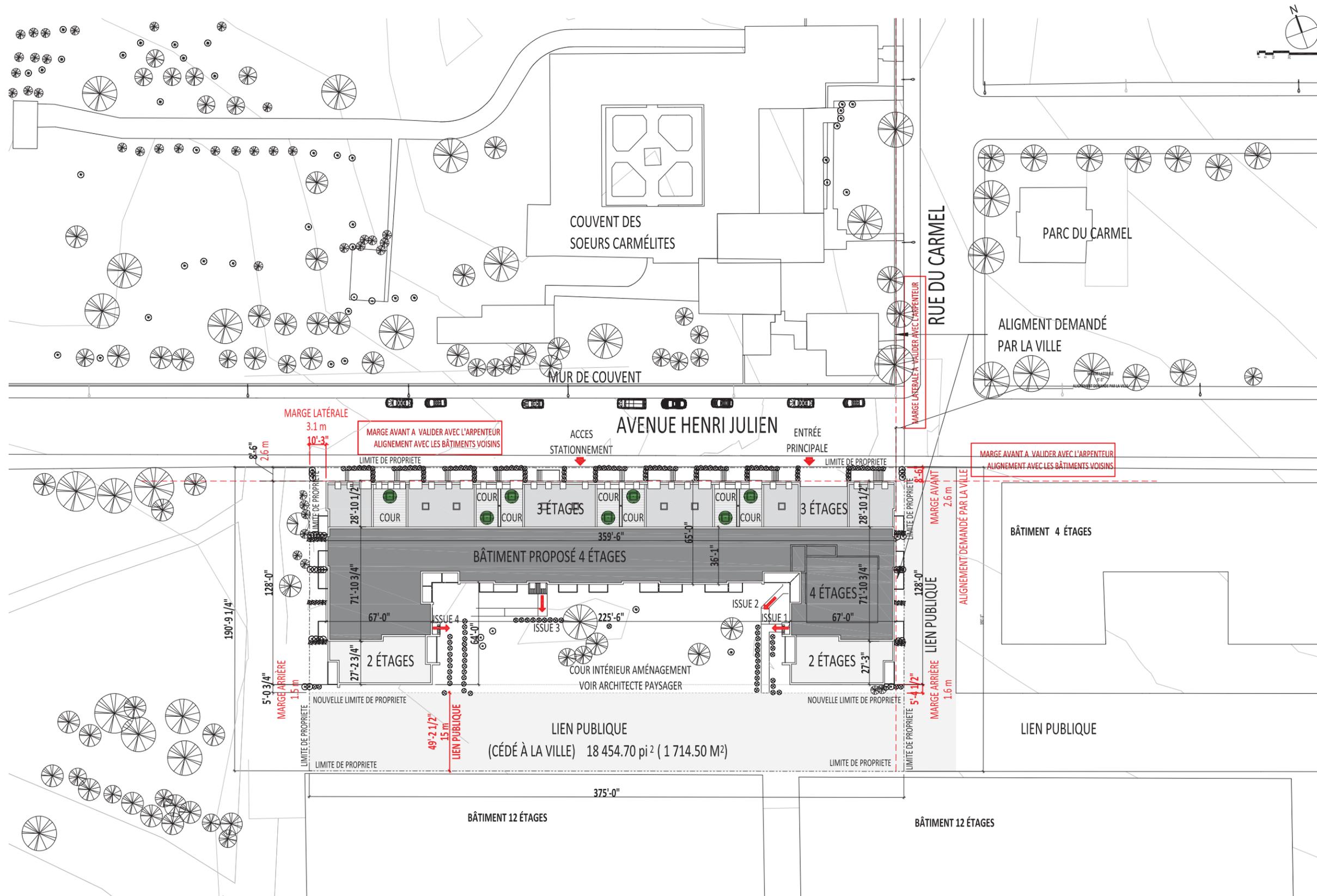
PAGE

6

AIRE DU TERRAIN TOTALE	71 600.75 pi ² (6 651.93 M)
ARIE DU TERRAIN - LIEN POUBLIQUE(CÉDÉ À LA VILLE)	18 454.70 pi ² (1 714.50 M)
AIRE DU TERRAIN	53 146.05 pi ² (4 937.43 M)
DENSITÉ PERMISE	2@3
DENSITÉ PROPOSÉ	2.05 (109418 pi ² / 53 146.05pi ²)
TAUX D'IMPLANTATION PERMIS	70 %
TAUX D'IMPLANTATION PROPOSÉ	58 % (30 656 pi ² / 53 146.05pi ²)
NOMBRE D'ÉTAGES PERMIS	4 ÉTAGES
NOMBRE D'ÉTAGES PROPOSÉE	4 ÉTAGES
HAUTEUR PERMIS	16 m
HAUTEUR PROPOSÉE	± 13.4 m (STRUCTURE BÉTON)
NOMBRE D'UNITÉS PROPOSÉES	99 UNITÉS
MARGES ET ALIGNEMENTD REQUISE PAR LA VILLE	
MARGE AVANT PROPOSÉE	2.6 m
MARGE LATÉRALE PROPOSÉE	3.1 m ET 1.6 m
MARGE ARRIÈRE PROPOSÉE	15m + 1.5m

SUPERFICIE BRUTE CONSTRUITE		
NIVEAU	UNITÉS	SUPERFICIE
NIVEAU SOUS-SOL		30760 SF
NIVEAU RDC	29	30666 SF
NIVEAU 2	31	30550 SF
NIVEAU 3	26	23763 SF
NIVEAU 4	13	16923 SF
TOTAL (INCLUANT NIVEAU SOUS-SOL)	99	132662 SF

(INCLUANT NIVEAU SOUS-SOL)



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
PLAN D'IMPLANTATION
ÉCHELLE
1/64" = 1'-0"

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DÉC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

GABARIT ET INTÉGRATION URBAINE

Le projet se situe sur l'avenue Henri-Julien, à l'angle de la rue du Carmel dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal.

Le nouveau projet résidentiel comprendra 99 unités d'habitations résidentiels sur 3 étages et 4 ième étage partiel.

Le projet s'insère en continuité du front bâti sur l'Avenue Henri-Julien.

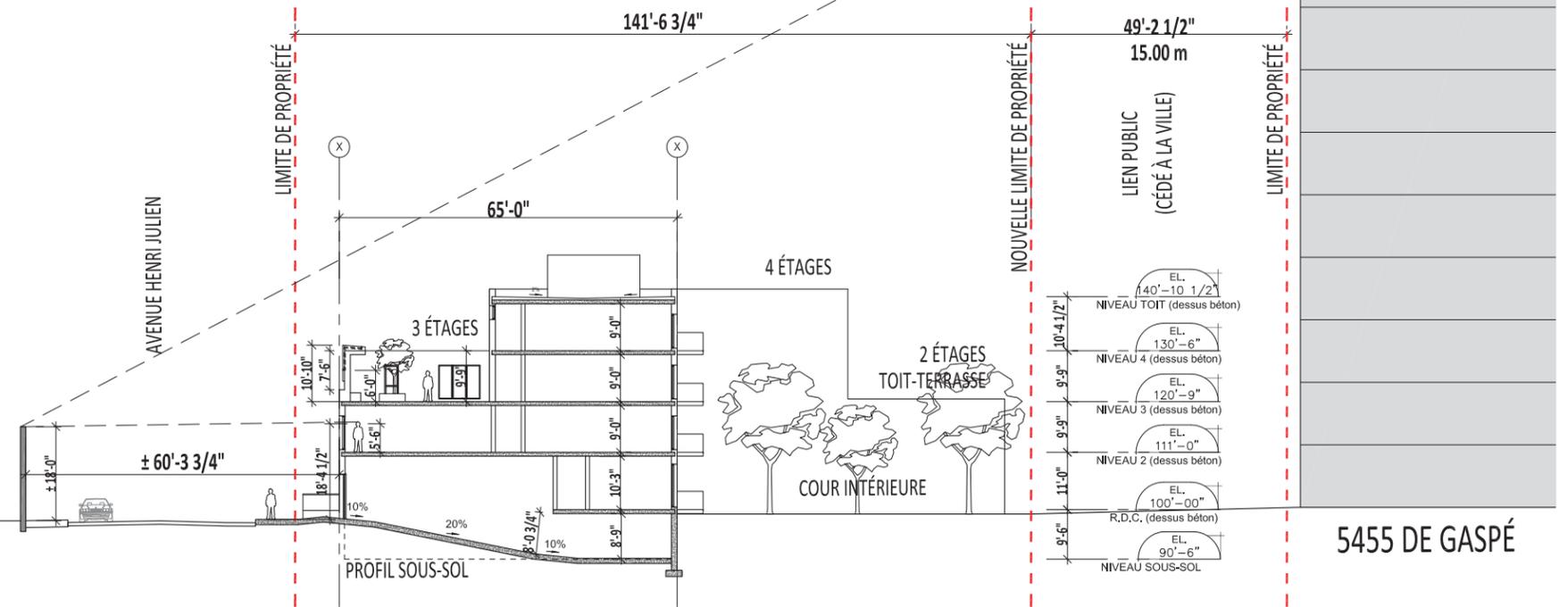
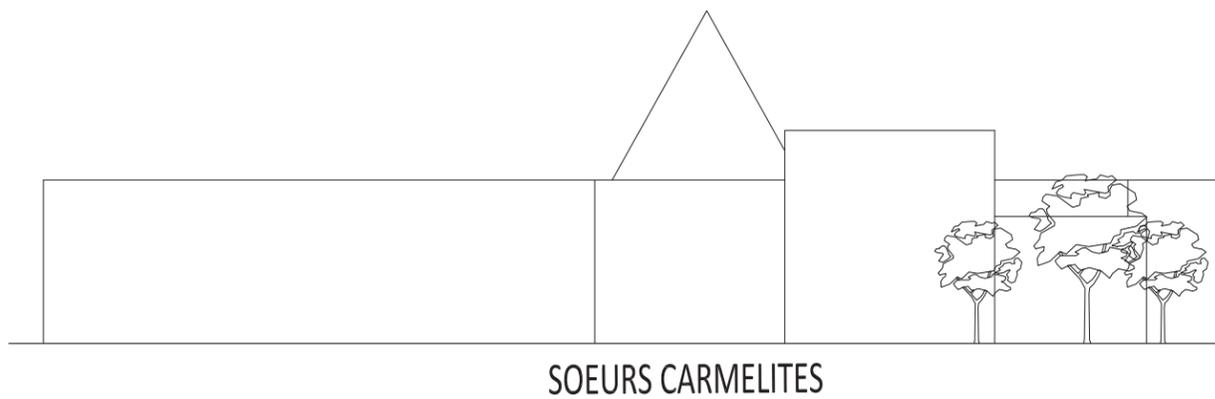
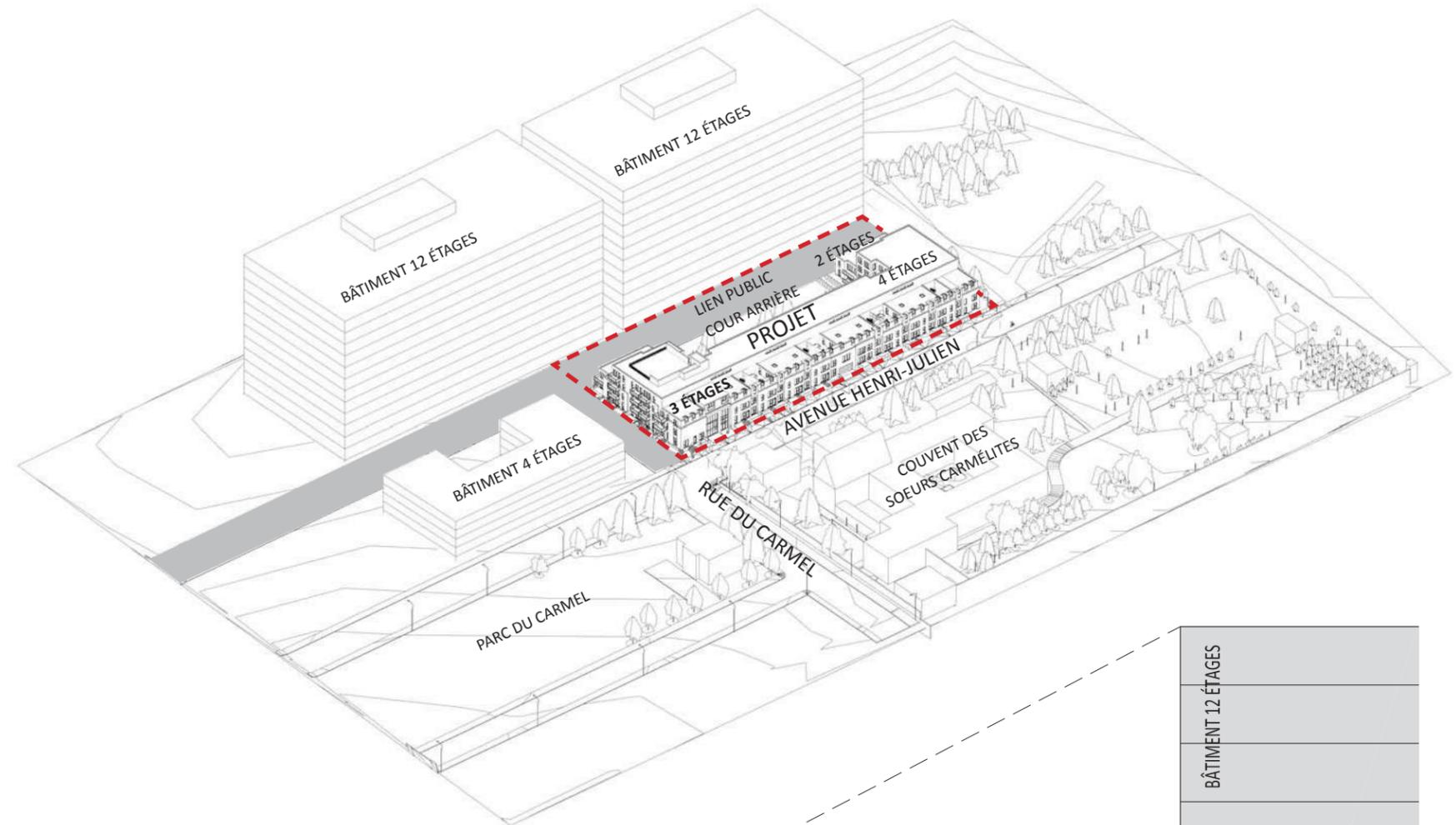
La forme du bâtiment est contrainte par les marges principales dont l'alignement avec les voisins sur Henri-Julien et les sœurs Carmélites (rue du Carmel), ainsi que les 3 liens publics ceinturant le projet.

Cette proposition présente une diversité de typologie variant de 1 chambre à coucher jusqu'à 3 chambres à coucher.

Des stationnements intérieurs pour voitures et espaces vélos sont prévus sous le bâtiment.

Les unités résidentielles du 2 ième étage n'ont aucune vues sur couvent des sœurs Carmélites à cause du mur d'enceinte du Carmel (voir la coupe ci-dessous). Les fenêtres des unités du 3 ième étage donnet sur les cours intérieures et les unités du 4 ième étage donnet sur la cour arrière du projet. Donc il n'y a aucune vue du projet sur le couvent des soeurs Carmélites.

Le projet adopte un gabarit respectueux limitant les vues plongeantes sur le Carmel, de plus, au regard des édifices présents autour du site, le projet vient également poursuivre la gradation du gabarit en nombre d'étage (de 3 à 7 sur Henri-Julien et jusqu'à 12 étages sur de Gaspé).



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
GABARITS
ÉCHELLE
1/32" = 1'-0"

EMISSION DATE
PRÉSENTATION CCU 17 DEC. 2019
RÉVISION 1

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

PAGE
7

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



*** Version
préliminaire**

PERSPECTIVE - vue aérienne du projet



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
PERSPECTIVES
ÉCHELLE

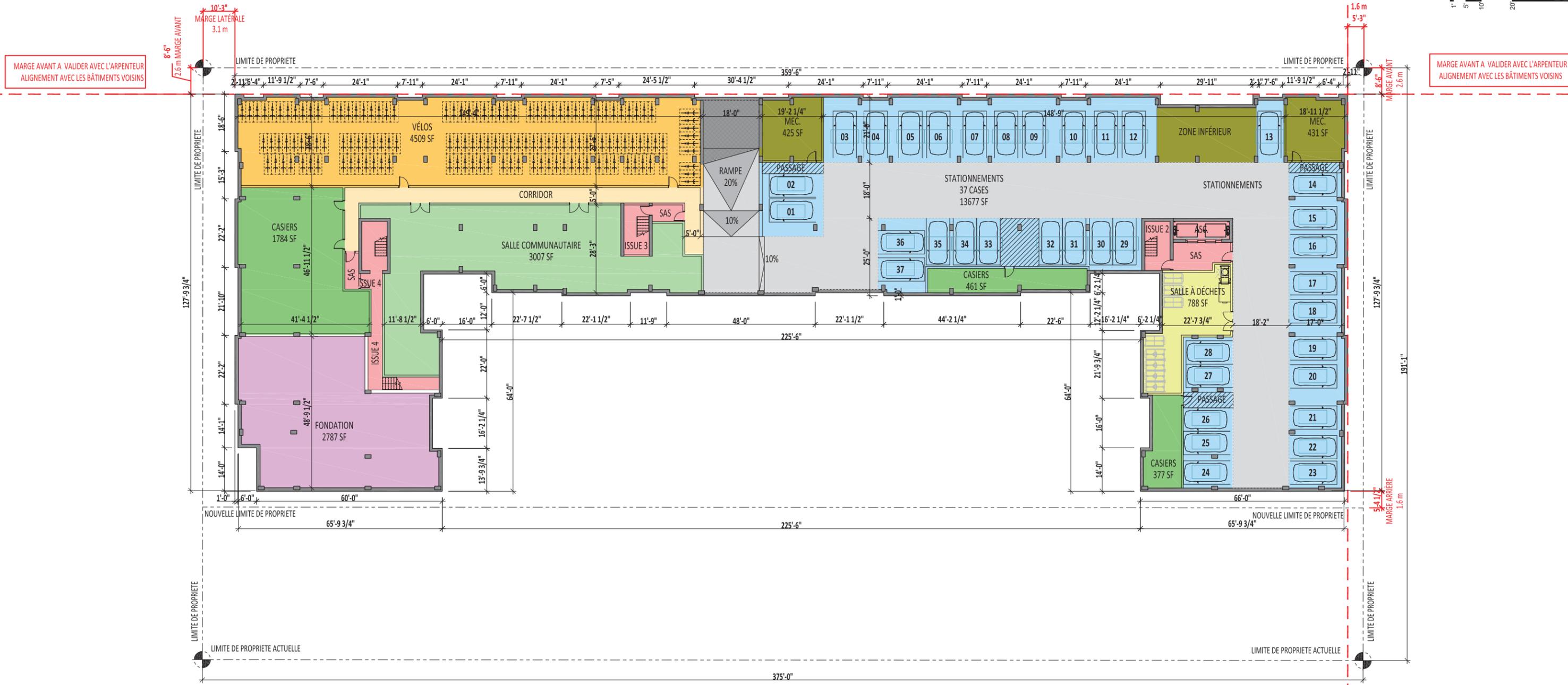
EMISSION **DATE**
PRÉSENTATION CCU 17 DEC. 2019
RÉVISION 1

forme
STUDIO ARCHITECTURE

PAGE

8

- STATIONNEMENT
- SALLE COMMUNAUTAIRE
- CASIERS
- VÉLOS
- SALLE À DÉCHETS
- MÉC.
- FONDATION
- ESPACES COMMUNS
- ISSUE



CLIENT
 LE GROUPE URBA DEV.
 M. MICHAEL ARCARO

PROJET
 17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
 PLAN DE TYPOLOGIE SOUS-SOL
 ÉCHELLE
 1/32" = 1'-0"

EMISSION
 PRÉSENTATION CCU
 RÉVISION 1

DATE
 17 DÉC. 2019

FORME
 STUDIO ARCHITECTURE

PAGE
 26



LIEN PUBLIC
(CÉDÉ À LA VILLE) 18 454.7 pi² (1 7145 m²)

CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
PLAN DE TYPOLOGIE RDC
ÉCHELLE
1/32" = 1'-0"

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

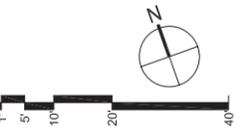
DATE
17 DEC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

PAGE
27

- 1CC
- 2CC
- 3CC
- ISSUE
- ESPACES COMMUNS
- MÉC.
- ASC.

AVENUE HENRI JULIEN



MARGE AVANT A VALIDER AVEC L'ARPEUTEUR
ALIGNEMENT AVEC LES BÂTIMENTS VOISINS

MARGE AVANT A VALIDER AVEC L'ARPEUTEUR
ALIGNEMENT AVEC LES BÂTIMENTS VOISINS



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
PLAN DE TYPOLOGIE 2^e ÉTAGE
ÉCHELLE
1/32" = 1'-0"

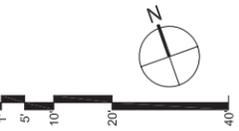
EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DÉC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

- 1CC
- 2CC
- 3CC
- ISSUE
- ESPACES COMMUNS
- MÉC.
- ASC.

AVENUE HENRI JULIEN



MARGE AVANT A VALIDER AVEC L'ARPEUTEUR
ALIGNEMENT AVEC LES BÂTIMENTS VOISINS

MARGE AVANT A VALIDER AVEC L'ARPEUTEUR
ALIGNEMENT AVEC LES BÂTIMENTS VOISINS



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
PLAN DE TYPOLOGIE 3^e ÉTAGE

ÉCHELLE
1/32" = 1'-0"

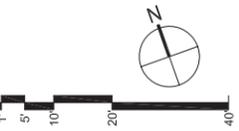
EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DÉC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

- 1CC
- 2CC
- 3CC
- ISSUE
- ESPACES COMMUNS
- MÉC.
- ASC.

AVENUE HENRI JULIEN



MARGE AVANT A VALIDER AVEC L'ARPENTEUR
ALIGNEMENT AVEC LES BÂTIMENTS VOISINS

MARGE AVANT A VALIDER AVEC L'ARPENTEUR
ALIGNEMENT AVEC LES BÂTIMENTS VOISINS



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
PLAN DE TYPOLOGIE 4^e ÉTAGE
ÉCHELLE
1/32" = 1'-0"

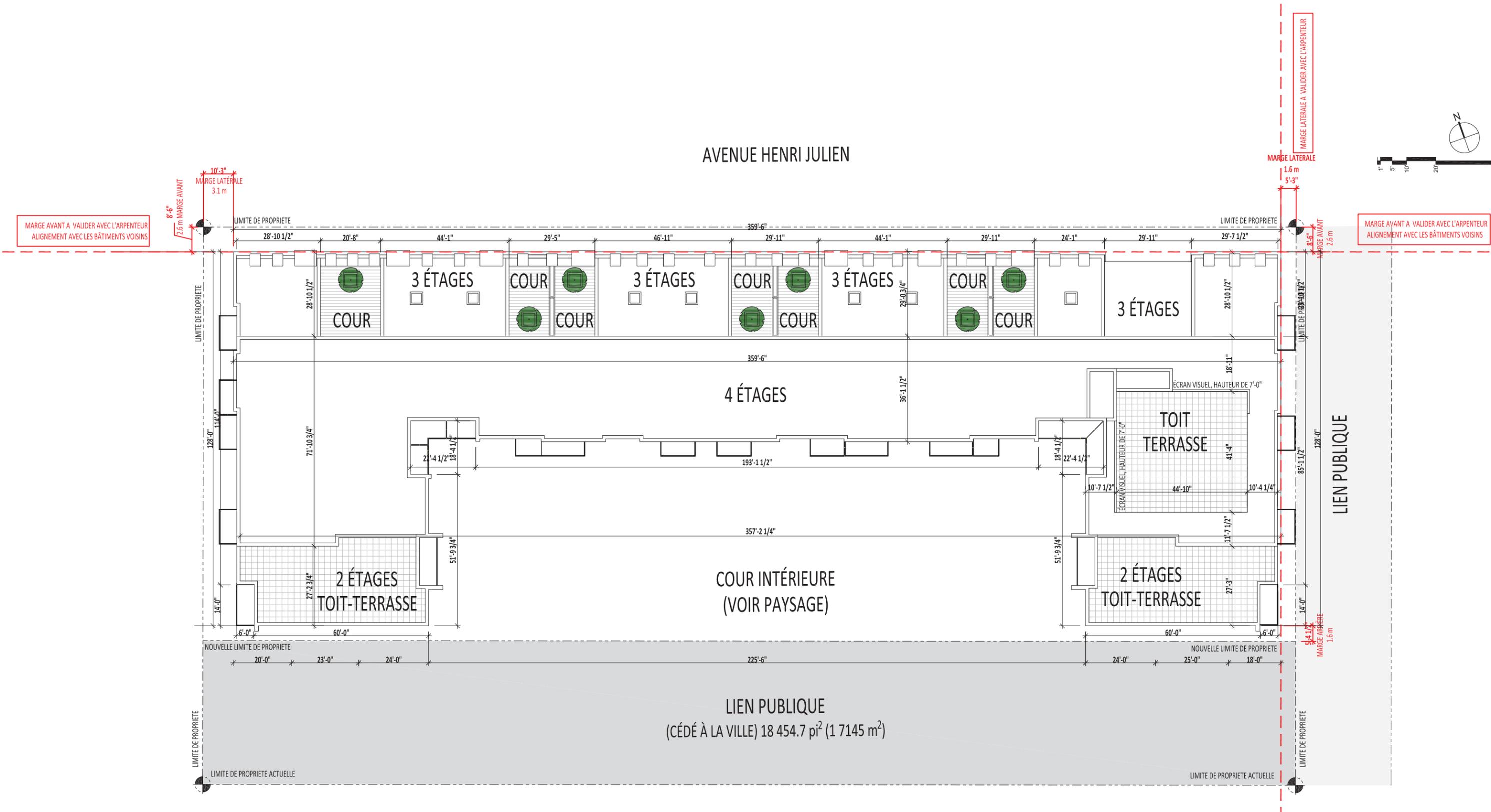
EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DÉC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

PAGE
30

AVENUE HENRI JULIEN



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
PLAN DU TOIT
ÉCHELLE
1/32" = 1'-0"

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DEC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE



ÉLÉVATION AVENUE HENRI-JULIEN



ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE



ÉLÉVATION LATÉRALE DROITE



ÉLÉVATION ARRIÈRE - LIEN PUBLIC

LÉGENDE DES MATÉRIAUX

1.0-MAÇONNERIE

- 

1.1 **PIERRE DE CALCAIRE NATURELLE :**
Format : VARIABLE
Couleur : GRIS-BEIGE
- 

1.2 **BRIQUE GRISE FONCÉ :**
Compagnie/Modèle : SHOULDICE / GALAXY
Format : 4"X8"
Couleur : GRIS+GRIS FONCÉ

- 

1.3 **BRIQUE BLANCHE:**
Compagnie/Modèle : SHOULDICE / PEARL WHITE
Format : 4"X8"
Couleur : BLANC

2.0-PANNEAUX COMPOSITE

- 

2.1 **PANNEAU COMPOSITE ZINC BROSSÉ:**
Compagnie/Modèle : MAC / ZINC BROSSÉ
Format: MHQC 1800
Couleur : ZINC BROSSÉ
- 

2.2 **PANNEAU COMPOSITE BLANC:**
Compagnie/Modèle : MAC / BLANC TITANE
Format: MHQC 2015
Couleur : BLANC TITANE .

3.0-ECRAN DE SÉPARATION

- 3.1 Ecran de séparation
Compagnie: Rampart type Bellevue ou équivalent
Verre : Clair
Couleur: Charbon

4.0-GARDE-CORPS

- 4.1 GARDE-CORPS en verre trempé
Compagnie: Rampart type Bellevue ou équivalent.
Verre : Clair
Couleur: Charbon

5.0-FENÊTRES-PORTES

- 5.1 FENÊTRES ET PORTES PATIO HYBRIDE
Portes et fenêtres hybride
Verre : Clair
Couleur: Charbon
- 5.2 FENÊTRES ET PORTES ALUMINIUM
(Espaces collectifs)
Portes et fenêtres en aluminium.
Verre : Clair
Couleur: Charbon

CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

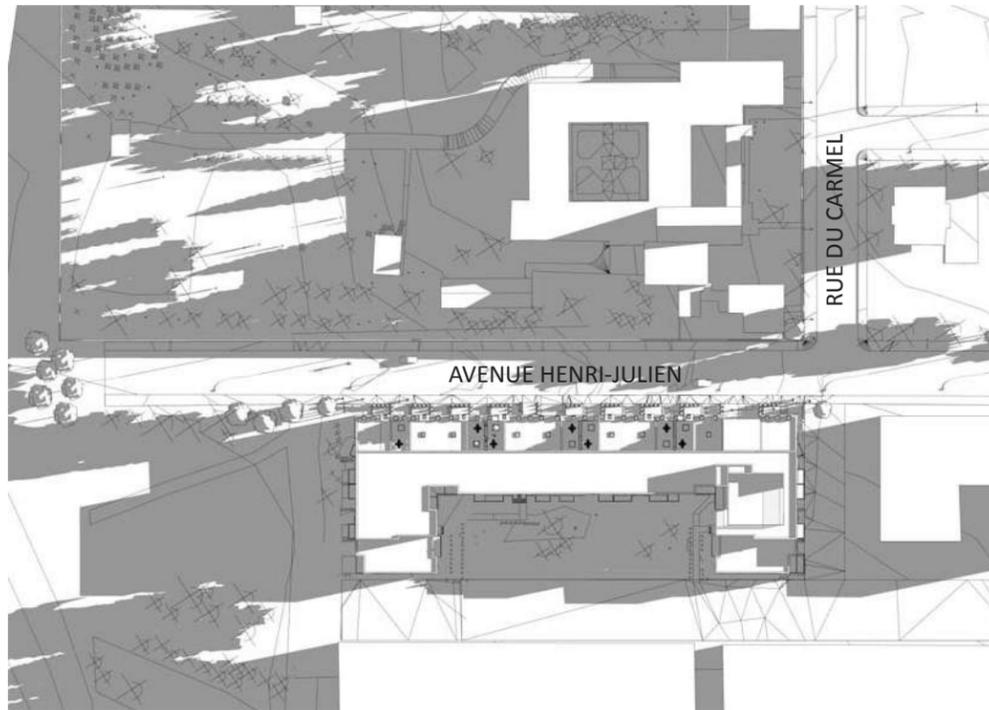
DESSIN
ÉLÉVATIONS PRÉLIMINAIRES
(POUR PPCMOI)
ÉCHELLE
1/32" = 1'-0"

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 2

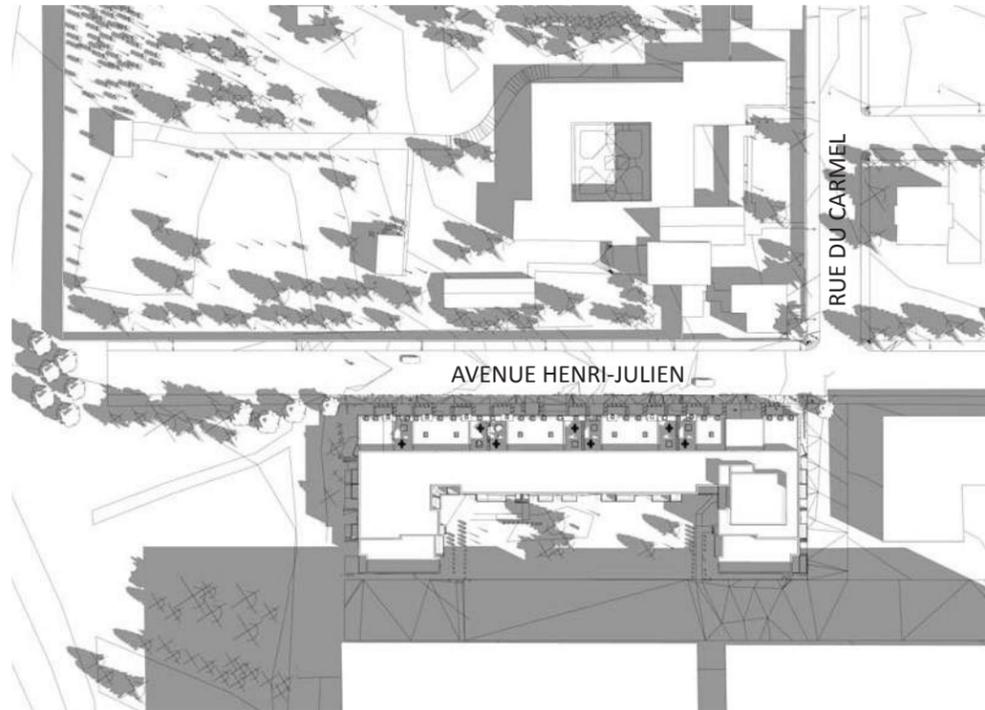
DATE
9 JANV. 2020



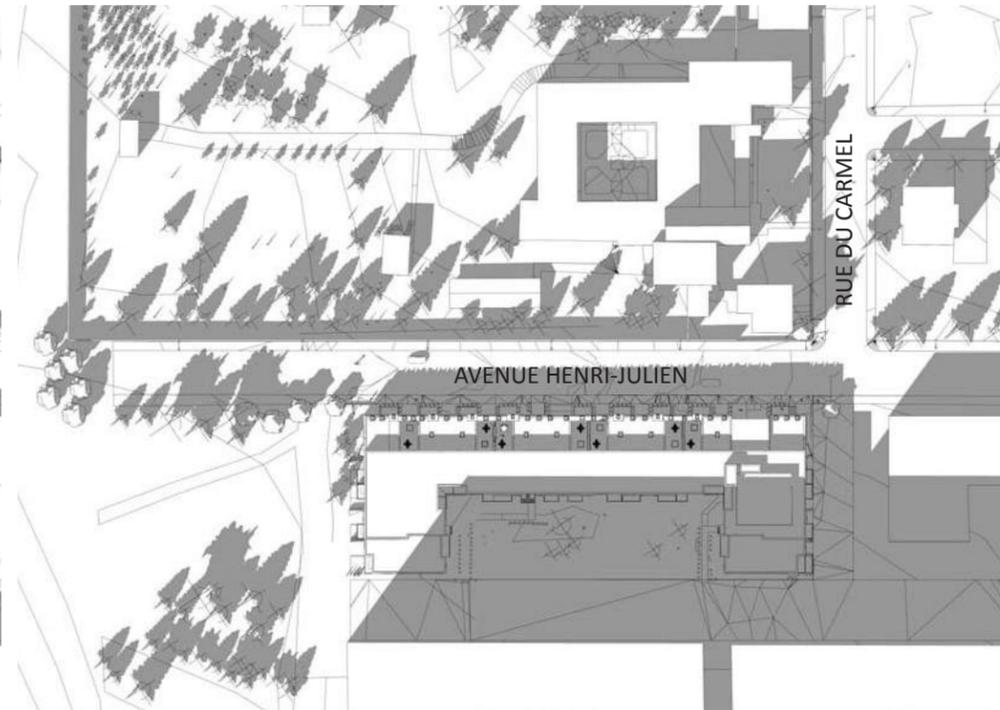
FORME
STUDIO ARCHITECTURE



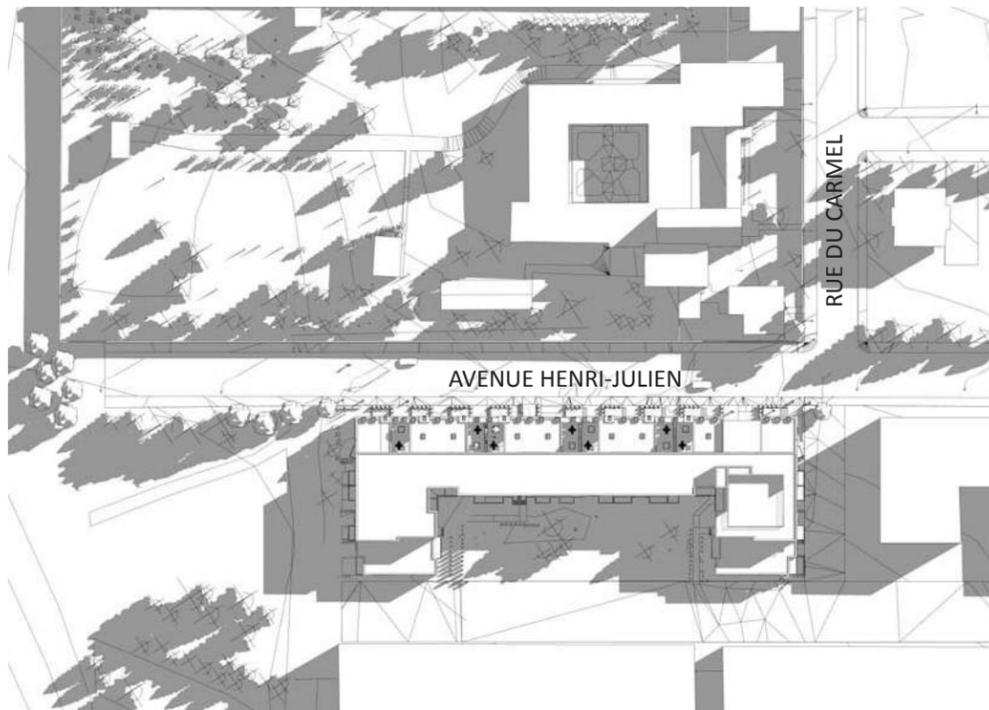
21 MARS - 09:00 H



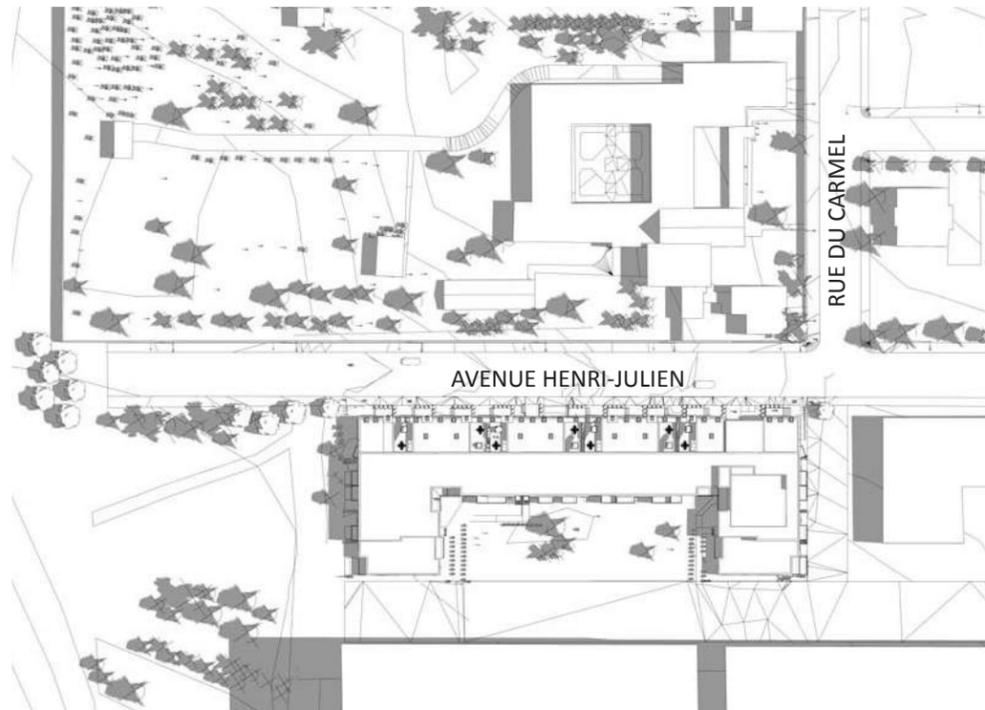
21 MARS - 12:00 H



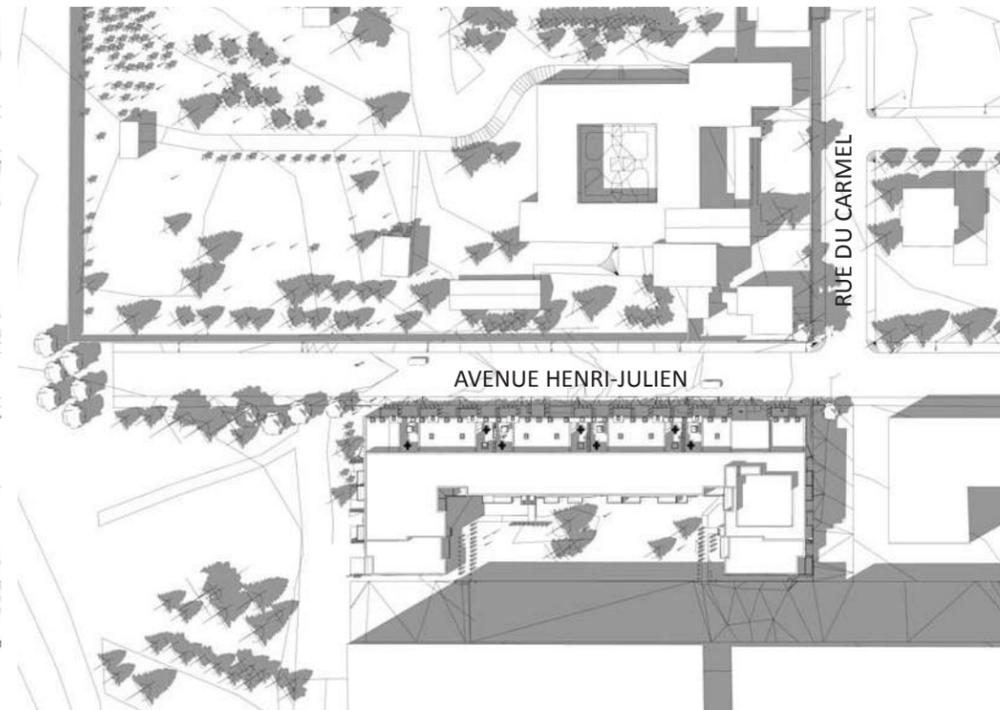
21 MARS - 17:00 H



21 JUIN - 09:00 H



21 JUIN - 12:00 H



21 JUIN - 17:00 H

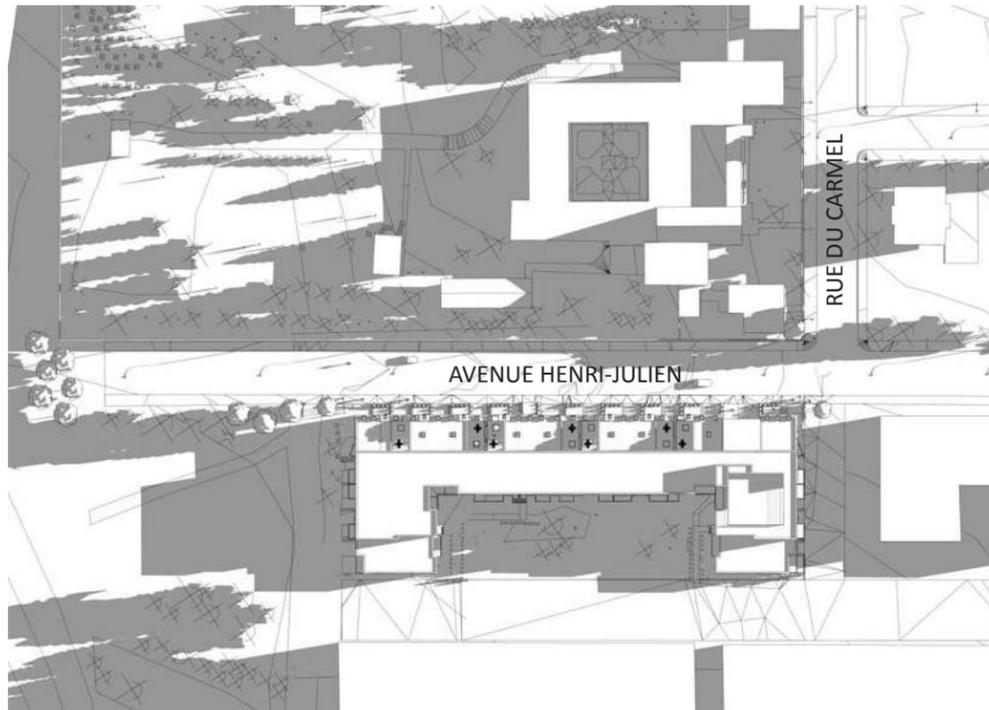
CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

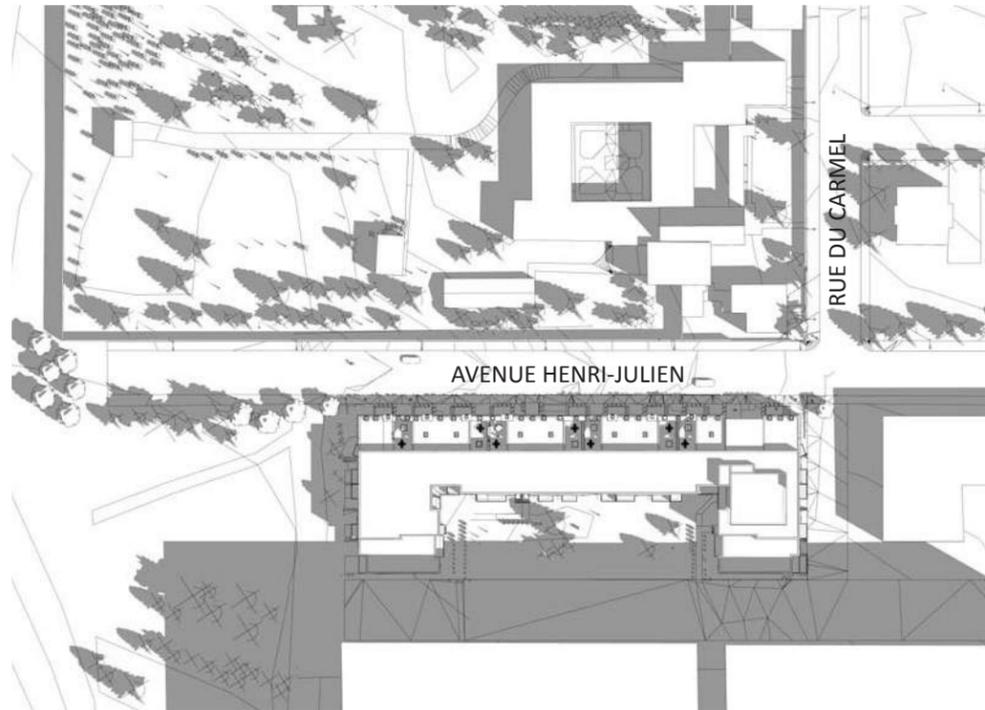
DESSIN
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT
ÉCHELLE

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

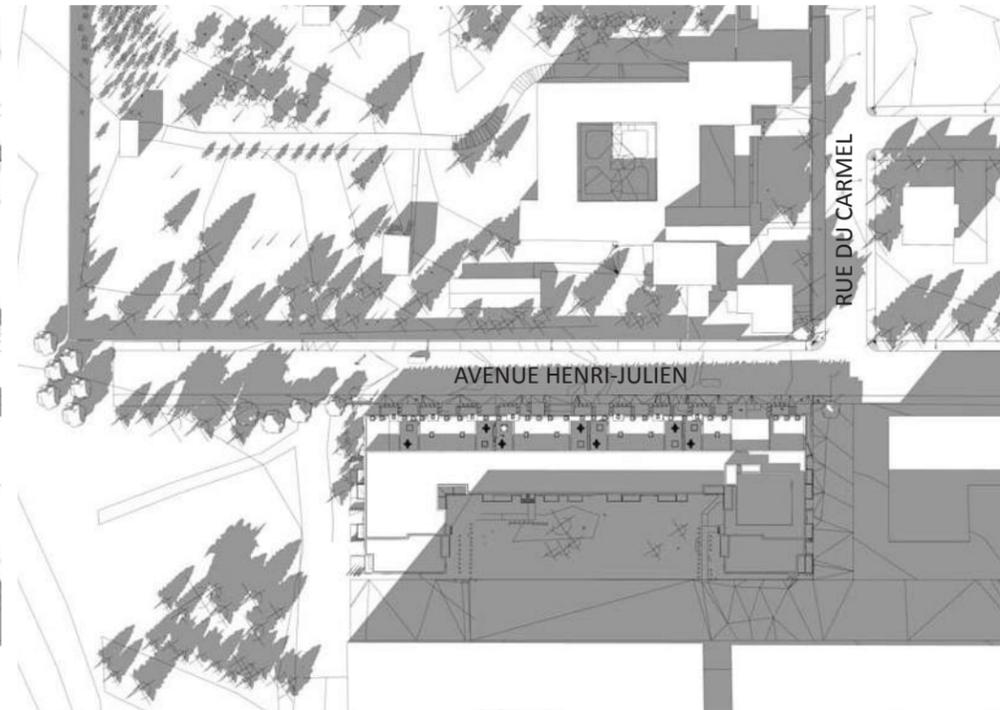
DATE
17 DEC. 2019



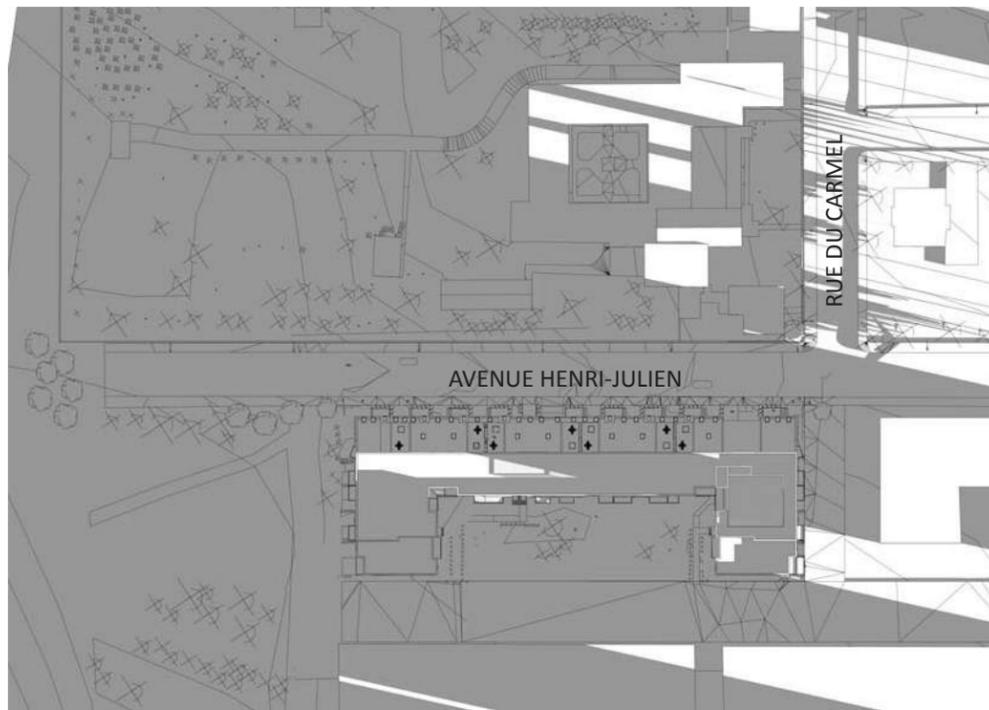
21 SEPTEMBRE - 09:00 H



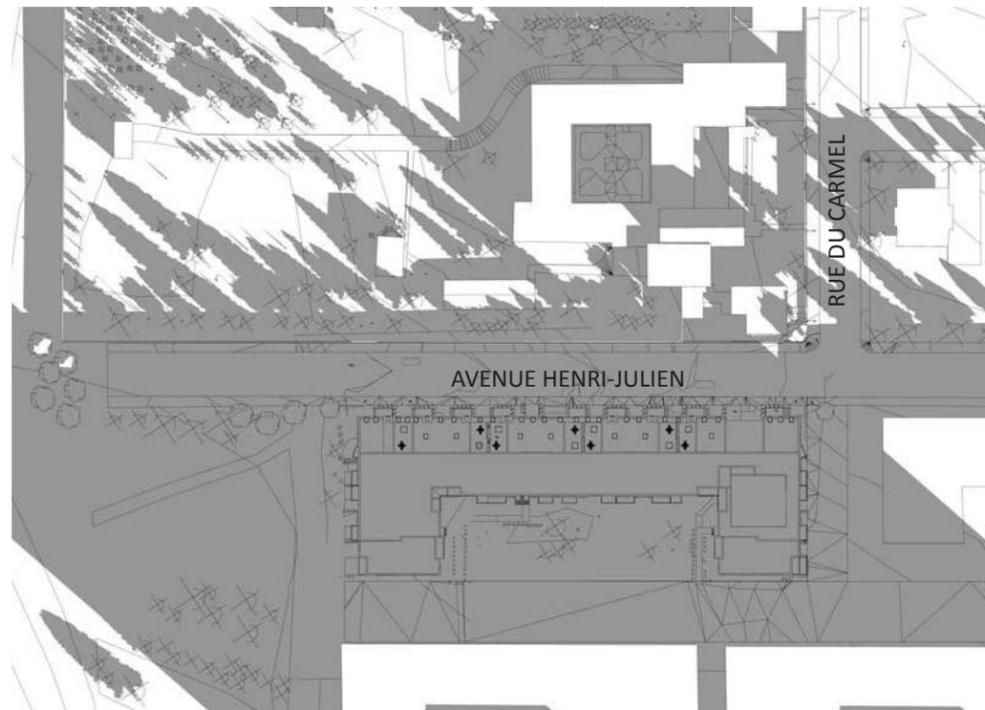
21 SEPTEMBRE - 12:00 H



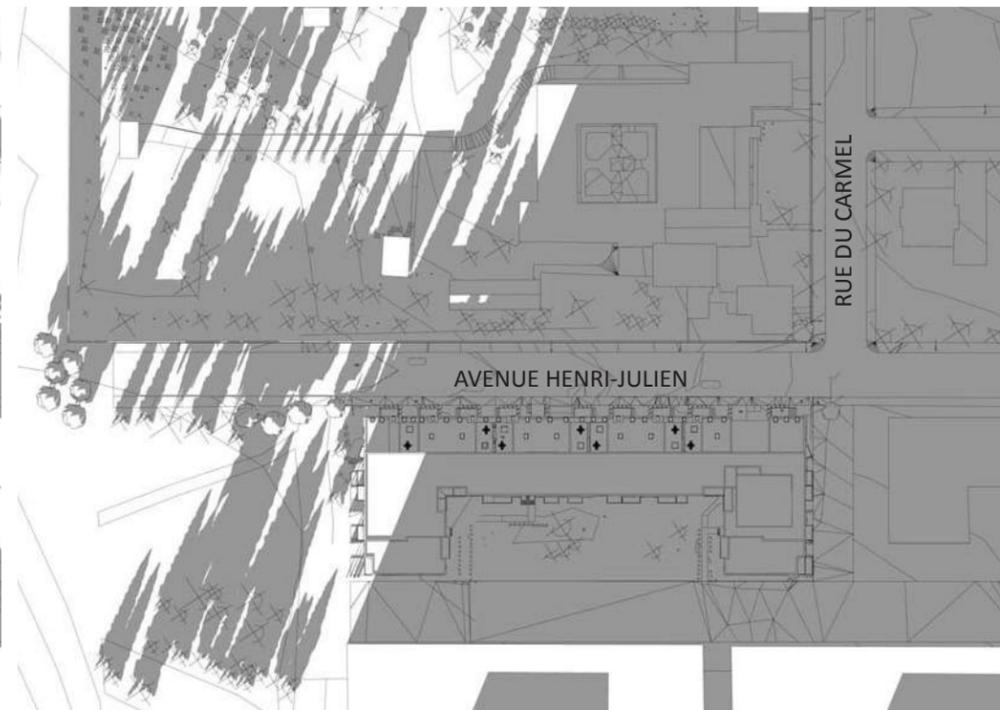
21 SEPTEMBRE - 17:00 H



21 DÉCEMBRE - 09:00 H



21 DÉCEMBRE - 12:00 H



21 DÉCEMBRE - 17:00 H

CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT
ÉCHELLE

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DEC. 2019

PERSPECTIVE - vue depuis l'angle Henri-Julien / du Carmel



CLIENT

LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET

17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN

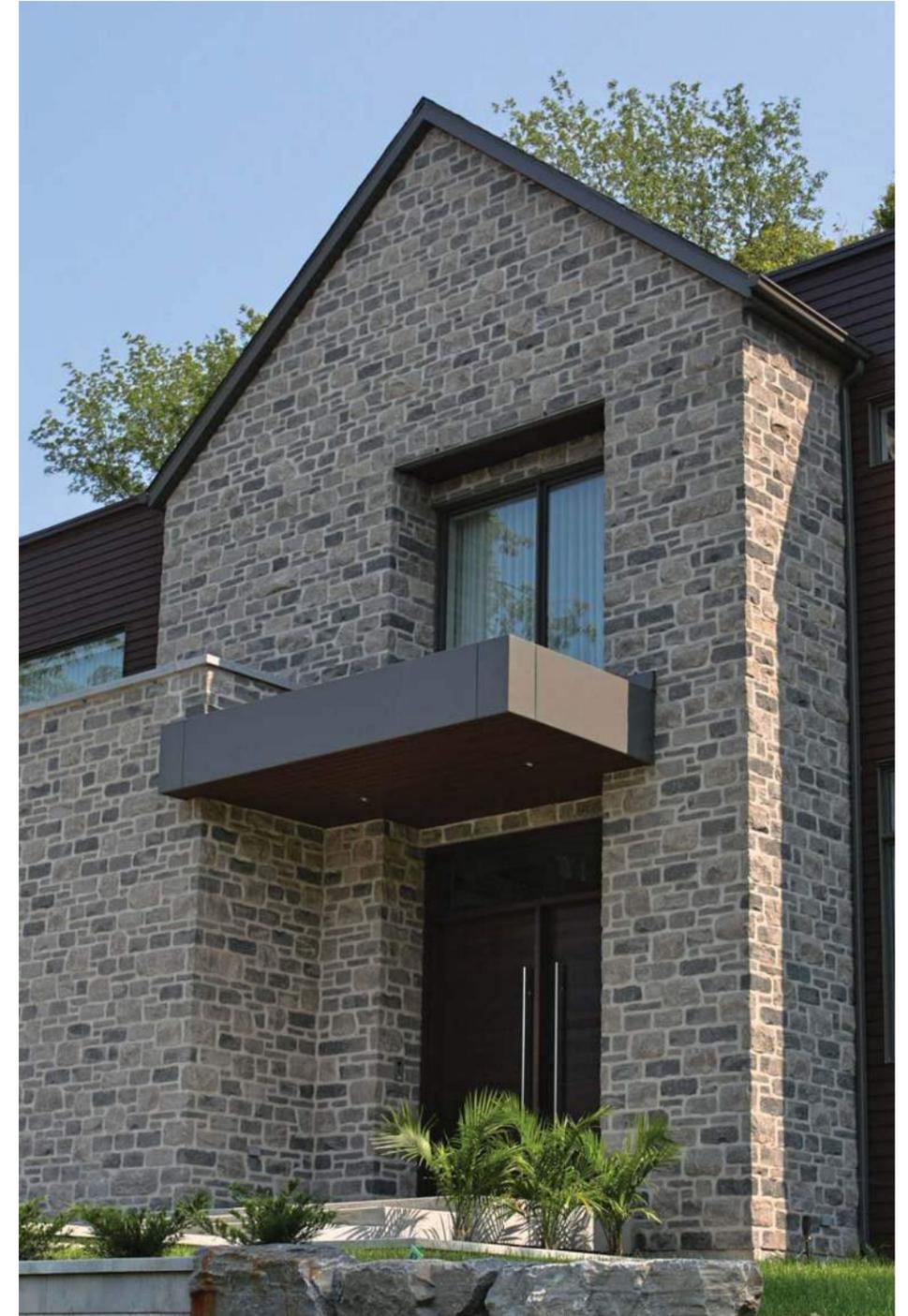
PERSPECTIVES
ÉCHELLE

EMISSION

PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE

17 DÉC. 2019



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
IMAGES DE RÉFÉRENCE
ÉCHELLE

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DEC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

PAGE
36

PERSPECTIVE - façade latérale préliminaire pour PPCMOI



CLIENT

LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET

17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN

PERSPECTIVES
ÉCHELLE

EMISSION

PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE

17 DÉC. 2019

PERSPECTIVE - vue depuis l'angle Henri-Julien / Saint Viateur



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
PERSPECTIVES
ÉCHELLE

EMISSION **DATE**
PRÉSENTATION CCU 17 DEC. 2019
RÉVISION 1

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

PERSPECTIVE - façade latérale préliminaire pour PPCMOI



CLIENT

LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET

17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN

PERSPECTIVES
ÉCHELLE

EMISSION

PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE

17 DÉC. 2019

PERSPECTIVE - vue aérienne vers les cours intérieures au 3ième étage



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
PERSPECTIVES
ÉCHELLE

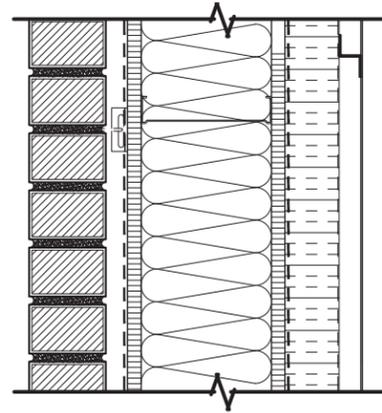
EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DEC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

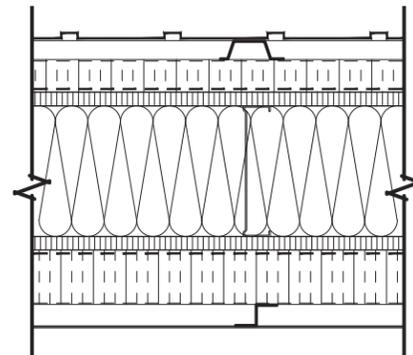
PAGE
13

DÉTAIL 1

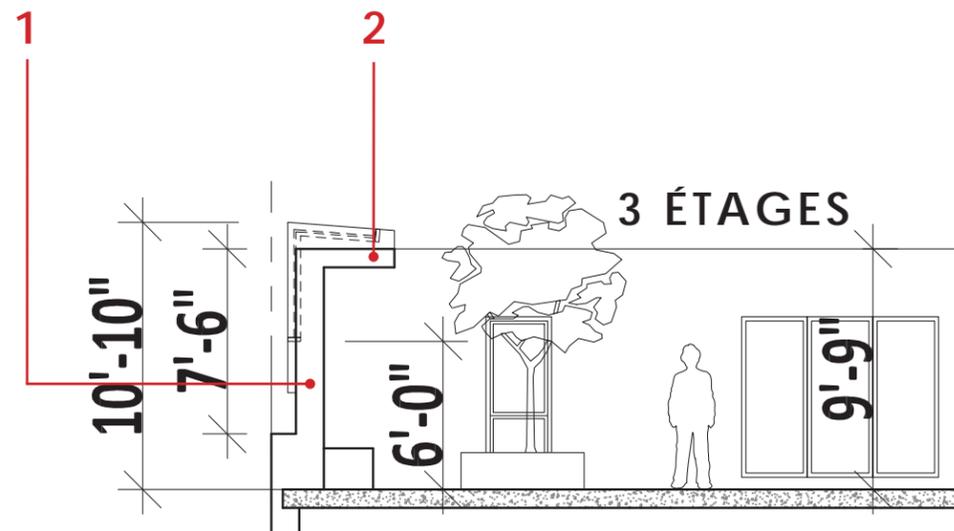


- MAÇONNERIE 3 1/2", ATTACHE À MAÇONNERIE
- ESPACE D'AIR 1"
- MEMBRANE PARE-AIR/VAPEUR AUTOCOLLANTE
- PANNEAU DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR 5/8"
- MONTANT STRUCTURAUX (ET RENFORT D'ACIER VOIR ING.) REMPLIS DE LAINE DE ROCHE
- PANNEAU DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR 5/8"
- MEMBRANE PARE AIR/VAPEUR AUTOCOLLANTE
- BARRES "Z" HORIZONTALES 2 1/2" @ 24" C/C
- ISOLANT ACCOUSTIQUE DE LAINE DE ROCHE 2 1/2"
- BARRES "Z" VERTICALES 1" @ 16" C/C
- PANNEAU D'ACIER PEINT PERFORÉ (SELON LES RECOMMANDATIONS DE L'ACCOUSTICIEN)

DÉTAIL 2



- REVÊTEMENT DE TOITURE MÉTALLIQUE
- FOURRURES VERTICALES 7/8" @ 24" C/C
- BARRES "Z" HORIZONTALES @ 16" C/C
- LAINE DE ROCHE 1 1/2"
- MEMBRANE PARE-AIR/VAPEUR AUTOCOLLANTE
- PANNEAU DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR 5/8"
- MONTANT STRUCTURAUX (ET RENFORT D'ACIER VOIR ING.) REMPLIS DE LAINE DE ROCHE
- PANNEAU DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR 5/8"
- MEMBRANE PARE AIR/VAPEUR AUTOCOLLANTE
- BARRES "Z" HORIZONTALES 2 1/2" @ 24" C/C
- ISOLANT ACCOUSTIQUE DE LAINE DE ROCHE 2 1/2"
- BARRES "Z" VERTICALES 1" @ 16" C/C
- PANNEAU D'ACIER PEINT PERFORÉ (SELON LES RECOMMANDATIONS DE L'ACCOUSTICIEN)



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
DÉTAIL ÉCRAN ACOUSTIQUE DES COURS
CÔTÉ DE LA RUE HENRI-JULIEN
ÉCHELLE

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DÉC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

PAGE

25

COUPE-PERSPECTIVE - cours intérieures au 3ième étage



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
PERSPECTIVES
ÉCHELLE

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DEC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE

PAGE

14

PERSPECTIVE - cours intérieures au 3ième étage



BAC DE PLANTATION ET ÉCRAN VISUEL
EN ACIER IMITATION BOIS, HAUTEUR: 6'-6"

MUR ACOUSTIQUE, REVÊTEMENT
EN ACIER IMITATION BOIS
HAUTEUR: 10'

CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

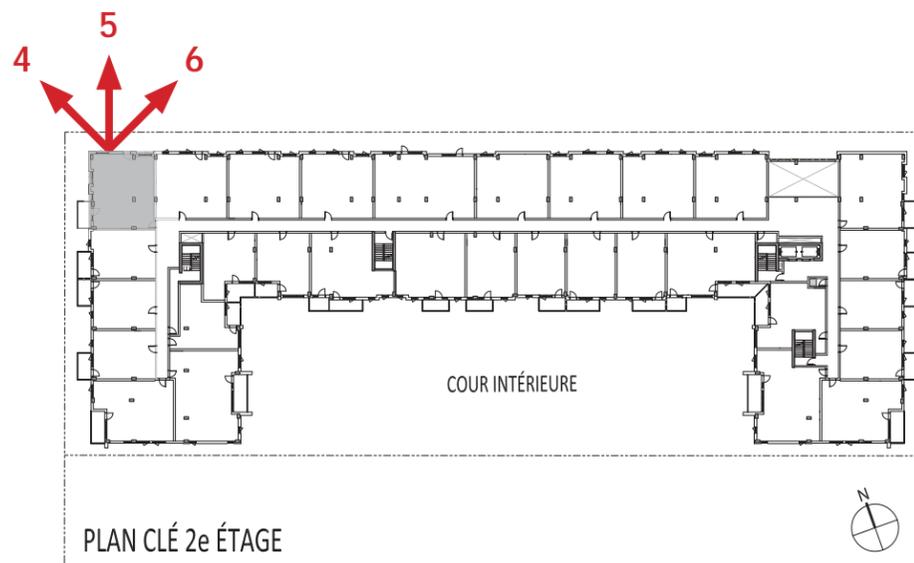
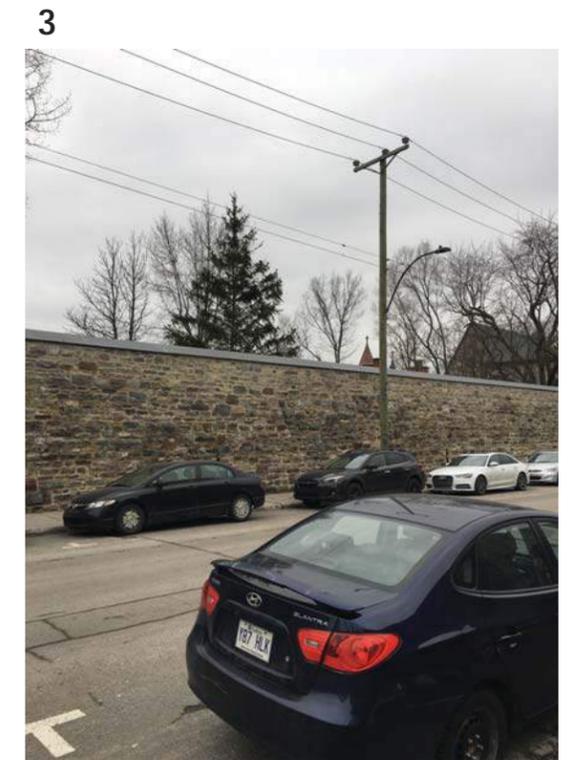
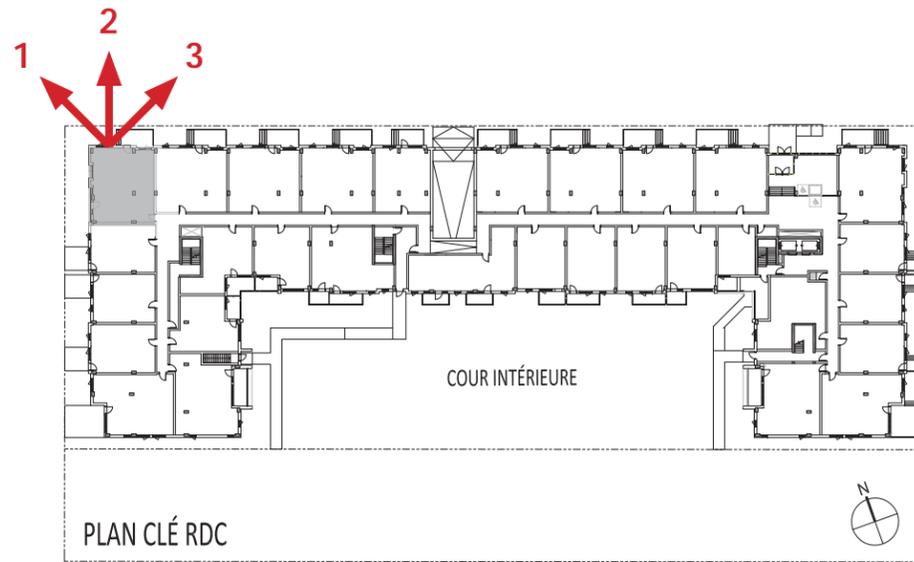
DESSIN
PERSPECTIVES
ÉCHELLE

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DEC. 2019

forme
STUDIO ARCHITECTURE

PAGE
15



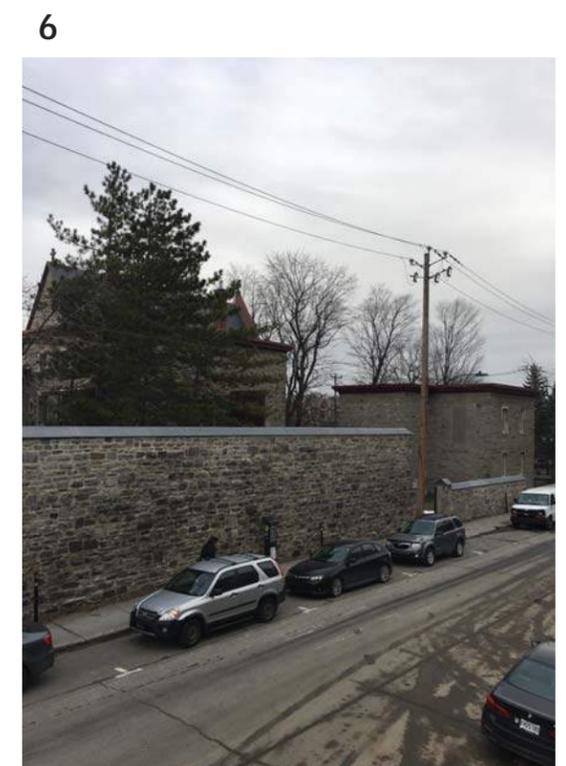
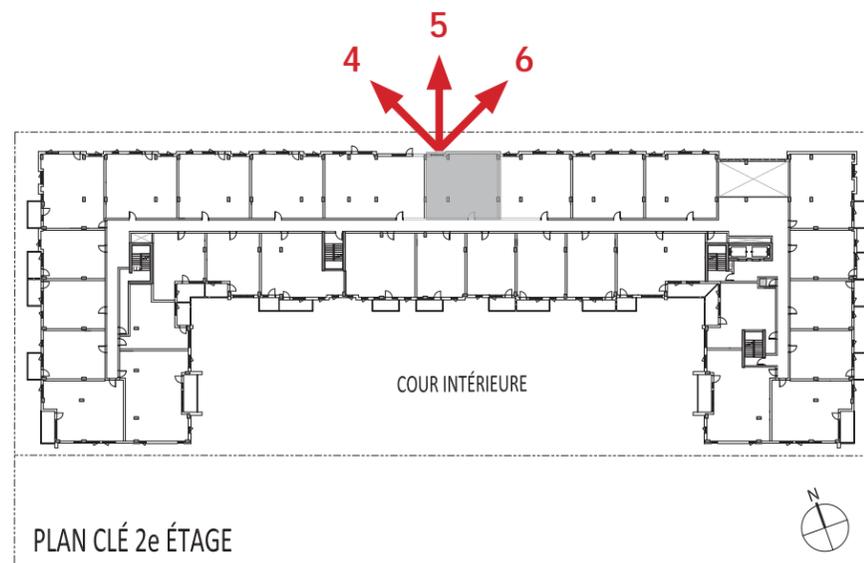
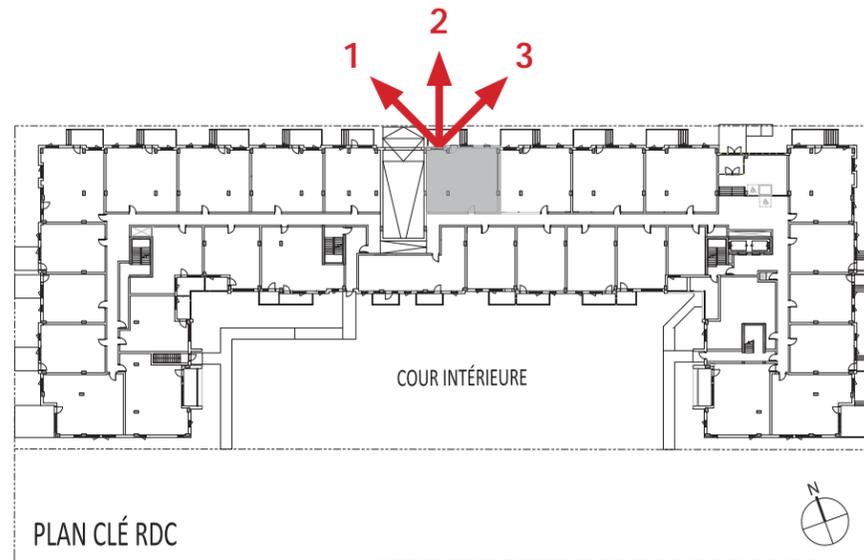
CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
ANALYSE DES VUE SUR HENRI-JULIEN
ÉCHELLE

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DEC. 2019



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

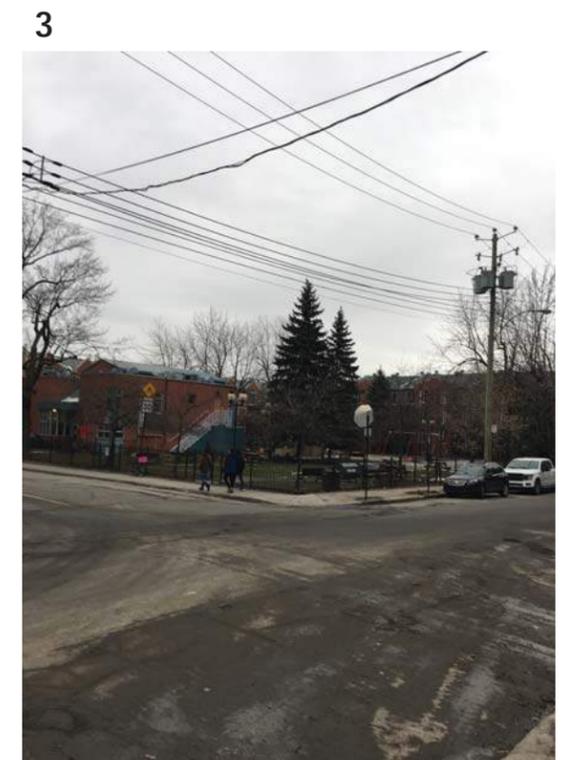
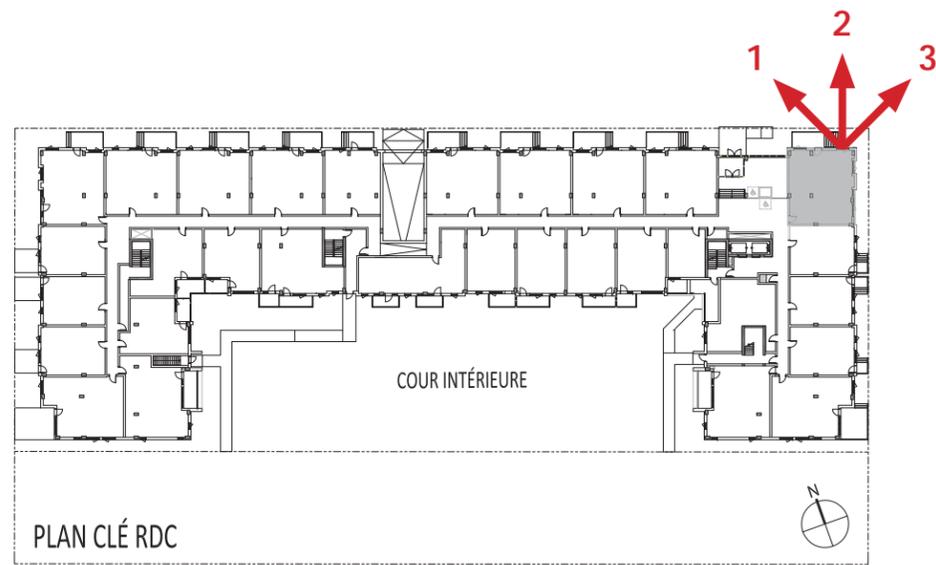
PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
ANALYSE DES VUE SUR HENRI-JULIEN
ÉCHELLE

EMISSION
PRÉSENTATION CCU
RÉVISION 1

DATE
17 DEC. 2019

FORME
STUDIO ARCHITECTURE



CLIENT
LE GROUPE URBA DEV.
M. MICHAEL ARCARO

PROJET
17-10 _ 5480 HENRI JULIEN

DESSIN
ANALYSE DES VUE SUR HENRI-JULIEN
ÉCHELLE

EMISSION **DATE**
PRÉSENTATION CCU 17 DÉC. 2019
RÉVISION 1

Demande

Projet

Analyse

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

- La cession d'une partie du terrain arrière à la Ville de Montréal permettra la concrétisation éventuelle de l'allée Alma;
- La localisation des fenêtres et la hauteur du bâtiment permet d'empêcher les vues depuis les unités vers le Monastère des Carmélites;
- Les marges proposées permettent de s'intégrer au design urbain du secteur reflétant la vision de l'arrondissement;
- L'usage résidentiel est approprié pour la revitalisation urbaine du milieu qui comprend le réaménagement du domaine public;
- Le projet présente une architecture de qualité et propose des espaces communs intéressants pour les locataires;

Demande

Projet

Analyse

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

- L'implantation en forme de "U" permet l'aménagement d'une cour intérieure arrière verdie;
- Le bâtiment existant ne possède pas de valeur patrimoniale, ni historique et est en mauvais état depuis son abandon;
- Le projet contribue au respect des engagements à l'égard des familles contenus dans la Politique familiale de Montréal, notamment en ce qui a trait à l'offre de logements familiaux comportant plusieurs chambres;
- La déminéralisation et le verdissement de la propriété permet de contribuer à la diminution des îlots de chaleur urbains;
- L'étude d'ensoleillement fournie montre que l'édifice s'insère dans l'ombre causée par les mégastructures adjacentes.

Demande

Projet

Analyse

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

Conditions – Bâtiments/Usages

- Que la hauteur maximale pour la partie est du bâtiment soit limitée à 3 étages et à 10 mètres;
- Que la hauteur maximale pour la partie ouest du bâtiment soit limitée à 4 étages et à 13,6 mètres;
- Que l'implantation du bâtiment soit en forme de « U » et que le taux d'implantation maximal de l'immeuble soit de 60 %;
- Que le 4ème étage soit en recul d'au moins 8,7 m par rapport à la façade avant et que sa superficie soit d'au plus 1600 m²;
- Que la marge latérale du côté sud du bâtiment, avec la limite de terrain, soit d'au moins 1,6 m;
- Que la marge arrière du bâtiment, avec la nouvelle limite de terrain, soit d'au moins 1,5 m;
- Que la marge avant du bâtiment, avec la limite de terrain, soit d'au moins 2,6 m;

Demande

Projet

Analyse

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

- Que la façade avant de 3 étages soit recouverte à au moins 50 % de pierre calcaire naturelle Saint-Marc ou Saint-Jacques;
- Que le nombre de logements soit d'au plus 99 unités;
- Que soit aménagé un minimum de 10 unités d'habitation ayant des superficies égales ou supérieures à 95,3 m² (1026 p²);
- Que soit aménagé un minimum de 39 unités d'habitation ayant des superficies égales ou supérieures à 84,5 m² (910 p²);
- Que soit aménagé un maximum de 50 logements de taille égale ou inférieure à 69,6 m² (749 p²);
- Que le nombre d'unités de stationnement pour automobile soit d'au plus 37 unités dont au moins 1 case pour personnes handicapées et 3 cases dotées de connexions électriques permettant l'installation de bornes pour le chargement de véhicules électriques;
- Que soit fourni un minimum de 140 cases de stationnement à vélo d'une superficie minimale totale de 400 m²;

Demande

Projet

Analyse

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

- Que l'aire de rangement de vélos soit pourvu d'au moins deux accès distincts d'au moins 1,5 m de largeur libre chacun et qu'un accès soit présent avec la rampe d'accès pour les véhicules;
- Qu'un espace de socialisation d'une superficie d'au moins 250 m², accessible à l'ensemble des résidents, soit présent au sous-sol de l'immeuble;
- Qu'une salle d'entraînement d'au moins 70 m² soit présente au niveau du rez-de-chaussée;
- Qu'au moins 99 casiers de rangement pour les locataires soient localisés au sous-sol;
- Qu'au moins une salle d'entreposage ventilée ou réfrigérée, des déchets, matières compostables et recyclables, d'au moins 73 m², soit localisée au sous-sol;
- Que l'ensemble des équipements, persiennes et sorties mécaniques soient installées au toit de l'immeuble.

Demande

Projet

Analyse

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

Conditions – Aménagement paysager

- Que l'ensemble des espaces libres fasse l'objet d'un aménagement paysager composé de végétaux plantés en pleine terre;
- Que soit aménagé une cour intérieure, qui fasse entièrement l'objet d'un aménagement paysager, d'une superficie minimale de 1330 m² (14 316 p²) lorsque calculée aux faces des murs extérieurs du bâtiment à l'arrière;
- Que soient plantés et maintenus au moins 40 arbres de gros calibre ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm à une hauteur égale ou supérieure à 1,8 m;
- Que tous les sentiers piétons extérieurs soient composés d'un revêtement de sol en pavé perméable;
- Qu'une terrasse commune d'une superficie minimale de 100 m² et maximale de 175 m² soit aménagée au toit du 4^{ème} étage en conservant un retrait d'au moins 14 m par rapport à la façade avant;
- Qu'un mur acoustique d'au moins 2,1 m de haut soit présent du côté ouest et sud de la terrasse commune au toit du 4^{ème} étage;

Demande

Projet

Analyse

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

- Que chaque terrasse privative au toit du 2ème étage, à l'avant, comporte chacune au moins 1 bac de plantation permanent comportant des végétaux plantés en pleine terre d'une superficie minimale de 2,3 m² chacune;
- Qu'un mur acoustique d'au moins 3 m de haut soit présent du côté ouest de chacune des terrasses privatives au toit du 2ème étage, à l'avant;
- Qu'une terrasse commune d'une superficie minimale de 130 m² et maximale de 150 m² soit aménagée au toit des 2 parties du bâtiment de 2 étages à l'arrière du bâtiment;
- Qu'un ou des bacs de plantation permanents comportant des végétaux plantés en pleine terre d'une superficie minimale totale de 15 m² soient présents sur chacune des terrasses communes au toit du 2ème étage, à l'arrière, et au toit du 4ème étage;
- Qu'un branchement en eau soit présent pour chacune des terrasses au toit pour l'arrosage de la végétation;
- Qu'aucune unité de stationnement automobile extérieure ne soit autorisée.

Demande

Projet

Analyse

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

Conditions – Critères de P.I.I.A.

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 la localisation et l'orientation des fenêtres permettent d'empêcher les vues directes depuis les unités vers le Monastère des Carmélites;
- Que le bâtiment soit conçu de manière à réduire les impacts sonores vers le Monastère des Carmélites;
- Que l'on maximise la présence de balcons ou terrasses privées extérieures pour les unités d'habitation tout en assurant la protection des vues vers le Monastère des Carmélites;
- Qu'une interrelation soit présente entre le bâtiment et les futures allées Alma et Du Carmel;

Demande

Projet

Analyse

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

Conditions – Critères de P.I.I.A.

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 l'aménagement paysager du terrain soit conçu de manière à s'arrimer avec celui prévu pour les allées Alma et Du Carmel;
- Que les unités résidentielles localisées au rez-de-chaussée, faisant face à la future allée Alma, présentent un traitement de la façade et un aménagement paysager particulier afin d'assurer leur intimité;
- Qu'une interrelation soit assurée entre la salle communautaire au sous-sol et la cour intérieure à l'aide, entre autres, d'un lien physique.

Demande

Projet

Analyse

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	17 décembre 2019
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	3 février 2020
Assemblée publique de consultation	25 février 2020
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>9 mars 2020</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>mars 2020</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>6 avril 2020</i>

Ce calendrier est sujet à changement. Nous sommes dans l'attente de l'approbation du Ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ)

Demande

Projet

Analyse

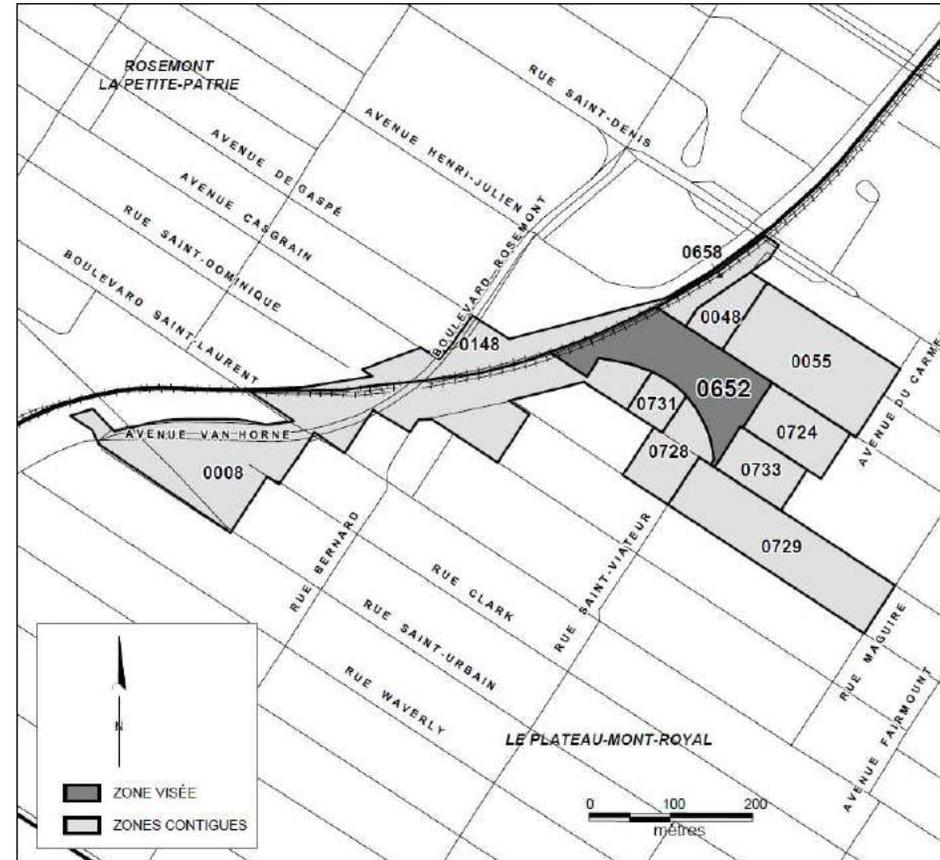
Disposition susceptible d'approbation référendaire:

(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