



Assemblée publique de consultation

28 octobre 2014

Projet particulier

1661, rue Saint-Grégoire

Demande

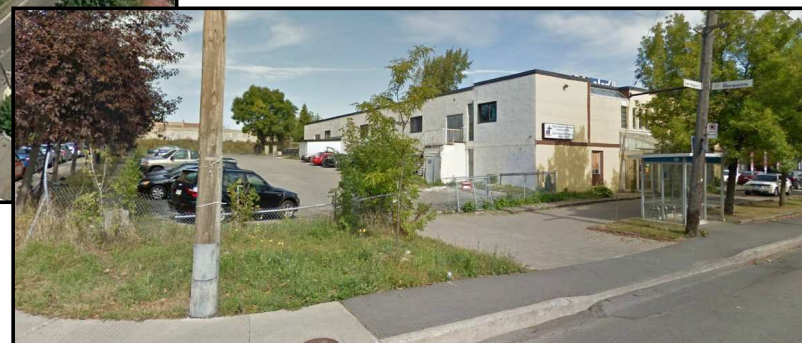
Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Démolition du bâtiment existant et construction d'un bâtiment de quatre (4) étages en dérogation à l'usage établissement culturel (E.5(1)) autorisé, ainsi qu'à la hauteur maximale d'une clôture, pour l'immeuble sis au 1661, rue Saint-Grégoire.



Demande

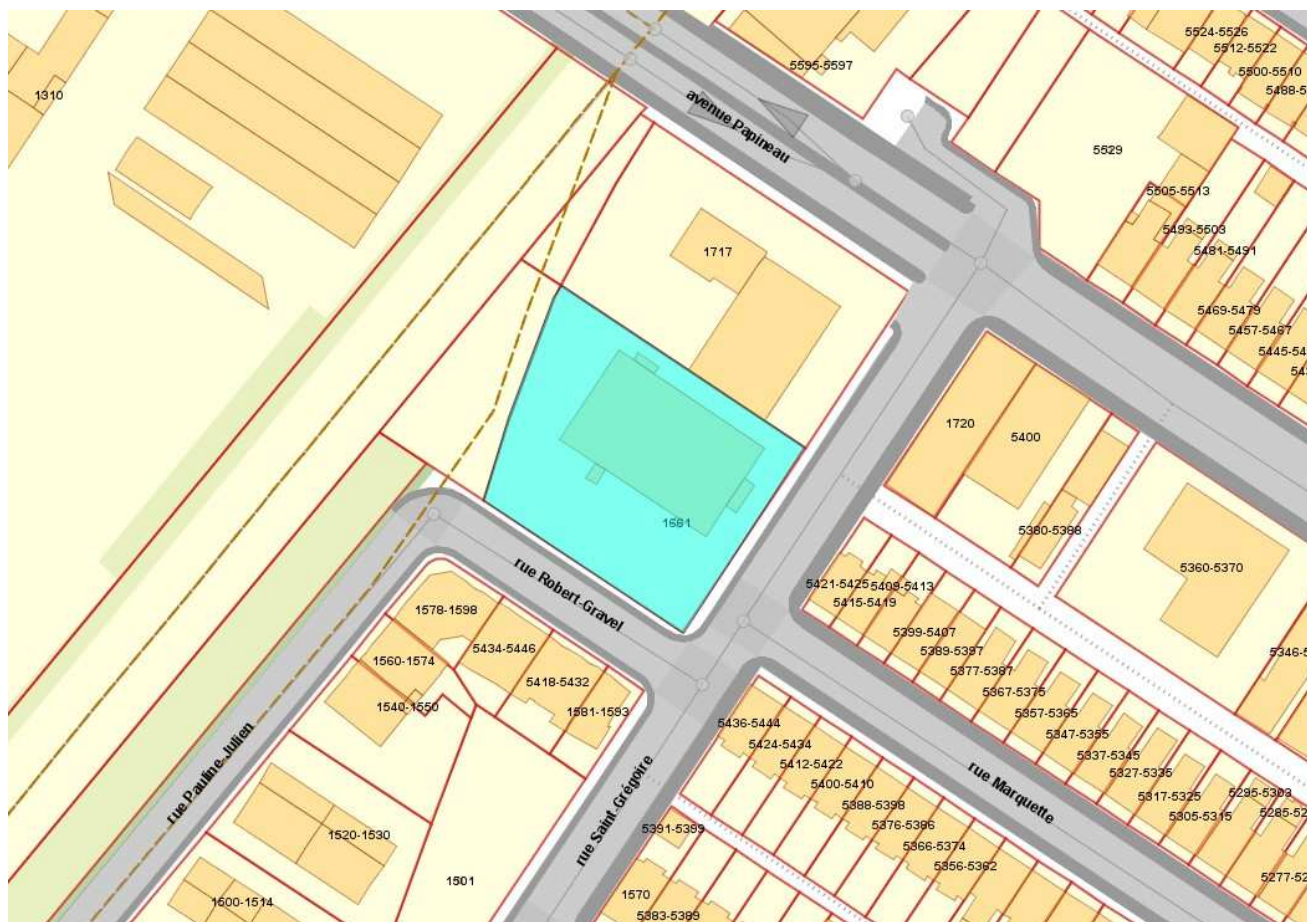
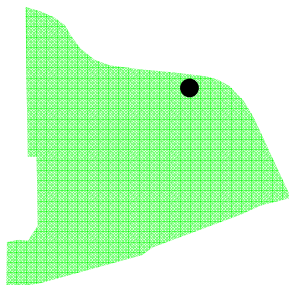
Projet

Localisation

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Demande

Projet

Bâtiment visé

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

- Démolition d'un bâtiment de deux (2) étages occupé à des fins culturelles;
- Construction d'un bâtiment résidentiel de quatre (4) étages, d'une hauteur maximale de 16 mètres, comportant un maximum de 80 logements;
- Superficie minimale de 200 m² et maximale de 225 m² dédiée à une activité commerciale au rez-de-chaussée du nouvel immeuble, à l'angle des rues Robert-Gravel et Saint-Grégoire.



Demande

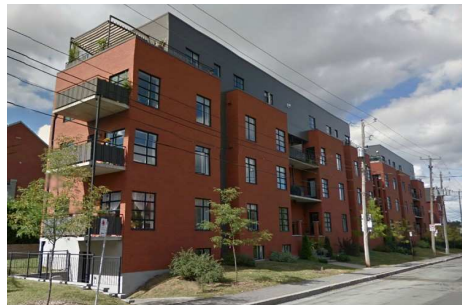
Projet

Contexte
d'insertion

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

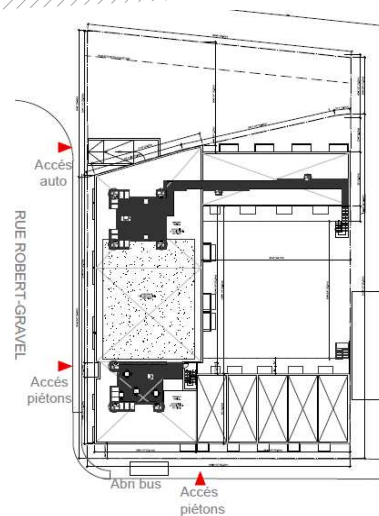
Projet

Implantation

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



PROJET PARTICULIER
USAGE: HABITATION

Superficie du terrain	3184.5 m ²
Aire de bâtiment	1834.5m2
Taux d'implantation	61%
Nombre d'étages	4 étages
Nombre de logements	80 logements
Stationnements auto	19 places
Densité	2.3
Stationnements vélo	84 places

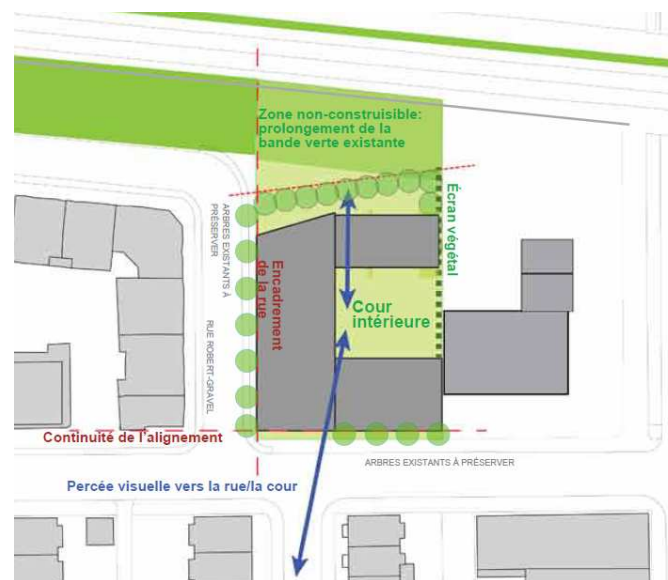


TABLEAU DE LOGEMENTS SELON TYPOLOGIE:

LOGEMENTS		
1CH	25	31%
2CH	40	50%
3CH	11	14%
4CH	4	5%
TOTAL	80	100%

TABLEAU DE LOGEMENTS SELON TYPOLOGIE:

LOGEMENTS		
TRAVERSANT	35	44%
COIN	8	10%
CORRIDOR COMMUN	37	46%
TOTAL	80	100%

Demande

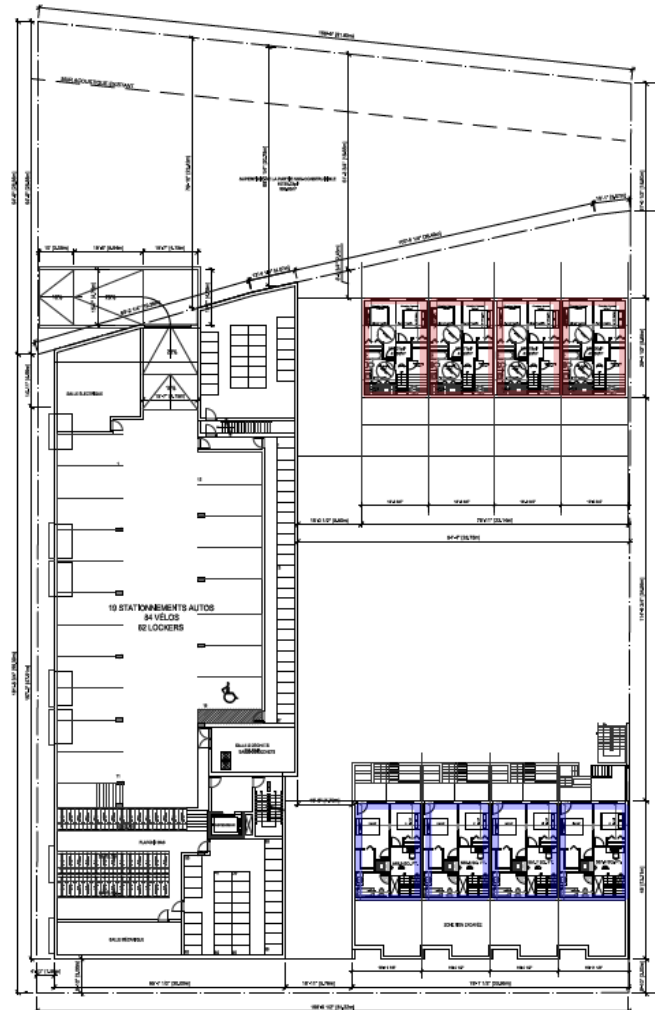
Projet

Plan des étages

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Sous-sol

Légende

- 1ch
- 2ch
- 3ch
- 4ch

Rez-de-chaussée

Niveau 2

Demande

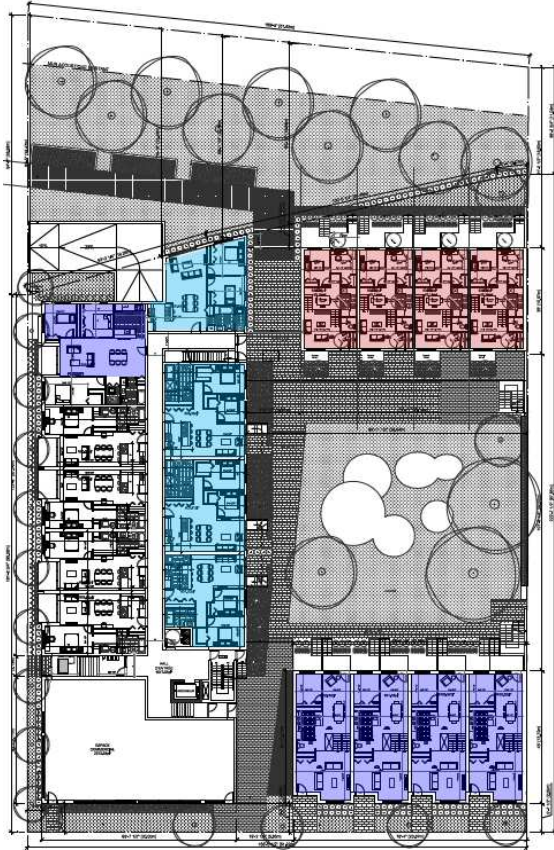
Projet

Plan des étages

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



LOGEMENTS RDC + SS		
□ 1CH	4	24%
■ 2CH	4	24%
■ 3CH	5	28%
■ 4CH	4	24%
TOTAL	17	100%



LOGEMENTS N2		
□ 1CH	7	32%
■ 2CH	12	55%
■ 3CH	3	13%
■ 4CH	0	0%
TOTAL	22	100%

Niveau 3

Niveau 4

Demande

Projet

Plan des étages

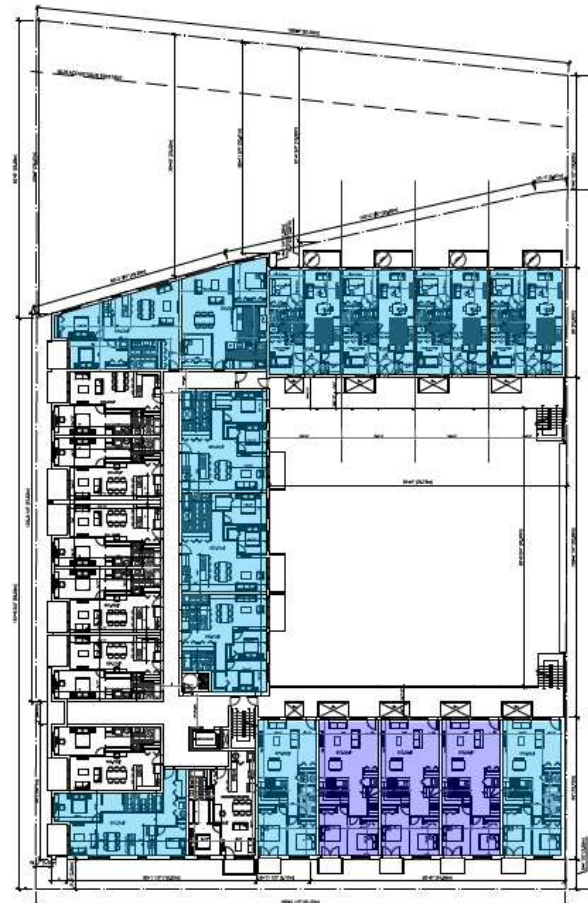
Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



LOGEMENTS N2		
1CH	7	37%
2CH	12	63%
3CH	0	0%
4CH	0	0%
TOTAL	19	100%



LOGEMENTS N2		
1CH	7	32%
2CH	12	55%
3CH	3	13%
4CH	0	0%
TOTAL	22	100%

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Élévations

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Demande

Projet

Élévations

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Élévation cour sud



Élévation arrière

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

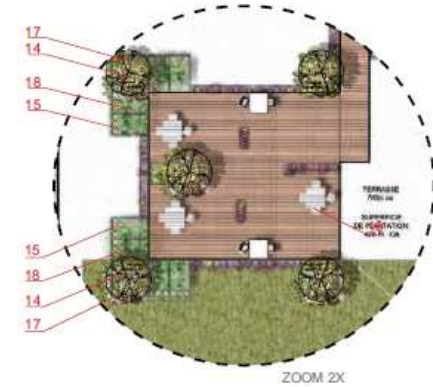
Projet

Plan du toit

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



AMELANCHIER CANADENSIS
Amélanchier du Canada
Hauteur : 7m
Largeur : 4m
Exposition : soleil à mi-ombre

14



MISCANTHUS SINENSIS
Roseau de Chine
Hauteur : 125cm
Largeur : 100cm
Exposition : soleil

15



LYSIMACHIA NUMMULARIA AUREA
Herbe aux écus
Hauteur : 5cm
Largeur : 45cm
Exposition : soleil à mi-ombre

17



PANICUM VIRGATUM
Panicraie Fire
Hauteur : 90cm
Largeur : 55cm
Exposition : soleil

16



ASTILBE FANAL
Hauteur : 60cm
Largeur : 60cm
Exposition : soleil à mi-ombre

18

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Aménagement paysager

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



VINCA ILLUMINATION
Petite pervenche
Vivace/Couvre sol
Hauteur: 15 cm
Largeur: 40 cm
Exposition: ombre à mi-ombre
Zone: 4
VIN



HAKONECHLOA MACRA AUREOLA
Herbe du Japon
Vivace/Graminée
Hauteur: 40 cm
Largeur: 30 cm
Exposition: ombre à mi-ombre
HAKO



MOLINIA CAERULEA + HEIDEIBRAUT+
Vivace/Graminée
Hauteur: 30 à 60 cm
Largeur: 40cm
Exposition: soleil à mi-ombre
MOL



SPIRAEA ARG. GREFSHEIM
Spirée arguta
Arbuste
Hauteur: 100cm
Largeur: 100cm
Exposition: soleil
Zone: 4
SPI



ACER FREEMANII 'AUTUMN BLAZE'
Érable de freeman
Arbre
Hauteur: 12m
Largeur: 10m
Exposition: soleil à mi-ombre
Zone: 4
AC.FR.



HAMAMELIS INT. 'ARNOLD'S PROMISE'
Hamamélis
Arbuste
Hauteur: 150 à 200 cm
Largeur: 120 à 150cm
Exposition: soleil à mi-ombre
Zone: 5
HAM



EUONYMUS FORT. BLONDY
Fusain de fortune blondy
Arbuste
Hauteur: 100cm
Largeur: 100cm
Exposition: soleil à mi ombre
Zone: 5
EUO



CALAMAGROSTIS 'OVERDAM'
Agrostide à fleurs étroites
Vivace/Graminée
Hauteur: 90-120cm
Largeur: 50-60cm
Exposition: soleil à mi-ombre
CALA



GLEDTISIA TRI. SUNBURST
Févier d'Amérique Sunburst
Arbre
Hauteur: 12m
Largeur: 10m
Exposition: soleil
Zone: 4
GLE



ACER PLAT. PRINCETON GOLD
Érable de norvège princeton gold
Arbre
Hauteur: 12m
Largeur: 10m
Exposition: soleil
Zone: 4
AC.PL.

Demande

Projet

Ecran végétal

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Les écrans acoustiques

À première vue, nos écrans acoustiques ne ressemblent pas à des murs verticaux. Ils sont constitués de panneaux en aluminium ou en acier qui se fixent sur une structure métallique. Nos écrans sont composés de lames de type « grille » qui permettent d'absorber la lumière du soleil et de laisser passer l'air. Ils sont conçus pour être installés sur des murs existants et de laisser passer l'air. Nos écrans ont été testés et approuvés et ils sont reconnus pour leur haute efficacité acoustique.

- Apposés selon les plus hautes standards d'absorption de son, les Ecrans Verts absorbent la pollution sonore et la réduisent.
- Produits écologiques, réalisés avec des matériaux 100% recyclés.
- Plus adaptés aux grilles.
- Réalisés par un artisan spécialisé, chaque écran est fabriqué sur mesure au grand confort de la clientèle. L'entretien est simple et rapide.



Spécifications acoustiques

Produit	Spécification	Unité	Valeur
Ecran Vert Acoustique	Coefficient d'absorption acoustique	α	0,95
	Coefficient d'absorption acoustique	α	0,95
	Coefficient d'absorption acoustique	α	0,95
	Coefficient d'absorption acoustique	α	0,95
Ecran Vert Acoustique	Coefficient d'absorption acoustique	α	0,95
	Coefficient d'absorption acoustique	α	0,95
	Coefficient d'absorption acoustique	α	0,95
	Coefficient d'absorption acoustique	α	0,95

Nouvelles dimensions

- Saule saulé et chêne
 - Hauteurs 1,5 à 3,5 m; poteau de robinier faux-acacia
 - Hauteurs 3,5 à 8m; poteau d'acier



Endroit ensoleillé:

Mur en saule vivant

- Face sud seulement
- Entretien total. Entretien annuel requis (taille)
- Irrigation nécessaire
- Insecticides au besoin



Endroit ombragé:

Mur en saules séchés

- Aucun entretien
- Végétalisation assurée par les plantes grimpantes.
- Les plantes grimpantes jouent le rôle de protecteur naturel

Quartier 10-30



Plantations à l'endroit ombragé

PARTHENOCESSIS TRIC. VEITCHI
 Lierre de Boston Veitchii
 Hauteur : 10 m
 Largeur : 2 m
 Exposition: soleil à mi-ombre
 Zone: 5

PARTHENOCESSIS QUIN. ENGELMANNI
 Vigne vierge d'Engelman
 Grimpant
 Hauteur : 10 m
 Largeur : 2 m
 Exposition: soleil à ombre
 Zone: 3

HYDRANGEA ANOM. PET. MIRANDA
 Hortensia grimpante miranda
 Grimpant
 Hauteur : 8m
 Largeur : 2m
 Exposition: ombre à mi-ombre
 Zone: 5

HYDRANGEA ANOM. PETIOLARIS
 Hortensia grimpante
 Grimpant
 Hauteur : 8m
 Largeur : 2m
 Exposition: ombre à mi-ombre
 Zone: 5

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

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

- L'article 121 limite les activités autorisées dans le secteur aux usages de la catégorie établissement culturel (E.5(1)). Or, le projet prévoit l'aménagement de 80 logements (H.7 – 36 logements et plus) et d'un espace commercial au rez-de-chaussée (C.1(1)).

Le projet déroge à la disposition suivante du *Règlement sur les clôtures (c.C-5)*

- L'article 6 limite la hauteur d'une clôture à 2 m dans les cours latérales et arrières. Or, le projet prévoit un écran acoustique végétal en cour latérale d'une hauteur maximale de 6,5 m et l'augmentation de hauteur du mur antibruit au nord à 6,5 m également.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

La Direction du développement du territoire est **favorable** à la demande pour les motifs suivants:

- L'immeuble existant, exploité à des fins culturelles, ne présente aucune valeur architecturale particulière. Sa configuration et son implantation se prêterait mal à une requalification de la propriété;
- L'emplacement est situé à même un secteur d'affectation résidentielle au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- Le projet s'inscrit dans la logique des développements résidentiels récents effectués en bordure de la rue Saint-Grégoire, entre la rue Robert-Gravel et la rue Gerry-Boulet à l'ouest du site visé;
- La proposition comporte plusieurs qualités intrinsèques dont notamment une offre substantielle de logements de deux, trois et même 4 chambres à coucher, l'aménagement d'une cour intérieure paysagée de grande dimension, l'offre d'espaces extérieurs privatifs et collectifs pour l'ensemble des unités d'habitation, l'aménagement de terrasses au toit, d'un écran végétal et d'un toit vert extensif;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

- Le projet permettra de réduire de façon importante les surfaces perméables sur le site et contribuera à la lutte aux îlots de chaleur;
- L'espace commercial prévu au rez-de-chaussée du nouvel immeuble, à l'angle des rues Robert-Gravel et Saint-Grégoire, enrichira l'offre de proximité du secteur;
- Le concept architectural du projet sera évalué dans une phase ultérieure par la procédure édictée en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Autoriser, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2003-08)*, la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de quatre (4) étages en dérogation à l'article 121 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)*, ainsi qu'à l'article 6 du *Règlement sur les clôtures (R.R.V.M., c.C-5)*, et ce, aux conditions suivantes :

POUR LE BÂTIMENT :

- Limiter la hauteur maximale du bâtiment à 4 étages et à 16 mètres;
- L'implantation du bâtiment doit être en forme de « C » et le taux d'implantation maximal de l'immeuble est de 70%;
- Qu'un local, ou deux, dédié(s) à un usage commercial de la catégorie C.1(1) et totalisant une superficie de plancher minimale de 200 m² et maximale de 225 m², soi(en)t aménagé(s) au rez-de-chaussée de l'immeuble à l'angle des rues Robert-Gravel et Saint-Grégoire;
- Limiter le nombre de logements à un maximum de 80 unités;
- Aménager un minimum de 15 unités d'habitation ayant des superficies égales ou supérieures à 120 m² (1292 p²) correspondant à une typologie de logements de 3 chambres et plus;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

POUR LE BÂTIMENT (SUITE) :

- Permettre la construction d'un maximum de 25 logements de taille inférieure à 70 m² (753 p²) correspondant à une typologie de logement de 1 chambre;
- Aucun logement ne peut être aménagé de sorte que plus de 60 % de sa superficie soit situé sous le niveau du trottoir;
- Fournir un minimum de 84 cases de stationnement à vélos d'accès facile;
- Installer l'ensemble des équipements et des sorties mécaniques au toit de l'immeuble;
- Pourvoir l'élévation latérale à l'est du bâtiment d'un revêtement de maçonnerie de briques;
- Le bâtiment doit être pourvu de deux portes cochères donnant accès à la cour intérieure dont une ouverte sur la rue Saint-Grégoire, et ces portes doivent demeurer libres de toute entrave;
- Déposer une garantie monétaire de 25 000\$ 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.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

POUR LES ESPACES EXTÉRIEURS :

- Aménager sur le toit du bâtiment :
 - des terrasses totalisant une superficie minimale de 204 m² et maximale de 245 m² (incluant les voies d'accès);
 - des espaces de plantations totalisant une superficie minimale de 70 m²;
 - un toit vert extensif d'une superficie minimale de 423 m²;
 - la membrane de toit doit être de couleur blanche;
- Prévoir, au toit du bâtiment, les équipements nécessaires à l'entretien des aménagements qui y sont prévus;
- Aménager une cour intérieure d'une superficie minimale de 775 m² lorsque calculée aux faces des murs extérieurs du bâtiment;
- Tous les sentiers piétons extérieurs doivent être composés d'un revêtement de sol perméable;
- Aucune unité de stationnement automobile extérieure n'est autorisée;
- La voie d'accès au stationnement souterrain doit être ceinturée d'un aménagement paysager avec une bordure d'au moins 1 mètre de largeur constituée d'arbustes de bons gabarits plantés en pleine terre et les murs de soutènement doivent être composés de pavés unis ou pierres ornementales;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

POUR LES ESPACES EXTÉRIEURS (SUITE) :

- Planter un minimum de 8 arbres sur le lot 1 728 031 et de 10 autres arbres sur le lot 1 728 028, ceux-ci doivent avoir un diamètre égal ou supérieur à 10 cm et une hauteur égale ou supérieure à 1,5 mètre;
- Construire un mur acoustique végétal composé de tiges de saules vivantes plantées en pleine terre et/ou de tiges de saules séchées assorties de végétaux grimpants plantés en pleine terre et limiter la hauteur de ce mur à 6,5 m, celui-ci devra être situé à l'est du terrain et débiter du mur antibruit existant jusqu'au bâtiment ainsi qu'être localisé également à l'est de la cour intérieure;
- Assujettir la construction ou la modification des murs acoustiques au respect des normes mises de l'avant par la firme Vinacoustik inc. dans son rapport d'étude V13-059 préparé en avril 2013;
- Les raccordements électriques et de télécommunications doivent être faits en souterrain à partir du réseau aérien existant et devront être prêts à recevoir le futur réseau souterrain, la rue Saint-Grégoire figurant au Plan Directeur d'enfouissement de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, et ce, conformément à l'article 10 du Règlement sur les réseaux câblés (12-012);
- Déposer une seconde garantie monétaire de 25 000\$ avec la demande de permis de construction, garantie valide jusqu'au parachèvement et la conformité de l'ensemble des travaux d'aménagement paysager.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

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:

- ✓ La zone tampon en bordure de la voie ferrée doit être pensée comme un véritable corridor vert, au-delà d'un alignement végétal ornemental;
- ✓ Les essences choisies doivent être diversifiées et de préférence indigènes (incluant possiblement des conifères) et les arbres doivent être plantés à proximité les uns des autres et un couvert arbustif au sol doit être privilégié, plutôt qu'une surface gazonnée;
- ✓ Un certain nombre d'espaces pour des automobiles en libre partage et des bornes pour le chargement de véhicules électriques doivent être planifiés.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	26 août 2014
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	6 octobre 2014
Assemblée publique de consultation	28 octobre 2014
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>3 novembre 2014</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>novembre 2014</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>1 décembre 2014</i>

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Disposition susceptible d'approbation référendaire:

- 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.

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL



Merci !



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal 