

Séance de consultation publique



Projet particulier

Agrandissement en étage d'un
bâtiment

17-19, rue Bernard Ouest

1^{er} avril 2014

17-19, rue Bernard O.

Autoriser l'agrandissement en étage du bâtiment sis aux 17-19 de la rue Bernard Ouest, et ce, en dérogation aux articles 8 (hauteur) et 26 (densité) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277).

Demande

Projet

Dérogations

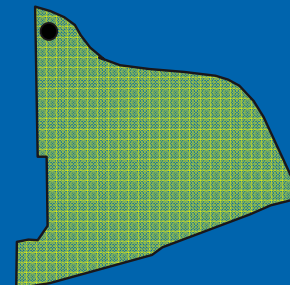
Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



17-19, rue Bernard O.



Demande

Projet

Localisation

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

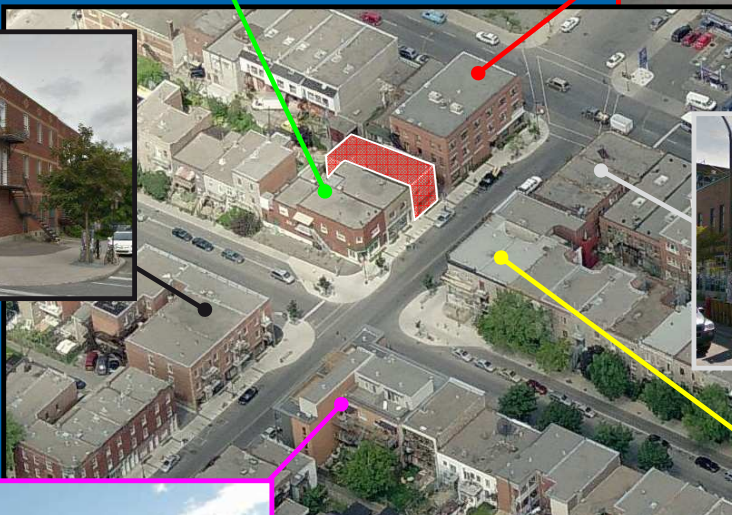
Contexte d'insertion

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

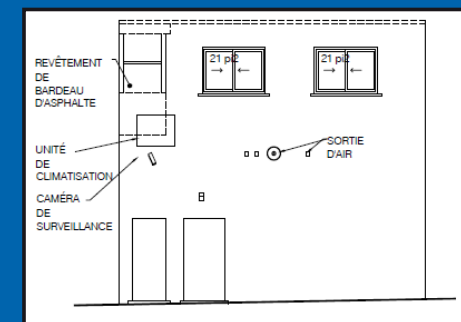
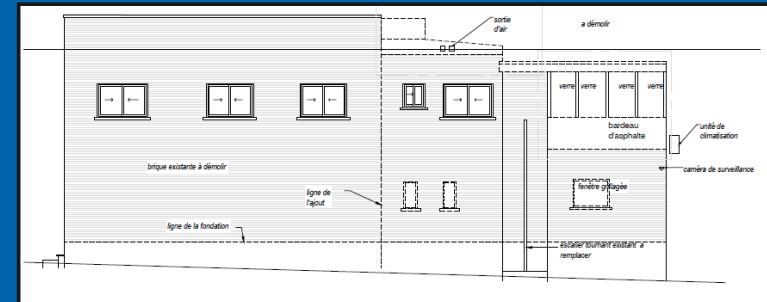
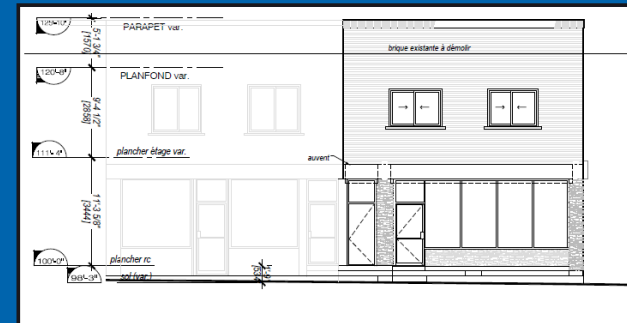
Conditions existantes

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

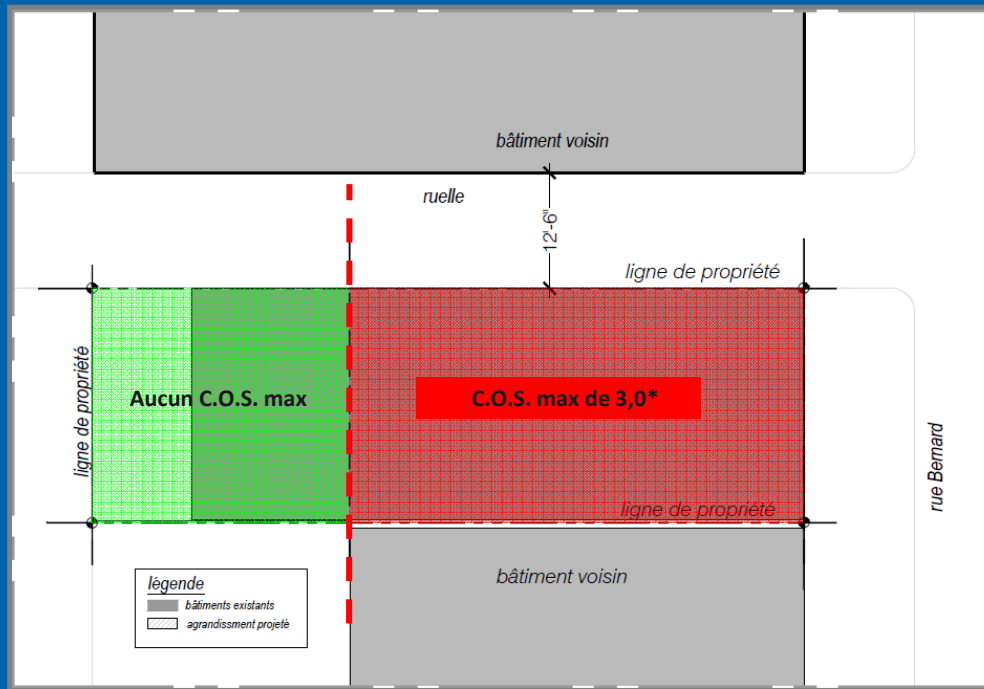
Implantation

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommendation



* C.O.S. max déjà atteint : 100% t.i. X 3 étages (s.s./r.d.c./2^e) = 3,0

17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

Élévations

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

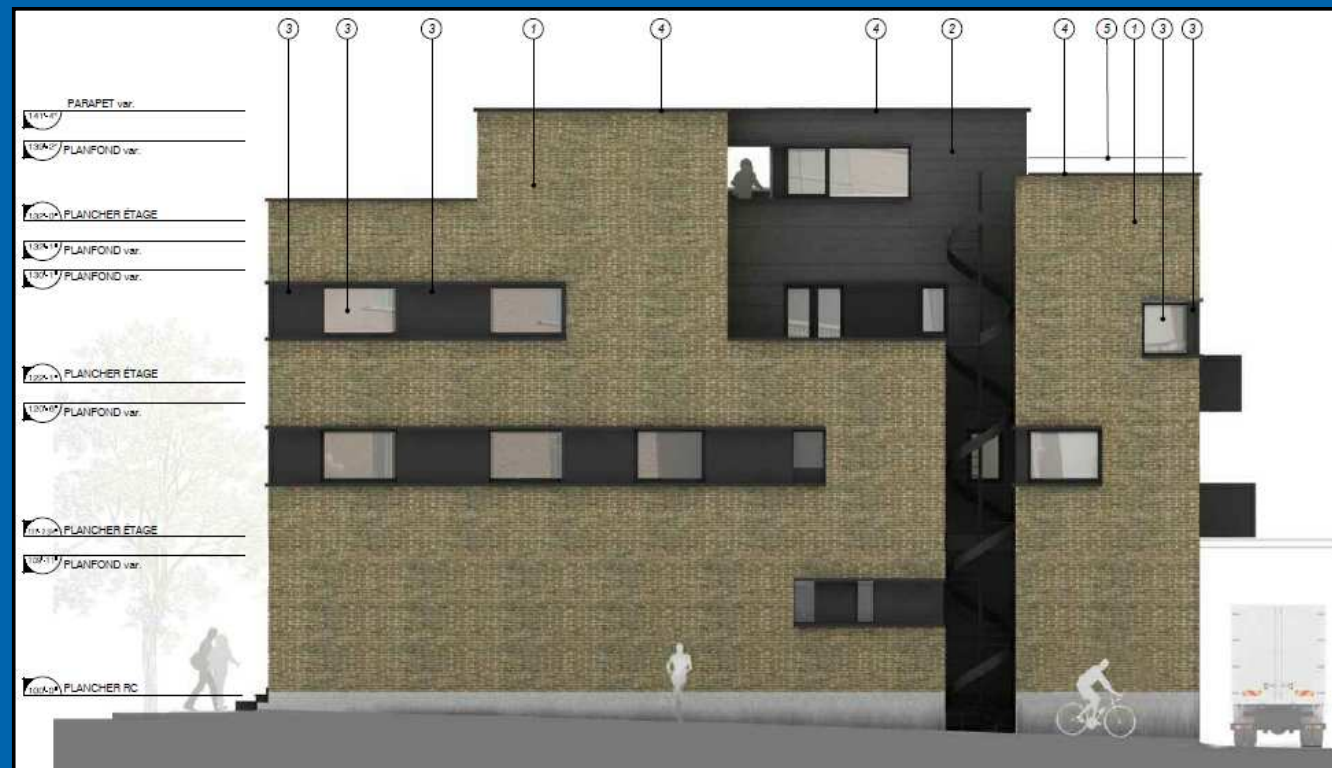
Élévations

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

Élévations

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

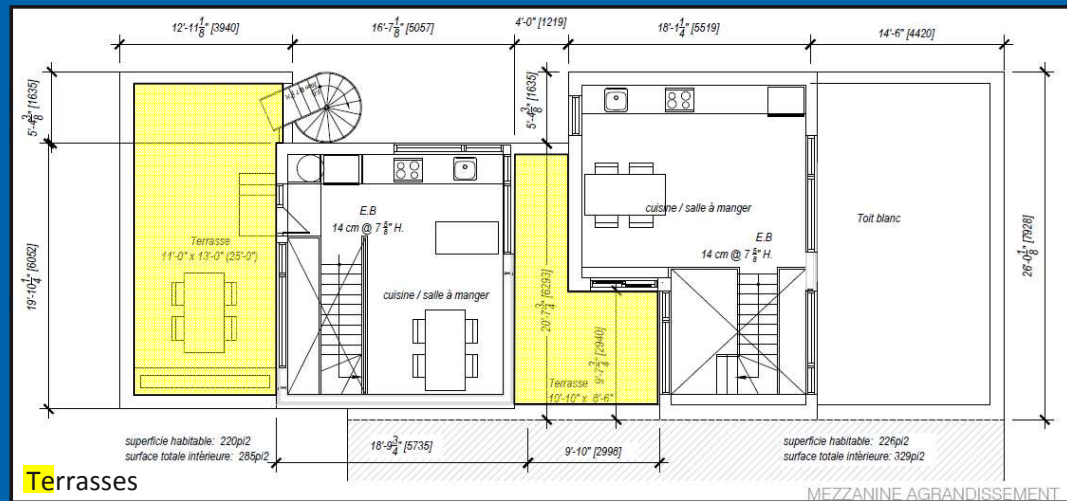
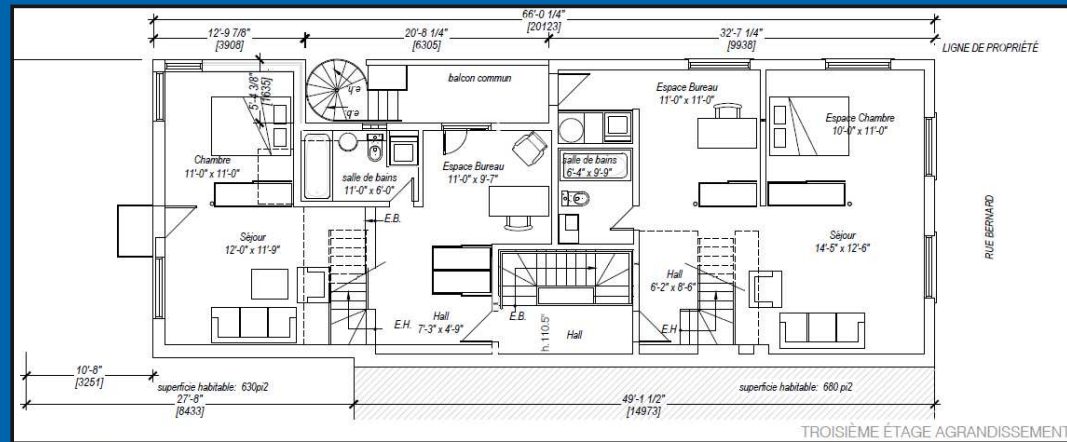
Plans – intérieur

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



17-19, rue Bernard O.

Solstice d'été

Demande

Projet

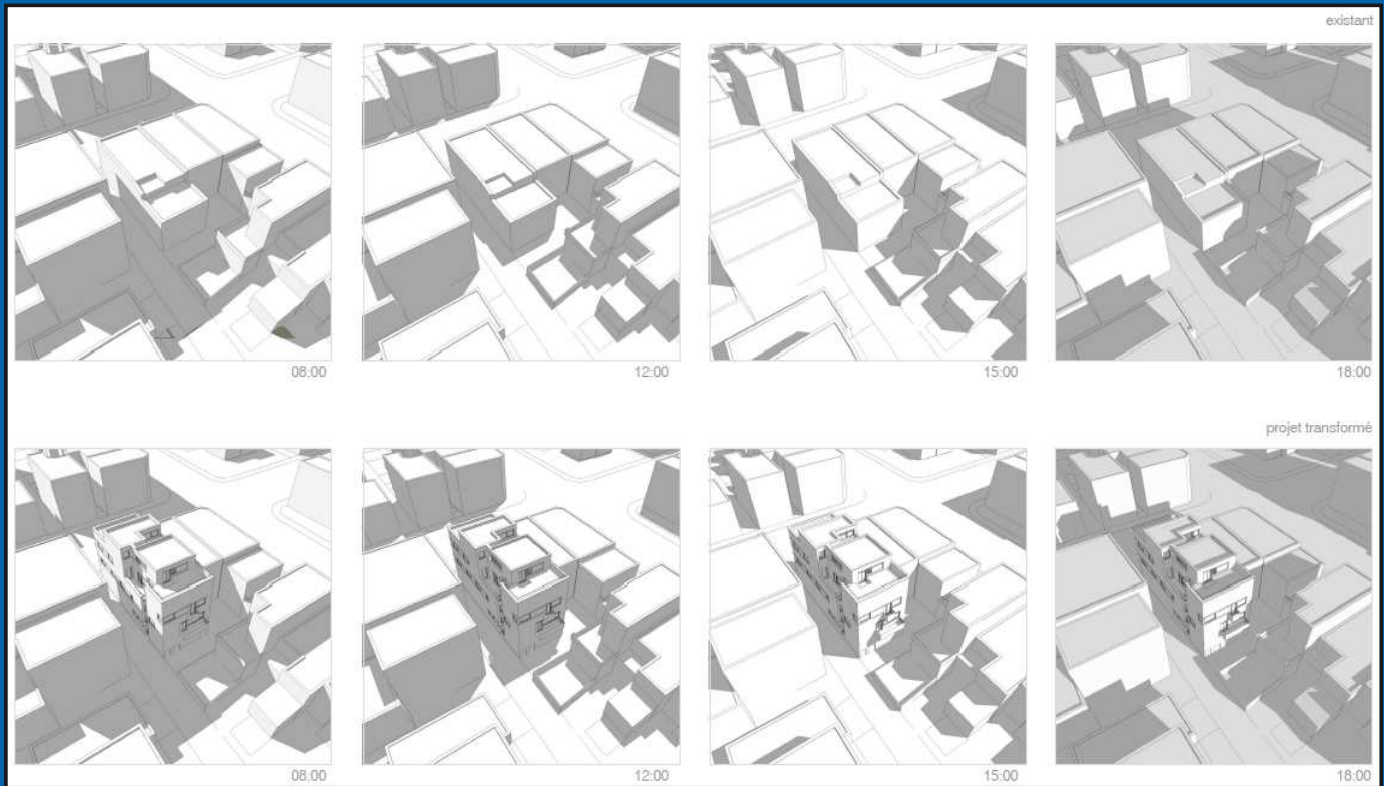
Ensoleillement

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



17-19, rue Bernard O.

Solstice d'hiver

Demande

Projet

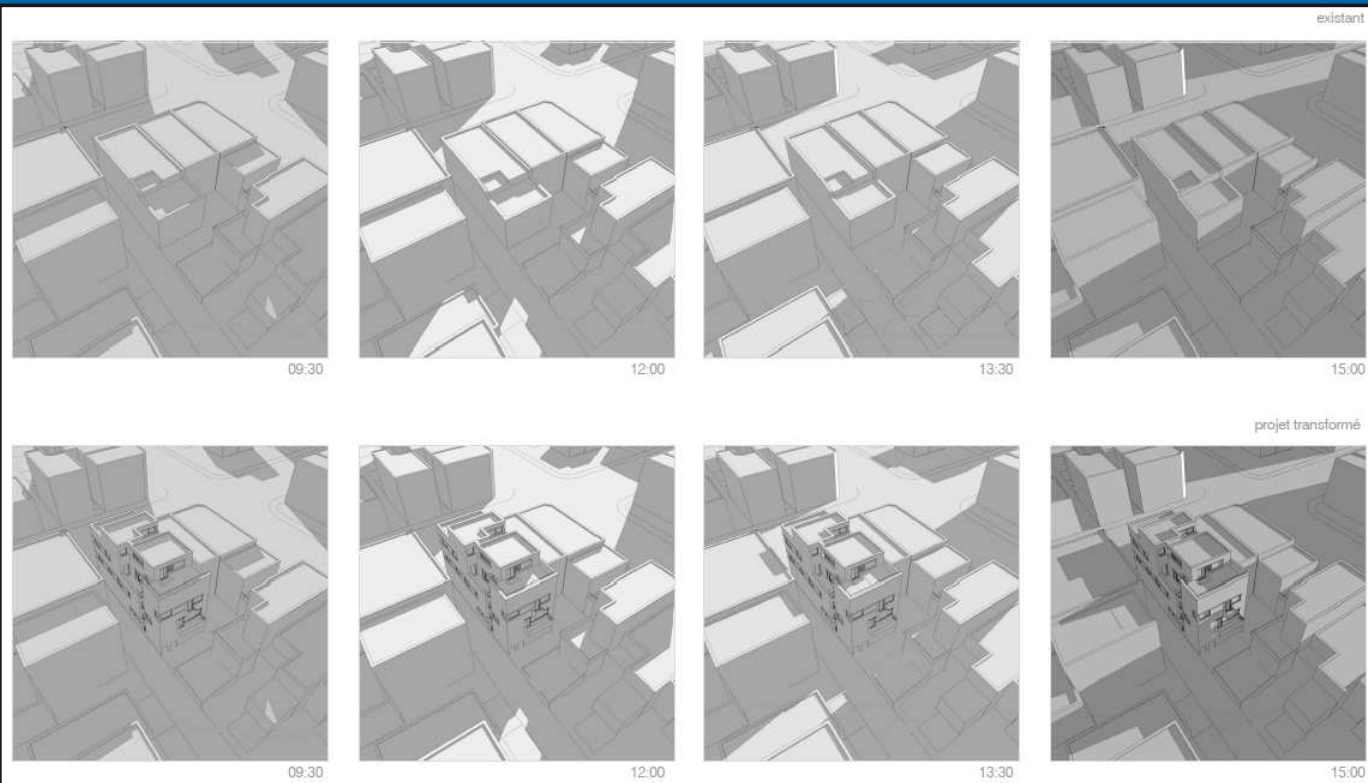
Ensoleillement

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

Perspectives

Dérogations

Critères d'évaluation

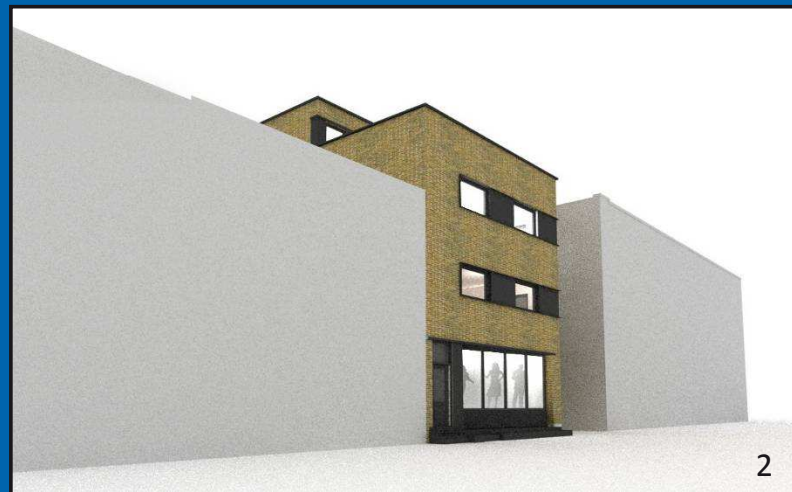
Analyse

Recommandation

1



2



2

17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

Perspectives

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

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

- l'article 8 limite la hauteur maximale en mètres du bâtiment à 12,5 alors que l'agrandissement proposé porterait la hauteur totale du bâtiment à 12,88 m;
- l'article 26 limite le coefficient d'occupation du sol (densité) à 3,0 pour la portion avant du bâtiment alors que l'agrandissement proposé ferait passer ce coefficient à 4,5 pour la section avant de l'immeuble.

17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

Analyse du projet en fonction des critères prévus au Règlement sur les projets particuliers (2003-08)

Critères	Appréciation
Compatibilité et mitigation des impacts des occupations prévues sur le milieu d'insertion	● ● ○
Qualités d'intégration du projet (volumétrie, implantation, densité..)	● ● ○
Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes	● ● ●
Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs	● ○ ○
Impacts environnementaux du projet (ensoleillement; vent; bruit; circulation)	● ● ○
Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (stationnement, accès, sécurité..)	● ● ○
Avantages des composantes culturelles ou sociales de la proposition	○ ○ ○
Faisabilité du projet selon l'échéancier prévu	○ ○ ○

17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

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

- permet de consolider la mixité d'usages de la propriété, de mettre en valeur le bâtiment existant et d'encadrer davantage la rue Bernard Ouest;
- la densification d'une telle propriété rencontre les objectifs généraux de planification de l'arrondissement;
- vu la composition de la propriété, il serait impossible d'en agrandir la partie avant en respectant le seuil maximal de densité prévu à la réglementation;
- le bâtiment est situé dans 2 secteurs de zonage distincts, seule la partie avant étant affectée d'une densité maximale par la réglementation;
- la volumétrie aurait peu d'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines;

17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

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

- la majorité des bâtiments de ce tronçon de la rue Bernard compte 3 étages;
- la hauteur du r.-d.-c. rend difficile l'ajout d'une mezzanine conforme;
- la proposition a été modifiée afin de rendre la mezzanine la moins visible possible de la voie publique.

17-19, rue Bernard O.

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes :

- que l'indice de densité maximal soit de 4,6;
- que le bâtiment soit d'une hauteur maximale de 12,9 m;
- que la membrane de toiture de l'immeuble soit de couleur blanche;
- que des bacs permanents de plantation soient installés au toit du bâtiment;
- que des plantes descendantes soient ajoutées au toit de l'immeuble afin de verdir la façade donnant sur la ruelle (façade est);
- que le nombre de logements pour le bâtiment soit limité à 4;
- qu'une garantie bancaire au montant de 15 000 \$ soit déposée avant l'émission du permis de transformation et soit conservée jusqu'à la fin des travaux et de la réalisation des conditions assujetties à l'autorisation réglementaire.

Processus d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	14 janvier 2014
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	3 mars 2014
Assemblée publique de consultation	1^{er} avril 2014
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>7 avril 2014</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>avril 2014</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>5 mai 2014</i>

Approbation référendaire

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire:

- 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 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.

Merci!