

# Séance de consultation publique



## Projet particulier

Agrandissement en étage d'un  
bâtiment

5394, avenue du Parc

1<sup>er</sup> avril 2014

# 5394, avenue du Parc

Autoriser l'agrandissement en étage de la partie arrière du bâtiment sis aux 5390-5394 de l'avenue du Parc, et ce, en dérogation à l'article 39 (marge) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277).

Demande

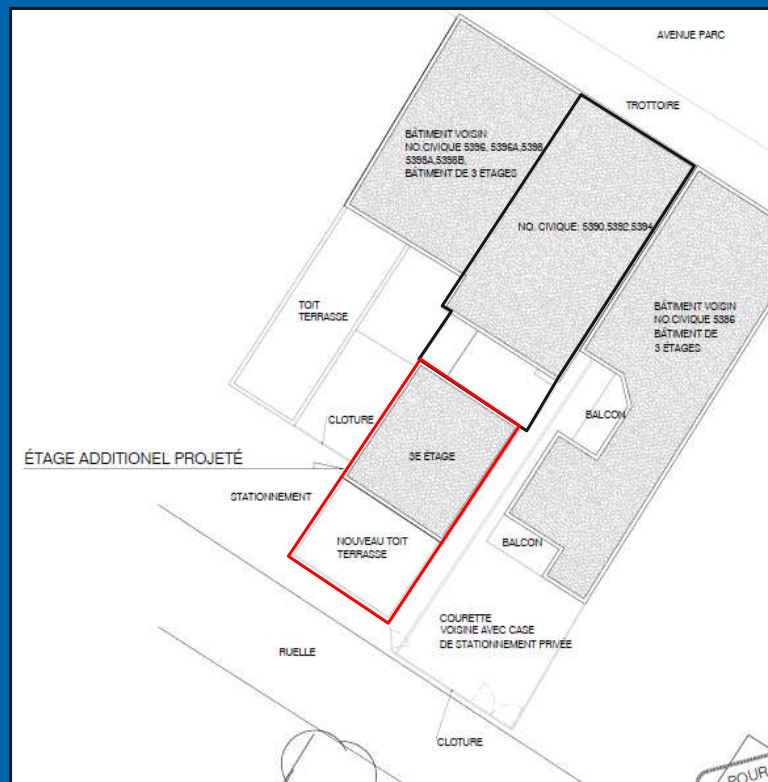
Projet

Dérogations

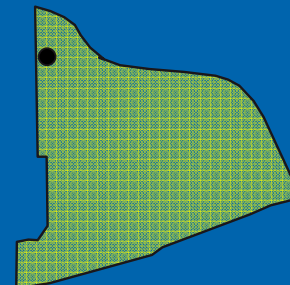
Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



# 5394, avenue du Parc



Demande

Projet

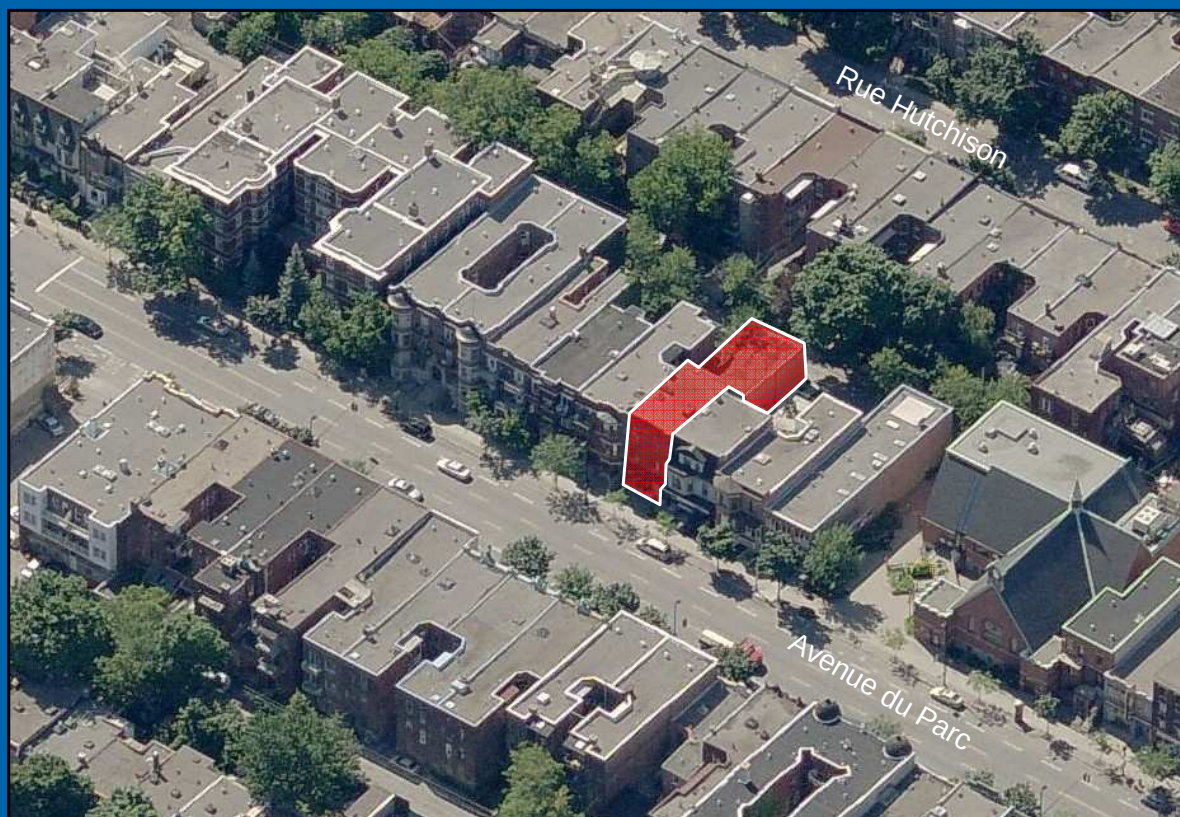
Localisation

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation





# 5394, avenue du Parc

Demande

Projet

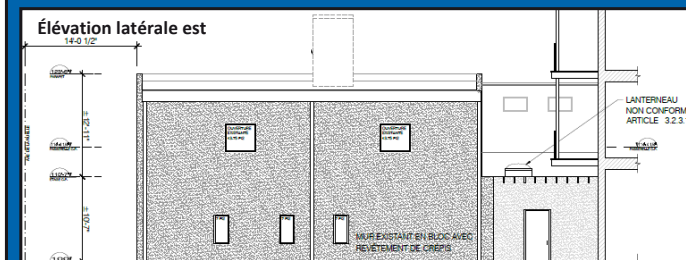
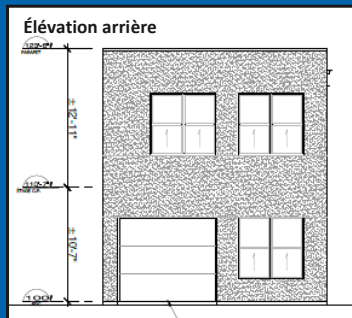
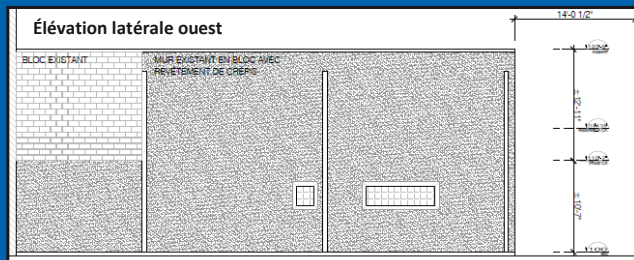
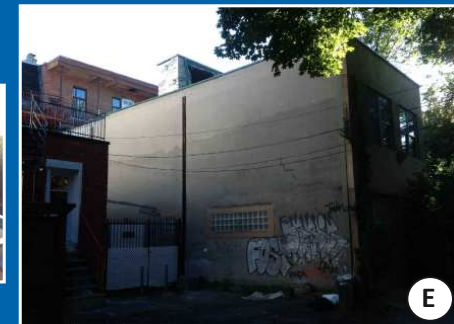
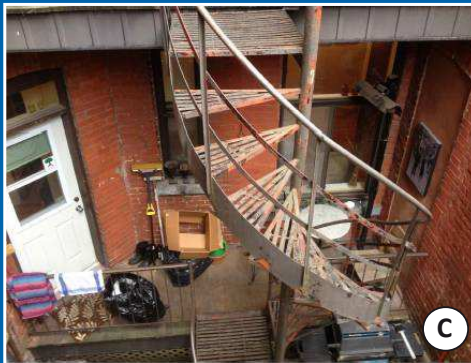
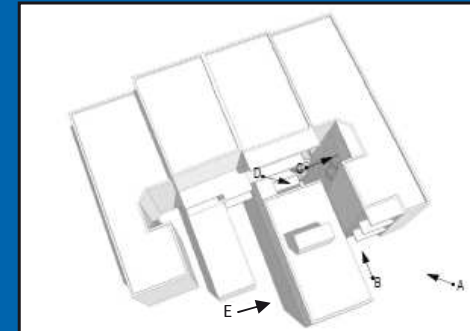
Conditions existantes

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



# 5394, avenue du Parc

Demande

Projet

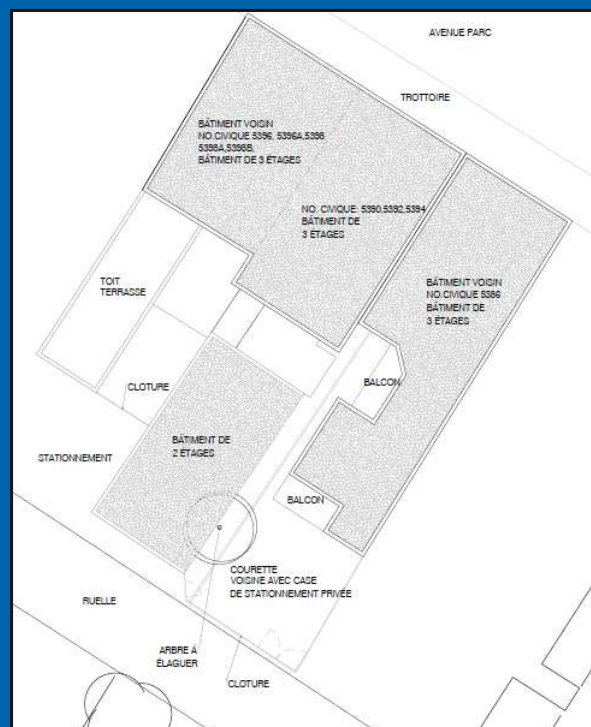
Implantation

Dérogations

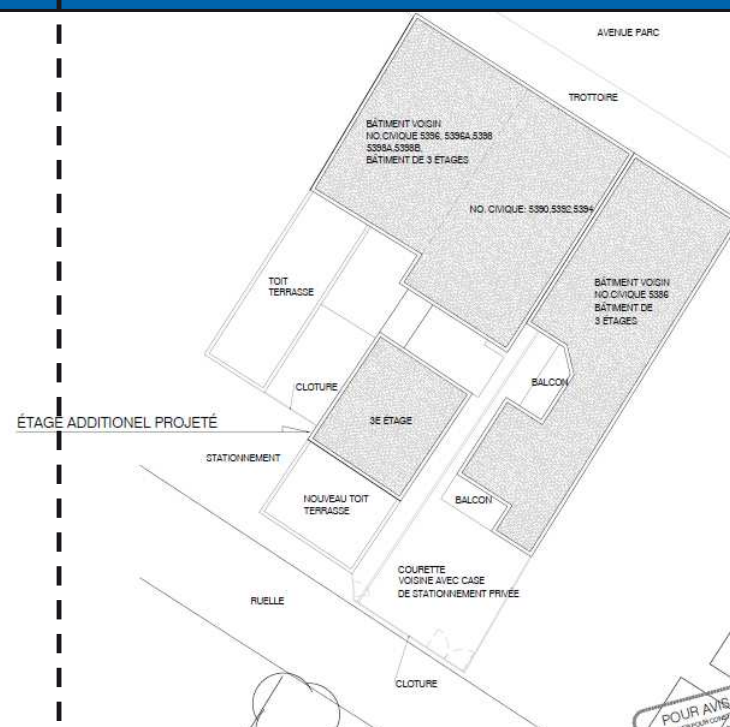
Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Existant



Proposé

# 5394, avenue du Parc

Demande

Projet

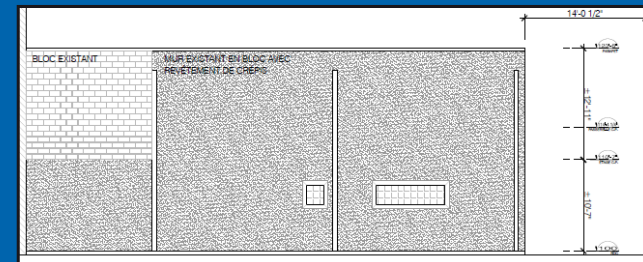
Élévations

Dérogations

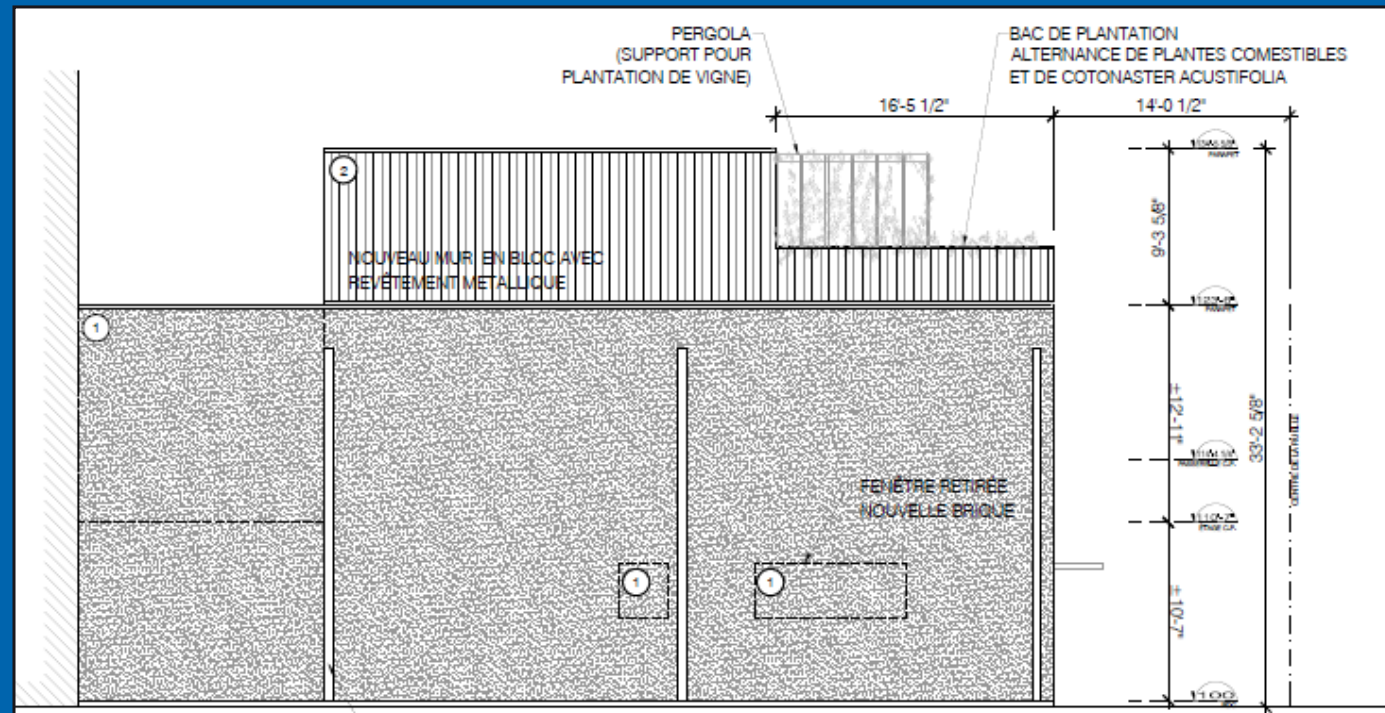
Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Élévation latérale ouest existante



Agrandissement proposé - élévation latérale ouest



# 5394, avenue du Parc

Demande

Projet

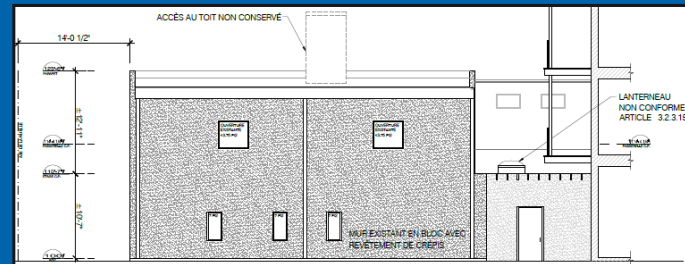
Élévations

Dérogations

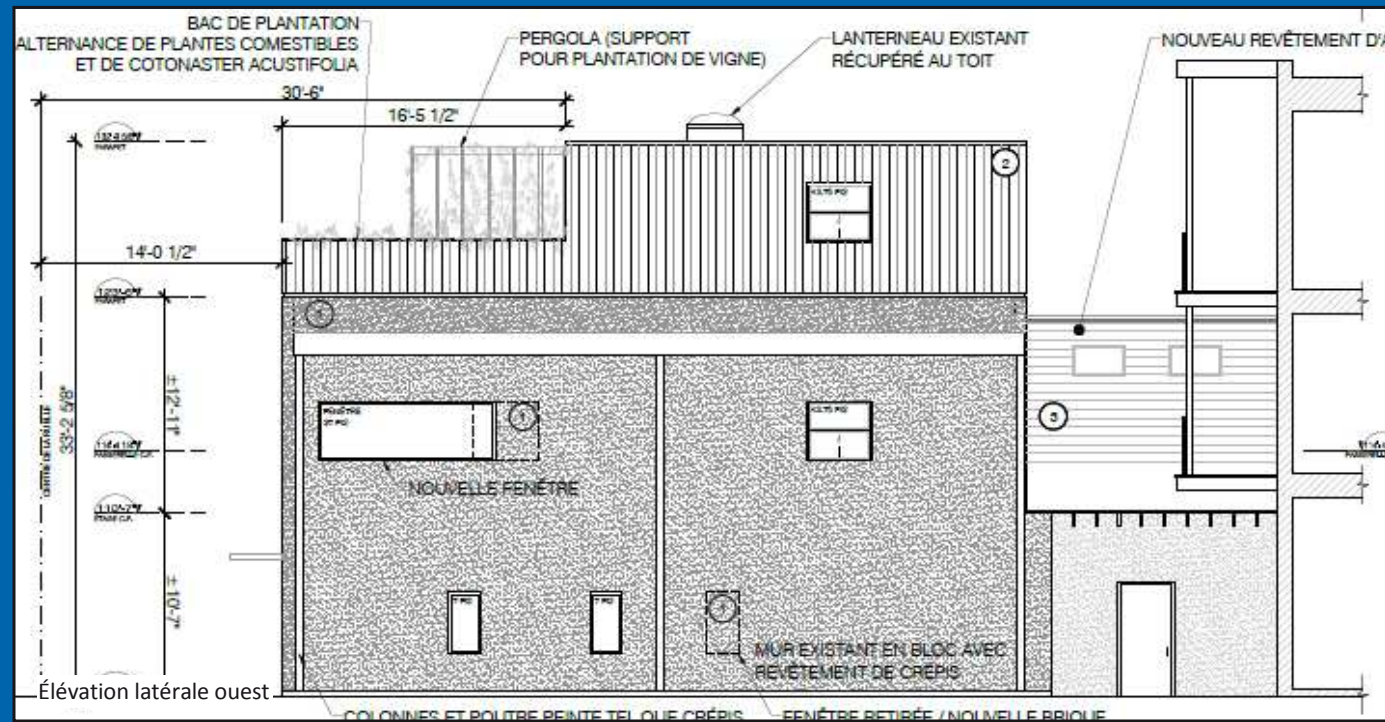
Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Élévation latérale est existante



Agrandissement proposé - élévation latérale est

# 5394, avenue du Parc

Demande

Projet

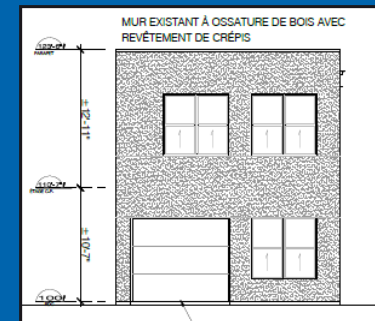
Élévations

Dérogations

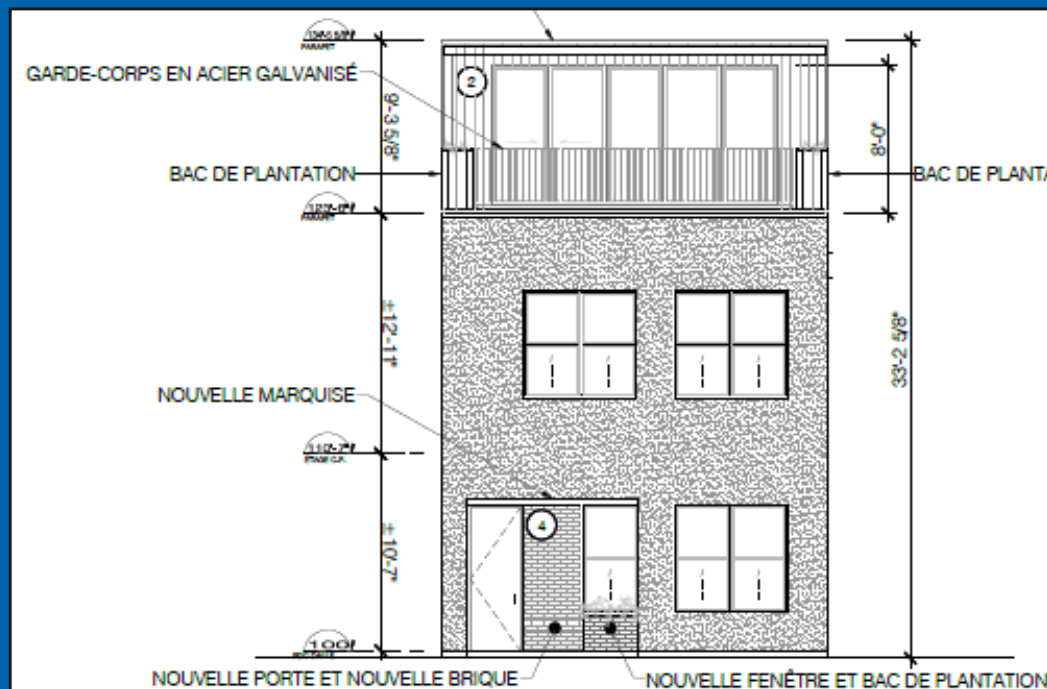
Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Élévation arrière existante



Agrandissement proposé - élévation arrière



# 5394, avenue du Parc

Demande

Projet

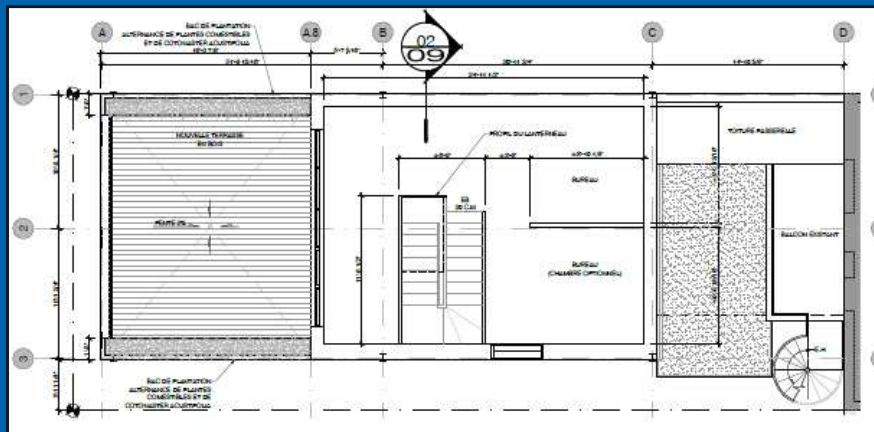
Aménagement du toit

Dérogations

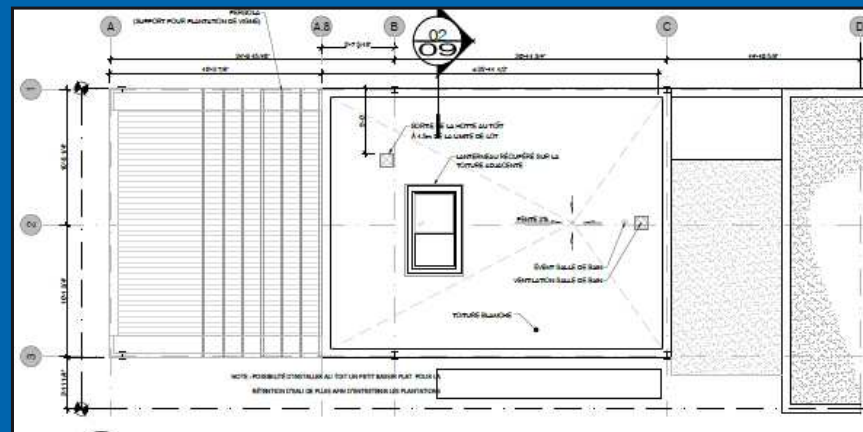
Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Plan du 3<sup>e</sup> étage projeté



Plan de toiture projeté

# 5394, avenue du Parc

Solstice d'été

Demande

Projet

Ensoleillement

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



# 5394, avenue du Parc

Équinoxe d'automne

Demande

Projet

Ensoleillement

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation





# 5394, avenue du Parc

Équinoxe de printemps

Demande

Projet

Ensoleillement

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



# 5394, avenue du Parc

Demande

Projet

Ensoleillement

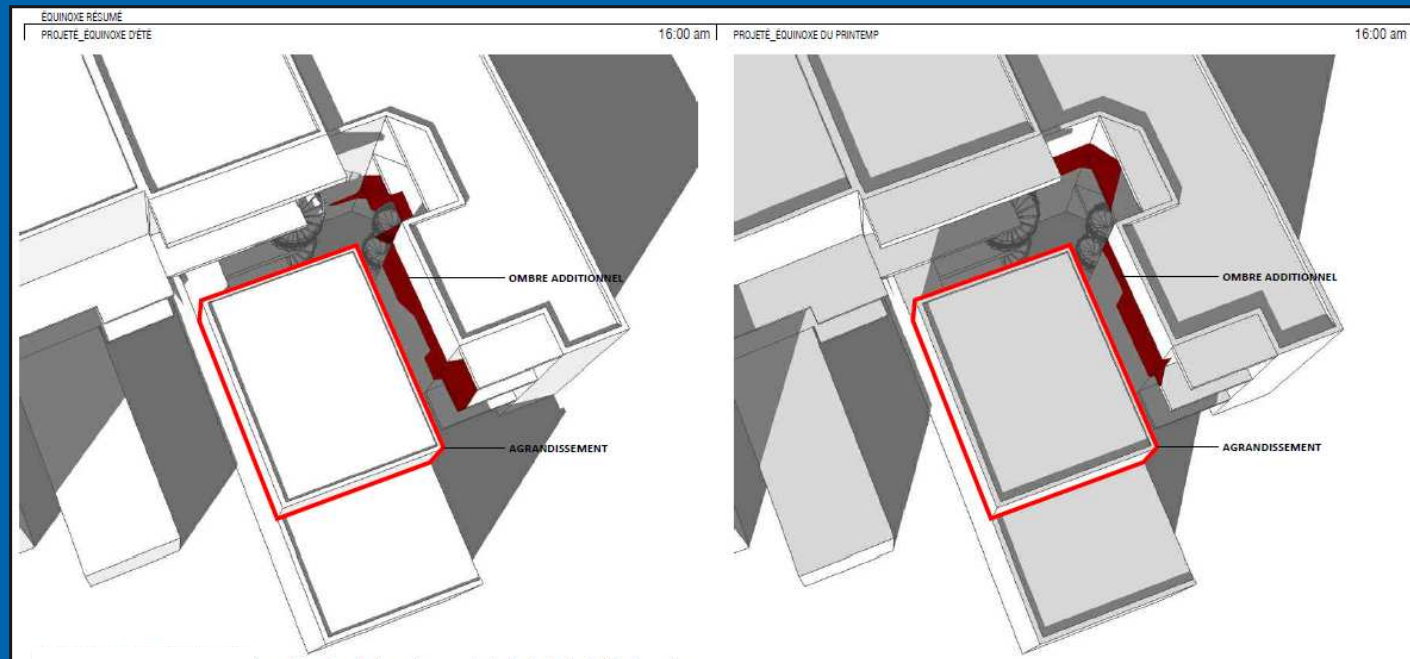
Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

## Ensoleillement - étude comparative



- L'agrandissement proposé n'ajoute un supplément d'ombre qu'à partir de 16h, aux équinoxes

# 5394, avenue du Parc

Demande

Projet

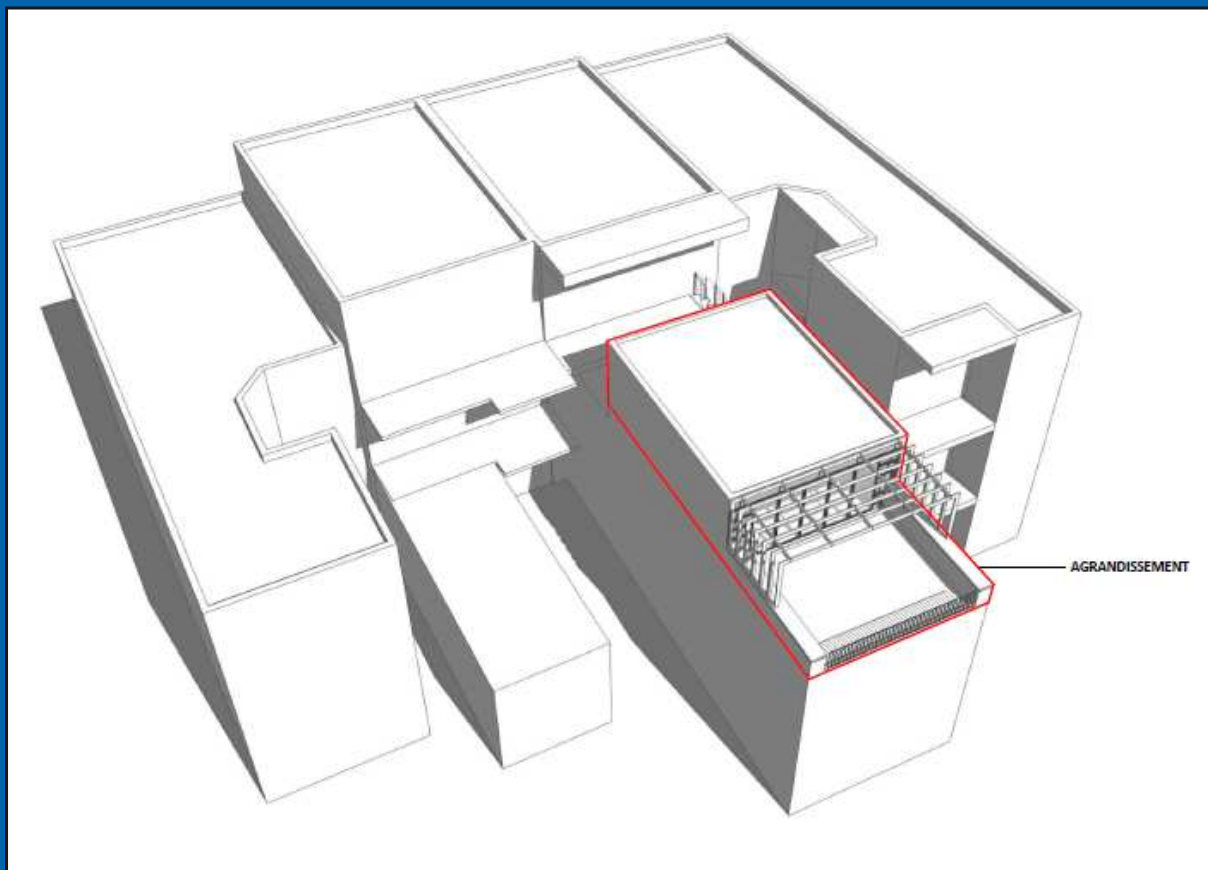
**Volumétrie**

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



# 5394, avenue du Parc

Demande

Projet

Perspectives

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation





# 5394, avenue du Parc

Demande

Projet

Dérogations

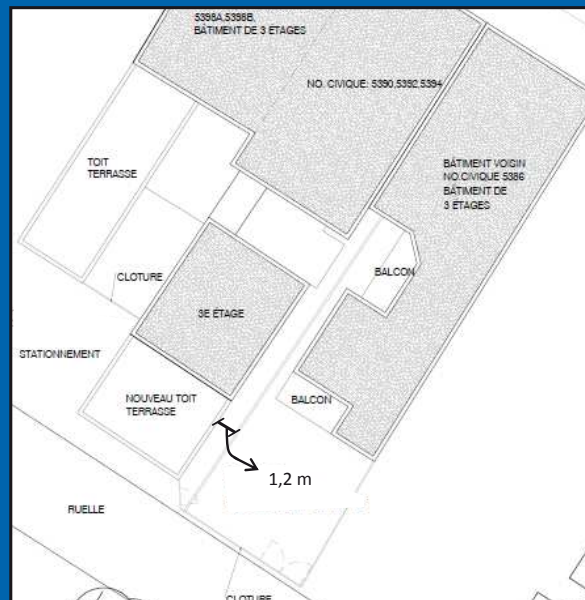
Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

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

- l'article 39 qui impose une marge latérale minimale de 2,5 m si le bâtiment n'est pas implanté directement à la limite de propriété
  - la portion arrière du bâtiment existant est implantée à 1,2 m de la limite de propriété (droit acquis) et le requérant propose d'ajouter un étage dans le prolongement des murs existants de ce volume.



# 5394, avenue du Parc

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                                            | ○ ○ ○        |

## 5394, avenue du Parc

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

**Analyse**

Recommandation

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

- des contraintes d'ordre technique rendent difficile la construction d'un troisième étage conforme à la réglementation quant à la marge latérale étant donné le positionnement de la partie existante à 1,2 m de la limite de terrain;
- l'agrandissement favoriserait l'aménagement d'un logement de grande dimension qui pourra répondre aux objectifs de la Ville visant la rétention des familles sur son territoire;
- l'emplacement du volume permettrait l'aménagement d'une terrasse de bonne dimension au toit du 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble tout en ayant peu d'impact sur l'ensoleillement de la portion arrière de la propriété voisine;
- le projet permettrait de verdir davantage la propriété en plus d'inclure certaines composantes écologiques (toiture blanche, récupération d'eau);
- le revêtement métallique proposé pour l'agrandissement s'intègre au crépi existant en plus de réduire les impacts du volume en favorisant un éclairage indirect des propriétés voisines;
- le projet a reçu un avis favorable de la part du comité consultatif d'urbanisme à la séance du 28 janvier 2014.

## 5394, avenue du Parc

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 le nombre de logement, pour la partie agrandie, soit limité à 1;
- que la hauteur totale de la partie agrandie n'excède pas 10,5 m;
- que la toiture de l'immeuble soit recouverte d'une membrane de couleur blanche;
- que l'agrandissement soit recouvert d'un parement métallique de couleur pâle;
- que des bacs permanents de plantation totalisant une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup> soient installés sur la terrasse et qu'un bac de récupération des eaux de pluie soit intégré à l'aménagement;
- qu'une garantie bancaire au montant de 10 000 \$, valide jusqu'au parachèvement des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées, soit déposée avant l'émission du permis de transformation.



## Processus d'adoption

|                                                            |                                  |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)     | 28 janvier 2014                  |
| Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution (CA)      | 3 mars 2014                      |
| <b>Assemblée publique de consultation</b>                  | <b>1<sup>er</sup> avril 2014</b> |
| <i>Adoption du 2<sup>e</sup> 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:

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

**Merci!**