

Séance de consultation publique



Projet particulier

Construction d'un bâtiment
résidentiel dérogatoire

Rue Saint-Dominique

25 février 2014

Les habitations Saint-Dominique

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

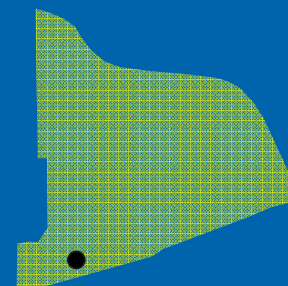
Analyse

Recommandation

Autoriser, sur le lot 2 003 130 du cadastre du Québec, la construction d'un bâtiment résidentiel de trois étages, avec mezzanines, comprenant un total de 43 logements, en dérogation aux articles, 18.1 (recul des éléments d'une terrasse par rapport à la façade), 32 (taux d'implantation) et 121 (nombre de logements) du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)*.



Les habitations Saint-Dominique



Demande

Projet

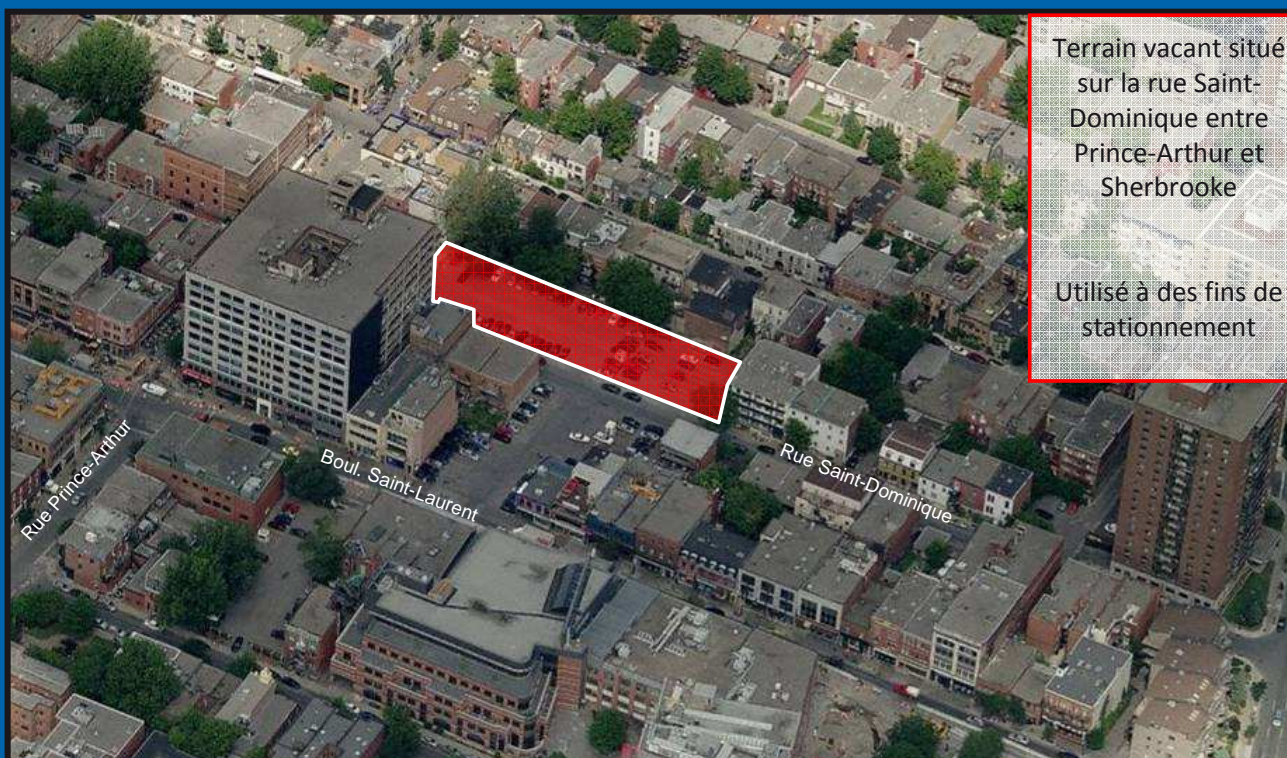
Localisation

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Les habitations Saint-Dominique

Demande

Projet

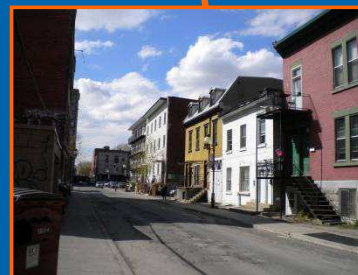
Contexte d'insertion

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Les habitations Saint-Dominique

Demande

Projet

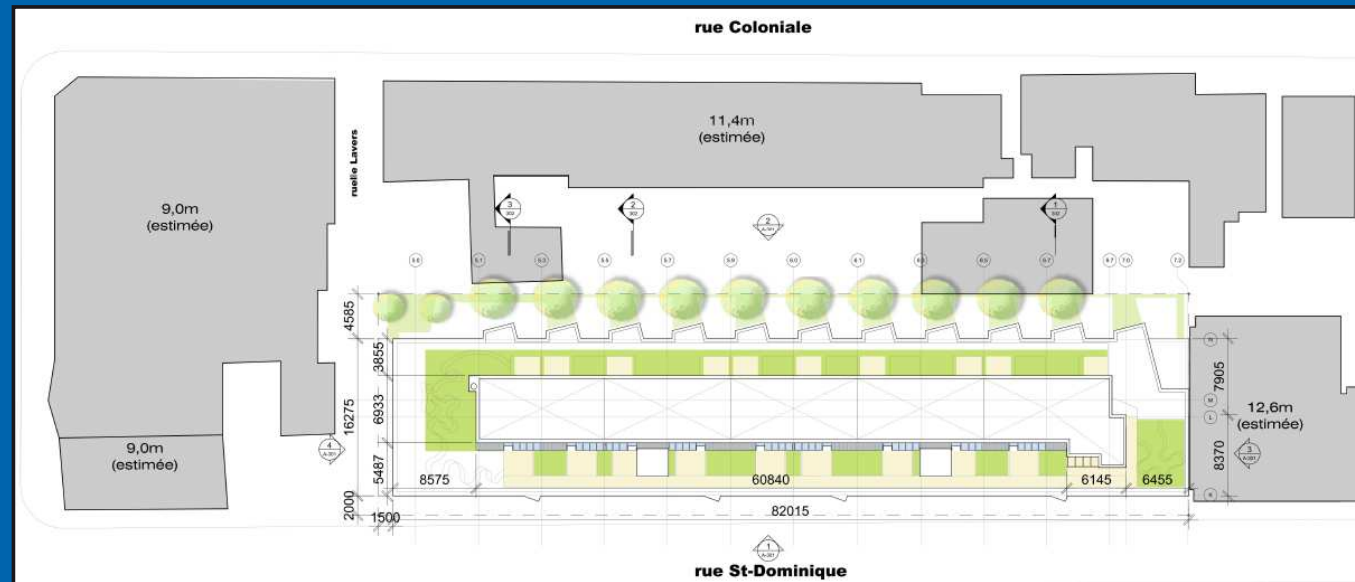
Implantation

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

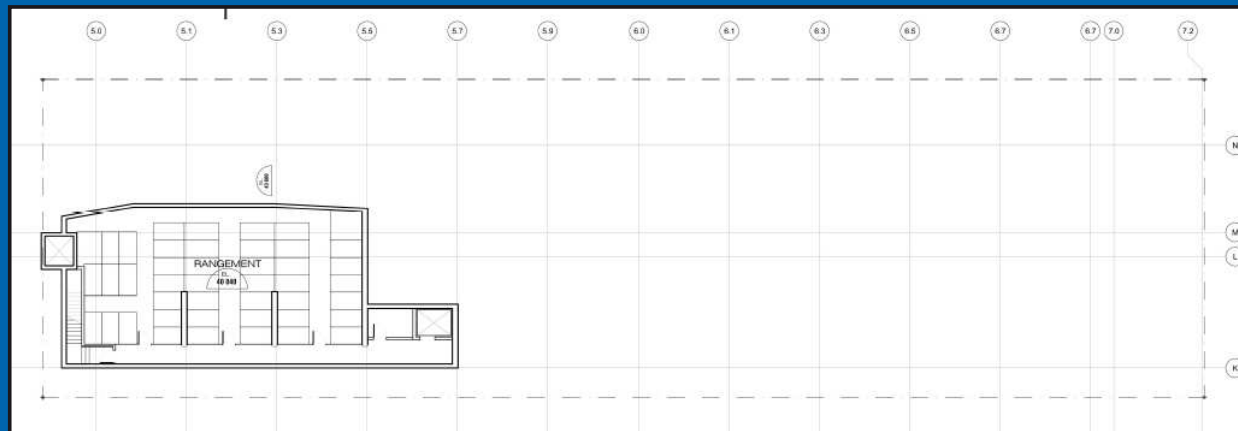


Taux d'implantation proposé : 73%

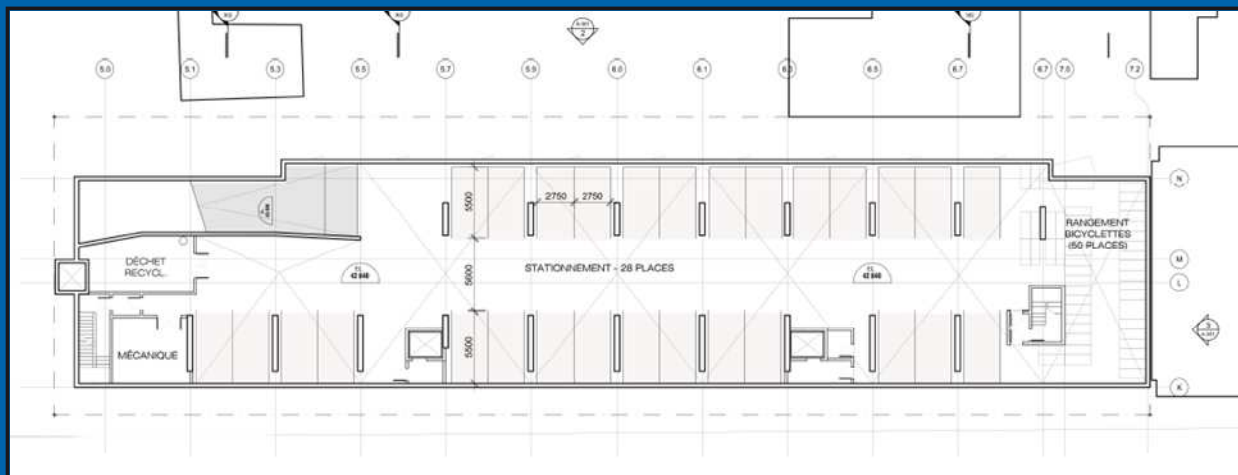
Maximum permis par la réglementation : 70%

Les habitations Saint-Dominique

2^e sous-sol (locaux de rangement)



1^{er} sous-sol (stationnement)



Demande

Projet

Plan des étages

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

Les habitations Saint-Dominique

Rez-de-chaussée

Demande

Projet

Plan des étages

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

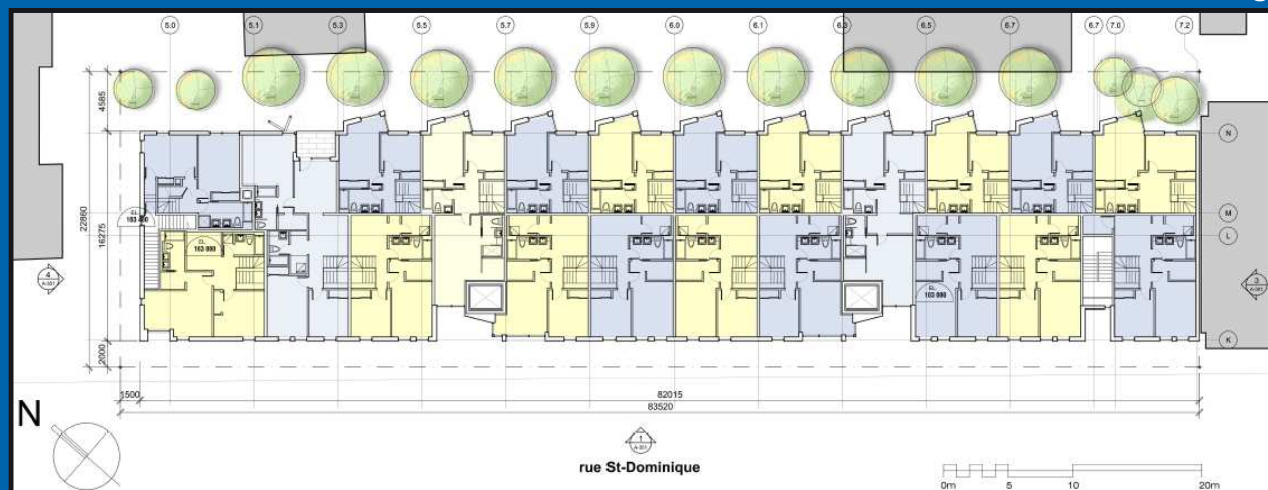
Recommandation



2^e étage

Typologie des logements

| | |
|------------|---------|
| 1 c.c. | 0 log. |
| 2 c.c. | 10 log. |
| 2 c.c. + B | 8 log. |
| 3 c.c. | 3 log. |
| 1 niveau | 0 log. |
| 2 niveaux | 21 log. |



Les habitations Saint-Dominique

3^e étage

Demande

Projet

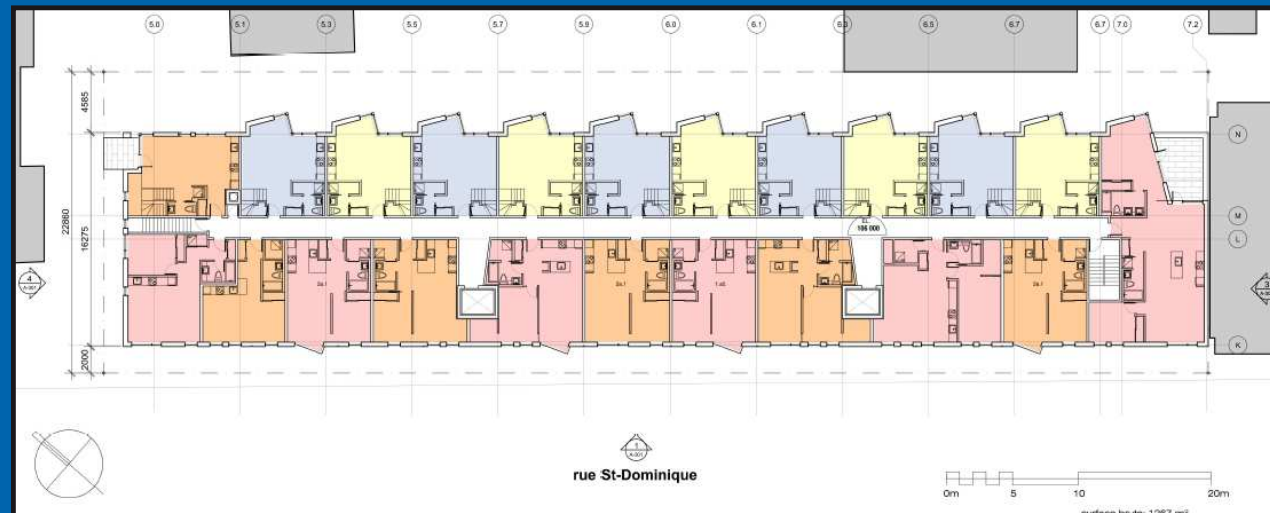
Plan des étages

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



niveau mezzanine

Typologie des logements

| | |
|------------|---------|
| 1 c.c. | 10 log. |
| 2 c.c. | 12 log. |
| 2 c.c. + B | 0 log. |
| 3 c.c. | 0 log. |
| 1 niveau | 11 log. |
| 2 niveaux | 11 log. |



Les habitations Saint-Dominique

Demande

Projet

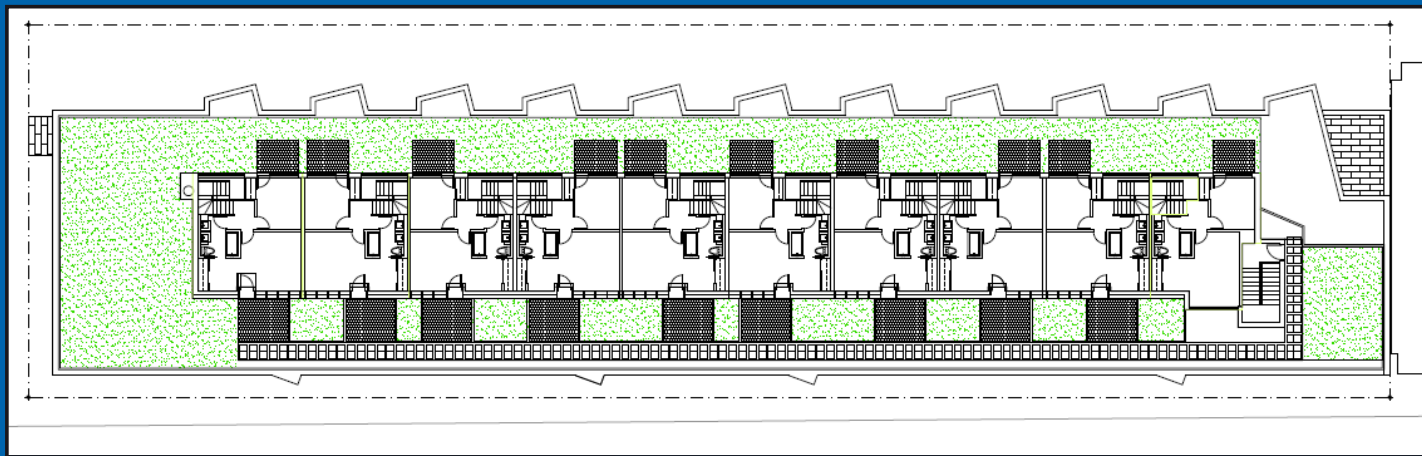
Verdissement - toit




Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



-  Massif de vivaces pour toit végétalisé proposé
-  Chemin d'accès (pavés de béton préfabriqués)
-  Terrasses

Statistiques:

Surface construite : 518 m²
 Massifs de vivaces : 420 m²
 Chemin d'accès : 80 m²
 Terrasses : 120 m²



Les habitations Saint-Dominique

Demande

Projet

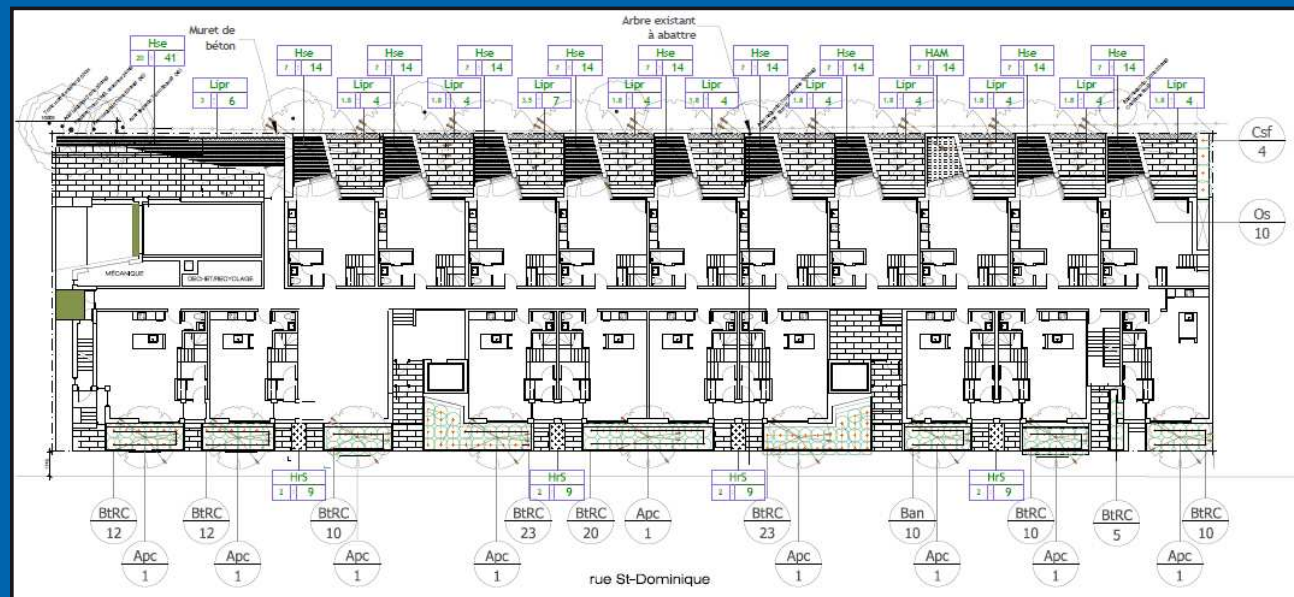
Verdissement - sol

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Légende

| | |
|--|--------------------------------|
| | Arbre feuillu existant |
| | Arbre feuillu proposé |
| | Arbuste feuillu proposé |
| | Clé de plantation pour arbres |
| | Clé de plantation pour vivaces |
| | Massif de vivaces proposé |



Les habitations Saint-Dominique

Demande

Projet

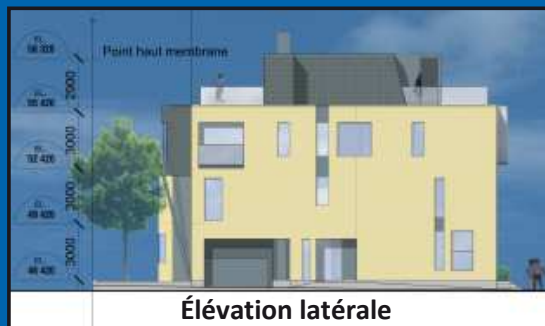
Élévations

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Les habitations Saint-Dominique

Demande

Projet

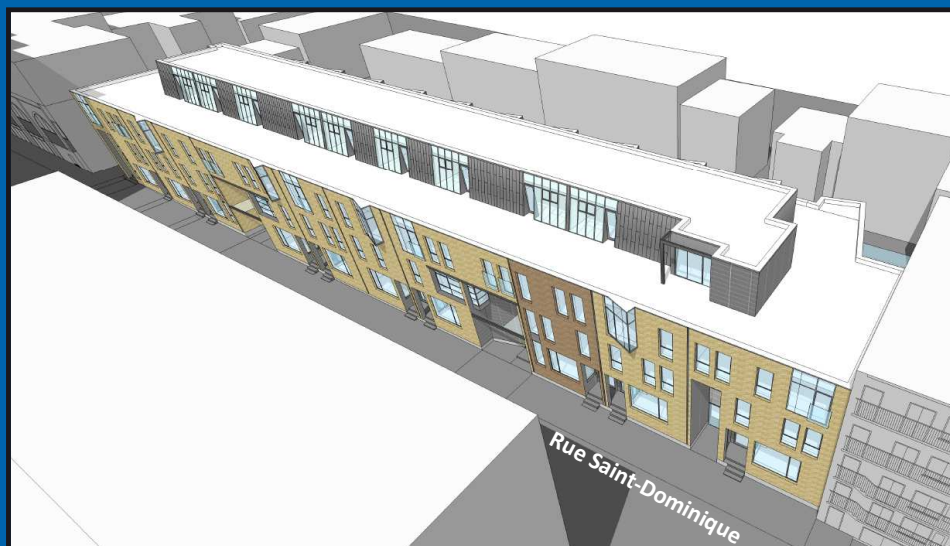
Perspectives

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Les habitations Saint-Dominique

Demande

Projet

Perspectives

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Les habitations Saint-Dominique

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 18.1 prévoit que tout élément composant une terrasse au toit doit observer un retrait de deux fois sa hauteur par rapport au mur de façade alors que les garde-corps prévus au toit ne respectent pas un tel retrait;
- l'article 32 limite le taux d'implantation maximal des propriétés du secteur à 70% alors que le projet propose un taux de 73%;
- l'article 121 limite à 8 le nombre de logements par bâtiment dans la zone concernée alors que l'immeuble projeté en compte 43.

Les habitations Saint-Dominique

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 | ○ ○ ○ |

Les habitations Saint-Dominique

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

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

- Le projet permet l'atteinte de plusieurs objectifs du Plan d'urbanisme et du Plan de développement durable (ex. : usage compatible au secteur, disparition d'un terrain de stationnement, verdissement, rétention des eaux et réduction significative des surfaces imperméables);
- vu sa proximité avec le centre-ville, la proposition rencontre les objectifs municipaux visant à faire du centre un milieu convivial et habité;
- le produit résidentiel proposé, même s'il ne correspond pas à la typologie de logements traversants traditionnelle du Plateau-Mont-Royal, permet une certaine flexibilité des aménagements intérieurs et offre une grande majorité de logements de 2 chambres à coucher et plus, participant à l'atteinte des objectifs de la politique familiale de la Ville;

Les habitations Saint-Dominique

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 construction d'un seul immeuble résidentiel permet un aménagement intégré plus complet (accessibilité, rétention des eaux, stationnement intérieur) comparativement à la construction d'une série de bâtiments résidentiels atteignant une densité résidentielle comparable;
- le traitement architectural, proposant des logements avec entrées distinctes sur rue, reprend les principales caractéristiques de l'aire de paysage et permet une intégration adéquate du projet à son milieu d'insertion;
- le bâtiment contribue à rétablir la trame urbaine dans le secteur en remplaçant un stationnement de surface exploité depuis les années 1970.

Les habitations Saint-Dominique

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 :

- Le taux d'implantation du nouvel immeuble ne pourra pas dépasser 75%;
- le bâtiment pourra comporter un maximum de 28 cases de stationnement pour automobile et un minimum de 50 cases de stationnement à vélo facilement accessibles;
- l'accès principal au stationnement souterrain devra se faire par la ruelle Lavers;
- au moins le deux tiers des logements devront être aménagés sur deux niveaux;
- au moins 75% des logements devront être d'une superficie minimale de 90 m² (965 pi²);

Les habitations Saint-Dominique

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 (suite) :

- tous les équipements mécaniques extérieurs devront être installés au toit de l'immeuble;
- au moins 30% de la toiture du 3^e étage devra être recouverte de végétaux plantés en pleine terre ou en bacs;
- la membrane du toit devra être blanche;
- un plan d'aménagement paysager comprenant la plantation d'au moins 19 arbres d'un calibre minimal de 60 mm devra accompagner la demande de permis de construction;
- une garantie bancaire au montant de 50 000 \$ devra être déposée avant l'émission du permis de construction et sera conservée jusqu'à la fin des travaux et de la réalisation des conditions.

Processus d'adoption

| | |
|--|------------------------|
| Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU) | 9 décembre 2013 |
| Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA) | 3 février 2014 |
| Assemblée publique de consultation | 25 février 2014 |
| <i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i> | <i>3 mars 2014</i> |
| <i>Période pour demande d'approbation référendaire</i> | <i>Mars 2014</i> |
| <i>Adoption de la résolution (CA)</i> | <i>7 avril 2014</i> |

Approbation référendaire

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire:

- usage
- taux d'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!

Annexe - ensoleillement

