



Dossier # : 1175291010

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la démolition d'un bâtiment mixte de 2 étages et la construction de 4 bâtiments de 8 logements, pour un total de 32 logements, situé au 5551, rue Wellington – Lots 1 938 618 et 1 938 869

Il est recommandé :

**SECTION I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique au terrain formé des lots 1 938 618 et 1 938 869 illustrés à l'annexe A déposée en pièce jointe au présent sommaire.
2. Aux fins de la présente résolution, les 4 lots à créer sont identifiés et numérotés « A, B, C et D » selon le plan de l'annexe B déposée en pièce jointe au présent sommaire.

**SECTION II
AUTORISATIONS**

3. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment portant le numéro 5551, rue Wellington est autorisée afin de permettre la construction et l'occupation de 4 bâtiments résidentiels d'un maximum de 8 logements chacun sur ce même emplacement, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, en fonction de la numérotation des lots numérotés à l'annexe B, il est permis de déroger aux dispositions des grilles des usages et normes suivantes :

Lot A Grille des usages et normes H02-02 :

- § Superficie minimale du lot de 297 m²
- § Profondeur minimale du lot de 27 m
- § Nombre d'étages maximal de 3

Lot B Grille des usages et normes H02-02 :

- § Profondeur minimale du lot de 27 m
- § Nombre d'étages maximal de 3

Lot C Grille des usages et normes H02-02 :

- § Profondeur minimale du lot de 27 m
- § Nombre d'étages maximal de 3

Lot D Grille des usages et normes H02-02 :

- § Profondeur minimale du lot de 27 m

Grille des usages et normes H01-60 :

- § Nombre de logements/bâtiment maximal de 6

Il est également permis de déroger aux articles 35, 90, 157, 158, 159, 160.1, 163, 181, 200.2 et 202.2 du Règlement de zonage n° 1700. Le projet ne sera pas soumis à la procédure du PIIA prévue à la sous-section 10 de la section 1 du chapitre 9 du Règlement de zonage n° 1700.

Toute autre disposition réglementaire compatible avec celles prévues à la présente résolution s'applique.

SECTION III CONDITIONS GÉNÉRALES

4. La délivrance d'un permis de démolition ou de construction visé par le présent règlement est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, d'une somme de 164 000 \$, émise par une institution bancaire.

5. La garantie visée à l'article 4 demeure en vigueur jusqu'à ce que la construction des bâtiments visés par le présent règlement soit complétée. La garantie est d'une durée d'un an et est renouvelable automatiquement à l'échéance pour une période d'un an, pour toute la durée de ces travaux.

Si la garantie n'est pas renouvelée conformément au premier alinéa ou que les travaux de construction ne sont pas exécutés conformément à la présente résolution, le conseil d'arrondissement de Verdun peut réaliser la garantie.

SECTION IV CONDITIONS LIÉES À LA DÉMOLITION

6. La démolition du bâtiment identifié par le numéro 5551, rue Wellington, existant le 3 octobre 2017 est autorisée.

7. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la première demande de permis de construction de l'un des 4 bâtiments identifiés et numérotés selon le plan de l'annexe B.

8. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

9. Si les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage ne commencent pas dans les 6 mois suivants la fin des travaux de démolition du bâtiment principal, le terrain doit être remblayé, nivelé et gazonné.

Les travaux de démolition comprennent l'enlèvement du toit, des murs extérieurs et des cloisons intérieures du bâtiment.

SECTION V

SOUS-SECTION I

CONDITIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT SUR LE LOT A

10. Le lot créé doit avoir une superficie minimale de 270 m² et une profondeur minimale de 21 m.

11. La hauteur maximale du bâtiment est de 4 étages.

12. Le revêtement du 4^e étage peut prévoir un revêtement autre que la maçonnerie.

13. L'aménagement d'un logement en sous-sol est interdit.

SOUS-SECTION II

CONDITIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT SUR LE LOT B

14. Le lot créé doit avoir une profondeur minimale de 21 m.

15. La hauteur maximale du bâtiment est de 4 étages.

16. Le revêtement du 4^e étage peut prévoir un revêtement autre que la maçonnerie.

17. L'aménagement d'un logement en sous-sol est interdit.

18. Les équipements mécaniques installés sur le toit du 4^e étage doivent être entourés d'un écran visuel. Un retrait de deux fois la hauteur de l'écran est exigé par rapport aux façades du bâtiment.

SOUS-SECTION III

CONDITIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT SUR LE LOT C

19. Le lot créé doit avoir une profondeur minimale de 21 m.

20. La hauteur maximale du bâtiment est de 4 étages.

21. Le revêtement du 4^e étage peut prévoir un revêtement autre que la maçonnerie.

22. Un nombre minimal de 4 cases de stationnement doit être aménagé sur le lot créé.

23. Un aménagement permettant l'accessibilité universelle des logements situés au rez-de-chaussée doit être prévu.

SOUS-SECTION IV

CONDITIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT SUR LE LOT D

24. Le lot créé doit avoir une profondeur minimale de 21 m.
25. La hauteur maximale du bâtiment est de 3 étages.
26. Un nombre minimal de 4 cases de stationnement doit être aménagé sur le lot créé.
27. Un aménagement permettant l'accessibilité universelle des logements situés au rez-de-chaussée doit être prévu.

SECTION VI

CONDITIONS GÉNÉRALES LIÉES À LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS SUR LE TERRAIN IDENTIFIÉ À L'ARTICLE 1 DE LA PRÉSENTE RÉSOLUTION

28. Le nombre minimal d'espaces à aménager pour le stationnement d'un vélo est de 25.
29. La demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager traitant des superficies libres de l'ensemble du terrain, incluant les cases de stationnement, les terrasses privées, les bacs de plantation et les accès piétons.

Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble de l'emplacement, le nombre, la variété et la dimension des arbres ou arbustes devant être plantés sur le site.

30. Les végétaux mentionnés à l'article 29 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin. Le cas échéant, un végétal doit être remplacé par un autre de même essence ou par un végétal d'une essence équivalente.

La plantation d'un frêne est interdite.

SECTION VII

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SOUS-SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

31. Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018), les travaux suivants doivent être soumis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu de la présente section :

- 1° une construction, incluant l'aménagement paysager;
- 2° un agrandissement;
- 3° une modification à l'apparence extérieure du bâtiment;
- 4° une modification à son implantation.

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux fins de la délivrance des permis ou certificats mentionnés au premier alinéa.

SOUS-SECTION 2

OBJECTIFS

32. Les objectifs d'aménagement sont les suivantes :

- 1° assurer la construction d'un bâtiment de qualité architecturale supérieure et durable;
- 2° favoriser la construction d'un bâtiment présentant une architecture contemporaine

s'inspirant de la typo-morphologie des bâtiments présents dans le voisinage;
3° permettre la réalisation de logements destinés à plusieurs type de ménage, dont certains logements familiaux;
4° concevoir un aménagement paysager de qualité et réduire les impacts du projet sur l'effet d'îlots de chaleur urbain en favorisant le verdissement;
5° construire un bâtiment mettant de l'avant les principes du développement durable;
6° favoriser l'accessibilité universelle à certains logements.

SOUS-SECTION 3 CRITÈRES

33. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs d'aménagement sont les suivants :

1° favoriser une composition architecturale respectant les caractéristiques architecturales dominantes des rues Egan et Wellington;
2° l'implantation des bâtiments doit tendre à se conformer à celle déposée à l'annexe B;
3° la volumétrie des bâtiments doit tendre à s'exprimer simplement et à affirmer le caractère du projet;
4° la composition des façades des bâtiments doit tendre à s'exprimer en relation avec les proportions des « pleins » et des « vides » de bâtiments témoins dans le voisinage;
5° favoriser un traitement architectural distinct des façades secondaires, en lien avec les bâtiments témoins dans le voisinage;
6° favoriser une matérialité d'expression plus claire pour les niveaux situés au-dessus du 3^e étage;
7° les saillies doivent contribuer à la composition architecturale des façades;
8° souligner la présence de l'entrée principale du bâtiment par la volumétrie, le revêtement extérieur et le traitement des saillies;
9° favoriser une implantation des équipements mécaniques sur la toiture du 3^e étage adjacente à la cour arrière du bâtiment et dissimulé derrière le parapet du mur arrière;
10° favoriser la percolation de l'eau dans le sol quant à l'aménagement des cases de stationnement, des sentiers piétonniers et de l'aménagement paysager;
11° maximiser les plantations sur les espaces libres du terrain;
12° favoriser la plantation de végétaux au-devant des plates-formes élévatrices ou des rampes d'accès au bâtiment.

SECTION VIII DÉLAI DE RÉALISATION

34. Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

Annexe A

Plan topographique du terrain préparé le 17 décembre 2015 par Stéphan Roy, arpenteur-géomètre, et estampillé en date du 20 septembre 2017 par la Division de l'urbanisme.

Annexe B

Plans des lots, préparés le 1^{er} septembre 2017 par François Martineau, architecte, et estampillés en date du 20 septembre 2017 par la Division de l'urbanisme.

Signé par Nicole OLLIVIER **Le** 2017-09-25 12:13

Signataire :

Nicole OLLIVIER

Directrice
Verdun , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement
social

IDENTIFICATION

Dossier # :1175291010

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la démolition d'un bâtiment mixte de 2 étages et la construction de 4 bâtiments de 8 logements, pour un total de 32 logements, situé au 5551, rue Wellington – Lots 1 938 618 et 1 938 869

CONTENU

CONTEXTE

Un promoteur a déposé une demande de PPCMOI visant la démolition d'un bâtiment mixte de 2 étages et la construction de 4 bâtiments de 8 logements, pour un total de 32 logements, situé au 5551, rue Wellington. Le projet est composé de 3 bâtiments de 4 étages et d'un bâtiment de 3 étages surmonté d'une construction hors toit, situé sur la rue Egan. Le projet, dérogeant à certaines dispositions du Règlement de zonage n° 1700, est admissible à une évaluation dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003).

Le terrain est situé dans 2 zones résidentielles : H02-02 et H01-60. Il est également divisé en 2 secteurs de densité au niveau du Plan d'urbanisme 04-047.

Le projet de résolution est assujéti à la procédure d'approbation référendaire. Le projet a fait l'objet d'une rencontre tenue par le requérant le 8 juillet 2017 et ce dernier a expliqué le projet au résidents présents et a recueilli leurs commentaires. Un rapport sur cette rencontre a été produit.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Aucune

DESCRIPTION

Terrain

L'assiette foncière, initialement formée de 2 lots distincts, est d'une superficie totale de 1 279 m². Elle sera subdivisée en 4 lots d'environ 300 m² qui recevront chacun un bâtiment de 8 logements. Une ruelle arrière offre un accès aux futurs bâtiments.

Milieu d'insertion

Le projet s'inscrit dans une forte homogénéité de bâtiments résidentiels de 3 étages sur la

rue Egan et à côté de 2 bâtiments de 2 étages sur la rue Wellington. Les îlots voisins sur la rue Wellington sont composés de bâtiments de 3 étages. Le terrain fait face à la jonction entre la rue Wellington et le boulevard LaSalle et aux terrains de tennis du parc Woodland. Cette intersection fera l'objet d'un réaménagement majeur qui est prévu en 2018.

Le terrain se situe à bonne distance de marche du métro, environ 1,2 km, mais il est tout de même desservi par les autobus des circuits 37, 58 et 61 de la STM.

Démolition du bâtiment

Le bâtiment existant, construit en 1899, était jusqu'à récemment occupé par un salon funéraire au rez-de-chaussée et un logement à l'étage, tous deux maintenant vacants. Le bâtiment est constitué d'un corps principal de 2 étages avec un revêtement de pierre et un clin de vinyle blanc, alors qu'un volume de brique rouge d'un seul étage occupe l'arrière. L'implantation, tant du côté de la rue Egan que de la rue Wellington, est en fort retrait par rapport à l'alignement de construction des bâtiments voisins. En fait, le bâtiment reprend une implantation typique que l'on retrouve ailleurs le long du parcours riverain du boulevard LaSalle, après la rue Beatty, pour certaines maisons pavillonnaires ou des « plexs ». Outre cette implantation, la plupart des caractéristiques actuelles de ce bâtiment ne sont pas d'origine, ayant été remplacées au fil des années.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a effectué une inspection du bâtiment existant le 5 septembre dernier, accompagnée de l'architecte et du propriétaire. Le bâtiment est généralement en bonne condition, bien que ses aires de plancher nécessitent une rénovation complète. Certaines infiltrations d'eau et moisissures ont été notées à l'intérieur des murs de la façade de la rue Egan et sur certains plafonds. Les fondations composées de moellons est une caractéristique d'origine de cette construction effectuée au tournant du 19^e siècle. Lors de la visite, bien que certains effritements du mortier des fondations ont été constatés, il n'y a pas d'affaissement majeur qui semble affecter le bâtiment et ses murs extérieurs. Le revêtement extérieur ne présente pas de problématique particulière, outre l'infiltration notée et quelques fissures d'apparences mineures. Au rapport de l'architecte, il est noté que la toiture du 2^e étage semble présenter des pentes inversées, qui ne permettent pas de diriger l'eau de pluie vers le drain.

La rénovation entière du bâtiment a été estimée à 1 110 000 \$ par l'architecte alors que l'évaluation municipale est de 235 100 \$ pour le bâtiment et de 554 700 \$ pour le terrain. Actuellement, le coût équivaut à une valeur de 182 \$ le pied carré pour les travaux, la superficie de plancher totale du bâtiment étant d'environ 6 000 pi².

Proposition architecturale du projet

Le projet se présente en un volume de 3 étages, avec un 4^e étage en recul à partir des façades des bâtiments proposés. L'architecture est fortement rythmée par des ouvertures régulières et de grandes dimensions, légèrement supérieures à ce que l'on retrouve sur les autres bâtiments dans le voisinage. La façade est complétée par de petits balcons et certains jeux dans l'appareillage de la maçonnerie qui tendent à reproduire des caractéristiques de l'architectonique verdunoise. La colorimétrie de la maçonnerie proposée tend à s'inscrire dans les couleurs présentes sur les rues adjacentes au projet. Au final, outre ces efforts afin de réinterpréter certaines caractéristiques présentes dans le secteur, le parti architectural retenu pour le projet se distingue assurément des bâtiments qui l'entourent. La proposition mise de l'avant est davantage associée à une production architecturale industrielle typique que l'on retrouve notamment dans le Vieux-Montréal au courant du 19^e siècle.

Logements

Le projet comporte un total de 32 logements, divisé en 4 bâtiments distincts. Le projet

comprend :

- 4 logements d'une chambre
- 21 logements de 2 chambres
- 7 logements de 3 chambres

Vu la structure du bâtiment de format « walk-up » desservi par un escalier central, l'accessibilité universelle des logements ne peut être envisagée aux étages supérieurs dans ce projet. Actuellement, un seul bâtiment est doté d'une plate-forme extérieure et d'un corridor permettant une accessibilité universelle des logements du rez-de-chaussée.

Toiture et équipements mécaniques

La toiture du 3^e étage propose plusieurs terrasses et des bacs permettant la plantation et les potagers pour les logements ayant accès à ce niveau. Les équipements mécaniques sont regroupés sur les toitures du 3^e étage du côté de la cour arrière pour tous les bâtiments, sauf pour le bâtiment de coin, où les équipements sont situés sur la toiture du 4^e étage, en fort retrait de la façade.

Aménagement paysager et stationnement

Le projet propose la plantation des arbres requis au Règlement de zonage 1700 et le verdissement minimal de 20 % pour les cours arrière. Le verdissement est plus généreux du côté des cours arrière ne comportant pas de cases de stationnement, soit pour les bâtiments donnant sur la rue Wellington. En cour arrière, les 8 cases de stationnement aménagées de pavé alvéolé comblé de végétaux ont été prévues pour les bâtiments donnant sur la rue Egan et l'accès se fait par la ruelle adjacente. La cour « intérieure » comprend des cases pour vélos, au nombre de 31 espaces.

Les trois arbres situés sur le domaine public seront tous conservés et les mesures adéquates seront prises afin de les protéger durant le chantier, incluant la protection des racines et du tronc. En ce sens, les périmètres de protection, limitant l'excavation, ont été identifiés sur le plan d'aménagement de l'architecte paysagiste.

Réglementation

· Le Plan d'urbanisme

Le terrain à l'étude est inscrit dans un secteur d'affectation résidentielle et soumis à 2 paramètres de densité différents.

- Le lot 1 938 618 se situe dans le secteur de densité (24-02) qui autorise les bâtiments de 2 à 3 étages hors sol et un taux d'implantation au sol faible à élevé. Le bâtiment de la rue Egan en partie dans ce secteur de densité a une hauteur de 3 étages et propose une construction hors toit conforme au cadre réglementaire.
- Le lot 1 938 869 se situe dans le secteur de densité (24-03) qui autorise les bâtiments de 2 à 6 étages hors sol et un taux d'implantation au sol moyen à élevé. Les 3 bâtiments dans ce secteur de densité ont une hauteur de 4 étages.

Le projet comportant 4 bâtiments est conforme aux paramètres et objectifs du Plan d'urbanisme.

· Le Règlement de zonage (1700)

Le projet est inscrit dans la zone résidentielle H02-02 et H01-60 au niveau du Règlement de zonage n° 1700. La zone H01-60 ne concerne que le dernier bâtiment sur la rue Egan. Tous les bâtiments font partie de la classe d'usages h3 « habitation multiplex », comprenant entre 5 et 12 logements. La conformité se fait pour chacun des bâtiments individuellement, étant donné la division de l'assiette foncière en 4 lots distincts.

Les dérogations suivantes sont inhérentes au projet, déterminées pour chacun des bâtiments, selon les grilles de zonage applicables :

Bâtiment sur le lot A - rue Wellington - H02-02 :
Superficie minimale du lot de 297 m², proposée 280,8 m²
Profondeur minimale du lot de 27 m, proposée 24,22 m
Nombre d'étages maximal de 3, proposé 4

Bâtiment sur le lot B - rue Wellington - H02-02 :
Profondeur minimale du lot de 27 m, proposée 22,57 m
Nombre d'étages maximal de 3, proposé 4

Bâtiment sur le lot C - rue Egan H02-02 :
Profondeur minimale du lot de 27 m, proposée 24,03 m
Nombre d'étages maximal de 3, proposé 4

Bâtiment sur le lot D - rue Egan (2 zones applicables) :
H02-02 : Profondeur minimale du lot de 27 m, proposée 24,03 m
H01-60 : Nombre de logements/bâtiment maximal de 6, proposé 8

Autres dérogations identifiées selon le Règlement de zonage n° 1700 :

- Article 35 : exige qu'un bâtiment de la classe h3 soit de 2 ou 3 étages.
- Article 90 : 4 cases de stationnement exigées pour 8 logements. Aucune case proposée pour les 2 bâtiments de la rue Wellington.
- Articles 157, 158, 159 et 160.1 : harmonie architecturale existante sur la rue Egan n'est pas entièrement respectée (volume, ouvertures, appareils de maçonnerie et balcons).
- Article 163 : exigence minimale de 80 % de maçonnerie pour la façade des bâtiments. En fonction de l'avis des membres du CCU, une dérogation est envisagée pour permettre un revêtement autre que la maçonnerie au 4^e étage de 3 bâtiments.
- Article 181 : écran ceinturant l'espace dédié aux équipements mécaniques sur le toit, tous les bâtiments, sauf le bâtiment de coin.
- Articles 200.2 et 202.2 : aménagement de 4 logements au sous-sol sont prévus dans les 2 bâtiments de la rue Egan.

JUSTIFICATION

La DAUSE estime que le bâtiment existant ne présente pas de condition telle qui fait en sorte que seule la démolition est à envisager. L'implantation en retrait de la rue que présente cette construction est une caractéristique qui existe ailleurs sur le boulevard LaSalle et témoigne de l'époque à laquelle le bâtiment fut érigé et probablement de son usage initial. Tel que le démontre l'étude de cartes historiques, le bâtiment fait partie d'un groupe de bâtiments qui furent érigés à l'époque devant le boulevard LaSalle et s'inscrivent ainsi dans une série de bâtiments. Dans l'ensemble, la DAUSE émet une réserve sur la démolition du bâtiment, tout en estimant également que le projet de remplacement soit en mesure de répondre à certains autres besoins, notamment à des locataires à la recherche de logements neufs. À ce titre, le fait de prévoir certains logements en sous-sol, dans le contexte d'un nouveau projet résidentiel, permet d'entrevoir que ces derniers puissent diversifier la clientèle locataire et assure ainsi une mixité sociale.

La DAUSE recommande d'adopter le PPCMOI tel que présenté. Le parti architectural mériterait un ajustement sur les composantes architecturales afin de mieux s'intégrer à son voisinage, notamment les ouvertures et les saillies. La DAUSE souhaiterait que l'accessibilité universelle soit prévue dans les 2 bâtiments de la rue Egan, puisque ces derniers proposent

des logements au niveau du rez-de-chaussée.

ANALYSE PRÉLIMINAIRE DES MEMBRES DU CCU DU 13 JUIN 2017

M. St-Louis, conseiller en aménagement, présente le dossier aux membres. Il est expliqué que le lot de 25 pieds de largeur sur la rue Egan est situé dans un autre secteur de densité au Plan d'urbanisme et que l'on ne peut y construire que 3 étages sur cette portion du site. L'autre portion peut recevoir un bâtiment de 4 étages.

Les membres soulignent que le projet se situe très proche de son inspiration au niveau conceptuel. On trouve l'architecture rectiligne et très verticale. On réfère à certaines caractéristiques architecturales présentes dans le voisinage, bien qu'aucune corniche, linteau ou allège ne figure aux plans. À cet égard, l'intention de départ de trouver les caractéristiques propres à Verdun ne se concrétise pas au niveau du projet préliminaire. Le sentiment qui se dégage du projet est que celui-ci apparaît probablement trop urbain et de facture industrielle pour ce quartier de caractère fortement résidentiel. On mentionne que les balcons apparaissent petits. La DAUSE indique qu'une norme demande 3 m² de terrasse ou balcon par logement. On souligne qu'il serait bien de profiter du paysage dégagé en façade pour y prévoir des balcons. Le stationnement à l'arrière est soulevé comme un aménagement minimal et assez pauvre pour les logements présents de ce côté. Un aménagement davantage vert est suggéré, vu l'orientation plein sud.

On demande si le projet pouvait inclure des logements abordables. La DAUSE indique que le promoteur serait invité à contribuer financièrement, vu le nombre peu élevé de logements (32).

Les membres indiquent que le dégagement au niveau de l'arbre public sur la rue Egan devra être documenté afin d'en assurer la survie à long terme.

La question d'une portion de logements accessible universellement est débattue. Un rez-de-chaussée de plein pied est une solution à envisager.

Pour le moment, on constate peu de logements de 3 chambres inclus au projet.

RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 13 JUIN 2017

Puisqu'il s'agit d'une étude préliminaire, les membres ne formulent pas de recommandation au conseil d'arrondissement. Ils sont tout de même favorables au dossier en fonction des commentaires soumis.

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU DU 12 SEPTEMBRE 2017

M. St-Louis, conseiller en aménagement, explique le projet aux membres. Il est question de l'avis préliminaire du CCU du 13 juin 2017 et des commentaires des résidents lors de la journée d'information tenue par le requérant le 8 juillet dernier.

Après explication des considérations à prendre en compte entourant la démolition du bâtiment existant, les membres n'expriment aucune réserve à ce sujet.

Sur le projet de construction, les membres expriment à nouveau plusieurs réserves quant au parti architectural retenu qui vise notamment une intégration des caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments et son application réelle dans le projet. La volumétrie est discutée, entre autres à la jonction des bâtiments de 2 étages du côté de la rue Wellington. Certains membres estiment que cette articulation volumétrique mériterait un langage simplifié et plus assumé comme projet de 4 étages, avec retrait de son 4^e niveau. De plus, les membres estiment qu'il est question de s'assurer de la correspondance entre les volumes retenus dans le projet, prenant en compte que chacun des bâtiments propose déjà un alignement de construction distinct se répercutant sur la volumétrie de l'ensemble. Au dernier étage, les membres sont essentiellement d'avis qu'une matérialité allégée serait également mieux adaptée, une stratégie qui a été appliquée avec succès dans quelques projets antérieurs d'une hauteur de 4 étages et dont le dernier étage fait retrait. S'il est question d'utiliser un matériau de haute qualité, comme la maçonnerie, la DAUSE

indique que certains fibrociments sont en mesure de répondre à cet objectif. Enfin, les membres estiment que la fenestration et la modulation retenue s'éloignent passablement de cette caractéristique identifiée sur les bâtiments voisins. La modulation des « pleins » et « vides » réfère davantage à une production architecturale d'expression « industrielle » typée par une forte proportion d'ouvertures. Afin de guider le requérant, il a été évoqué la possibilité de séparer les ouvertures par un piédroit central, celui-ci pouvant varier dans sa matérialité. La fenestration en coin est soulevée comme incompatible à ce milieu. Les balcons apposés sur les façades apparaissent particulièrement petits et peu fonctionnels. La disposition de ces saillies en quinconce sur les façades reste à compléter. Généralement, les membres indiquent que le projet devrait puiser davantage dans le cadre bâti existant et s'inspirer de ses caractéristiques propres afin de les réinterpréter de façon contemporaine et évitant le mimétisme direct. À cet égard, l'exercice réalisé pour la coloration de la maçonnerie est soulevé positivement ainsi que l'encaissement de la maçonnerie visant à souligner le linteau.

Les membres soulignent que l'ajout d'une terrasse au toit du 2^e étage du bâtiment « A » pourrait être intéressant et compléterait les espaces extérieurs. Ces derniers indiquent qu'ils sont en accord avec la recommandation de la DAUSE, à savoir de prévoir une plate-forme élévatrice et une largeur suffisante pour les corridors et les portes afin d'assurer l'accessibilité universelle du rez-de-chaussée des 2 bâtiments de la rue Egan.

Puisque les commentaires des membres sont d'ordre architectural et qu'il y aurait possibilité de traiter de ces éléments lors de l'évaluation des plans par PIIA, il est convenu que le projet de résolution proposé au conseil d'arrondissement sera assorti d'une stratégie visant à respecter les commentaires des membres.

RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 12 SEPTEMBRE 2017

Unaniment, 5 membres sur 5, les membres recommandent la démolition du bâtiment et l'adoption d'un PPCMOI incluant l'ensemble des conditions qui pourront permettre la mise en oeuvre d'un projet respectant les commentaires soulevés.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Une contribution monétaire est attendue dans le projet afin de répondre au PLAN D'ACTION LOCAL POUR AMÉLIORER L'OFFRE ET L'ACCÈS À DES LOGEMENTS ABORDABLES.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le bâtiment propose quelques bacs de plantation construits sur le toit. Il comprend aussi un nombre important d'espaces pour stationner les vélos.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CCU : 12 septembre 2017

CA : 3 octobre 2017 (premier projet de résolution)

Affichage sur la propriété

Avis public sur la consultation publique : octobre 2017

Consultation publique : novembre 2017

CA : 5 décembre 2017 (adoption du second projet de résolution)
Avis public sur le registre - approbation référendaire : janvier 2018
CA : février 2018 (adoption de la résolution)
Certificat de conformité
Entrée en vigueur de la résolution

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

SECTION IV CRITÈRES D'ÉVALUATION

9. Les critères selon lesquels est réalisée l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

- 1° respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- 2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- 5° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 6° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 8° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- 9° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
- 10° accessibilité universelle du projet en regard, notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 765-7257
Télécop. : 514 765-7114

ENDOSSÉ PAR

Le : 2017-09-20

Sylvain THÉRIAULT
Chef de Division

Tél : 514.765.7093
Télécop. :

Dossier # : 1175291010

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la démolition d'un bâtiment mixte de 2 étages et la construction de 4 bâtiments de 8 logements, pour un total de 32 logements, situé au 5551, rue Wellington – Lots 1 938 618 et 1 938 869

Image - conseil d'arrondissement



ImageCA.jpg

Annexes A et B



Annexe A.pdfAnnexe B.pdf

Grilles des usages et normes



Grille H01-60.pdfGrille H02-02.pdf

Lettre d'engagement pour contribution monétaire au fond sur le logement abordable



Lettre engagement.pdf

Autres documents



Démolition.pdfPresentationCCU.pdfPaysage.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 765-7257
Télécop. : 514 765-7114



Walnut

VILLE DE VERDUN

GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

AFFECTATION PRINCIPALE :

NUMÉRO DE ZONE :

H

01-60

CLASSE DES USAGES PERMIS

HABITATION		H								
1	unifamiliale	h1	X							
2	familiale	h2		X						
3	multiplex	h3			X					
4	multifamiliale	h4								
COMMERCE		C								
5	de voisinage	c1								
6	de quartier	c2								
7	mixte	c3								
8	urbain	c4								
9	artériel lourd	c5								
10	service pétrolier	c6								
11	érotisme	c7								
INDUSTRIE		I								
14	prestige	i1								
ÉQUIPEMENT COLLECTIF		E								
13	institutionnel, administratif	e1								
14	récréation intensive	e2								
PARC ET ESPACE VERT		P								
15	récréation extensive et légère	p1								
16	conservation	p2								
GOLF		G								
17	golf écologique	g1								
UTILITÉ PUBLIQUE		U								
20	légère	u1								
21	lourde	u2								
22	usage spécifiquement exclu									
23	usage spécifiquement permis									

NORMES PRESCRITES

TYPOLOGIE										
24	isolée									
25	jumelée									
26	contiguë		X	X	X					
TERRAIN										
27	superficie (m2)	min.	143	143	242					
28	profondeur (m)	min.	22	22	22					
29	frontage (m)	min.	6,5	6,5	11					
MARGES										
30	avant (m)	min.	3	3	3					
31	latérale (m)	min.	0	0	0					
32	latérales totales (m)	min.	0	0	0					
33	arrière (m)	min.	3	3	3					
BÂTIMENT										
34	hauteur (étage)	min.	2	2	3					
35	hauteur (étage)	max.	2	3	3					
36	hauteur (m)	max.								
37	largeur (m)	min.	6,5	6,5	11					
RAPPORTS										
38	logement/bâtiment	max.	1	3	6					
39	espace bâti/terrain	min.	0,3	0,3	0,3					
40	espace bâti/terrain	max.	0,6	0,6	0,6					
41	c.o.s.	min.	0,60	0,60	0,90					
42	c.o.s.	max.	1,20	1,80	1,80					

DISPOSITIONS SPÉCIALES

43										
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

NOTES

44	
----	--

VILLE DE VERDUN

GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

AFFECTATION PRINCIPALE :

NUMÉRO DE ZONE :

H

02-02

CLASSE DES USAGES PERMIS

HABITATION		H								
1	unifamiliale	h1	X							
2	familiale	h2		X						
3	multiplex	h3			X					
4	multifamiliale	h4								
COMMERCE		C								
5	de voisinage	c1								
6	de quartier	c2								
7	mixte	c3								
8	urbain	c4								
9	artériel lourd	c5								
10	service pétrolier	c6								
11	érotisme	c7								
INDUSTRIE		I								
12	prestige	i1								
ÉQUIPEMENT COLLECTIF		E								
13	institutionnel, administratif	e1								
14	récréation intensive	e2								
PARC ET ESPACE VERT		P								
15	récréation extensive et légère	p1								
16	conservation	p2								
GOLF		G								
17	golf écologique	g1								
UTILITÉ PUBLIQUE		U								
18	légère	u1								
19	lourde	u2								
20	usage spécifiquement exclu									
21	usage spécifiquement permis									

NORMES PRESCRITES

TYPLOGIE										
22	isolée									
23	jumelée									
24	contiguë		X	X	X					
TERRAIN										
25	superficie (m2)	min.	189	189	297					
26	profondeur (m)	min.	27	27	27					
27	frontage (m)	min.	7	7	11					
MARGES										
28	avant (m)	min.	3	3	3					
29	latérale (m)	min.	0	0	0					
30	latérales totales (m)	min.	0	0	0					
31	arrière (m)	min.	3	3	3					
BÂTIMENT										
32	hauteur (étage)	min.	2	2	2					
33	hauteur (étage)	max.	3	3	3					
34	hauteur (m)	max.								
35	largeur (m)	min.	7	7	11					
RAPPORTS										
36	logement/bâtiment	max.								
37	espace bâti/terrain	min.	0,40	0,40	0,40					
38	espace bâti/terrain	max.	0,80	0,80	0,80					
39	c.o.s.	min.	0,80	0,80	0,80					
40	c.o.s.	max.	2,40	2,40	2,40					

DISPOSITIONS SPÉCIALES

41										
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

NOTES

42	
----	--

9333-8879 QUÉBEC INC. (détenue à 100% par INVESTISSEMENTS GSM2 INC. et propriétaire du terrain sis au 5551 rue Wellington, Verdun, QC, H4H 1N6) s'engage à honorer le paiement d'une contribution financière compensatoire en lien avec la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* pour le projet particulier de construction de l'immeuble sis au 5551 rue Wellington, Verdun, QC, H4H 1N6 (le « **Projet** »).

9333-8879 QUÉBEC INC. s'engage à verser au *Fonds de contribution à la Stratégie* la somme de 73 600,00\$ correspondante au paiement d'une contribution financière compensatoire de 2300,00\$ par unité construite pour le Projet.

Signée le 2017-08-21

9333-8879 QUÉBEC INC.



Par : Marc Ménard St-Pierre, Co-président



Par : Mance Ménard St-Pierre, Co-présidente



5551 RUE WELLINGTON RAPPORT D'EXPERTISE

VERDUN

2017.09.01

ADHOC ARCHITECTES
4035 ST-AMBROISE # 101
MONTREAL
QC - CANADA H4C 2E1
514.764.0133
ADHOC-ARCHITECTES.COM

PROJET #
17007

POUR COMITÉ DE
DÉMOLITION

TABLE DES MATIÈRES

• MANDAT	03
• CONTEXTE	04
• CERTIFICAT DE LOCALISATION	06
• CONDITIONS DE LA VISITE ET DESCRIPTION GÉNÉRALE	07
• ANALYSE	08
• CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	13

MANDAT

Le 5551 rue Wellington est un ancien complexe funéraire auquel se superpose une unité de logement. Les propriétaires actuels, GSM2, sont Guy St-Pierre, Sylvie Ménard, et leurs enfants, Marc et Mance St-Pierre. Les lieux sont présentement inoccupés.

Les propriétaires souhaitent exploiter le plein potentiel de ce lot. Ils y imaginent un complexe d'unités locatives qui contribuera à la revitalisation du quartier et de la rue. Ils nous ont confié le mandat d'analyser l'intégrité architecturale et l'état de dégradation du bâtiment existant avant d'en envisager la démolition.

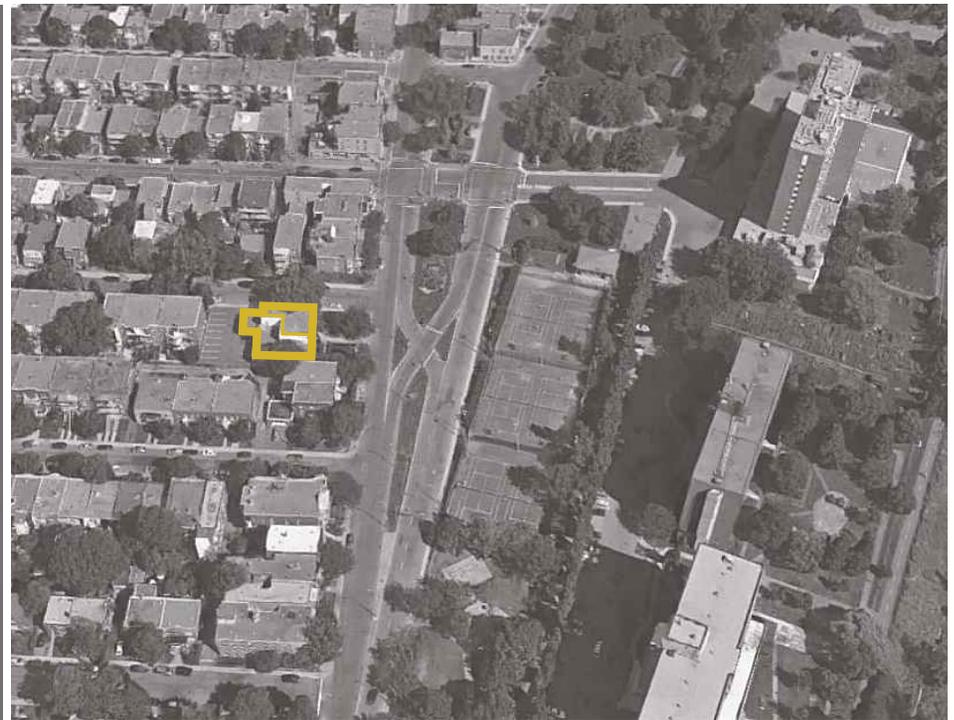
Nous avons effectué une analyse du bâtiment, un relevé de l'existant ainsi qu'une analyse de son intégrité architecturale et de l'état général de ses composantes. Nous proposerons nos recommandations quant-à sa conservation ou démolition.

CONTEXTE | LOCALISATION

Le bâtiment se situe au 5551 rue Wellington, à l'intersection de la rue Egan. Il se trouve du côté ouest de la rue. Son voisin sud est une maison unifamiliale jumelée de deux étages et son voisin nord, un plex de trois étages. À l'ouest, sur Egan, on retrouve également un plex sur trois niveaux.

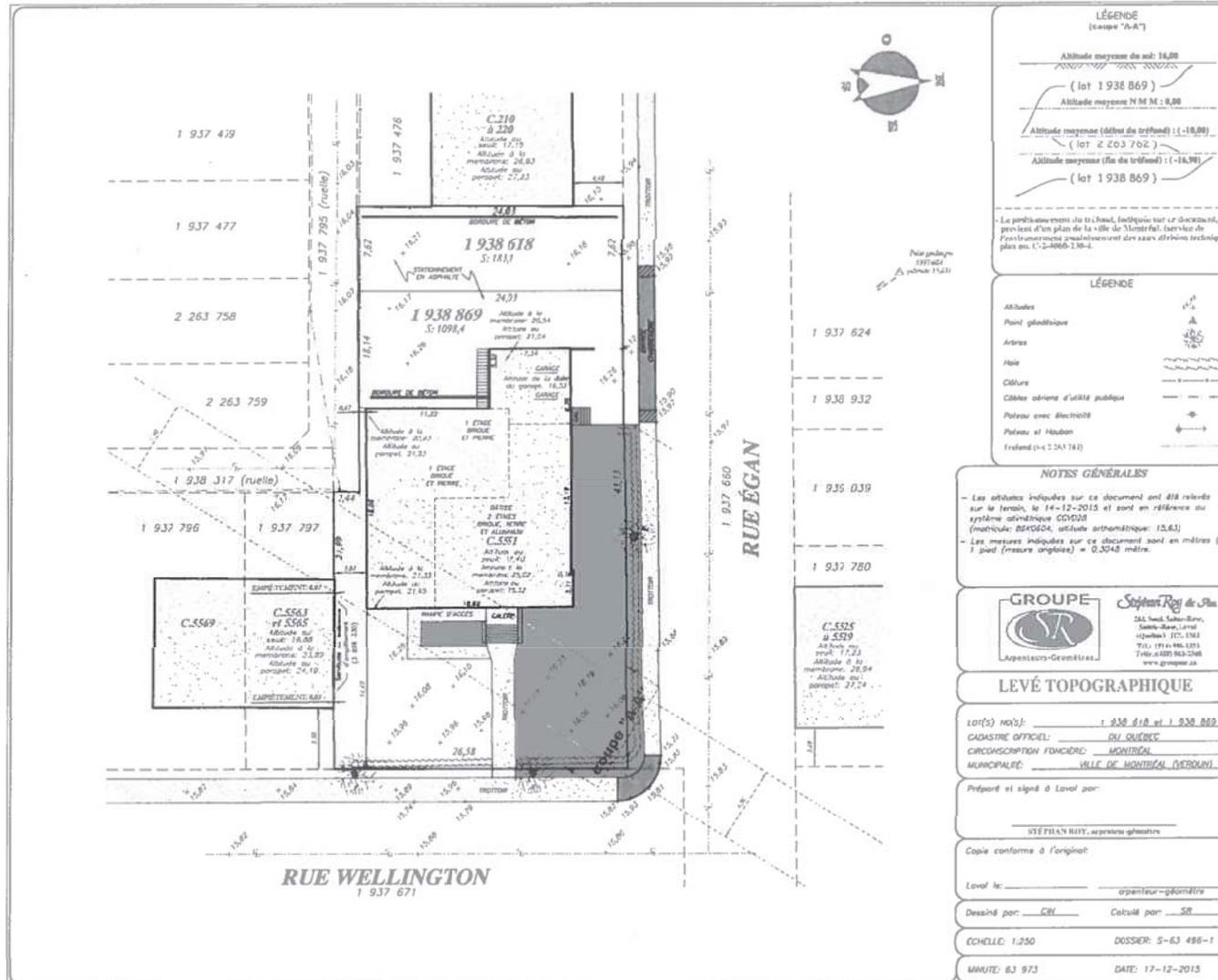


PLAN DE LOCALISATION



VUE AÉRIENNE







CONDITIONS DE LA VISITE

La visite a été effectuée le 19 avril 2017, en matinée, par temps frais et nuageux. La température était de 10 degrés C environ. Les personnes présentes étaient Guy St-Pierre, propriétaire, Sylvie Ménard, propriétaire, Marc St-Pierre, propriétaire et chargé de projet, Mance St-Pierre, propriétaire et chargée de projet et Roxanne Boilard-Pesant, architecte (ADHOC architectes).

Un relevé photographique détaillé a été réalisé au niveau du local du rez-de-chaussée, du logement à l'étage, du sous-sol et de la toiture, ainsi qu'au niveau des façades extérieures.

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

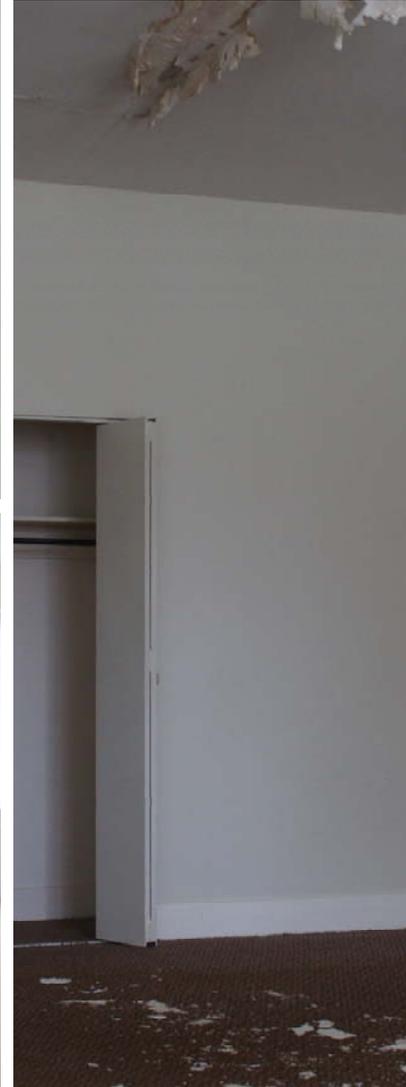
Le bâtiment date à l'origine des années 1900. Une partie de ce dernier s'élève sur deux étages, soulignant le coin de rue, au niveau duquel il s'érige. On y retrouve aussi un garage en annexe, à l'arrière du site, débouchant du côté de la rue Egan. Le bâtiment est détaché de son voisin nord de quelques mètres et séparé de son voisin ouest par un stationnement adjacent à la ruelle et à la rue.

La façade avant est revêtue principalement de pierre architecturale, avec des portes et fenêtres en PVC, tous et chacun des éléments n'étant pas d'origine. Le deuxième niveau affiche un revêtement de déclin de vinyle, et une fausse corniche recouverte d'un revêtement métallique. À l'arrière, le bâtiment semble avoir fait l'objet d'un agrandissement, où deux types de briques sont observées.

Les toitures plates surplombant chacun des niveaux sont en asphalte et gravier.

Un arbre mature pousse en cour latérale (sur la rue Egan), tout près des limites de la propriété. Deux autres arbres d'envergure moindre sont aussi observés en façade principale, en bordure de la rue Wellington.

ANALYSE | INTÉRIEUR (RDC)



Le bâtiment abrite au niveau rez-de-chaussée une suite commerciale anciennement dédiée à un complexe funéraire. Cet étage est compartimenté en plusieurs grandes salles, qui à première vue, semblent pour la plupart en bon état.

Les revêtements intérieurs, qui ne sont pas d'origine, sont toutefois généralement de mauvaise qualité. Les planchers initiaux ont été recouverts de tapis sur la quasi-totalité de l'aire de plancher.

De manière générale, une ambiance humide est notable dans l'ensemble du bâtiment. De nombreux signes d'infiltration d'eau sont visibles au niveau du plafond situé en périphérie de la façade latérale sur Egan. Le revêtement de gypse et la peinture y sont effrités. Des traces de moisissures sont également observées au plafond en plusieurs endroits.



ANALYSE | INTÉRIEUR (2E)



Le bâtiment loge une unité locative à son deuxième niveau. Lors de la visite, une forte odeur de tabac se faisait sentir malgré l'occupation du logement depuis plusieurs mois déjà. Des traces de nicotine sont d'ailleurs visible sur les murs jaunis de la cuisine.

L'unité compte une salle de bain, une cuisine et trois chambres. De manière générale, les revêtements intérieurs semblent d'origine, mais ceux-ci présentent quasiment tous un état de dégradation avancée. De nombreux signes d'infiltration d'eau sont visibles au niveau des murs et plafonds : cernes, gonflements, tâches, moisissures, papier peint décollé. Quant-aux revêtements de planchers, ils sont instables et tordus, en plus d'être désolidarisés du plancher en plusieurs points.

L'ensemble de ces constats est inquiétant pour la salubrité générale de l'unité locative.



ANALYSE | FONDATIONS



Les fondations sont généralement en moellons de pierre, avec une portion en maçonnerie. À plusieurs endroits, les fondations sont dans un état friable, en plus d'être très humides. Des cernes, des flaques d'eau au sol et des tâches foncées au niveau de la pierre indiquent tous une infiltration d'eau vis-à-vis des fondations.

Le sous-sol n'offre pas une hauteur habitable fonctionnelle sous les solives et sous les tuyauteries et servait probablement d'espace de rangement et de stockage. Les revêtements de plafonds fixés aux solives se détachent en plusieurs endroits et présentent de nombreux signes de détérioration.



ANALYSE | REVÊTEMENT EXTÉRIEUR, ÉTANCHÉITÉ ET SAILIES



La pierre architecturale de la façade avant ne présente pas de signes de dégradation majeure. Toutefois, on note l'accumulation d'eau au niveau de celle-ci sur la façade latérale donnant sur la rue Egan. Ce phénomène pourrait être expliqué par le désalignement des murs du premier et du deuxième étage. De plus, ce désalignement confirme le remplacement du revêtement extérieur d'origine au niveau du rez-de-chaussée avant et latéral.

Le revêtement de clins de vinyle du deuxième étage semble quant-à lui en bon état. La fausse corniche ne semble pas être une composante d'origine du bâtiment, n'arborant pas la modénature typique des corniches traditionnelles de bois.

La totalité des fenêtres d'origine ont été remplacées par des fenêtres de PVC, blanches ou noires.



ANALYSE | TOITURE



La toiture plate du premier niveau ne présente pas de signes extérieurs de dégradation mais on remarque cependant, une accumulation importante d'eau au niveau de la toiture du deuxième. Le toit de cette portion ne compte qu'un seul drain qui ne semble pas fonctionner adéquatement. De plus, les pentes de toiture ne semblent pas converger en sa direction. La présence importante d'eau à cet endroit explique l'état de détérioration avancée des matériaux de finition intérieure de l'unité locative tout juste en-dessous.

De manière générale, la couverture à asphalte et gravier de plus que les solinages sont en bon état. Les pentes de toiture du premier niveau semblent quant-à elles adéquates.



1 INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Pour des raisons économiques et fonctionnelles découlant de divers changements d'usages, le bâtiment original a subi des modifications majeures au niveau de son rez-de-chaussée. D'une part, les travaux intérieurs ont mené au remplacement des matériaux de finition d'origine par des matériaux de moindre qualité. D'autre part, la majorité du revêtement extérieur a été remplacé par une pierre architecturale s'éloignant grandement de la maçonnerie typique des années 1900, date de construction de l'immeuble.

Par conséquent le bâtiment possède très peu de composantes d'origine visibles, en plus d'avoir perdu son intégrité architecturale. L'ensemble des rénovations passées en ont dénaturé le style. De plus le bâtiment n'est pas classé comme ayant un intérêt patrimonial.

Vu l'état friable des fondations et le drainage inadéquat de celles-ci, il ne serait pas réaliste d'envisager un agrandissement par le haut du bâtiment existant. Les coûts dépasseraient ceux d'une construction neuve.

2 CONFORMITÉ

Le bâtiment actuel ne respecte pas la typologie prescrite par le règlement en vigueur, soit une implantation en mode contiguë. La nature isolée de l'immeuble existant ne contribue pas à l'encadrement bâti de la rue Wellington.

Le site possède un grand potentiel de densification. La réglementation en vigueur autorise un bâtiment de trois étages, en plus d'une emprise au sol jusqu'à 80%. Le bâtiment actuel occupe environ 40%.

3 RECOMMANDATIONS

Considérant le potentiel de densification du site, la dénaturation du style architectural, l'état de dégradation avancé de l'enveloppe et le mauvais état général des fondations, nous ne croyons pas que la rénovation et l'agrandissement du bâtiment soit réaliste. Nous en recommandons donc la démolition complète.

Nous estimons que la restauration du bâtiment existant pourrait coûter jusqu'à 1 110 000\$, ce qui correspond à la moitié du budget projeté pour le projet de remplacement. Outre ces coûts démesurés, cette mesure restaurative n'aurait aucun impact sur la non-conformité du projet au présent règlement d'urbanisme. Des coûts supplémentaires seraient à prévoir pour la réalisation d'un agrandissement conforme.

4 PROJET DE REMPLACEMENT

Nous invitons donc le comité à considérer le projet de remplacement.

Celui-ci présente une architecture contemporaine et écologique. Il propose une densification douce du lot et vise une clientèle familiale. La nouvelle construction contribuera ainsi à la revitalisation du quartier en offrant de nouvelles unités locatives.

De plus, la volumétrie respecte le contexte avoisinant, en plus de proposer un encadrement bâti au niveau de la rue Wellington.

Le projet de remplacement répond en ce sens aux objectifs du plan d'urbanisme en vigueur.

► **LE BÂTIMENT POSSÈDE TRÈS PEU DE SES COMPOSANTES D'ORIGINE VISIBLES ET A PERDU SON INTÉGRITÉ ARCHITECTURALE.**

ESTIMATION DES TRAVAUX DE RESTAURATION - PROJET 17007 - 5551 WELL

	#	description	unité	quantité	prix unitaire	sous-total	ESTIMÉ
A FONDATIONS (15%)							117 000.00
	A1020 000 - FONDATIONS DE MOELLONS	RÉPARATION ET ÉTANCHÉISATION	CH	1	117000.00	117 000.00	
B ENVELOPPE (35%)							234 650.00
	B1010 000 - PLANCHERS	RÉPARATION ET INSONORISATION	CH	1	67650.00	67 650.00	
	B1020 000 - TOITURE	RÉPARATION ET ISOLATION	CH	1	36000.00	36 000.00	
	B2010 000 - MUR EXT.	ISOLATION ET ÉTANCHÉISATION	CH	1	89000.00	89 000.00	
	B2020 000 - FENÊTRES	REMPLACEMENT	CH	1	42000.00	42 000.00	
C SYSTÈMES INTÉRIEURS (30%)							212 450.00
	C1010 000 - CLOISONS	MONTANTS 2X4 OU 2X6 ET GYPSE	CH	1	84980.00	84 980.00	
	C2010 000 - ESCALIERS	STRUCTURE DE BOIS	CH	1	42490.00	42 490.00	
	C3010 000 - FINIS	MURS, PLANCHERS ET PLAFONDS	CH	1	84980.00	84 980.00	
D SERVICES (20%)							132 750.00
	D2010 000 - PLOMBERIE	CUISINES, SALLES DE BAIN ET DRAINAGE	CH	1	59000.00	59 000.00	
	D3010 000 - HVAC	CHAUFFAGE ET CLIMATISATION	CH	1	28750.00	28 750.00	
	D5010 000 - ÉLECTRICITÉ	DISTRIBUTION ET ÉCLAIRAGE	CH	1	45000.00	45 000.00	
SOMMAIRE DES COÛTS DE RENOVATION							
COÛT DE LA CONSTRUCTION							696 850.00
					CONDITIONS GÉNÉRALES (5%)		34 842.50
SOUS TOTAL A							731 692.50
					ADMINISTRATION ET PROFIT ENTREPRENEUR (10%)		73 169.25
SOUS TOTAL B							804 861.75
					CONTIGENCES (20%)		160 972.35
SOUS TOTAL C							965 834.10
					TPS 5%		48 291.71
					TVQ 9,975%		94 168.82
COÛT TOTAL DE CONSTRUCTION							1 108 294.63
	COÛT AU pi2		pi2	6070			182.00



PROJET WWV

5551 RUE WELLINGTON, VERDUN

PPCMOI - RÉV.02

2017.09.01

ADHOC ARCHITECTES
4035 ST-AMBROISE # 401
MONTREAL
QC - CANADA H4C 2E1
514.764.0133
ADHOC-ARCHITECTES.COM

PROJET #
17007

POUR PROJET
PARTICULIER (PPCMOI)

GSM²

GSM2

VISION

QUI NOUS SOMMES ET CE QUE NOUS FAISONS

GSM2 est une société familiale composée d'entrepreneurs d'expérience et basée sur une orientation sociale qui focalise sur

► **LE DÉVELOPPEMENT
D'APPARTEMENTS LOCATIFS
URBAINS QUI REMPLISSENT UN
BESOIN ÉVIDENT, RESPECTENT
L'ENVIRONNEMENT ET
PERDURENT DANS LE TEMPS,**

le tout en apportant une qualité de vie autant aux locataires qu'à la communauté environnante.

VALEURS

Nos valeurs étant l'intégrité, la collaboration, la communauté et la stabilité, notre mission première est de s'investir pleinement dans des projets immobiliers que nous conserverons et dont l'ensemble de la collectivité sera fière.

► **NOTRE MOTTO EST :
« CONSTRUIRE POUR DURER »**

OBJECTIFS

DURER EN QUALITÉ

DURER EN FONCTIONNALITÉ

DURER EN INTÉGRATION DU MILIEU

Les 2 fondateurs ont une expérience respective de plus de 30 ans chacun en milieu social, économique et des affaires. Les 2 autres actionnaires et enfants des fondateurs complètent l'équipe en apportant leurs compétences au niveau immobilier et légal tout en s'occupant des opérations du groupe.

ÉQUIPE ADHOC

L'agence ADHOC a été créée par 2 architectes experts avec 2 personnalités différentes, unies et complémentaires. ADHOC est une toute nouvelle firme, dotée d'une approche novatrice, aux idées à la hauteur des ambitions de ses fondateurs.

Transposer une identité visuelle sur une architecture suppose une collaboration étroite entre vous et nous. Vous connaître au préalable nous permet de répondre spécifiquement à vos besoins. Nous veillons donc à la cohérence de votre identité pour construire et consolider votre image de marque. Un projet fidèle à votre image; un projet qui reflète votre essence, votre savoir-faire et vos ambitions.

► **QUI A ÉTÉ INSTITUÉ SPÉCIALEMENT POUR RÉPONDRE À UN BESOIN. DU LATIN AD HOC QUI SIGNIFIE "POUR CELA"**

AD CRÉATIVITÉ

Un bon design cultive l'expérience et suppose l'innovation. Il est mémorable, inspirant, distinctif, esthétique et fonctionnel. C'est un vecteur de communication sans égal, un puissant outil de désir, d'émotion et de créativité.

SERVICES ADHOC

ADHOC aspire à un idéal architectural et favorise la qualité des services afin de surpasser vos attentes, de proposer des concepts créatifs et d'assurer une expertise technique confirmée. Spécialisés dans la revalorisation immobilière, nous offrons des services architecturaux basés sur l'échange, la satisfaction et le succès global des projets en regard des aspects esthétiques, fonctionnels, économiques et environnementaux. Le plaisir et l'expérience client sont autant de valeurs ajoutées à nos services.

► **UN BON DESIGN RACONTE UNE HISTOIRE, COMMUNIQUE UNE VISION ET EXPRIME UN IDÉAL**

AD TECHNICITÉ

L'équipe compte sur des professionnels agréés LEED - Leadership in Energy and Environmental Design - reconnus en tant qu'experts de la construction durable, ainsi que des spécialistes de l'approche BIM - Building Information Modeling, technologie de pointe en coordination technique des documents de construction. Grâce à cela, ADHOC se démarque aujourd'hui dans la courte liste d'agence qui maîtrise ces techniques au Québec.

AD IDENTITÉ

ADHOC vous aide à atteindre vos objectifs personnels, corporatifs et collectifs en déterminant un projet fidèle à votre image; un projet qui reflète votre essence, votre savoir-faire et vos ambitions. Nous sommes persuadés que l'architecture contribue à définir la vision des entreprises, et même au-delà. Elle véhicule un message et agit comme un signal dans son environnement. Créative, l'architecture représente votre engagement et votre esprit visionnaire.

Combinées dans un même processus, ces deux dimensions nous permettent de proposer des solutions architecturales écologiques d'avant-garde tout en respectant méticuleusement le concept architectural, le budget et l'échéancier.



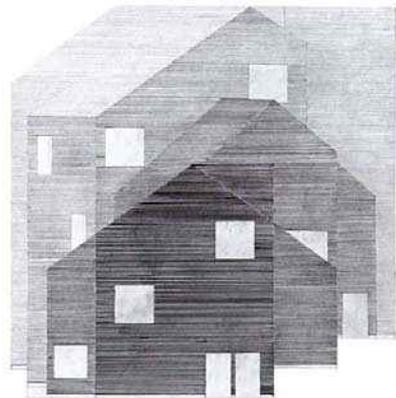


PLAN DE LOCALISATION



VUE AÉRIENNE





Source : VOIR JEFF

LA TYPOLOGIE

Le projet s'inspire de la typologie des multiplex très présente dans l'arrondissement où il s'inscrit. L'ensemble comprenant une trentaine d'unités locatives propose une réinterprétation contemporaine des sixplex montréalais favorisant ainsi son intégration dans le contexte et maintenant l'échelle humaine du cadre bâti qui caractérise le secteur.

qui soit cohérent. L'ensemble offre un encadrement bâti plus important à l'intersection des rues Wellington et Egan, où le gabarit s'élève jusqu'à 5 niveaux. Cette élévation permet une densification du secteur tout en insufflant la variété architecturale propre au village. La hauteur redescend ensuite progressivement à la hauteur des plex traditionnels de 3 étages de part et d'autre du volume marquant le coin de rue et minimisant son impact sur les bâtiments voisins.

► NOUS TIRONS NOTRE INSPIRATION DE L'HISTOIRE DU QUARTIER.

LA MATÉRIALITÉ

Le projet affiche des façades majoritairement composées de maçonnerie, dont les proportions d'ouvertures et les appareillages choisis reprennent ceux du contexte adjacent, par souci d'intégration. Les ouvertures prévues sont régulières et ordonnées, à l'image des multiplex montréalais typiques dont les proportions sont reprises par le projet. Cette typomorphologie propre au village est ici réinterprétée et amplifiée avec la multiplication des entrées sur rue et une matérialité présentant des appareillages traditionnels.

LE VILLAGE

Le développement du secteur a initialement débuté avec la forte urbanisation liée à sa proximité avec les industries du canal Lachine durant la première moitié du XX^{ème} siècle. Verdun ayant ensuite évolué en quartier à vocation principalement résidentielle, le projet fait référence à l'ancien village de Verdun. L'aspect hétéroclite et structuré des villages et leur cadre bâti renvoyant à l'échelle du piéton plutôt qu'à un processus de densification massive sont sources d'inspiration pour le projet. En renvoyant ainsi à tout un imaginaire collectif faisant du village un groupement d'habitations individuelles structurées de manière organique, le projet valorise l'idée d'une densification urbaine douce et intelligente avec un langage spécifique pour chaque bloc et unifié en même temps. Ainsi, une harmonie visuelle émane de l'architecture de l'ensemble tout singularisant chaque habitation. Chaque plex composant le projet présente une matérialité et un gabarit qui lui est propre, tout en affichant des proportions de façades typiques du quartier.

La proposition met de l'avant une architecture humble et structurée, mais dont la finesse et le cachet rappelle les plex d'époque. Les teintes de briques choisies s'agencent à celles du quartier qui confère au projet une forme de sobriété tout en valorisant son architecture contemporaine. Enfin, le rythme régulier créé en façade assure la cohésion de l'ensemble avec le cadre bâti existant.

► LE GABARIT DES BLOCS ET LEUR MATÉRIALITÉ VARIÉE RAPPELLENT LE RYTHME DES RUES TYPIQUEMENT MONTRÉALAISES.

PLEX IDENTITAIRE

Le gabarit des divers blocs se module en fonction de ses voisins immédiats, afin de former un ensemble construit

>DES PLEX DIFFÉRENCIÉS AVEC UN LANGAGE IDENTITAIRE PROPRE

DIFFÉRENTS
TYPES DE BRIQUE

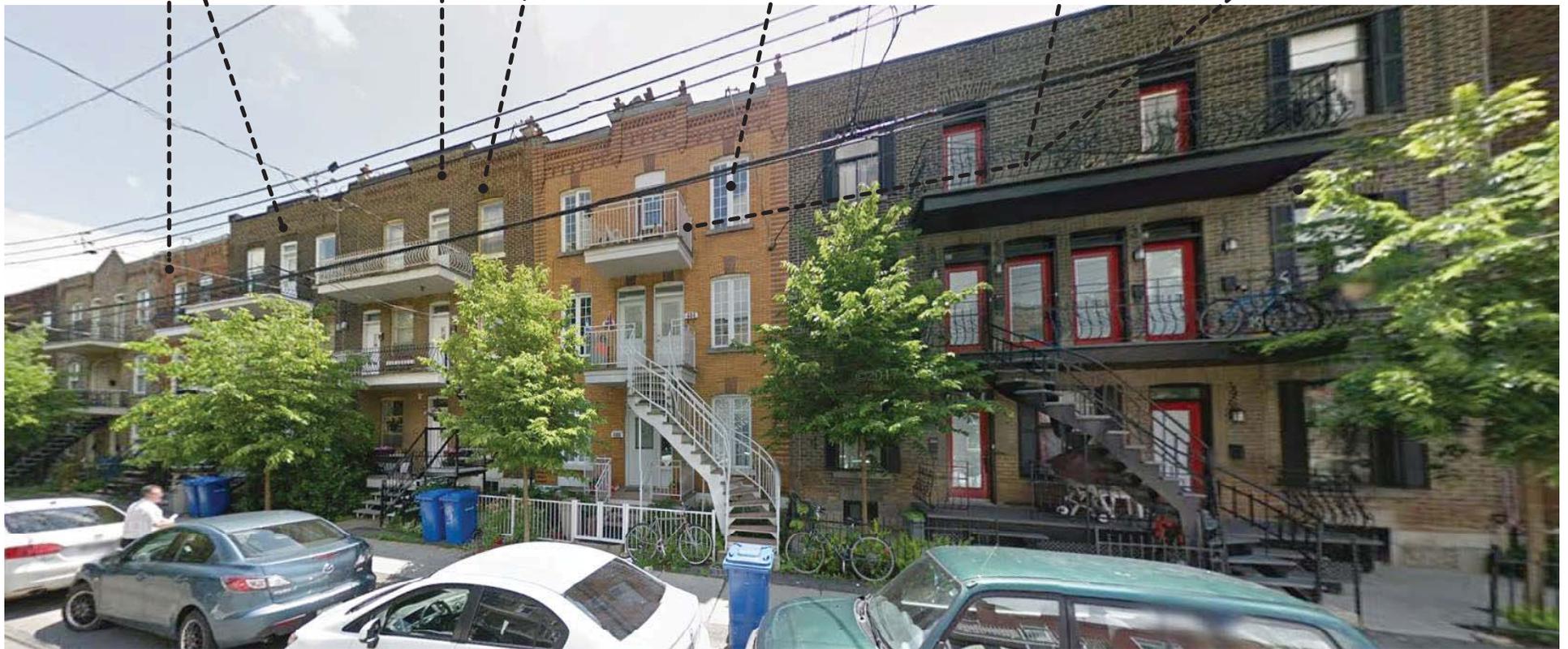
COURONNEMENT

LINTEAUX

VERTICALITÉ
DES OUVERTURES

GARDE-CORPS
EN BARROTINS

BALCONS
EN FAÇADE



PLEX SUR LA TÈRE AVENUE, VERDUN, MONTREAL



ELEVEN HOUSES PAR BIWERMAU, HAMBURG

ADHOC ARCHITECTES



CORNER HOUSE PAR DSDHA, LONDRES

09

> UNE FAÇADE RYTHMÉE PAR LES PROPORTIONS ET LA RÉGULARITÉ DES OUVERTURES



1407 RUE SAINT JACQUES, MONTRÉAL



4750 RUE WELLINGTON, MONTRÉAL



RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PAR RAPP+RAPP, LA HAYE

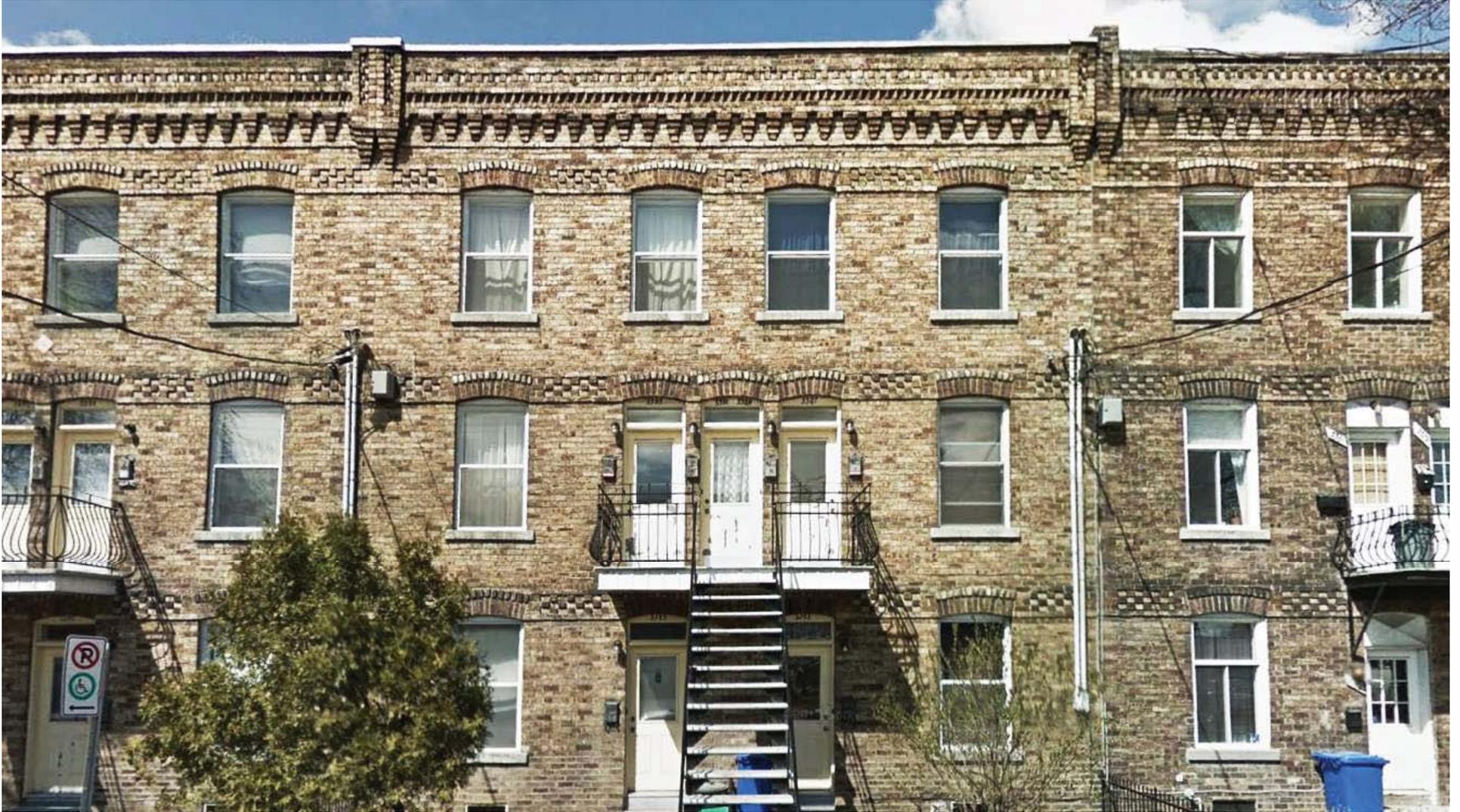
ADHOC ARCHITECTES



BLOC D'APPARTEMENTS PAR GRZYWINSKI + PONS, NEW YORK

011

> UNE MATÉRIALITÉ COMPOSÉE DE MATÉRIAUX TRADITIONNELS ET DURABLES



3312 RUE WELLINGTON, MONTRÉAL



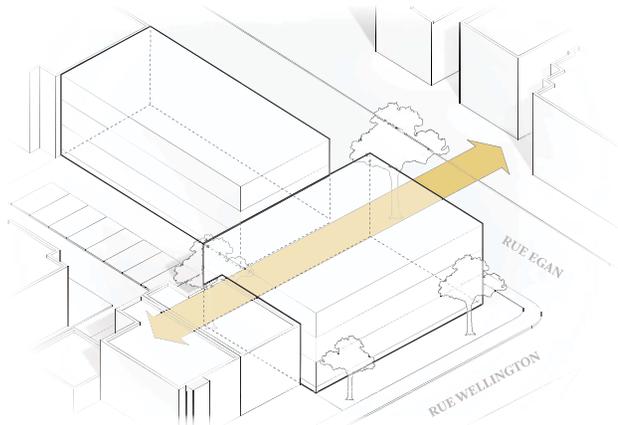
ENSEMBLE D'HABITATIONS, AWG ARCHITECTS, AMSTERDAM



RÉSIDENCES ST JOHN'S PAR HAWKINS BROWN ARCHITECTS, LONDRES

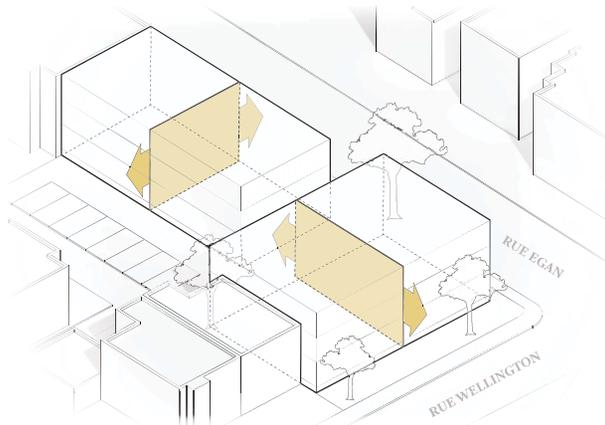
1 IMPLANTATION TYPE

CONSTRUCTION D'UN FRONT BÂTI SUR RUE ET CRÉATION D'UNE PERCÉE VISUELLE EN CONTINUITÉ AVEC LE CONTEXTE



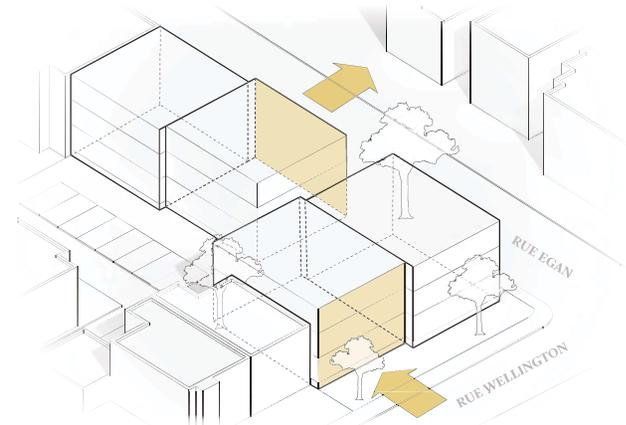
2 SEGMENTATION

DIVISION DES VOLUMES EN BLOCS DE MOINDRE ÉCHELLE REPRENANT LA TYPOLOGIE DES SIXPLEX PRÉSENTS DANS LE SECTEUR (FAÇADES ± 40'-0")



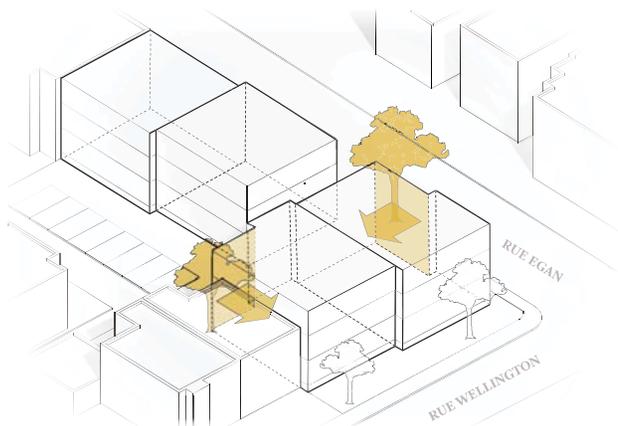
3 DÉCALAGE

DÉCALAGE DES BLOCS MAXIMISANT LES ESPACES EXTÉRIEURS SUR COUR



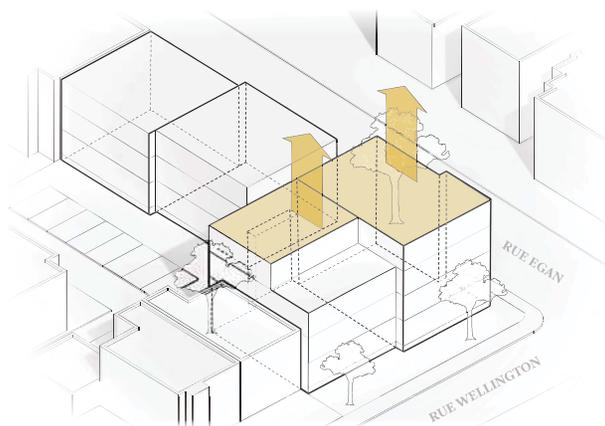
4 ENVIRONNEMENT

MODULATION DES BLOCS EN FONCTION DE L'ENVIRONNEMENT (ARBRES MATURES EXISTANTS, BÂTIMENTS VOISINS DE MOINDRE ÉCHELLE, VUES)



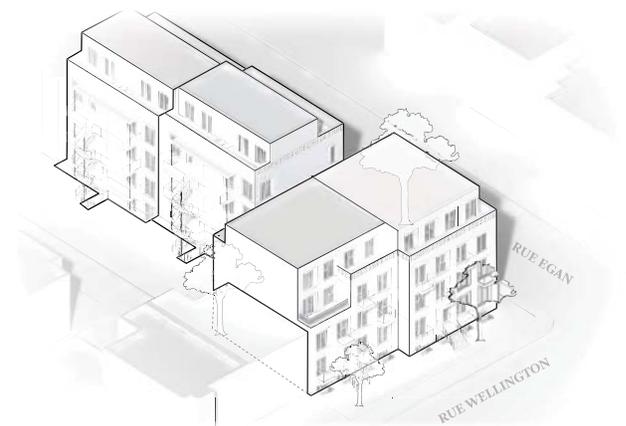
5 DENSIFICATION

SURHAUSSEMENT PONCTUEL DU BÂTIMENT POUR AFFIRMER LE COIN DE RUE



6 RÉSULTAT

TRAITEMENT DES FAÇADES EN ADÉQUATION AVEC LE SECTEUR (PROPORTIONS DES OUVERTURES ET MATÉRIALITÉS)





CASES DE STATIONNEMENT SUR COUR



COURSIVES ANIMANT LA FAÇADE ARRIÈRE



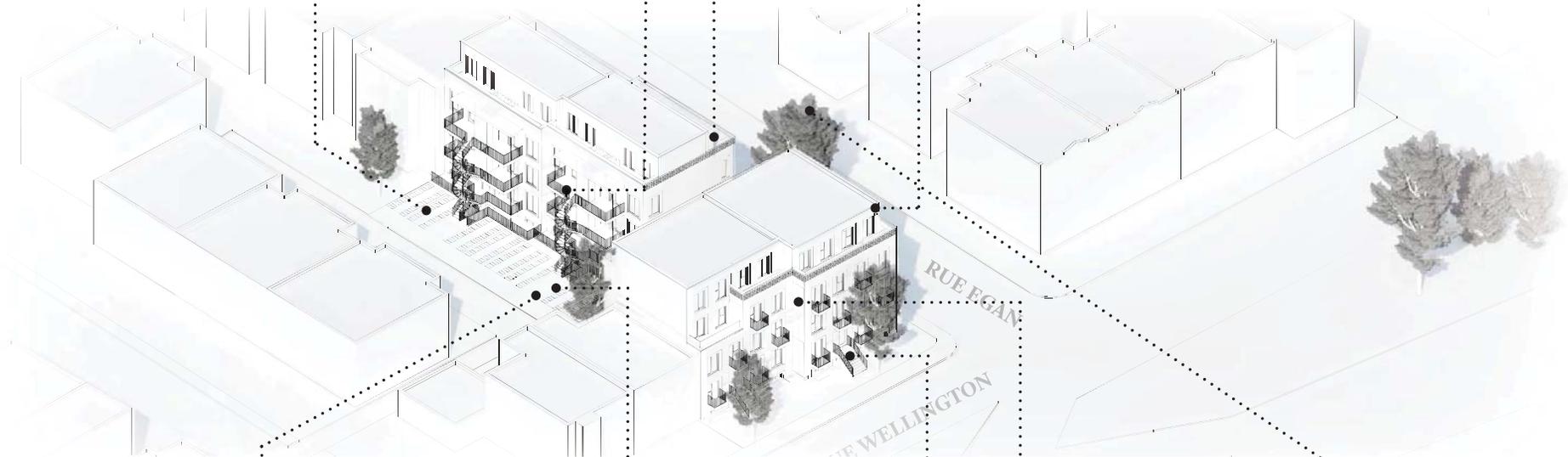
TERRASSE PRIVÉE AU TOIT



MATÉRIAUX DURABLES ET TRADITIONNELS



PROPORTIONS INSPIRÉES DU SECTEUR



PERCÉE VISUELLE PROLONGÉE

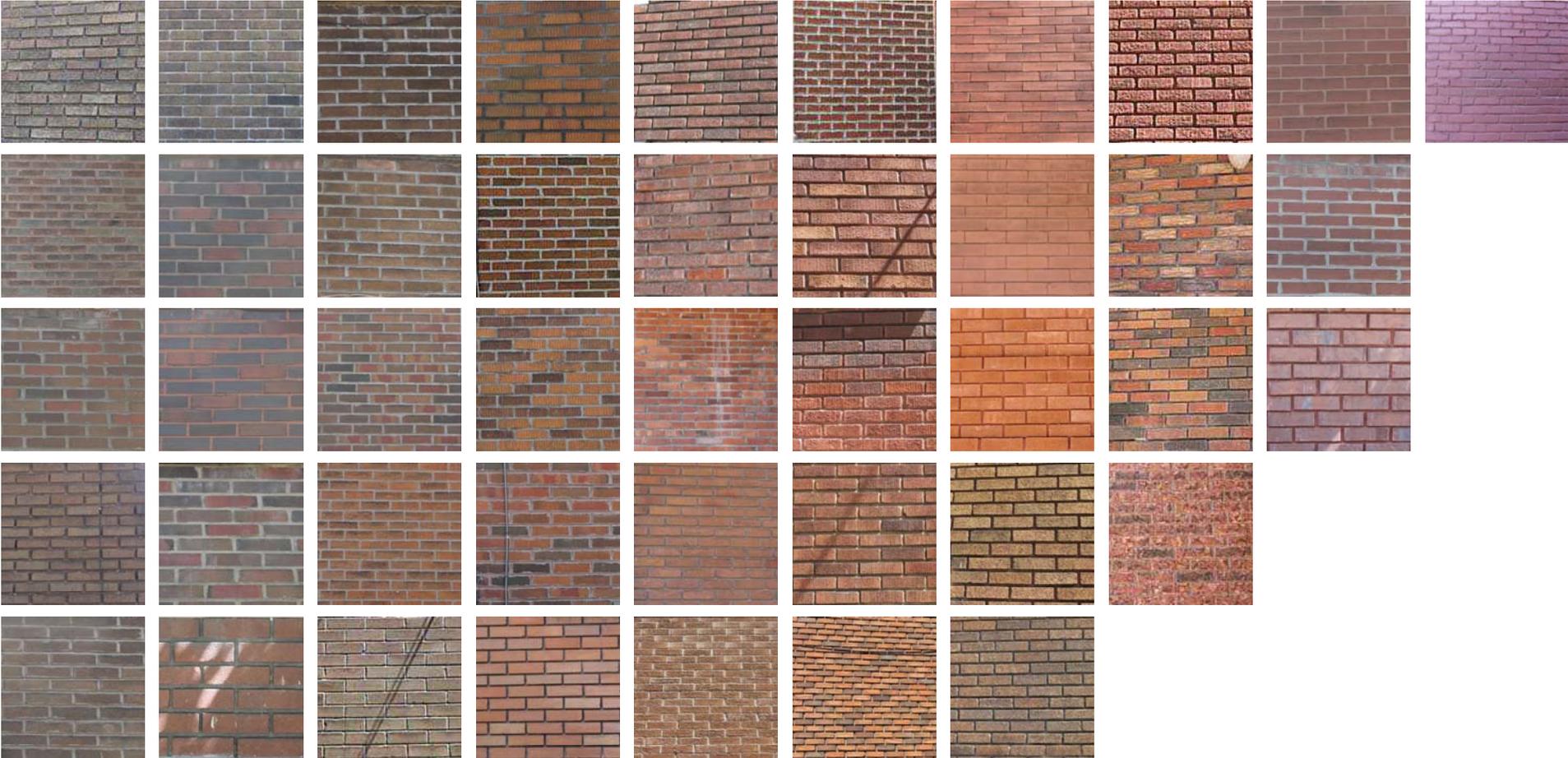
AMÉNAGEMENT PAYSAGER CONTINU

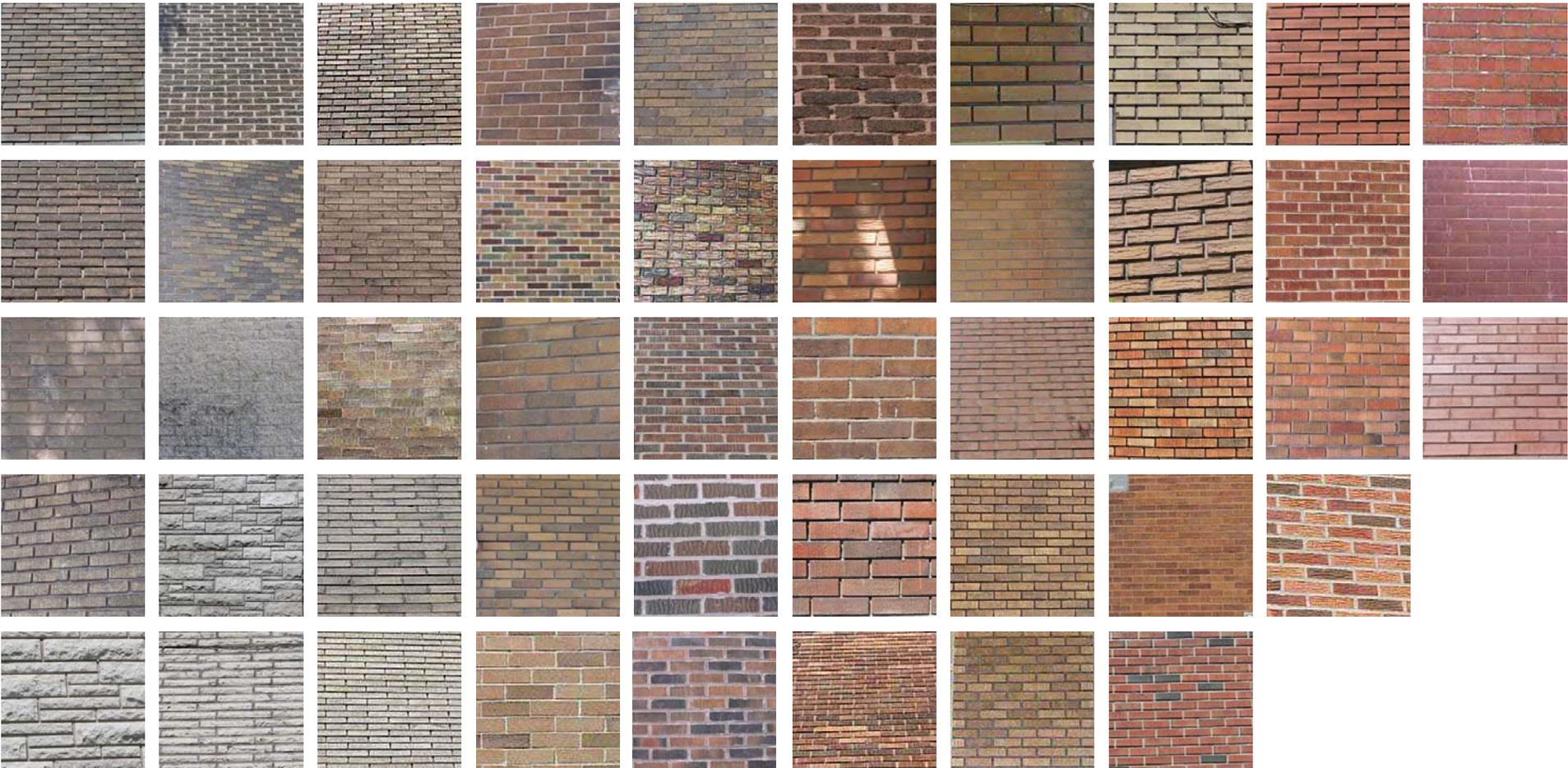
ENTRÉES INDIVIDUELLES SUR RUE

SUBDIVISION DES BÂTIMENTS

ARBRE MATURE PRÉSERVÉ







CONCEPT EXTÉRIEUR SÉLECTIONNÉ



VERTICALITÉ DE LA FENESTRATION • • • • •



APPAREILLAGE DE LA BRIQUE • • • • •
POUR LE LINTEAU



BALCON AUTOPORTANT



• • • • • ESCALIER ET GARDE-CORPS EN BARROTINS



• • • • • CORNICHE



• • • • • VERTICALITÉ DE L'ARCHITECTURE
VERDUNOISE DES ANNÉES 1930









BRIQUE - COMPAGNIE FORTERRA - FORMAT : MODULAIRE - COULEUR : MÉLANGE RICHLAND (33%) / RUTHERFORD (33%) / ADELAIDE (33%) - FINI : MATT



BRIQUE - COMPAGNIE FORTERRA - FORMAT : MODULAIRE - COULEUR : MÉLANGE COPPER (33%) / BROOKVIEW (33%) / SONOMA (33%) - FINI : MATT



BRIQUE - COMPAGNIE FORTERRA - FORMAT : MODULAIRE - COULEUR : MÉLANGE STOUT 50%) / MAHOGANY VELOUR IRONSPOT (50%) - FINI : MATT

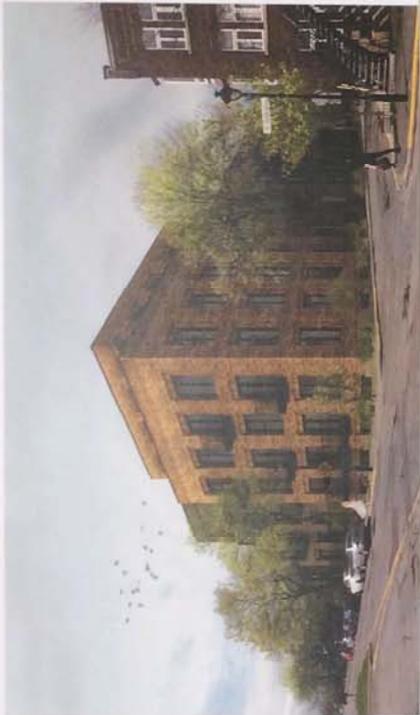


BRIQUE - COMPAGNIE FORTERRA - FORMAT : MODULAIRE - COULEUR : MÉLANGE TAUPE 33% / BALLYCROY (33%) / ADELAIDE (33%) - FINI : MATT

PROJET WW
5451 RUE WELLINGTON, VERDUN
07/09/2017



ADHOC ARCHITECTES
1455 ST AMBROISE # 100
MONTRÉAL, QUÉBEC H3G 1V6
514 394-8038





COMPAGNIE : POTTERIA
FORMA : MONTREAL
COULEUR : BARRACUDA



COMPAGNIE : POTTERIA
FORMA : MONTREAL
COULEUR : BARRACUDA



COMPAGNIE : POTTERIA
FORMA : MONTREAL
COULEUR : BARRACUDA



COMPAGNIE : POTTERIA
FORMA : MONTREAL
COULEUR : BARRACUDA



COMPAGNIE : POTTERIA
FORMA : MONTREAL
COULEUR : BARRACUDA



COMPAGNIE : POTTERIA
FORMA : MONTREAL
COULEUR : BARRACUDA



COMPAGNIE : POTTERIA
FORMA : MONTREAL
COULEUR : BARRACUDA



COMPAGNIE : POTTERIA
FORMA : MONTREAL
COULEUR : BARRACUDA



COMPAGNIE : POTTERIA
FORMA : MONTREAL
COULEUR : BARRACUDA



COMPAGNIE : POTTERIA
FORMA : MONTREAL
COULEUR : BARRACUDA



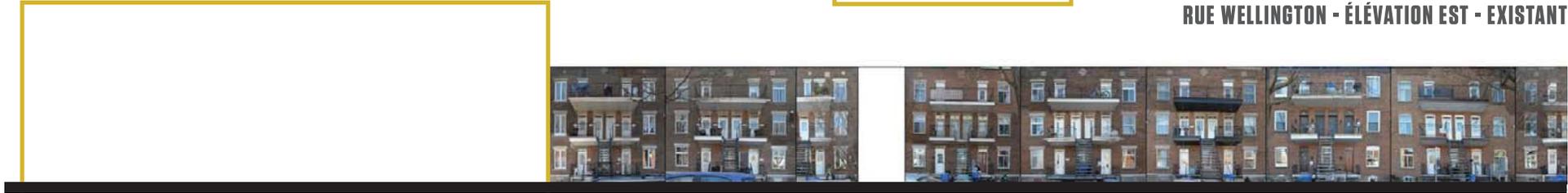
REVÊTEMENT DE TONNEAU
FORMA : MONTREAL
COULEUR : BARRACUDA



REVÊTEMENT MÉTALLIQUE FINI LISSE
LAMINE 50X120X3MM
COULEUR : NOIR MAT



RUE WELLINGTON - ÉLÉVATION EST - EXISTANT



RUE EGAN - ÉLÉVATION EST - EXISTANT

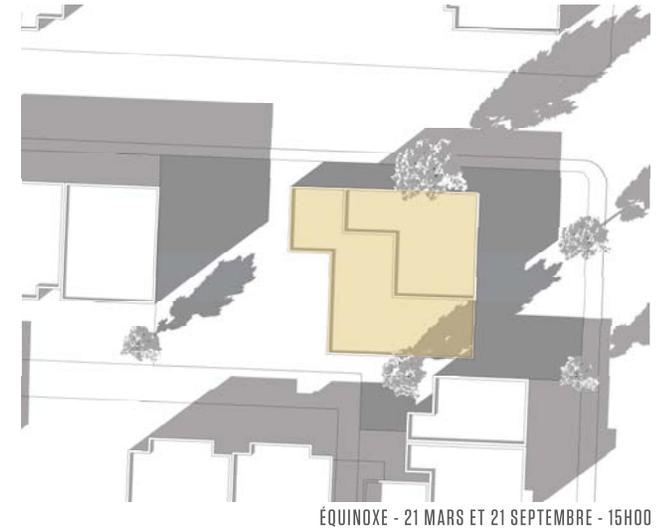
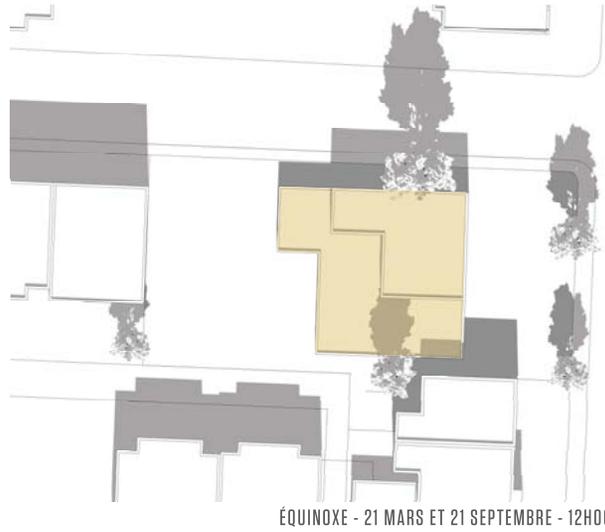


RUE WELLINGTON - ÉLÉVATION EST - PROJET PROPOSÉ

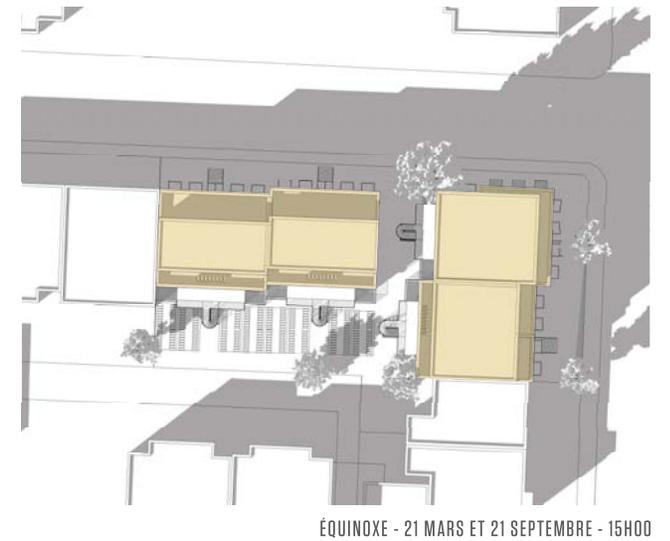


RUE EGAN - ÉLÉVATION EST - PROJET PROPOSÉ

CONDITIONS EXISTANTES



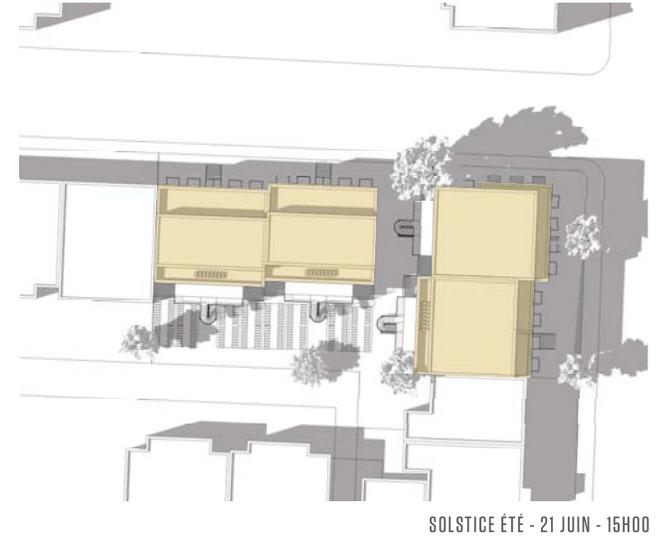
PROJET PROPOSÉ



CONDITIONS EXISTANTES



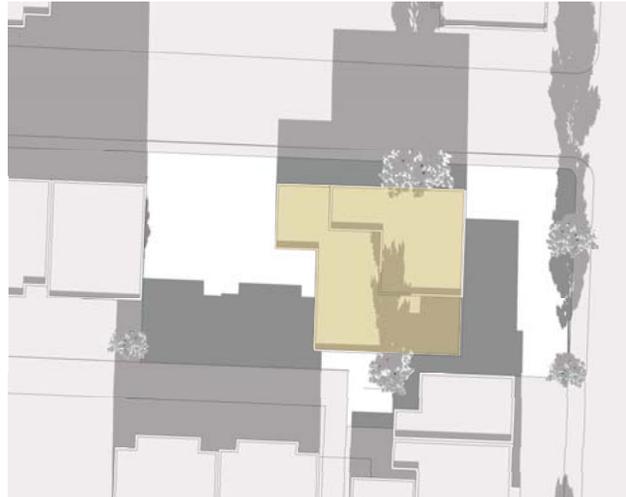
PROJET PROPOSÉ



CONDITIONS EXISTANTES



SOLSTICE HIVER - 21 DÉCEMBRE - 9H00



SOLSTICE HIVER - 21 DÉCEMBRE - 12H00



SOLSTICE HIVER - 21 DÉCEMBRE - 15H00

PROJET PROPOSÉ



SOLSTICE HIVER - 21 DÉCEMBRE - 9H00



SOLSTICE HIVER - 21 DÉCEMBRE - 12H00



SOLSTICE HIVER - 21 DÉCEMBRE - 15H00

LISTE DES PAGES	
#	NOM DES FEUILLES
A000	FRONTISPICE
A001	ETUDE DE LA RÉGLEMENTATION
A002	ETUDE DE LA RÉGLEMENTATION
A005	LÉGENDES ET NOTES GÉNÉRALES
A011	IMPLANTATION ET RELEVÉ ALTIMÉTRIQUE
A100	NIVEAU 0
A101	NIVEAU 1
A102	NIVEAU 2
A103	NIVEAU 3
A104	NIVEAU MEZZANINE
A105	NIVEAU TOITURE
A201	ELEVATIONS AVANT
A202	ELEVATIONS LATÉRALES
A203	ELEVATION ARRIÈRE
A400	COUPES GÉNÉRALES



REPRÉSENTATION ARTISTIQUE - NE PAS UTILISER POUR CONSTRUCTION



REPRÉSENTATION ARTISTIQUE - NE PAS UTILISER POUR CONSTRUCTION



ADHOC ARCHITECTES
4035 ST-AMBROISE, 4^{ème}
MONTRÉAL QC, CANADA
H4C 2E1

Clients

GSM²

Consultants



No.	Description	Date
1	POUR PPCMOI	2017-09-07
2	POUR PPCMOI REV.01	2017-08-14
3	POUR PPCMOI REV.02	2017-09-01

Scieur



Projet:
5551 WELLINGTON
 5551 RUE WELLINGTON, VERDUN, MONTRÉAL

FRONTISPICE

No de projet 17007

Date 2017-09-01

Dessiné par RBP

Vérifié par FM

A000

Échelle

DOSSIER DU PROJET

SURFACE TOTALE DES LOTS	1276.1 M2	13 788 P2
SURFACE TOTALE DES BÂTIMENTS	644.8 M2	6 838 P2
SURFACE MINIMALE D'UN LOT (M2)	297.2 M2	3 187 P2
SURFACE DU LOT A	298.2 M2	3 023 P2
SURFACE DU BÂTIMENT A	166.2 M2	1 784 P2
SURFACE DU BÂTIMENT B	52.2 M2	543 P2
SURFACE DU LOT C	340.2 M2	3 784 P2
SURFACE DU BÂTIMENT C	127.8 M2	1 388 P2
SURFACE DU LOT D	274.8 M2	2 838 P2
SURFACE DU BÂTIMENT D	127.8 M2	1 388 P2
PERMIS	48-405	
ACTUEL (TOTAL DES LOTS)	50.4%	
ACTUEL (LOT A)	59.5%	
ACTUEL (LOT B)	48.4%	
ACTUEL (LOT C)	45.1%	
ACTUEL (LOT D)	48.3%	

MATÉRIEL EN FAÇADE

FAÇADE PRINCIPALE - BÂTIMENT A		
SURFACE TOTALE	188.7 M2	2 033 P2
OUVERTURES (02.1%)	53.8 M2	581 P2
SURFACE DE MATÉRIAU (SURFACE TOTALE - OUVERTURES)	132.9 M2	1 523 P2
MACQUERNE		
MINIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 98.4%	132.9 M2	1 523 P2
AUTRE		
MAXIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 2.8%	2.3 M2	24 P2

MATÉRIEL EN FAÇADE

FAÇADE PRINCIPALE - BÂTIMENT B		
SURFACE TOTALE	188.7 M2	2 033 P2
OUVERTURES (02.1%)	53.8 M2	581 P2
SURFACE DE MATÉRIAU (SURFACE TOTALE - OUVERTURES)	132.9 M2	1 523 P2
MACQUERNE		
MINIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 98.4%	132.9 M2	1 523 P2
AUTRE		
MAXIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 0%	-	-

MATÉRIEL EN FAÇADE

FAÇADE PRINCIPALE - BÂTIMENT C		
SURFACE TOTALE	188.7 M2	2 033 P2
OUVERTURES (02.1%)	53.8 M2	581 P2
SURFACE DE MATÉRIAU (SURFACE TOTALE - OUVERTURES)	132.9 M2	1 523 P2
MACQUERNE		
MINIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 98.4%	132.9 M2	1 523 P2
AUTRE		
MAXIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 0%	-	-

MATÉRIEL EN FAÇADE

FAÇADE PRINCIPALE - BÂTIMENT D		
SURFACE TOTALE	188.7 M2	2 033 P2
OUVERTURES (02.1%)	53.8 M2	581 P2
SURFACE DE MATÉRIAU (SURFACE TOTALE - OUVERTURES)	132.9 M2	1 523 P2
MACQUERNE		
MINIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 98.4%	132.9 M2	1 523 P2
AUTRE		
MAXIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 0%	-	-

MATÉRIEL EN FAÇADE

FAÇADE PRINCIPALE - BÂTIMENT E		
SURFACE TOTALE	188.7 M2	2 033 P2
OUVERTURES (02.1%)	53.8 M2	581 P2
SURFACE DE MATÉRIAU (SURFACE TOTALE - OUVERTURES)	132.9 M2	1 523 P2
MACQUERNE		
MINIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 98.4%	132.9 M2	1 523 P2
AUTRE		
MAXIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 0%	-	-

MATÉRIEL EN FAÇADE

FAÇADE PRINCIPALE - BÂTIMENT F		
SURFACE TOTALE	188.7 M2	2 033 P2
OUVERTURES (02.1%)	53.8 M2	581 P2
SURFACE DE MATÉRIAU (SURFACE TOTALE - OUVERTURES)	132.9 M2	1 523 P2
MACQUERNE		
MINIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 98.4%	132.9 M2	1 523 P2
AUTRE		
MAXIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 0%	-	-

MATÉRIEL EN FAÇADE

FAÇADE PRINCIPALE - BÂTIMENT G		
SURFACE TOTALE	188.7 M2	2 033 P2
OUVERTURES (02.1%)	53.8 M2	581 P2
SURFACE DE MATÉRIAU (SURFACE TOTALE - OUVERTURES)	132.9 M2	1 523 P2
MACQUERNE		
MINIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 98.4%	132.9 M2	1 523 P2
AUTRE		
MAXIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 0%	-	-

MATÉRIEL EN FAÇADE

FAÇADE PRINCIPALE - BÂTIMENT H		
SURFACE TOTALE	188.7 M2	2 033 P2
OUVERTURES (02.1%)	53.8 M2	581 P2
SURFACE DE MATÉRIAU (SURFACE TOTALE - OUVERTURES)	132.9 M2	1 523 P2
MACQUERNE		
MINIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 98.4%	132.9 M2	1 523 P2
AUTRE		
MAXIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 0%	-	-

MATÉRIEL EN FAÇADE

FAÇADE PRINCIPALE - BÂTIMENT I		
SURFACE TOTALE	188.7 M2	2 033 P2
OUVERTURES (02.1%)	53.8 M2	581 P2
SURFACE DE MATÉRIAU (SURFACE TOTALE - OUVERTURES)	132.9 M2	1 523 P2
MACQUERNE		
MINIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 98.4%	132.9 M2	1 523 P2
AUTRE		
MAXIMUM: 0	-	-
ACTUEL: 0%	-	-

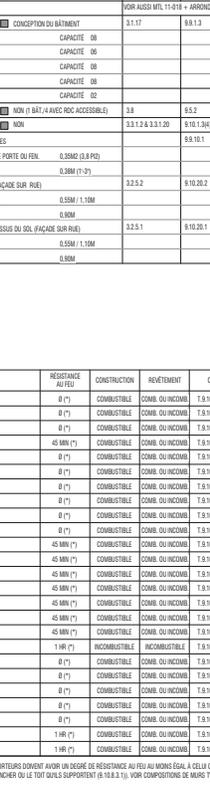
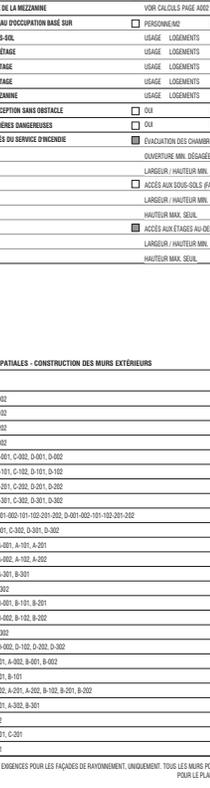
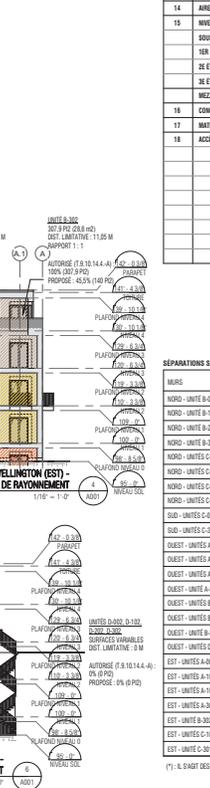
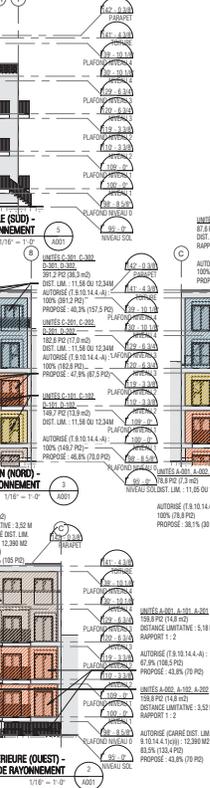
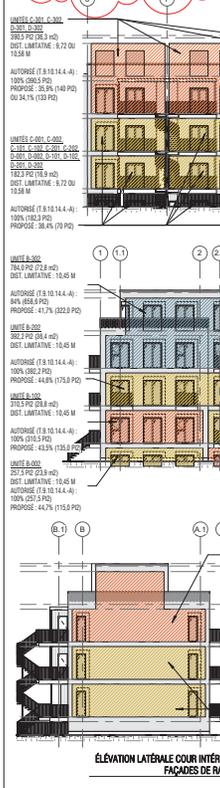


TABLEAU DES SURFACES BRUTES PAR UNITÉ

NOM	SURFACE (M2)	NB DE CHAMBRES
UNITÉ A-001	840	2
UNITÉ A-002	855	2
UNITÉ A-101	750	1
UNITÉ A-102	864	2
UNITÉ A-201	815	2
UNITÉ A-202	855	2
UNITÉ A-301	700	2
UNITÉ A-302	1144	3

TABLEAU DES SURFACES BRUTES PAR UNITÉ

NOM	SURFACE (M2)	NB DE CHAMBRES
UNITÉ B-001	825	2
UNITÉ B-002	790	1
UNITÉ B-101	770	2
UNITÉ B-102	775	2
UNITÉ B-201	865	2
UNITÉ B-202	775	2
UNITÉ B-301	1199	3
UNITÉ B-302	1191	3

TABLEAU DES SURFACES BRUTES PAR UNITÉ

NOM	SURFACE (M2)	NB DE CHAMBRES
UNITÉ C-001	770	2
UNITÉ C-002	791	2
UNITÉ C-101	700	1
UNITÉ C-102	744	2
UNITÉ C-201	729	2
UNITÉ C-202	777	2
UNITÉ C-301	877	3
UNITÉ C-302	766	3
UNITÉ C-303	2070	

TABLEAU DES SURFACES BRUTES PAR UNITÉ

NOM	SURFACE (M2)	NB DE CHAMBRES
UNITÉ D-001	825	2
UNITÉ D-002	790	1
UNITÉ D-101	770	2
UNITÉ D-102	775	2
UNITÉ D-201	865	2
UNITÉ D-202	775	2
UNITÉ D-301	1199	3
UNITÉ D-302	1191	3

TABLEAU DES SURFACES BRUTES PAR UNITÉ

NOM	SURFACE (M2)	NB DE CHAMBRES
UNITÉ E-001	825	2
UNITÉ E-002	790	1
UNITÉ E-101	770	2
UNITÉ E-102	775	2
UNITÉ E-201	865	2
UNITÉ E-202	775	2
UNITÉ E-301	1199	3
UNITÉ E-302	1191	3

TABLEAU DES SURFACES BRUTES PAR UNITÉ

NOM	SURFACE (M2)	NB DE CHAMBRES
UNITÉ F-001	825	2
UNITÉ F-002	790	1
UNITÉ F-101	770	2
UNITÉ F-102	775	2
UNITÉ F-201	865	2
UNITÉ F-202	775	2
UNITÉ F-301	1199	3
UNITÉ F-302	1191	3

TABLEAU DES SURFACES BRUTES PAR UNITÉ

NOM	SURFACE (M2)	NB DE CHAMBRES
UNITÉ G-001	825	2
UNITÉ G-002	790	1
UNITÉ G-101	770	2
UNITÉ G-102	775	2
UNITÉ G-201	865	2
UNITÉ G-202	775	2
UNITÉ G-301	1199	3
UNITÉ G-302	1191	3

TABLEAU DES SURFACES BRUTES PAR UNITÉ

NOM	SURFACE (M2)	NB DE CHAMBRES
UNITÉ H-001	825	2
UNITÉ H-002	790	1
UNITÉ H-101	770	2
UNITÉ H-102	775	2
UNITÉ H-201	865	2
UNITÉ H-202	775	2
UNITÉ H-301	1199	3
UNITÉ H-302	1191	3

TABLEAU DES SURFACES BRUTES PAR UNITÉ

NOM	SURFACE (M2)	NB DE CHAMBRES
UNITÉ I-001	825	2
UNITÉ I-002	790	1
UNITÉ I-101	770	2
UNITÉ I-102	775	2
UNITÉ I-201	865	2
UNITÉ I-202	775	2
UNITÉ I-301	1199	3
UNITÉ I-302	1191	3

1/10 - 1/10

1/10 - 1/10

1/10 - 1/10

1/10 - 1/10

1/10 - 1/10

1/10 - 1/10

1/10 - 1/10

1/10 - 1/10

1/10 - 1/10

1/10 - 1/10



ADHOC ARCHITECTES
4035 ST-AMBRROISE, #101
MONTRÉAL, QUÉBEC
H4C 2E1



GSM2
turquoise

Client: 5551 WELLINGTON

No.	Description	Date
1	POUR PRCMI	2017-09-07
2	POUR PRCMI REV 01	2017-08-14
3	POUR PRCMI REV 02	2017-09-01

No.	Description	Date
1	POUR PRCMI	2017-09-07
2	POUR PRCMI REV 01	2017-08-14
3	POUR PRCMI REV 02	2017-09-01

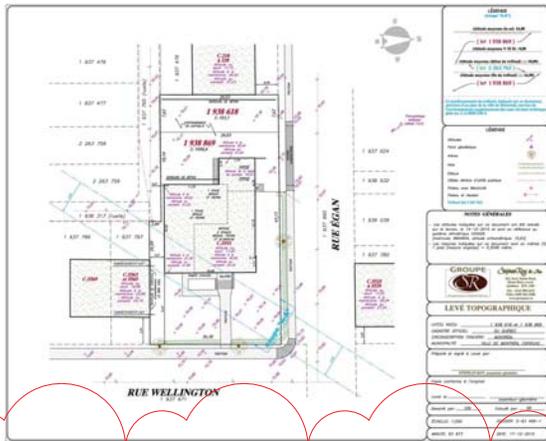


Ordre des architectes
du Québec
François Martineau
Architecte
Associé

Projet: 5551 WELLINGTON
5551 RUE WELLINGTON, VERDUN, MONTRÉAL

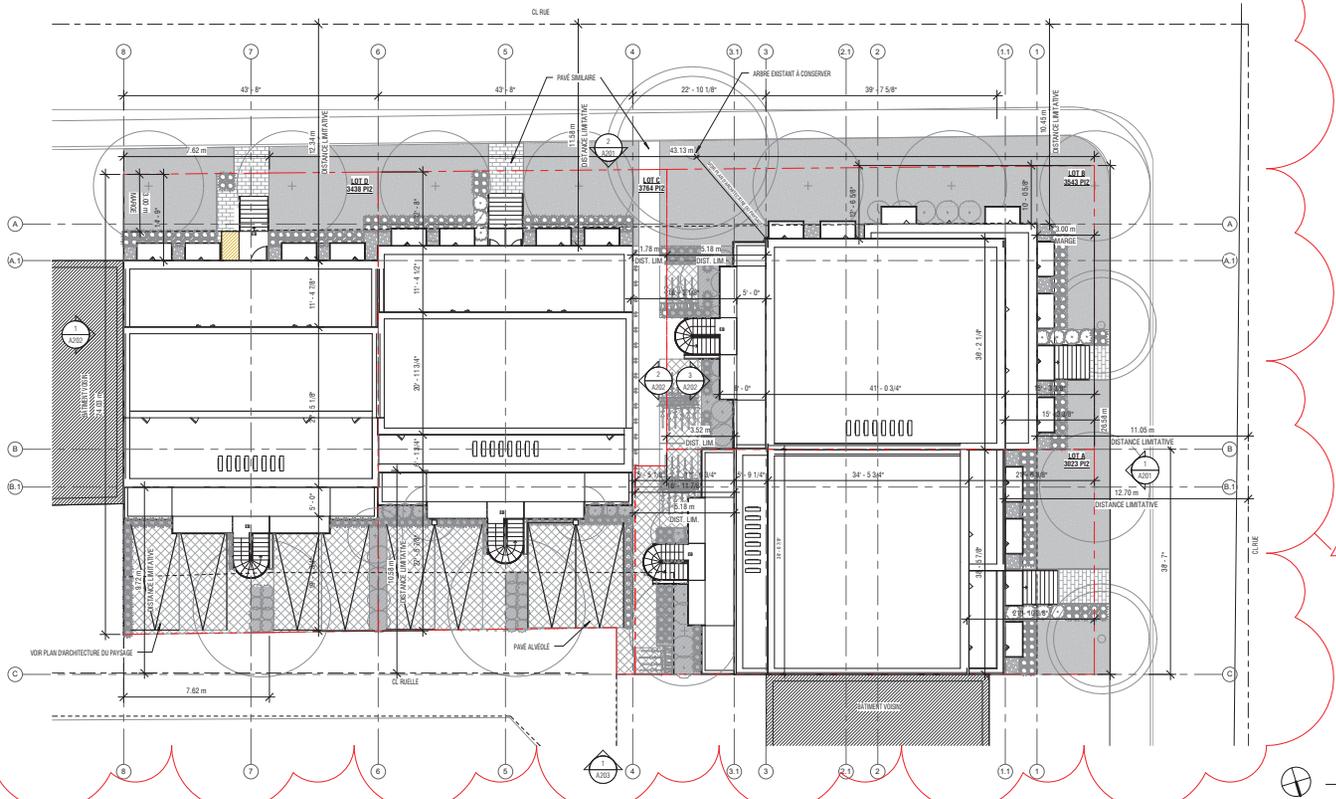
ÉTUDE DE LA RÉGLEMENTATION

No de projet: 17007
Date: 2017-09-01
Dessiné par: RBP
Vérifié par: FM
A001
Échelle: As indicated



RELEVÉ ALTIMÉTRIQUE - POUR INFORMATION SEULEMENT

CERTIFICAT DE LOCALISATION - POUR INFORMATION SEULEMENT



ADHOC ARCHITECTES
 4035 ST-AMBROISE, 101
 MONTRÉAL, QC, CANADA
 H4G 2E1

Clients

GSM²

Consultants



No.	Description	Date
1	POUR PPCMOI	2017-08-07
2	POUR PPCMOI REV.01	2017-08-14
3	POUR PPCMOI REV.02	2017-09-01

Scéau



Projet:
5551 WELLINGTON
 5551 RUE WELLINGTON, VERDUN, MONTRÉAL

IMPLANTATION ET RELEVÉ ALTIMÉTRIQUE

No de projet	17007
Date	2017-09-01
Dessiné par	RBP
Vérifié par	FM

A011

Echelle 1" = 10'-0"

2017-08-31 14:39:59

LÉGENDE DES NOTES DE CONSTRUCTION PLAN

- 101 MÉCANIQUE VENTILATION
- 102 JOINT DE MOUVEMENT CONTINU DANS LA DALLE DE BÉTON
- 103 SYSTÈME DE TOITURE BLANCHE BI-COUCHE ÉLASTOMÈRE
- 104 GARDE-CORPS EN ALUMINUM PRÉPENT COUL. PAT. 42" HAUT.
- 105 MARGELLE DE 2" Ø DE PROFONDEUR MAX.
- 106 DRAIN DE TOITURE
- 107 PNEUVIN TRAPPE POUR REGARD
- 108 MAIN SUR PODOUM TYP.
- 109 MURLET DE CUSPE 42"
- 110 ESCALIER EXTÉRIEUR MÉTALLIQUE PRÉPENT COUL. PAT.

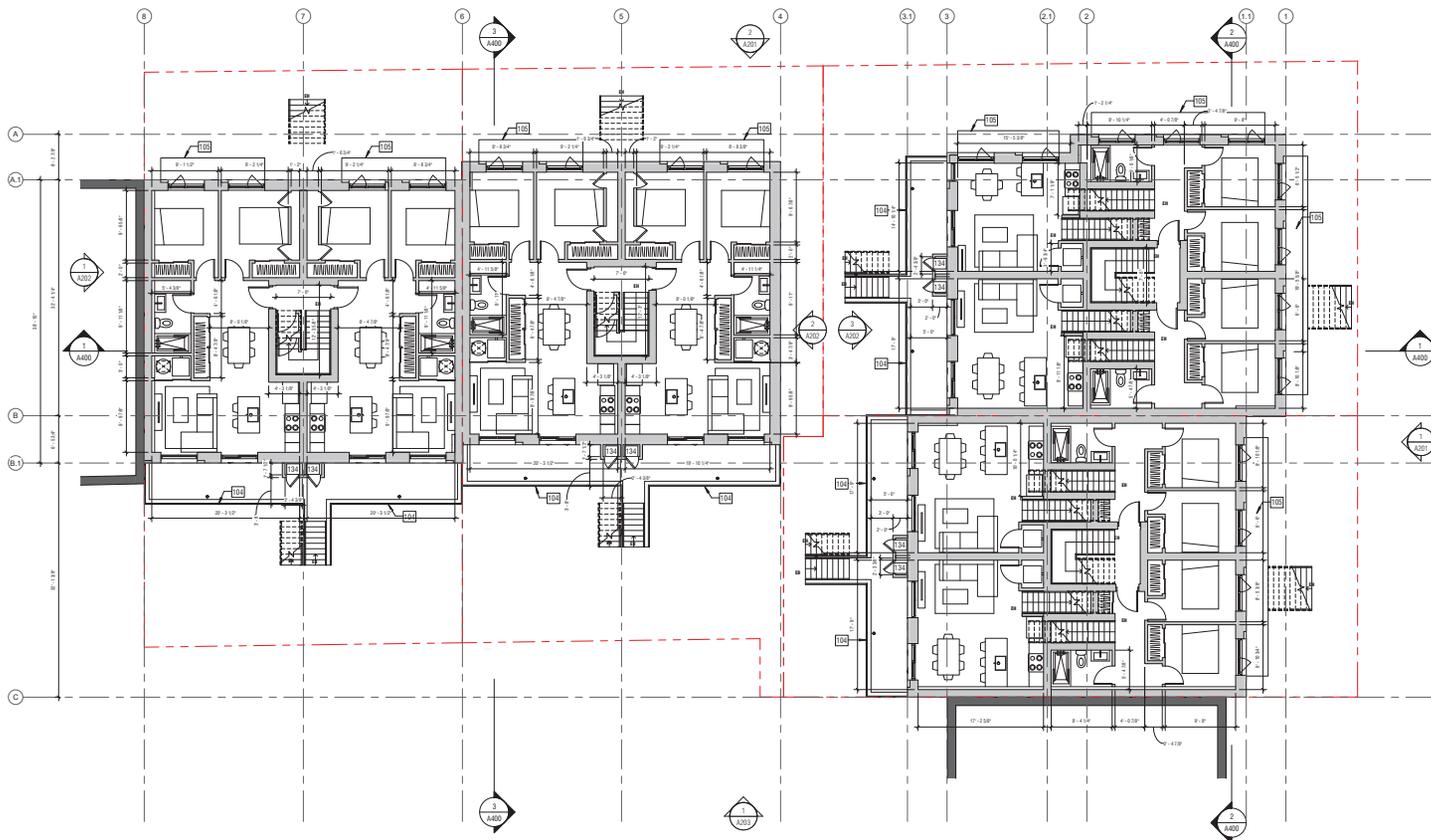
- 111 ÉCHANGEUR D'AIR
- 112 PANNEAU ÉLECTRIQUE
- 113 BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUE DOUBLE POUR VITURE
- 114 SORTIE ÉLECTRIQUE POUR FUTURE BORNES DE RECHARGE
- 115 COLONNE PLUVIALE PRINCIPALE
- 116 TERRASSE EN BOIS TRAITÉ
- 117 GARDE-CORPS EN ALUMINUM DÉPLOVÉ PRÉPENT COUL. PAT. 30" HAUT.
- 118 PUSIARD ET POMPE SUBMERSIBLE
- 119 THERMOPOMPE
- 120 GARDE-CORPS EN ALUMINUM PRÉPENT COUL. PAT. 30" HAUT.

- 121 POUTRE VORV INC. STRUCT.
- 122 SAC DE PLANTATION
- 123 DIVISON EN VITRE OPALESCENT
- 124 ANELLE
- 125 ENTRÉE D'EAU PRINCIPALE
- 126 ESCALIER EXTÉRIEUR EN BÉTON PRÉFABRIQUÉ
- 127 PALIER EN BÉTON PRÉFABRIQUÉ
- 128 BALCON - SURFACE EN PLAQUE D'ALUMINUM STRIE COUL. PAT. (FORM COMPOSITION P10)
- 129 GARDE-CORPS PLEIN 30" HAUT. EN BOIS TRAITÉ
- 130 MAIN COURANTE 30" HAUT.

- 131 PLAQUE D'ALUMINUM COUL. PAT.
- 132 CRAN VISUEL DE LA HAUTEUR DES APPARELS MÉCANIQUES (+/- 30" À PARTIR DE LA MEMBRANE). REVÊTEMENT COUL. TEL. QUE TOITURE.
- 133 PUSIARD - POMPE SUBMERSIBLE ET CLAPET ANTI-RETOUR "PRÉVOIR CLAPETS ANTI-RETOUR POUR DRAINAGE DES UNITÉS EN BOIS-BOU."
- 134 RANGEMENT EXTÉRIEUR

DÉGRES DE RÉSISTANCE AU FEU REQUIS DES CLOISONS

	DRF 45 MIN
	DRF 1 HR
	DRF 2 HRS



ADHOC ARCHITECTES
4035 ST-AMBROISE, #101
MONTRÉAL, QC, CANADA
H4C 2E1

Clients

GSM²

Consultants



No.	Description	Date
1	POUR PPCMOI	2017-09-07
2	POUR PPCMOI REV.01	2017-08-14
3	POUR PPCMOI REV.02	2017-09-01

Scéau



Projet:
5551 WELLINGTON
 5551 RUE WELLINGTON, VERDUN, MONTRÉAL.

NIVEAU 0

No de projet	17007
Date	2017-09-01
Dessiné par	RBP
Vérifié par	FM

A100

Échelle: As indicated

NIVEAU 0
 1/8" = 1'-0" A100

2017-09-31 14:40:00

5551 RUE WELLINGTON

ARCHITECTURE DE PAYSAGE

DOSSIER PRÉLIMINAIRE - ESQUISSE
31 août 2017

Document préparé par



turquoise design, Architectes Paysagistes
4529 rue Clark, suite 300, Montréal (QC) H2T 2T3
(514) 500.7514. info@turquosedesign.ca
www.turquosedesign.ca



Gilles Hanicot, Architecte Paysagiste
A.A.P.Q./A.A.P.C - A.D.U.Q.

INTRODUCTION	03
CONCEPT	04
PLAN D'AMÉNAGEMENT - PAYSAGE	05
RÉPONSES AUX EXIGENCES RÉLEMENTAIRES - PAYSAGE	06
VUES DE LA COUR	07
PLAN ET TABLEAU DE PLANTATIONS	09
DESCRIPTION DES VÉGÉTAUX	11
DÉTAIL DE PLANTATION	13

MANDAT

turquoise design a été mandaté pour le projet du 5551 Wellington à Montréal, pour en développer les aménagements paysagers.

Le but du mandat est d'élaborer pour le projet des aménagements contemporains et réfléchis en accord avec l'esthétique et le concept architectural du bâtiment. Les aménagements sont pensés de manière à contribuer fortement à la qualité de vie des usagers en leur offrant des espaces extérieurs sobres et fonctionnels.

Le travail est réalisé en étroite collaboration avec la firme d'architectes mandatée pour la conception du bâtiment.

PRÉSENTATION DE LA FIRME

turquoise design, Architectes Paysagistes.

Le bureau, basé à Montréal, sur le Plateau Mont-Royal, offre des services professionnels de conception et de suivi de réalisation pour tous les projets reliés aux domaines de l'aménagement. Bien que la firme œuvre sur des projets d'ampleurs et de natures variées, turquoise design s'intéresse particulièrement aux projets intégrant des systèmes végétalisés de gestion des eaux et autres phytotechnologies.

La firme se donne pour mission la conception d'aménagements contemporains de grande qualité alliant les besoins et contraintes de sa clientèle avec sensibilité écologique.

Nous avons la conviction que chaque projet devrait autant que possible viser à l'application des principes de développement durable.

CONCEPT

Traitement végétal important

Le projet est fortement végétalisé par la plantation de plusieurs arbres à grand déploiement et d'autres végétaux.

En marge avant, de grands arbres s'ajoutent à ceux qui existent et complètent les alignements sur les deux rues. Aux abords des bâtiments sont implantés des massifs de graminées, offrant une animation et un filtre intéressant toute l'année entre la rue et les logements. Finalement un grand tapis de couvre-sol complète l'aménagement jusqu'au trottoir municipal.

En cour arrière, l'espace est végétalisé par la mise en place de plusieurs arbres à moyen et grand développement et par l'utilisation de massifs arbustifs, de graminées et de plantes grimpantes le long des balcons et façades.

Une importance particulière sera portée à la protection et la conservation des arbres existants en bordure de rue.

Traitement des surfaces et circulations

Les espaces de circulations sont traités de manière sobre et fonctionnelle.

Les entrées sur rue sont revêtues de pavés de béton perméable de couleur claire réduisant les îlots de chaleur et permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les circulations intérieures et les stationnements sont quant à eux traités avec du pavé alvéolaire engazonné, offrant une surface verte robuste laissant la pluie s'infiltrer.

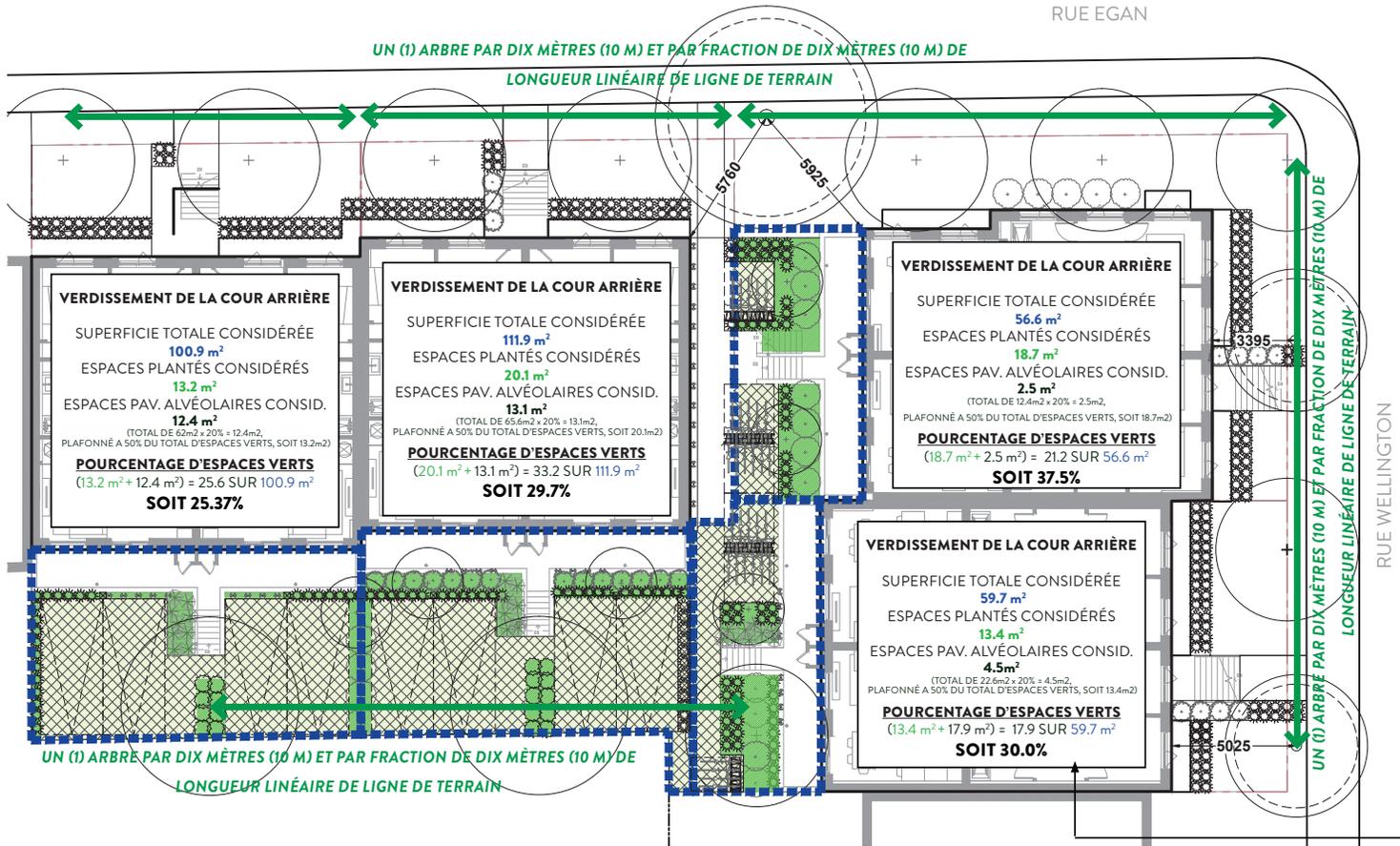


LÉGENDE

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 01 Pavés de béton préfabriqués couleur gris clair (IRS 32) 02 Cases de stationnement en dalle à gazon perméable avec gazon (IRS 29) - 1 borne électrique 03 Margelles continues avec pierre de rivière 04 Surface plantée de couvres sols | <ul style="list-style-type: none"> 05 Plante grimpante sur gardes-corps et câbles 06 Fougères sous les escaliers 07 Haies basses 08 Arbres - 60mm de diam. à la plantation | <ul style="list-style-type: none"> 10 Supports à vélo - 31 places (2m x .35m) modèle Equiparc EP5911 ou équivalent. 11 Arbres existants protégés - diam. de protection de 5m (voir cercle rouge). Toutes les mesures de protection nécessaires seront prises au chantier afin d'éviter les excavations profondes (pour les fondations du bâtiment) dans cette zone. 12 Arbre existant protégé - diam. de protection de 10m (voir cercle rouge). Toutes les mesures de protection nécessaires seront prises au chantier afin d'éviter les excavations profondes (pour les fondations du bâtiment) dans cette zone. |
|--|--|--|



ÉCHELLE 1:1250



LÉGENDE

- Espaces plantés
- Espaces en gazon alvéolaire
- Cour arrière considérée

ÉCHELLE 1:1250

Les aménagements paysagers proposés répondent aux exigences réglementaires:

1700 - ARTICLE 98. d)

Les stationnements sont revêtus de pavé alvéolé d'une épaisseur minimale de 50 mm comblé par des végétaux, l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29;

1700 - ARTICLE 126

- Plantation du nombre d'arbres requis en marge avant, soit un (1) arbre par dix mètres (10 m) et par fraction de dix mètres (10 m) de longueur linéaire de ligne de terrain avant.
- Plantation du nombre d'arbres requis en marge arrière, soit un (1) arbre par dix mètres (10 m) et par fraction de dix mètres (10 m) de longueur linéaire de ligne de terrain arrière.
- Les arbres plantés auront un diamètre de 60mm mesuré à trente centimètres (30cm) du niveau du sol.

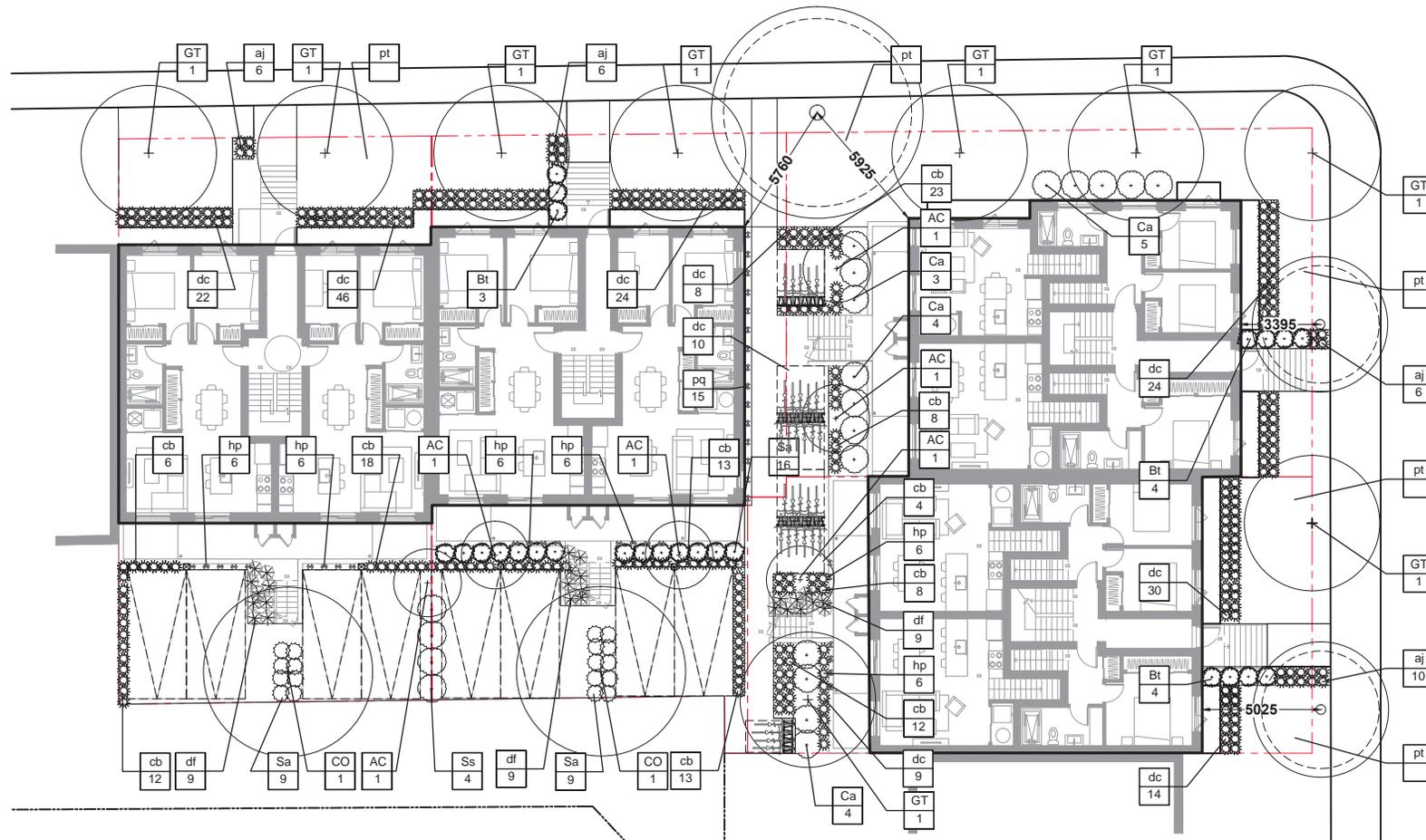
Un minimum de 20 % de la superficie de la cour arrière d'un terrain occupé par un usage du groupe « habitation » doit être recouvert de gazon, d'arbres ou de plantes vivaces ou annuelles. Lorsqu'il y a présence d'un espace de stationnement fait de pavé alvéolé comblé de végétaux, 20 % de cette superficie peut être comptabilisée dans le calcul de la superficie minimale exigée en gazon, arbres ou plantes. Toutefois, la superficie calculée à partir du pavé alvéolé peut compter pour un maximum de 50 % de la superficie totale exigée en gazon, arbres ou plantes.



5551 RUE WELLINGTON | VUES DE LA COUR



5551 RUE WELLINGTON | PLAN ET TABLEAU DE PLANTATIONS



ÉCHELLE 1:1250

CLEF	QT.	NOM BOTANIQUE	NOM COMMUN	CALIBRE / DIMENSION	HAUTEUR MIN. A L'ACHAT	DISTANTE C/C	METH. PLANT.
ARBRES FEUILLUS				Diamètre du tronc			
AC	6	Amelanchier canadensis	Amélanquier	ø60 mm à 0,3m du sol	2500mm	voir plan	motte
CO	2	Celtis occidentalis	Micocoullier occidental	ø60 mm à 0,3m du sol	2500mm	voir plan	motte
GT	9	Gleditsia triacanthos inermis	Févier	ø60 mm à 0,3m du sol	2500mm	voir plan	motte
ARBUSTES FEUILLUS				dim.pot			
Bt	11	Berberis thunbergii sansation	Berberis	3G	800mm	900mm	pot
Ca	16	Cotoneaster actufolia	Cotoneaster	3G	800mm	1000mm	pot
Sa	34	Symphoricarpos albus	Symphorine	3G	400mm	800mm	pot
Ss	4	Sorbaria sorbifolia	Fausse spirée	3G	800mm	900mm	pot
GRAMINÉES				dim.pot			
cb	117	Calamagrostis brachytricha	Calamagrostis	1G	-	600mm	pot
dc	187	Deschampsia cespitosa	Deschampsie	1G	-	600mm	pot
GRIMPANTES				dim.pot			
hp	36	Hydrangea petiolaris	Hydrangée grimpante	1G	-	800 mm	pot
pq	15	Parthenocissus quinquefolia	Vignevierge	1G	-	800 mm	pot
COUVRES- SOLS							
pt		Pachysandra terminalis	Pachysandre	1G	-	900 mm	pot
VIVACES				dim.pot			
aj	28	Astilbe japonica deutschland	Astilbe	1G	-	600mm	pot
df	27	Dryopetris filix	Fougèremale	1G	-	900 mm	pot



Gleditsia triacanthos inermis
Févier

Z (5) - H 12m - L 6m

Arbre d'alignement au feuillage léger. Très résistant aux conditions urbaines. Coloration jaune en fin de saison. Culture et entretien facile. Idéal en ville.



Amelanchier canadensis
Amélanhier

Z (4) - H 6m - L 4m

Arbre indigène supportant les situations ombragées. Magnifique floraison printanière blanche. Résistant aux conditions urbaines. Feuillage léger. Laissant passer la lumière.



Celtis occidentalis
Micocoulier occidental

Z (3) - H 15m - L 8m

Arbre au port arrondi, plus ou moins large. En été ses feuilles sont vert clair et elles prennent une teinte jaune d'or à l'automne. Ses fleurs verdâtres le printemps sont suivies en septembre-octobre par des fruits ronds qui persistent tout l'hiver, attirant les oiseaux. Il est très résistant à la pollution et aux sels de déglacage.



Pachysandra terminalis
Pachysandre

Z (4) - H 0.15m

Plante couvre-sol vivace au feuillage persistant, vert foncé et lustré. C'est la plante idéale pour couvrir de très grands espaces. Se propage. Supporte l'ombre.



Deschampsia cespitosa
Deschampsia

Z (2) - H 0.8m - L 0.6m

Produit des gerbes d'épis légers, argentés, puis dorés. Reste spectaculaire toute l'année, par ses rameaux fleuris et son feuillage vigoureux et, même en hiver. Supporte la pollution et la mi ombre.



Dryopteris filix-mas 'Cristata'
Fougère male

Z (3a) - H 0.75m - L 0.6m
Mai

Ce cultivar possède un feuillage caduc à semi-persistant. Ses grandes frondes conservent une apparence aérée de par l'espacement et l'étroitesse des segments.



Berberis thunbergii 'Sensation'
Épine vinette

Z (5) - H 0.6m - L 1m

Croissance rapide, très touffu, de forme arrondie. Le feuillage émerge vert-jaune au printemps, devient vert foncé l'été, puis tourne au rouge en automne.



Symphoricarpos albus
Symphorine

Z (2) - H 1m L 0.8 m

Feuillage caduque vert-bleuté, tournant au jaune brun en automne. Fruits persistants une partie de l'hiver, sous forme d'un gros raisin blanc, attirant les oiseaux.



Calamagrostis brachytricha
Herbes aux diamants

Z (4a) - H 1m - L 0.7m
Août - Septembre

Cette graminée au port érigé et étroit possède un feuillage linéaire, étroit, de couleur vert olive et dont les extrémités retombantes prennent une teinte jaune vif à l'automne.



Cotoneaster acutifolia
Cotonéastre

Z (2) - H 2m - L 1.5m

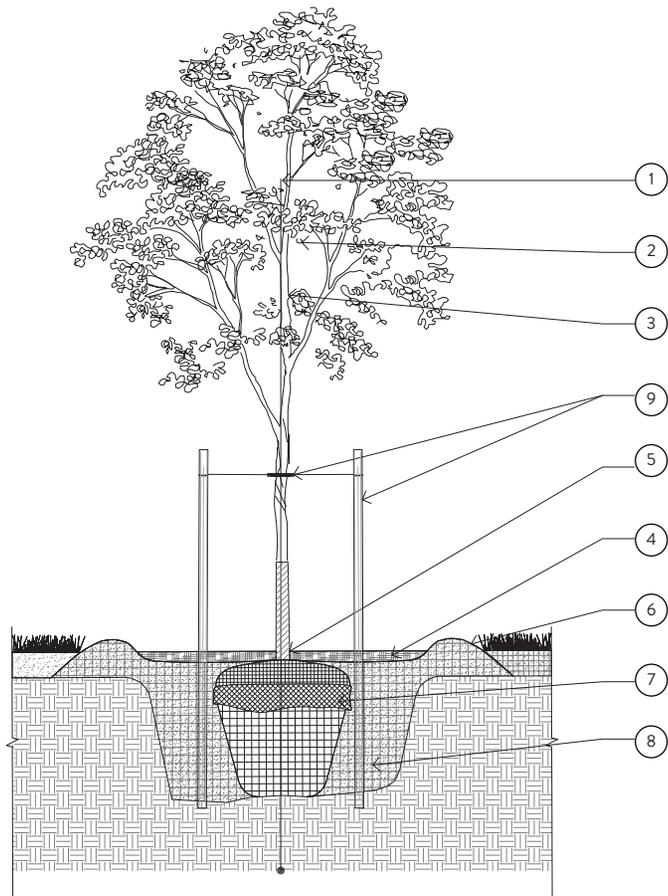
Arbuste supportant facilement l'ombre; très résistant aux conditions urbaines; Feuillage persistant, forme de belles haies.



Hydrangea petiolaris
Hydrangee grimpante

Z (4) - H 10 m

Cette plante grimpante à croissance très rapide arbore un feuillage vert clair en saison. Floraison blanche.



A - DÉTAIL DE PLANTATION EN PLEINE TERRE

1:40

COMPOSITIONS TYPES: PLANTATIONS

ARBRES:

- ① ARBRE SUR SOL
ARBRE
PAILLIS 75 MM
FOSSE DE PLANTATION
TERRE VÉGÉTALE EP. +/- 1000 MM
SOL NON REMANIÉ OU REMBLAI COMPACTÉ
- ② ENLEVER LES BRANCHES MORTES OU MALADES
CONSERVER LE PORT NATUREL DE L'ARBRE
COUVRIR LES ENTAILLES DE 20 MM DE DIAMÈTRE ET PLUS
AVEC UN ENDUIT VÉGÉTAL CICATRISANT
- ③ NE JAMAIS COUPER LA FLÈCHE PRINCIPALE
- ④ PAILLIS ÉP. MINIMALE DE 75 MM
- ⑤ PLANTER L'ARBRE 50 MM PLUS HAUT QUE LE NIVEAU
D'ORIGINE EN PRÉVOYANT LE TASSEMENT
- ⑥ SOUCOUBE D'ARROSAGE AVEC REBORDS DE 100 MM
- ⑦ RABATTRE LE DESSUS DE LA JUTTE SUR 1/3 DE LA MOTTE
- ⑧ TERREAU DE PLANTATION ÉP. 1000 MM