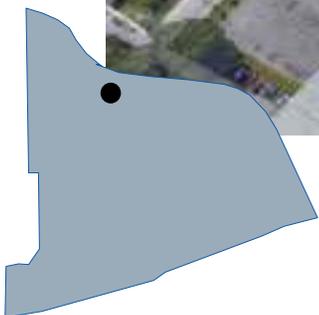
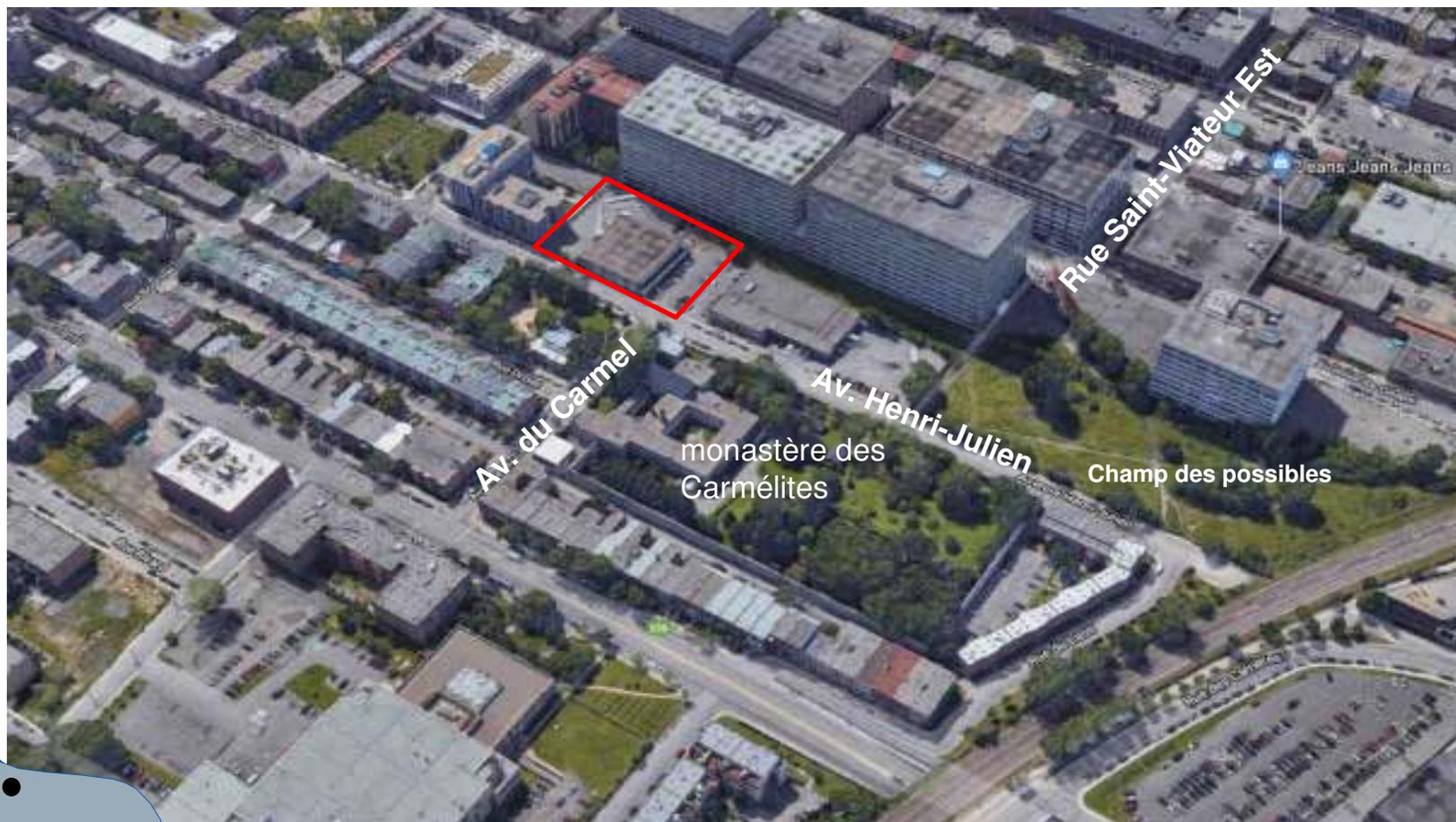


**Assemblée publique de consultation  
1<sup>er</sup> mai 2018**

**Modification au Plan d'urbanisme et au Projet particulier  
Autoriser la construction d'un immeuble résidentiel d'une hauteur  
maximale de 4 étages**

**5350-5400, avenue Henri-Julien, entre la rue Maguire et l'avenue du Carmel**

## Localisation – secteur Saint-Viateur Est



## Terrain visé par les modifications réglementaires



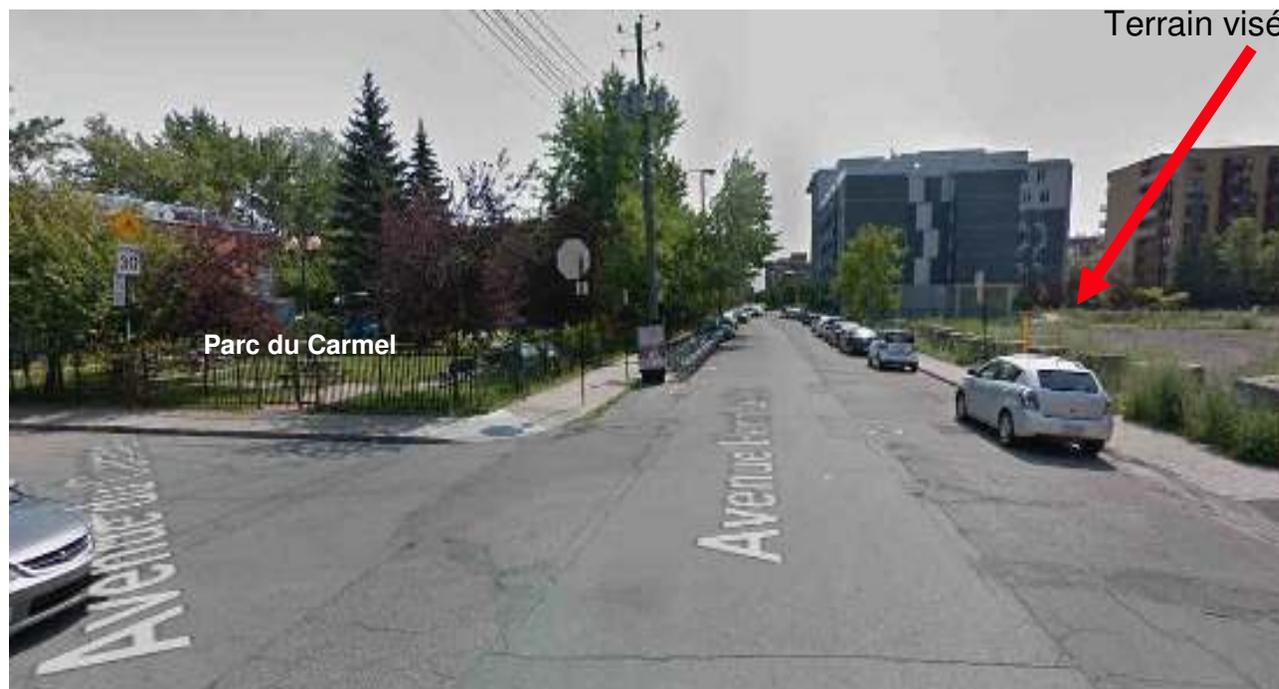
## Terrain visé par les modifications réglementaires



CPE Les Ateliers



Monastère des Carmélites



Terrain visé

Parc du Carmel

## Terrain visé – vue vers la future allée du Carmel



## Vue de l'avenue Henri-Julien et la rue Maguire



Immeuble voisin construit en 2013

- 104 logements
- 7 étages sur la rue Maguire et 5 étages sur l'avenue Henri-Julien

## Vue d'immeuble voisin



Vue de la future allée Alma



Terrain visé



## Vues de l'av. De Gaspé et la rue Maguire



Résidence Le Mile-End de l'OMHM – 8 étages sur la rue Maguire et 9 étages sur l'av. De Gaspé, construit en 2009

Tel que l'immeuble visé, l'arrière de ces immeubles donne sur la future allée Alma

## Chronologie

### 5 septembre 2006

- Adoption de la résolution CA06 250322 en vertu du *Règlement sur les PPCMOI* autorisant la construction d'un immeuble avec **5 étages** sur av. Henri-Julien et **6 étages** dans la prolongation de l'av. du Carmel
- La résolution exigeait la cession du terrain pour la création des **allées Alma et du Carmel**
- Adoption, en même temps, d'une résolution pour le projet résidentiel au nord, angle Maguire et Henri-Julien (5 étages sur Henri-Julien et 7 étages sur la rue Maguire)

### 2006

- Classement du monastère des Carmélites

### 2007

- Décret de **l'aire de protection** autour du monastère, exigeant une autorisation du ministère de la Culture et des Communications (MCC)

### 2011

- Adoption de la résolution CA11 250265 afin de prolonger la date d'échéance du PPCMOI



## Chronologie (suite)

**1<sup>er</sup> octobre 2012**

- **Un énoncé de l'intérêt patrimonial** a été adopté établissant les valeurs de l'aire de protection du monastère des Carmélites
- Objectifs de préservation des **vues vers et depuis le jardin du monastère** ainsi que du maintien d'une quiétude nécessaire au mode de vie contemplatif des moniales
- À la suite d'une étude d'impact visuel préparée par le requérant, le MCC a déterminé que la **hauteur maximale devrait être de 4 étages**, tandis que la résolution adoptée en 2006 exigeait 5 et 6 étages

**Septembre 2016**

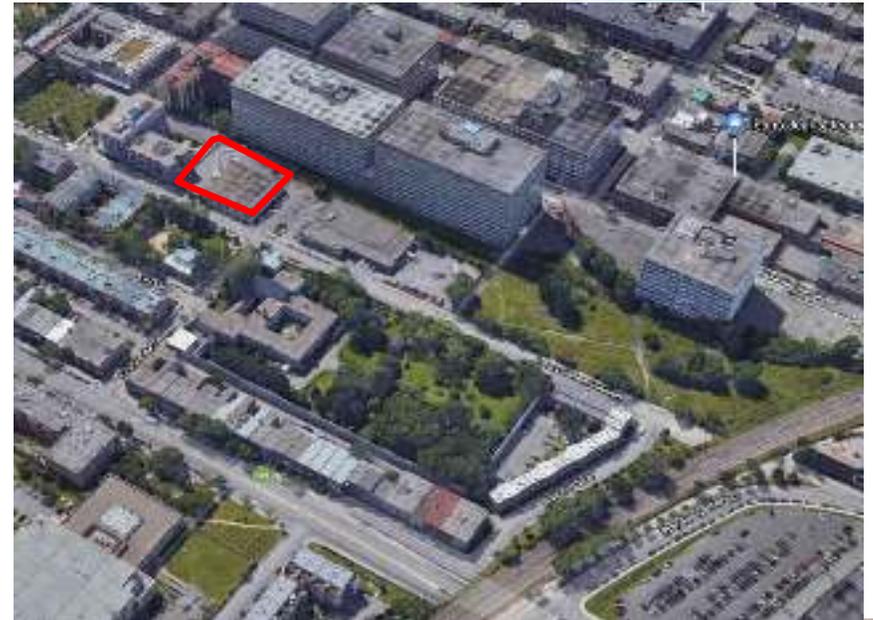
- Démolition de l'immeuble industriel

**11 novembre 2017 :**

- Recommandation favorable du CCU aux détails architecturaux du projet (PIIA)

**Mars 2018**

- Les documents réglementaires doivent être modifiés avant l'émission d'un permis de construction



## Modification proposée au Plan d'urbanisme

Le projet déroge aux paramètres prescrits du secteur de densité indiqué au *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal* (04-047) sur la carte intitulée « La densité de construction »

### SECTEUR EXISTANT :

#### Secteur 11-T4

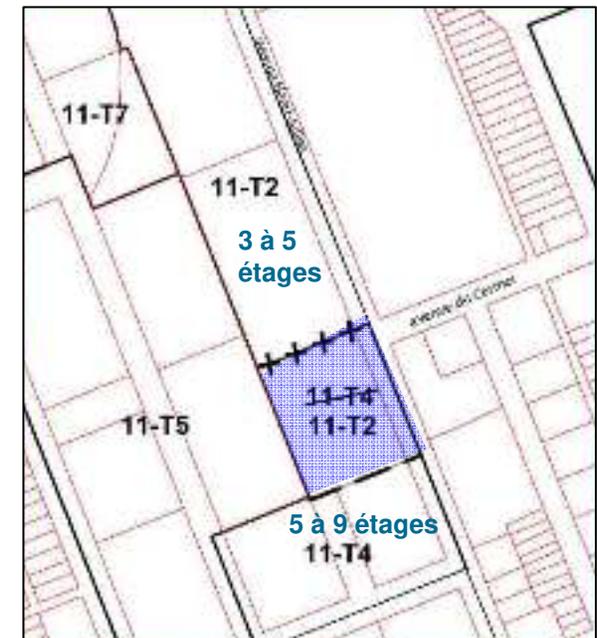
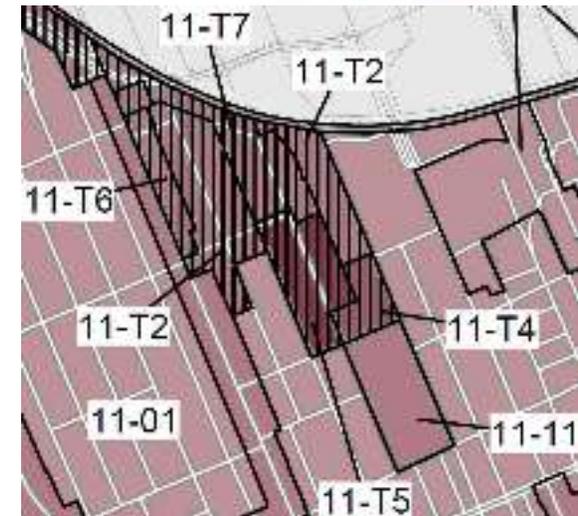
**Bâti de 5 à 9 étages** hors-sol;  
Implantation a sol moyen ou élevé;  
C.O.S. minimal : 2,0;  
C.O.S. maximal : 4,4;

### SECTEUR PROPOSÉ :

#### Secteur 11-T2

**Bâti de 3 à 5 étages** hors-sol;  
Taux d'implantation au sol moyen ou élevé;  
C.O.S. minimal 2,0;  
C.O.S. maximal 3,0.

Ces nouveaux paramètres permettrait la construction d'un immeuble de **4 étages**, en conformité avec les exigences du MCC



## Projets visés par les résolutions adoptées en 2006

Projet construit en 2013



245, rue Maguire – 5 étages sur l’avenue Henri-Julien

Projet visé par la résolution adoptée avant le décret de l’aire de protection du MCC

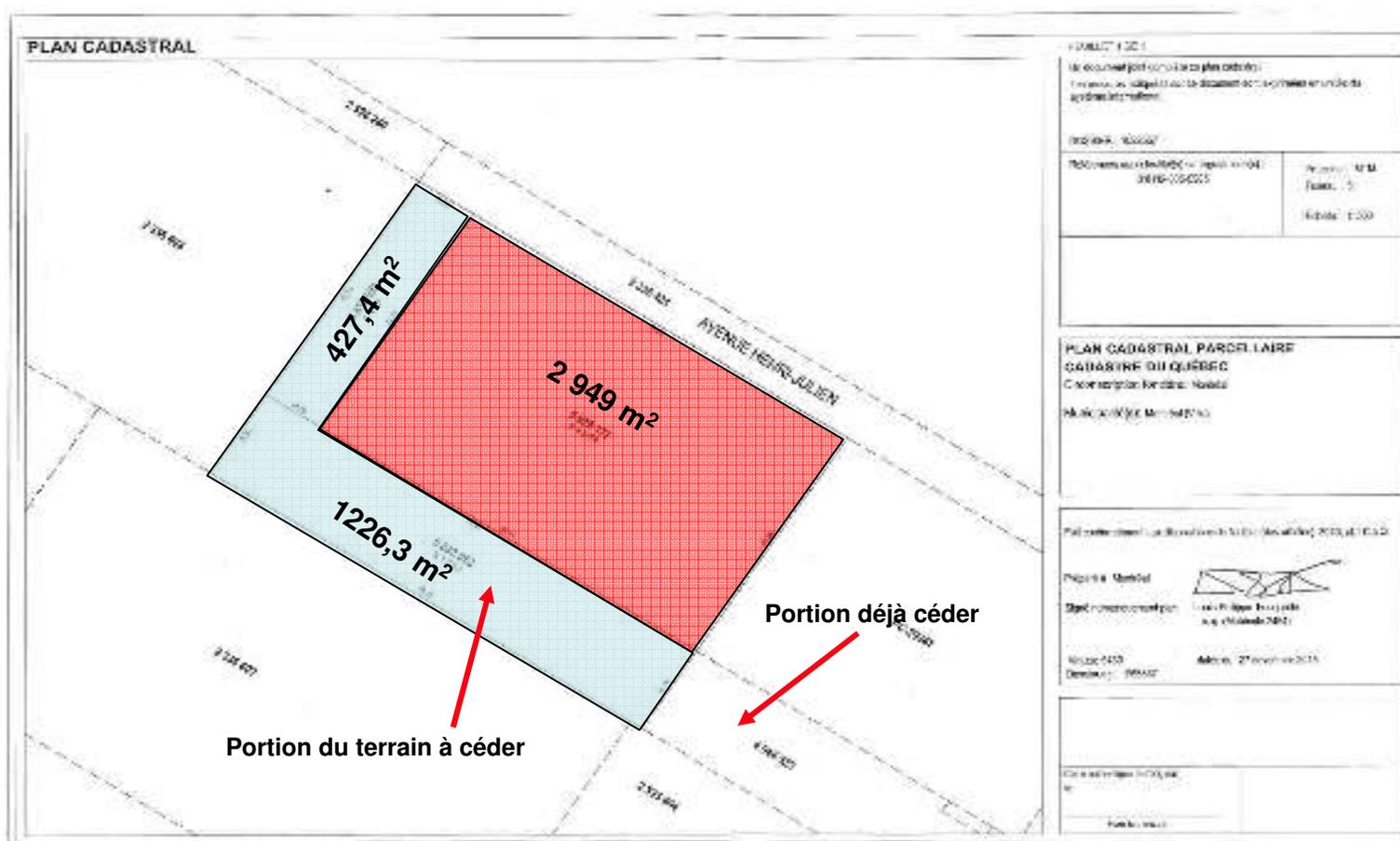


5350-5400, av. Henri-Julien - le projet prévoyait une hauteur de 5 étages sur av. Henri-Julien et de 6 étages sur l’allée projetée du Carmel

À l’époque, le concept visait une continuité de 5 étages sur l’avenue Henri-Julien

## Condition de cession du terrain dans les résolutions adoptées en 2006

- 35,9 % du terrain sera cédé à la Ville pour la réalisation des allées Alma et du Carmel en lien avec le projet urbain en cours dans Saint-Viateur Est



Demande

Projet

Analyse

## Modification proposée au PPCMOI

Le projet, de 4 étages, déroge à **la condition suivante** de la résolution CA06 250322 adopté par le conseil d'arrondissement le 5 septembre 2006

« la hauteur du bâtiment donnant sur l'avenue Henri-Julien doit être de **5 étages**, pour une hauteur maximale de 17 m, et celui sur le prolongement de l'avenue du Carmel, de **6 étages**, pour une hauteur maximale de 20 m, sans espace habitable dans des constructions hors-toit pour l'ensemble du projet; »

En concordance avec les exigences du Ministère de la Culture et des Communications (MCC), cette **condition est retirée et remplacée** par la condition suivante :

« la hauteur du bâtiment **ne doit dépasser 4 étages**, avec une hauteur maximale de 14 m, sans espace habitable dans des constructions hors-toit; ».

Toutes les autres conditions de la résolution CA06 250322 continuent de s'appliquer.



## Secteur Saint-Viateur Est – lien des cours privées avec les allées cyclo-pédestres



### Les 3 projets privés sont basés sur :

- Une implantation en « L »
- L'aménagement de grandes cours plantées donnant sur la future allée Alma
- La cession de terrain permettant la création des allées



## Perspective

Plusieurs éléments du projet répondent aux exigences du MCC incluant l'orientation et les détails des fenêtres et des balcons

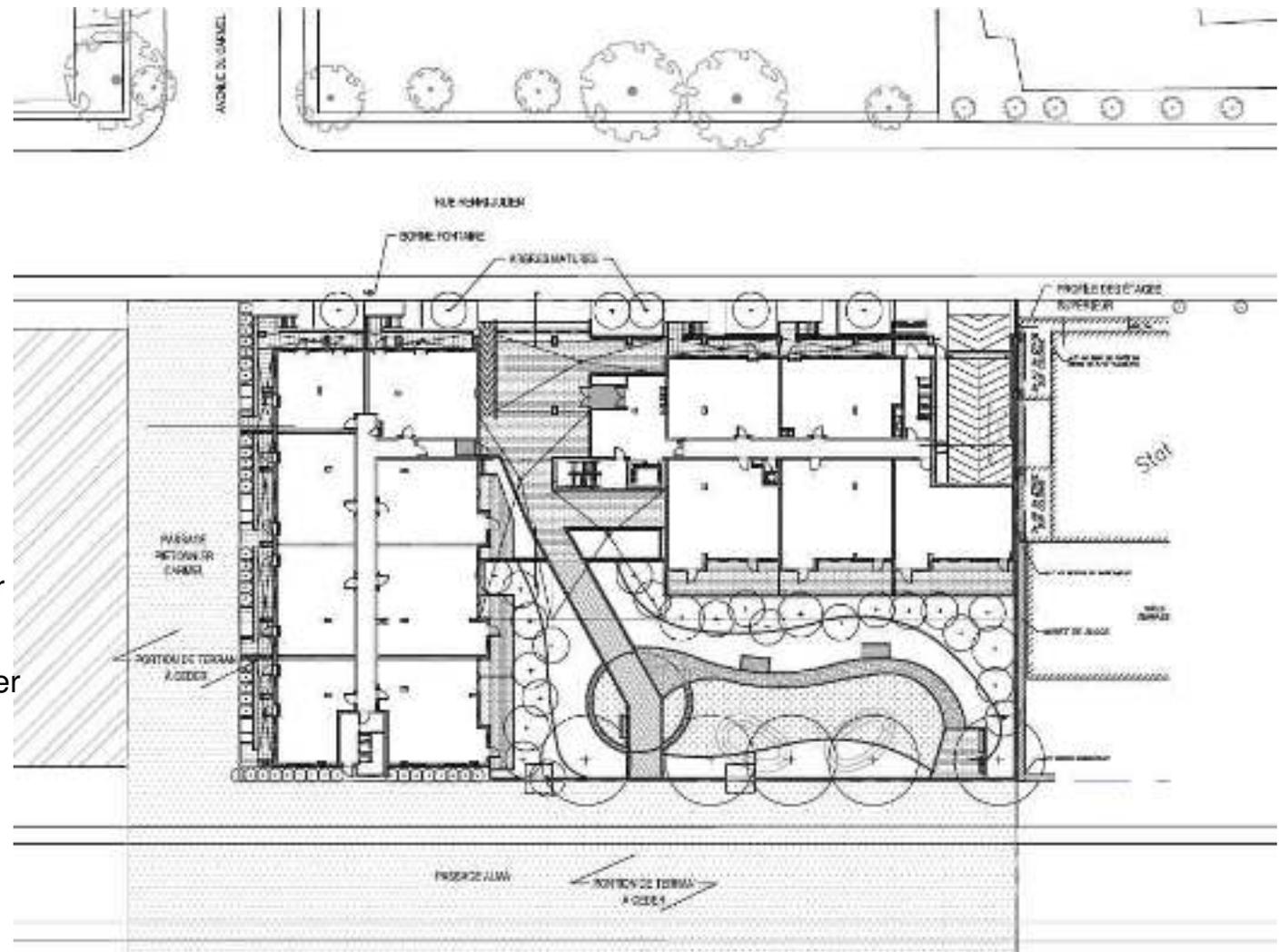


- ① GARDE-CORPS EN VERRE
- ② MENEAU DE FENÊTRE ET PORTE COULEUR CHARCOAL
- ③ PANNEAUX EN ALUMINIUM PERFORÉ
- ④ PAVEMENT DE PIERRE CALCAIRE SAINT-MARC
- ⑤ ACIER COULEUR CHARCOAL
- ⑥ LAMBELLES ANTI-VIBRATION 10" DE PROFONDEUR COULEUR CHARCOAL
- ⑦ BAGUETTES MÉTALLIQUES COULEUR CHARCOAL
- ⑧ REVÊTEMENT MÉTALLIQUE COULEUR CHARCOAL
- ⑨ EXTRUSION MÉTALLIQUE COULEUR CHARCOAL

Projet de 4 étages avec 64 logements

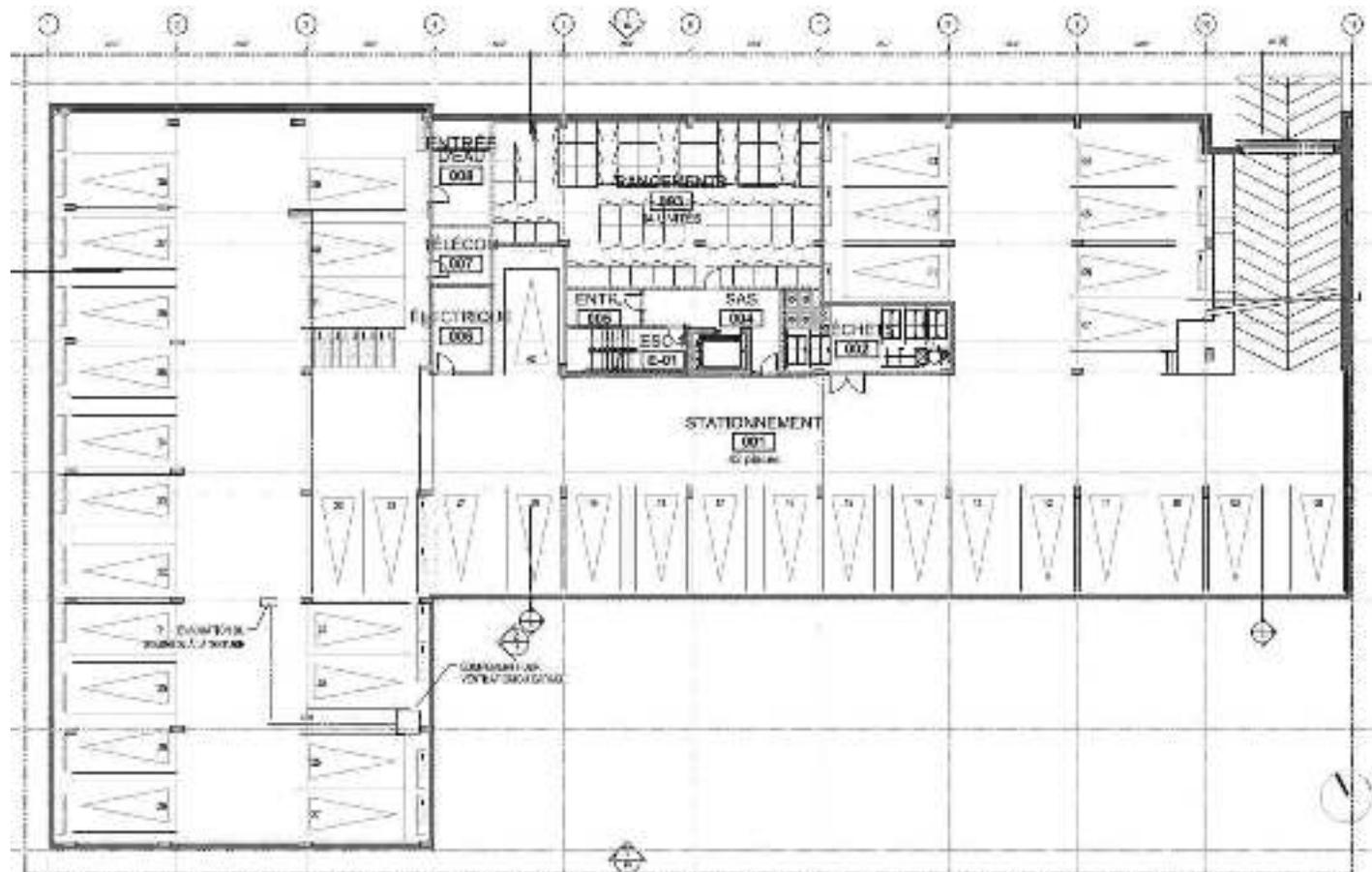
## Plan d'implantation

- Accès distincts aux logements du rez-de-chaussée
- Porte cochère à partir de l'av. Henri-Julien vers la cour arrière
- 64 logements :
  - 3 studios
  - 25 logements avec 1 chambre à coucher
  - 36 logements avec 2 chambres à coucher



## Plan du sous-sol

Henri-Julien



Allée Alma

- 42 unités de stationnement pour auto
- 64 unités de stationnement pour vélo

## Plan du rez-de-chaussée



## Plan des étages

Av. Henri-Julien



## Élévations



Avenue Henri-Julien



Allée du Carmel

## Élévations sur la future allée Alma



## Plan d'aménagement paysager

- 1 Bâtiment - Condominium
- 2a Av. Henri-Julien / Fosses continues / Arbres - Avant-projet définitif - St-Viateur
- 2b Allée du Carmel / Avant-projet définitif - St-Viateur
- 2c Rue Alma / Avant projet définitif - St-Viateur
- 3 Fosses continues (8 m x 1,4m) en façade pour arbrisseaux fruitiers (3 mètres de hauteur)
- 4 Allée principale / pavé de béton / motif
- 5 Sentier en criblure de pierre
- 6 Terrasses privées
- 7 Écran d'intimité
- 8 Pergola + file d'acier + plantes grimpantes - "Sas de verdure"
- 9 Banc / Plateforme en bois
- 10 Espace engazonné
- 11 Massif "pré fleur" graminées et vivaces
- 12 Massif artistique
- 13 Arbres à grand déploiement
- 14 Arbrisseaux fruitiers
- 15 Rack à vélo
- 16 Clôture
- 17 Accès véhiculaire - Stationnements en sous-sol
- 18 Plaque historique du site sur pilastre de brique



La Direction est **favorable** à la demande de modifier la condition du hauteur du PPCMOI, pour les motifs suivants

- Les modifications proposées permettraient la construction d'un projet résidentiel de 64 logements
- La cession de terrains exigée par la résolution initiale, permettrait la réalisation des allées Alma et du Carmel, en lien avec la planification du secteur Saint-Viateur Est et les travaux en cours sur le domaine public
- Les modifications proposées concordent avec les exigences du MCC qui n'autorise pas la construction d'un immeuble de plus de 4 étages, et ceci, dans l'optique de préservation de la vie monastique des Carmélites
- À la séance du 27 mars 2018, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable au projet

## Processus d'adoption (PPCMOI)

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	27 mars 2018
Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution (CA)	9 avril 2018
<b>Assemblée publique de consultation</b>	<b>1<sup>er</sup> mai 2018</b>
<i>Adoption du 2<sup>e</sup> projet de résolution (CA)</i>	<i>7 mai 2018</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>mai 2018</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>Suite à l'entrée en vigueur de la modification au Plan d'urbanisme par le CM</i>

## Processus d'approbation référendaire

### Disposition susceptible d'approbation référendaire

- Hauteur

### 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 8<sup>e</sup> jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.

## Processus d'adoption – zones visée et contigües





Questions ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

[ville.montreal.qc.ca/leplateau](http://ville.montreal.qc.ca/leplateau)