

**Dossier # : 1185291016**

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 construction d'un bâtiment de 3 étages et de 3 logements, situé au 703-707, rue Gordon – Lot 6 267 053

Il est recommandé :

SECTION I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au terrain formé du lot 6 267 053 illustré à l'annexe A déposée en pièce jointe au présent sommaire.

SECTION II
AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel de 3 logements sur ce même emplacement sont autorisées conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger aux usages prescrits à la grille des usages et normes H02-43, pour construire un bâtiment de la classe d'usages h2, comportant 3 logements. Il est également permis de déroger à l'article 163 du Règlement de zonage n° 1700, quant à la proportion minimale exigée du revêtement de maçonnerie.

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

SECTION III
CONDITIONS GÉNÉRALES

3. La délivrance d'un permis de construction visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, d'une somme de 36 250 \$, émise par une institution bancaire.

4. La garantie visée à l'article 3 demeure en vigueur jusqu'à ce que la construction du

bâtiment visé par la présente résolution 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 CONSTRUCTION

5. Le bâtiment doit être d'implantation contigüe.
6. Le bâtiment doit être d'une hauteur de 3 étages. La hauteur en mètres, mesurée entre le niveau du trottoir et le niveau du toit du 3^e étage, doit être d'un maximum de 11 mètres.
7. Le bâtiment doit respecter un rapport bâti-terrain maximal de 0,5.
8. Le bâtiment doit respecter un coefficient d'occupation du sol maximal de 1,6.
9. La marge avant minimale est de 5 m.
10. La marge arrière minimale est de 10 m.
11. Les façades du rez-de-chaussée doivent être revêtues de maçonnerie de briques d'argile dans une proportion minimale de 65 %.

Les murs latéraux doivent être entièrement revêtus de la maçonnerie employée pour la façade.

12. Le terrain doit être muni d'un cabanon pouvant entreposer un minimum de 3 vélos.
13. Les cabanons ne peuvent être construits sur un balcon, une terrasse ou une galerie.
14. L'aire de stationnement doit comporter un maximum de 2 cases de stationnement, qui doivent comporter les bases et les conduits nécessaires à l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.
15. 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.

16. Les végétaux mentionnés à l'article 15 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 V PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SOUS-SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

17. 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

18. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 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 pertinents dans le voisinage;
- 3° permettre la réalisation de logements destinés à plusieurs types de ménages, 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.

SOUS-SECTION 3 CRITÈRES

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

- 1° favoriser une composition architecturale respectant les caractéristiques architecturales pertinentes sur la rue Gordon, notamment le voisin immédiat du côté ouest;
- 2° l'implantation du bâtiment doit tendre à se conformer à celle déposée à l'annexe A;
- 3° la volumétrie du bâtiment doit tendre à s'exprimer simplement et à affirmer le caractère du projet;
- 4° favoriser l'usage de matériaux de revêtement de qualité;
- 5° souligner la présence de l'entrée principale du bâtiment par la volumétrie, le revêtement extérieur et le traitement des saillies;
- 6° assurer une hauteur de bâtiment similaire à celle du voisin situé du côté ouest;
- 7° 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;
- 8° favoriser l'utilisation de la toiture du bâtiment, notamment à des fins d'agriculture urbaine;
- 9° maximiser la plantation d'arbuste et d'arbres sur les espaces libres du terrain;
- 10° assurer un ensoleillement naturel sur les terrains voisins.

SECTION VI DÉLAI DE RÉALISATION

20. 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 projet d'implantation préparé le 11 octobre 2018 par Maxim Cournoyer, arpenteur-géomètre, et estampillé en date du 17 janvier 2019 par la Division de l'urbanisme.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2019-01-22 11:02

Signataire :

Julien LAUZON

Directeur d'arrondissement
Verdun , Direction du bureau d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1185291016

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 construction d'un bâtiment de 3 étages et de 3 logements, situé au 703-707, rue Gordon – Lot 6 267 053

CONTENU

CONTEXTE

Un promoteur a déposé une demande de PPCMOI visant la construction d'un bâtiment de 3 étages et de 3 logements, situé au 703-707, rue Gordon. 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 la zone H02-43 qui autorise les classes d'usages résidentielles suivantes : h1-unifamiliale et h4-multifamiliale.

Le projet de résolution est assujetti à la procédure d'approbation référendaire.

Suivant les commentaires de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) et des membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), le projet a été modifié par le promoteur et le nouveau cahier de présentation est déposé comme pièce au présent sommaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Terrain

L'assiette foncière, formée du nouveau lot 6 267 053, est d'une superficie de 283 m². À l'arrière, une ruelle se bute sur ce terrain.

Milieu d'insertion

Le projet s'inscrit dans un secteur particulièrement hétéroclite, tant au niveau de la forme qu'au niveau des usages. Cette diversité résulte d'une modification de zonage visant l'augmentation de la hauteur permise à la grille de zonage applicable pour la classe d'usages h4, complétée en 2006. C'est à partir de ce moment que la transformation du secteur occupé par diverses entreprises s'est amorcée, notamment par la construction de bâtiments résidentiels, en 2010, sur les rues Gordon et Rielle.

Proposition architecturale du projet

Le bâtiment de 3 étages se présente dans une facture architecturale simple et un langage compatible avec son voisin immédiat à l'ouest, tant en implantation, en hauteur et en matérialité. Une légère touche contemporaine s'exprime notamment par l'insertion d'un revêtement métallique et la modulation des ouvertures. L'insertion est cohérente au milieu et se rapporte davantage aux « plexs » présents sur la rue Gordon, les autres bâtiments multifamiliaux étant plutôt étrangers au cadre bâti davantage historique.

Le projet comporte 3 logements d'une bonne superficie pouvant être habités par des ménages familiaux. Vu la structure du bâtiment de type « plex », avec des escaliers extérieurs, l'accessibilité universelle des logements n'a pu être envisagée dans le cadre de ce projet.

Toiture et équipements mécaniques

La toiture du 3^e étage propose une terrasse sur le toit du bâtiment. Les équipements mécaniques ne sont pas identifiés sur les plans et devront être conformes aux dispositions de la réglementation qui exigent un retrait de 2 fois la hauteur et l'ajout d'un écran s'ils sont installés sur le toit.

Aménagement paysager et stationnement

Le projet propose la plantation des arbres requis au Règlement de zonage n° 1700 et dépasse le verdissement minimal de 20 % pour les cours arrière (47 %). Le bâtiment est desservi par 2 cases de stationnement. Le projet de résolution inclut l'obligation de fournir 3 espaces pour les vélos ainsi que 2 bases et conduits pour l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Réglementation

Le Plan d'urbanisme

Le terrain à l'étude est inscrit dans un secteur d'affectation résidentielle et se situe dans le secteur de densité (24-03). On y autorise les bâtiments de 2 à 6 étages hors sol et un taux d'implantation au sol moyen ou élevé.

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

Le Règlement de zonage n° 1700

Le projet est inscrit dans la zone résidentielle H02-43 au niveau du Règlement de zonage n° 1700. Les dérogations suivantes sont inhérentes au projet :

- Classe d'usages h2-familiale absente de la grille des usages et normes H02-43
- Article 163 du Règlement de zonage n° 1700 qui prescrit un maximum de 20 % de matériaux autre que la maçonnerie pour la façade d'un nouveau bâtiment

JUSTIFICATION

RECOMMANDATION DE LA DAUSE

Suivant plusieurs modifications apportées au projet par le promoteur, la DAUSE recommande d'adopter le PPCMOI tel que présenté.

Modifications du projet :

- réduction de la hauteur du rez-de-chaussée et ajustement à l'implantation de l'escalier en cour avant;
- rehaussement de la proportion de maçonnerie de la façade, de 55 % à 66 %;

- enlèvement d'une case de stationnement et l'ajout d'un cabanon comportant 3 espaces pour vélos dans la cour arrière.

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU DU 11 DÉCEMBRE 2018

M. St-Louis, conseiller en aménagement, explique le projet aux membres. Un membre estime qu'il reste du travail à faire sur les niveaux du bâtiment, d'autres expriment aussi le fait de ne pas encaisser le niveau du sous-sol trop bas. La DAUSE indique qu'il s'agit d'un petit ajustement.

Un autre membre questionne la présence de revêtement métallique. Un autre membre se sent à l'aise avec la proposition puisque le revêtement s'arrime avec le traitement de l'escalier. Un membre souligne que l'usage de l'aluminium serait favorable, un produit bien moins sensible à la rouille. Il y aurait lieu de maximiser la fenestration sur le côté sud – façade.

Les membres indiquent qu'il sera préférable de réduire le nombre de cases de stationnement et d'augmenter les espaces pour vélos. Les membres suggèrent également l'ajout d'un enclos à vélos. La DAUSE ajoute qu'un arbre additionnel pourra être planté en cour arrière.

RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 11 DÉCEMBRE 2018

À l'unanimité, les membres sont favorables et il est recommandé qu'il y ait au plus deux cases et que celles-ci soient aménagées en pelouse avec des allées de pavé pour les roues. L'aménagement paysager devrait être revu pour ne pas qu'une case supplémentaire soit éventuellement aménagée. Il est suggéré de prévoir des supports à vélos pour les trois logements. Il faut prévoir de la maçonnerie au 3^e étage et pour le reste d'assurer que ce soit un bon calibre d'aluminium.

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 projet de résolution prévoit la possibilité d'implantation de 2 bornes de recharge pour les véhicules électriques.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CCU

CA : adoption du premier projet de résolution

Affichage sur la propriété

Avis public sur la consultation publique

Consultation publique

CA : adoption du second projet de résolution

Avis public sur le registre - approbation référendaire

CA : 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

ENDOSSÉ PAR

Sylvain THÉRIAULT
Chef de Division

Le : 2019-01-21

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

Tél : 514 765-7093
Télécop. :

Dossier # : 1185291016

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 construction d'un bâtiment de 3 étages et de 3 logements, situé au 703-707, rue Gordon – Lot 6 267 053

Image - conseil d'arrondissement



Image CA.jpg
Annexes A



AnnexeA.pdf

Grille de zonage



Grille de zonage H02-43.pdf

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



lettre engagement logement social.pdf

Cahier de présentation - CCU du 11 décembre 2018



Cahier presentation CCU 11 decembre 2018.pdf

Cahier final - conseil d'arrondissement



Cahier presentation final CA.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

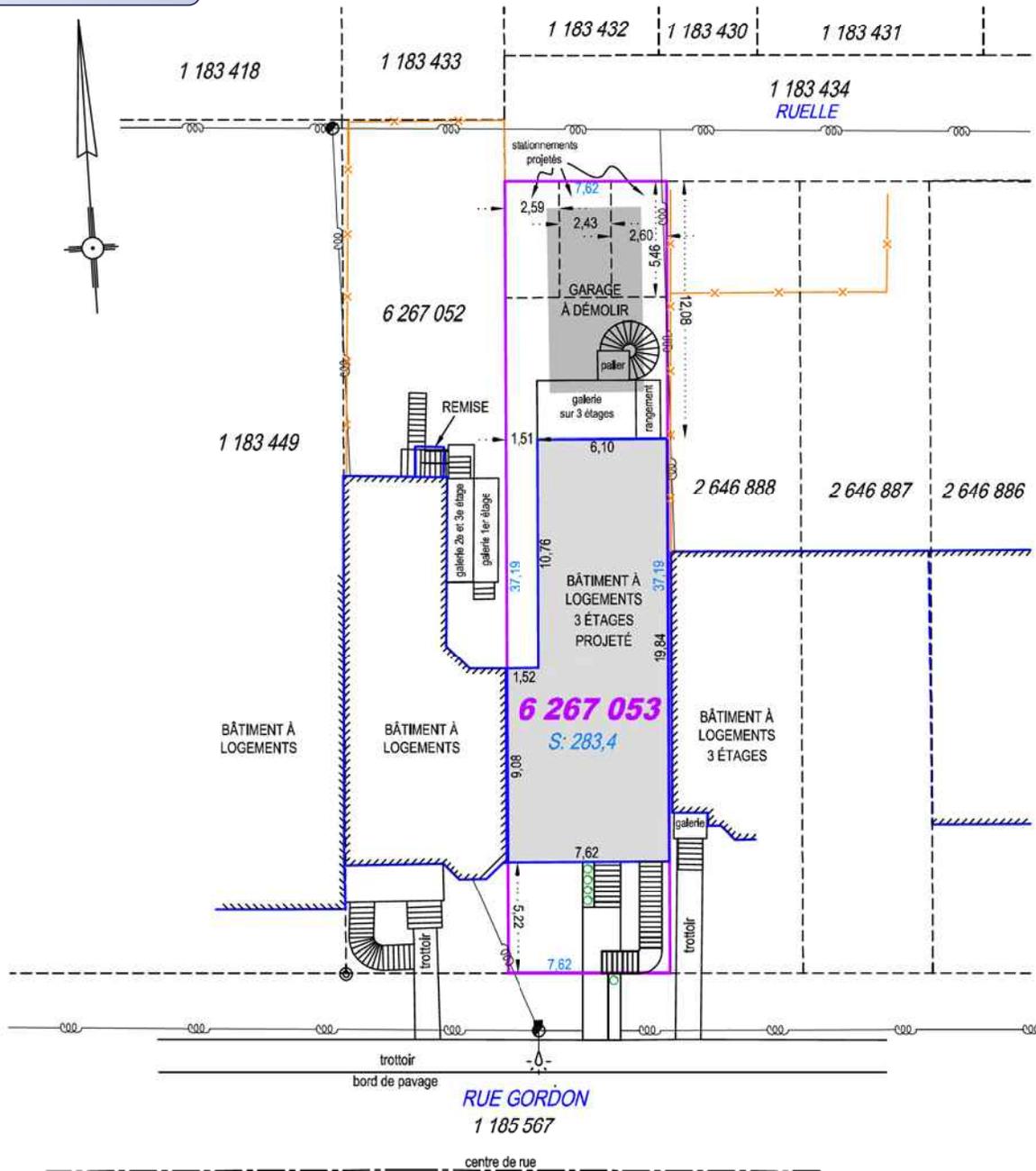
Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 765-7257

Télocop. : 514 765-7114



Annexe A



- ⊙ repère d'arpentage
- ⊗ tuyau de fer
- ⊕ borne-fontaine
- ⊕ entrée électrique
- hauban
- poteau d'utilité publique
- ⊕ lampadaire
- fils aériens
- ⊕ hale
- clôture

NOTES:
 1-Cet emplacement est situé dans la zone municipale:H02-43
 2-Sujet à l'approbation municipale. Les travaux devront débuter suite à l'émission des permis requis.
 3-En vertu de la Loi sur la santé et la sécurité au travail, vous devez vérifier si des câbles aériens respectent les distances requises par rapport aux structures projetées.
 4-Tout bâtiment ou installation situé à proximité de la ligne de distribution ou de l'appareillage de mesure d'Hydro-Québec doit respecter les dégagements prescrits au chapitre V, Électricité, du Code de construction du Québec.
 5-Préalablement à tout creusement pour l'entrée d'eau et/ou pour une fondation, vous devez vérifier l'existence et faire localiser la position des câbles et des tuyaux souterrains des compagnies d'utilité publique.
 6-Les dimensions du bâtiment projeté sont telles que le fichier "P07 PLAN S-S &1er ÉTAGE.pdf" et "18032-02_Triples Gordon_Implantation_20181009.dwg", fourni par Carta, le 11 octobre 2018.

PLAN PROJET D'IMPLANTATION OBJET: AUX FINS DE DEMANDE DE PERMIS	 QUÉBEC 418-628-5544 LÉVIS 418-839-3888 PORTNEUF 418-878-2598 MONTRÉAL 514-384-5224 www.groupevrsb.com
REQUÉRANT: SYLVAIN VEILLETTE	Montréal, le 11 octobre 2018
LOT: 6 267 053	par  MAXIM COURNOYER arpenteur-géomètre
CADASTRE: DU QUÉBEC	Copie conforme à l'original
MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL (ARRONDISSEMENT DE VERDUN)	date: par: A.-G.
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL	
DOSSIER CALCUL: 70-10-4355	ÉCHELLE 1: 250 (SI)
ARCHIVE: 70-10-4355	DOSSIER: 180948
	MINUTE: 188

VILLE DE VERDUN

GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

AFFECTATION PRINCIPALE :

NUMÉRO DE ZONE :

H

02-43

CLASSE DES USAGES PERMIS

HABITATION		H								
1	unifamiliale	h1	X	X	X					
2	familiale	h2								
3	multiplex	h3								
4	multifamiliale	h4				X				
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

TYPOLOGIE										
22	isolée		X			X				
23	jumelée			X						
24	contiguë				X					
TERRAIN										
25	superficie (m2)	min.								
26	profondeur (m)	min.								
27	frontage (m)	min.								
MARGES										
28	avant (m)	min.								
29	latérale (m)	min.								
30	latérales totales (m)	min.								
31	arrière (m)	min.								
BÂTIMENT										
32	hauteur (étage)	min.	2	2	2	3				
33	hauteur (étage)	max.	4	4	4	6				
34	hauteur (m)	max.								
35	largeur (m)	min.								
RAPPORTS										
36	logement/bâtiment	max.								
37	espace bâti/terrain	min.	0,30	0,30	0,30	0,30				
38	espace bâti/terrain	max.	0,40	0,45	0,50	0,35				
39	c.o.s.	min.	0,40	0,40	0,40	0,30				
40	c.o.s.	max.	1,60	1,80	2,00	2,80				

DISPOSITIONS SPÉCIALES

41		Chap. 9	Chap. 9	Chap. 9	Chap. 9					
----	--	---------	---------	---------	---------	--	--	--	--	--

NOTES

42	
----	--

9099-6760 Québec inc. détenu à 100% par Sylvain Veillette et propriétaire du terrain # lot : 6 267 053 rue Gordon, Verdun H4G 2R7 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 situé sur ce même terrain rue Gordon, Verdun H4G 2R7

9099-6760 Québec inc s'engage à verser au Fonds de contribution à la Stratégie la somme de 13,800\$ correspondante au paiement d'une contribution financière compensatoire pour le projet

Signée le 10 décembre 2018
9099-6760 Québec inc

Par :



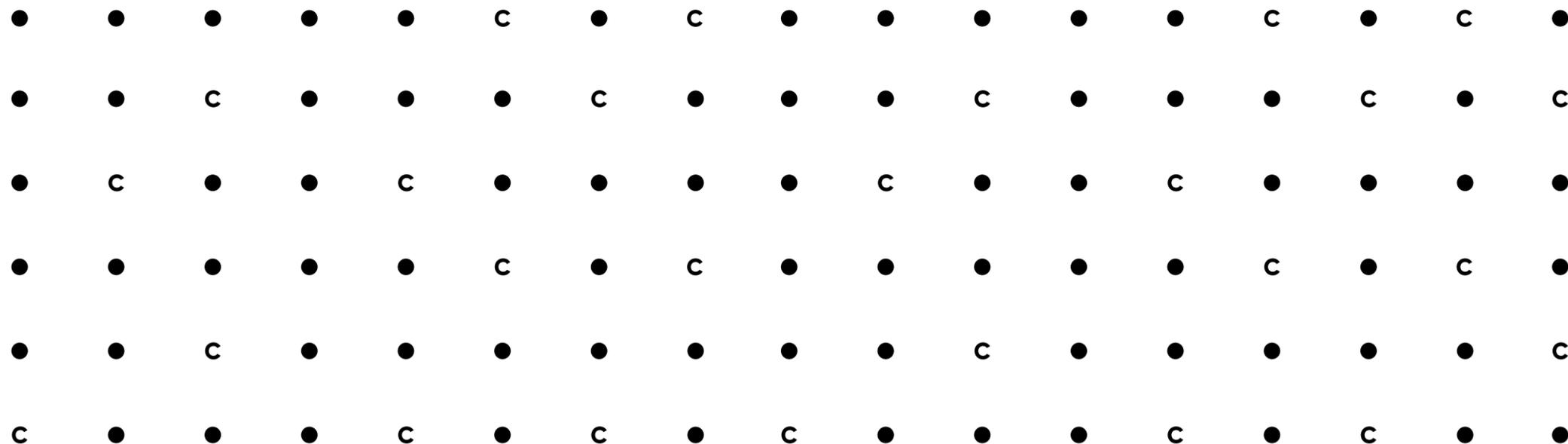
Sylvain Veillette, Président

LISTE DES FEUILLES		
PAGE #	TITRE	RÉVISION
P01	PAGE TITRE	
P02	PLAN D'IMPLANTATION	
P03	PLAN S-S & 1ER ÉTAGE	
P04	PLAN 2E & 3e ÉTAGE	
P05	PLAN DE TOITURE	
P06	ÉLÉVATION SUD	
P07	ÉLÉVATION OUEST	
P08	ÉLÉVATION NORD	
P09	COUPE LONGITUDINALE	
P10	PLAN D'AMÉAGEMENT PAYSAGER	

ÉMIS POUR

PROJET

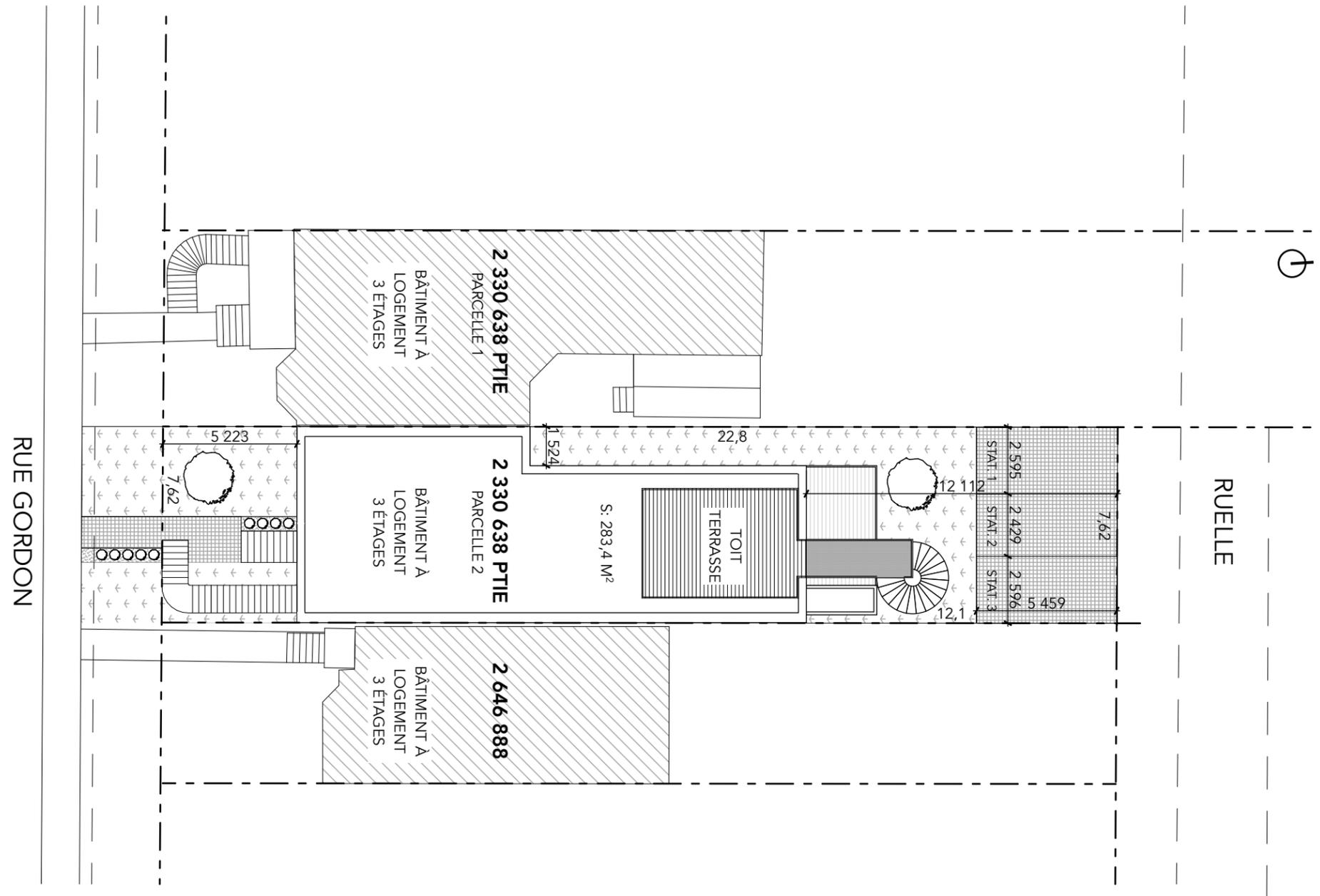
18032-02
TRIPLEX GORDON



CARTA.
architecte
+ designer

3539 boulevard LaSalle
Verdun. Qc H4G 1Z5
514.360.6532
www.cartaarchitecte.com





CALCUL RAPPORT ESPACE BÂTI / TERRAIN POUR BÂTIMENT FAMILIAL DE TYPE H2

ESPACE BÂTI/TERRAIN MIN.: 0,30
ESPACE BÂTI/TERRAIN MAX.: 0,50

SUPERFICIE DU TERRAIN: 283,4 M2

SUPERFICIE DU BÂTIMENT PROPOSÉ: 127,85 M2

RAPPORT ESPACE BÂTI / TERRAIN PROPOSÉ: 0,48

CALCUL DU C.O.S POUR BÂTIMENT FAMILIAL DE TYPE H2

C.O.S MIN.: 0,40
C.O.S. MAX.: 2,00

SUPERFICIE DU TERRAIN: 283,4 M2

SUPERFICIE DE PLANCHERS: 391,24 M2

1ER ÉTAGE: 129 M2 (1387 PI2)
2E ÉTAGE: 129 M2 (1387 PI2)
3E ÉTAGE: 133 M2 (1436 PI2)

TOTAL: 391 M2 / 283,4 M2 = 1,38

C.O.S PROPOSÉ: 1,38

CALCUL % VÉGÉTATION EN COUR ARRIÈRE

MIN. VÉGÉTATION PERMIS : 20%

SUPERFICIE DE LA COUR ARRIÈRE: 108,50 M2

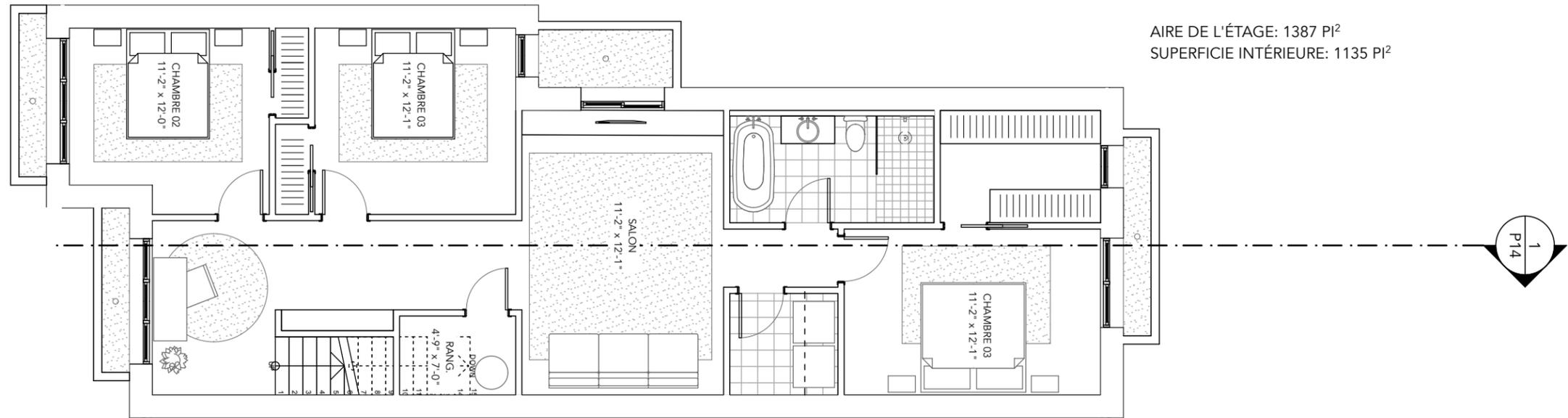
SUPERFICIE MIN. AUTORISÉ: 21,2 M2

SUPERFICIE VÉGÉTALISÉE : 42,7 M2

SUPERFICIE EN PAVÉ ALVÉOLÉ : 41,7 M2 (20% = 8,3 M2)

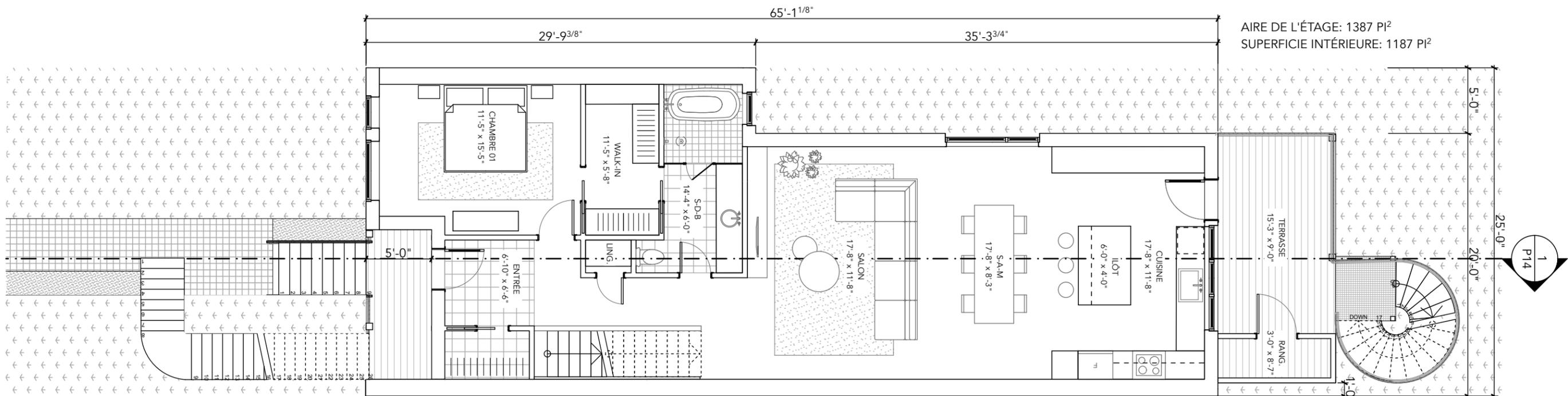
SUPERFICIE VÉGÉTALISÉ PROPOSÉE: 51,04 M2 (47 %)

1
PO6
PLAN D'IMPLANTATION
ÉCHELLE 1 : 200



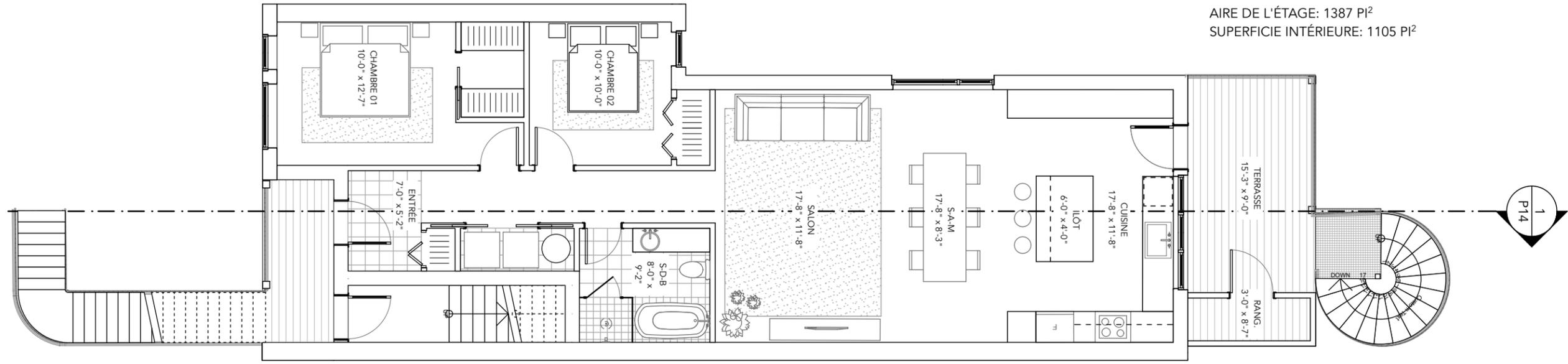
AIRE DE L'ÉTAGE: 1387 PI²
 SUPERFICIE INTÉRIEURE: 1135 PI²

2
 P07 PLAN DU SOUS-SOL
 ÉCHELLE: 1/8" = 1'



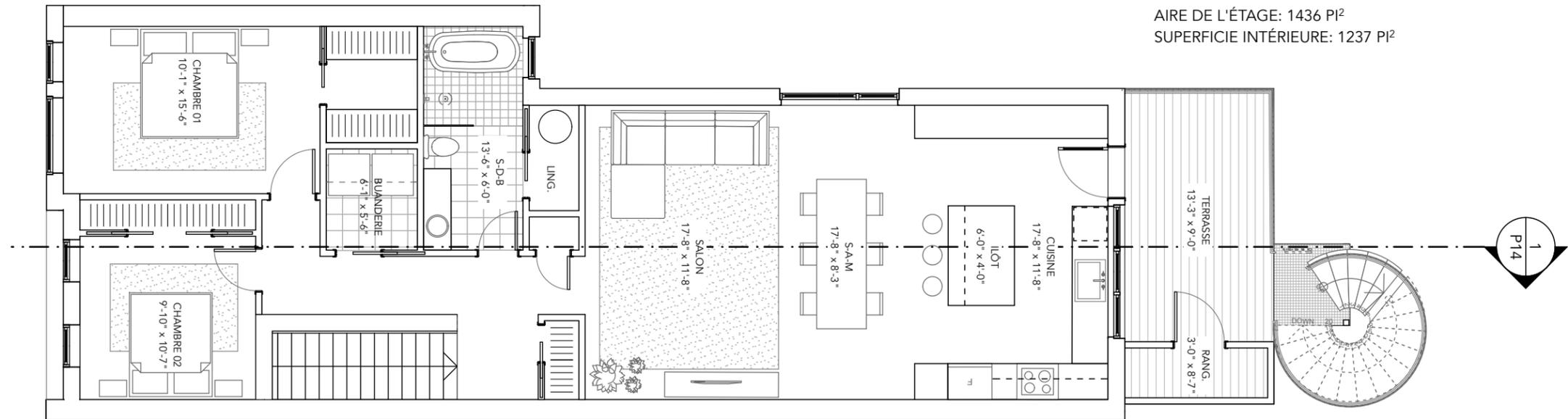
AIRE DE L'ÉTAGE: 1387 PI²
 SUPERFICIE INTÉRIEURE: 1187 PI²

1
 P07 PLAN 1ER ÉTAGE
 ÉCHELLE: 1/8" = 1'



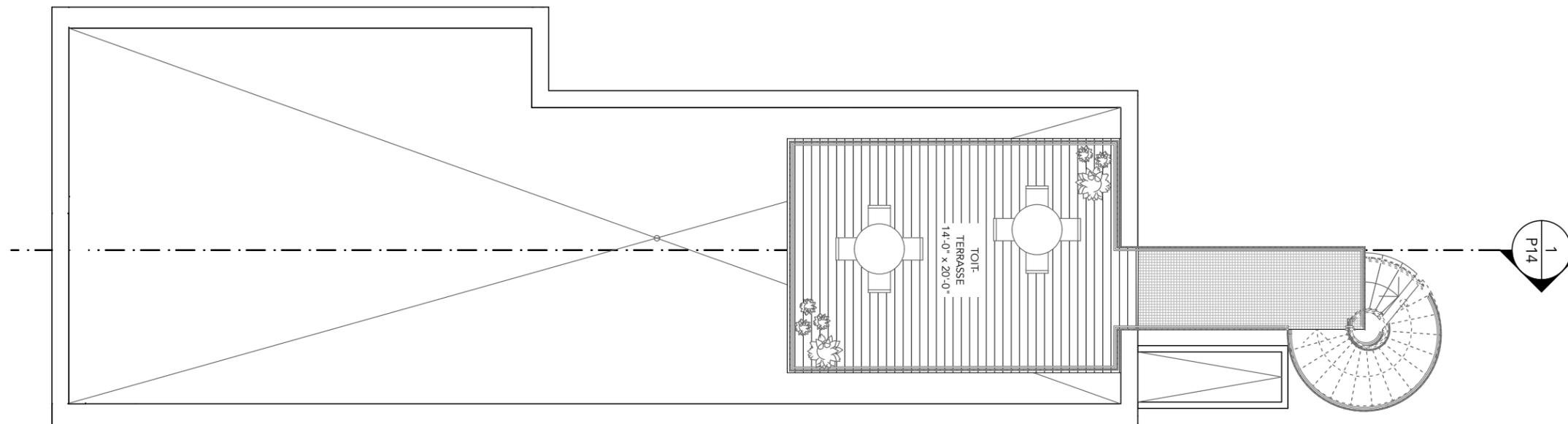
AIRE DE L'ÉTAGE: 1387 PI²
 SUPERFICIE INTÉRIEURE: 1105 PI²

2
 P08 PLAN 2E ÉTAGE
 ÉCHELLE: 1/8" = 1'



AIRE DE L'ÉTAGE: 1436 PI²
 SUPERFICIE INTÉRIEURE: 1237 PI²

1
 P08 PLAN 3E ÉTAGE
 ÉCHELLE: 1/8" = 1'



1
P09

PLAN TOITURE
ÉCHELLE: 1/8" = 1'

37'-1 5/8" DESSUS PARAPET (± 27.72 M)
 36'-1 5/8" DESSUS TOITURE

24'-11 5/8" 3E ÉTAGE

15'-3 3/8" 2E ÉTAGE

5'-7 1/8" 1ER ÉTAGE

0'-0" TROTTOIR (±16,33 M)

-4'-0" SOUS-SOL

-5'-4" SOUS-SEMELLE



REVÊTEMENTS DE FAÇADE :



Revêtement de brique
 Dimension: Modular Métrique
 Compagnie: Meridian brique
 Couleur: Sunnybrook Blend
 66 % de la façade



Béton coulé en place, recouvert
 de crépis de finition
 1 % de la façade



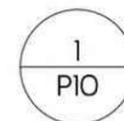
Revêtement d'aluminium vertical
 Dimensions: 1" x 6"
 Compagnie: MAC, profilé MS14
 Couleur: Gris métallique
 26% de la façade



Recouvrement d'aluminium
 Compagnie: MAC
 Couleur: Gris métallique
 6% de la façade



Fenêtre hybride PVC / Alum.
 Extérieur couleur Aluminium naturel



ÉLEVATION SUD

SCALE: 1/8" = 1'-0"



REVÊTEMENTS DE FAÇADE :



Revêtement de brique
 Dimension: Métrique Jumbo
 Compagnie: Meridian brique
 Couleur: Sunnybrook Blend
 72 % de la façade



Béton coulé en place, recouvert
 de crépis de finition
 6 % de la façade



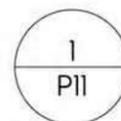
Revêtement d'aluminium vertical
 Dimensions: 1" x 6"
 Compagnie: MAC, profilé MS14
 Couleur: Gris métallique
 19% de la façade



Recouvrement d'aluminium
 Compagnie: MAC
 Couleur: Gris métallique
 3% de la façade



Fenêtre hybride PVC / Alum.
 Extérieur couleur Aluminium naturel



ÉLÉVATION OUEST
 ÉCHELLE 1/8" = 1"



REVÊTEMENTS DE FAÇADE :



Revêtement de brique
 Dimension: Métrique Jumbo
 Compagnie: Meridian brique
 Couleur: Sunnybrook Blend
 70 % de la façade



Béton coulé en place, recouvert
 de crépis de finition
 8 % de la façade



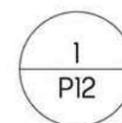
Revêtement d'aluminium vertical
 Dimensions: 1" x 6"
 Compagnie: MAC, profilé MS14
 Couleur: Gris métallique
 15% de la façade



Recouvrement d'aluminium
 Compagnie: MAC
 Couleur: Gris métallique
 7% de la façade



Fenêtre hybride PVC / Alum.
 Extérieur couleur Aluminium naturel



ÉLÉVATION NORD
 ÉCHELLE 1/8" = 1"

CALCUL FAÇADE DE RAYONNEMENT
(9.10.14.4.A , 3.2.3.1.A)

ÉLÉVATION SUD

DISTANCE LIMITATIVE : 14,4M (CENTRE DE LA RUE)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 1ER ÉTAGE + SOUS-SOL: 29M²

BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%

BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 34% (9,9M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 2E ÉTAGE: 18M²

BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%

BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 46% (8,2M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 3E ÉTAGE: 20M²

BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%

BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 40% (7,9M²)

ÉLÉVATION OUEST

DISTANCE LIMITATIVE: 1,5M (LIGNE DE LOT)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 1ER ÉTAGE + SOUS-SOL: 82M²

BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 8%

BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 6% (4,77M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 2E ÉTAGE: 48M²

BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 8%

BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 7% (3,36M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 3E ÉTAGE: 54M²

BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 8%

BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 7% (4M²)

ÉLÉVATION NORD

DISTANCE LIMITATIVE: 16,3M (CENTRE DE LA RUELLE)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 1ER ÉTAGE + SOUS-SOL: 29M²

BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%

BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 30% (8,8M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 2E ÉTAGE: 18M²

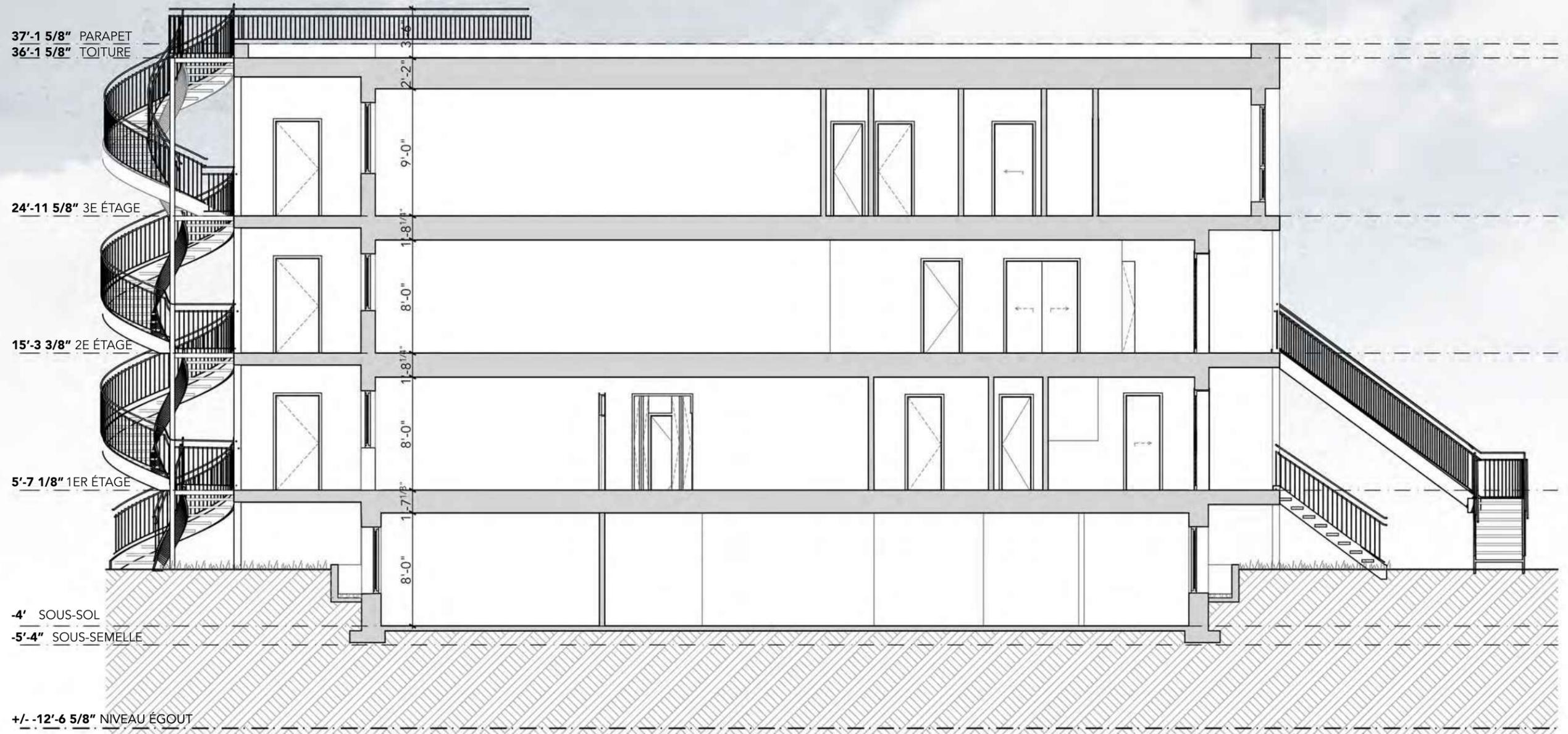
BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%

BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 32% (5,9M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 3E ÉTAGE: 20M²

BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%

BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 35% (7M²)

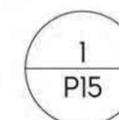
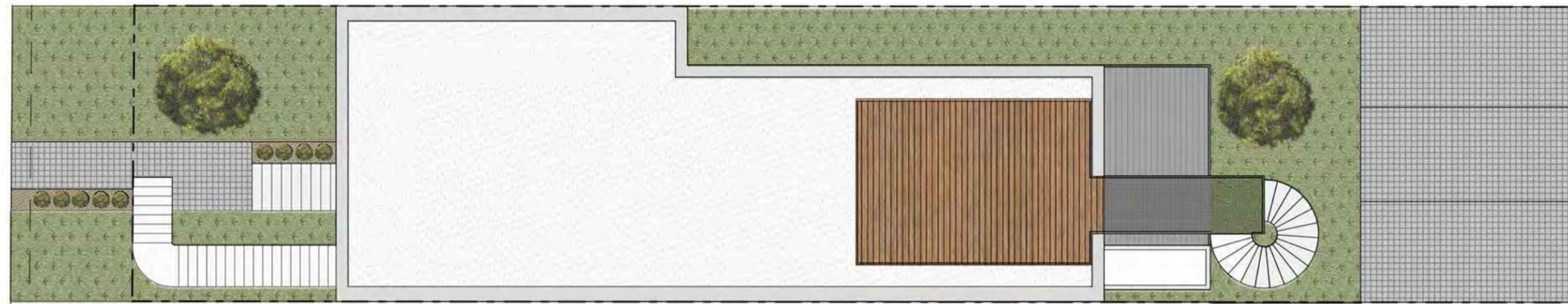


1
P09

COUPE LONGITUDINALE
SCALE: 1/8" = 1'-0"

LÉGENDE DES AMÉNAGEMENTS
EXTÉRIEURS

-  GAZON
-  COPEAUX DE BOIS, COULEUR NATURELLE
-  REVÊTEMENT TERRASSE EN BOIS
-  PAVÉ UNI, TECHNO BLOC MODÈLE VICTORIEN, COULEUR GRIS CALCAIRE
-  REVÊTEMENT DE GALERIE EN PLANCHE D'ALUMINIUM
-  TOITURE BLANCHE
-  ARBUSTE
-  ARBRE, ESSENCE: CHÊNE COLONNAIRE
DIMAMÈTRE MIN. DU TRONC: 60MM



PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

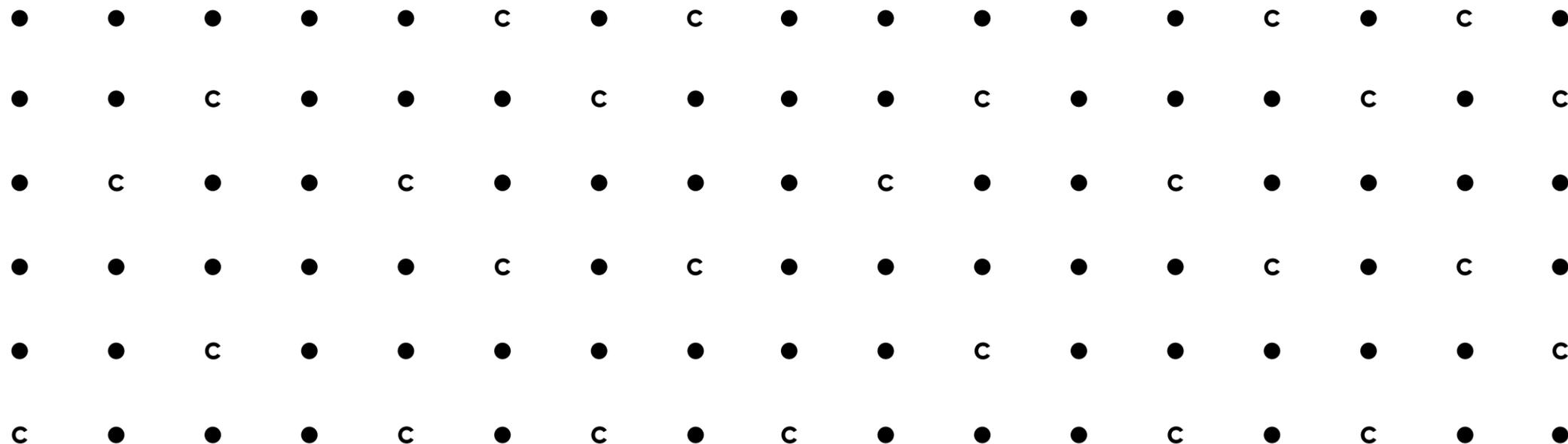
ÉCHELLE 1 : 200

LISTE DES FEUILLES		
PAGE #	TITRE	RÉVISION
P01	PAGE TITRE	
P02	PLAN D'IMPLANTATION EXISTANT	
P03	PERSPECTIVE	
P04	DESCRIPTION DU PROJET	
P05	PLAN D'IMPLANTATION PROJETÉ	
P06	PLAN D'IMPLANTATION	
P07	PLAN S-S & 1ER ÉTAGE	
P08	PLAN 2E & 3e ÉTAGE	
P09	PLAN DE TOITURE	
P10	ÉLÉVATION SUD	
P11	ÉLÉVATION OUEST	
P12	ÉLÉVATION NORD	
P13	CALCUL FAÇADE DE RAYONNEMENT	
P14	COUPE LONGITUDINALE	
P15	PLAN D'AMÉAGEMENT PAYSAGER	

ÉMIS POUR

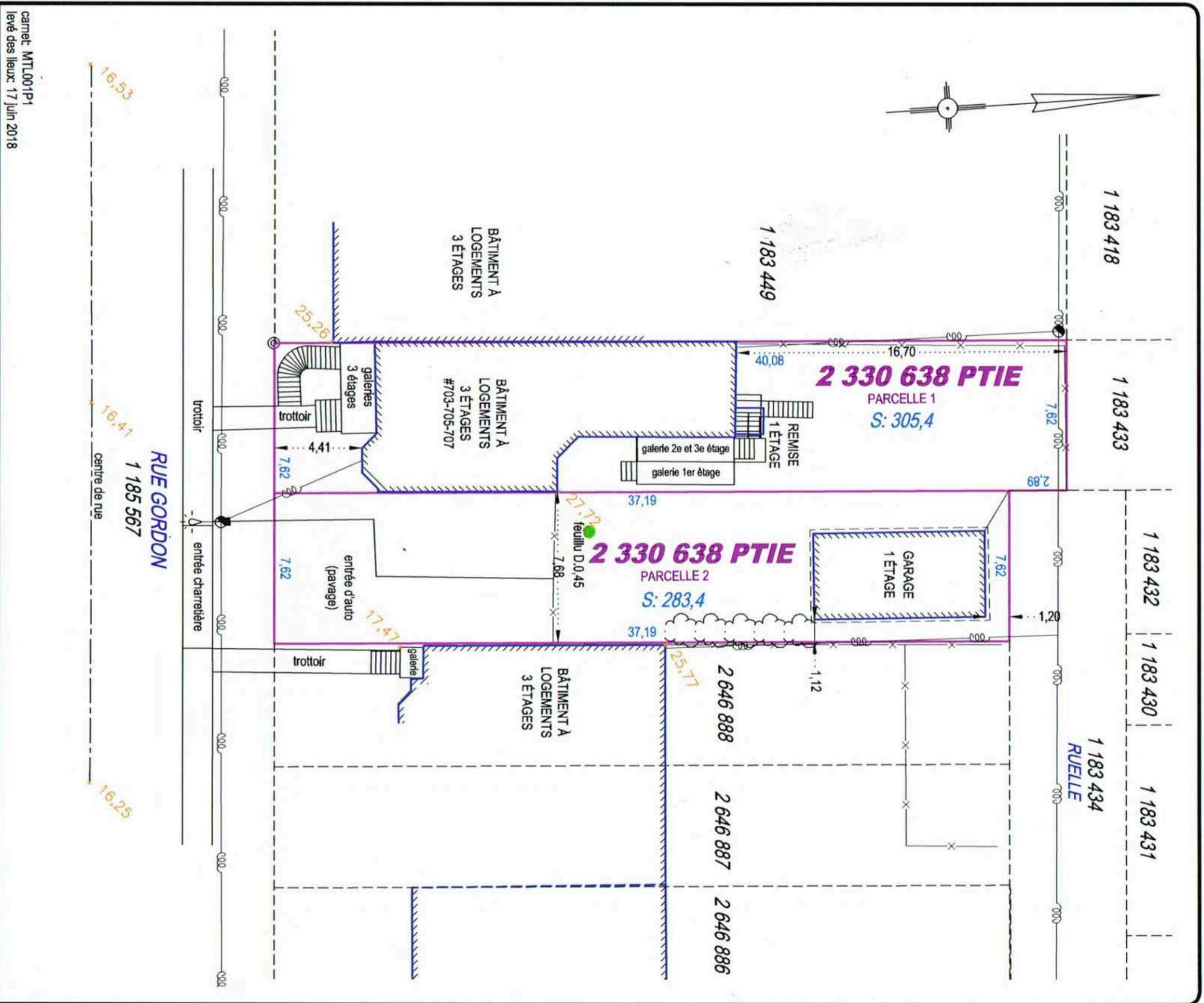
PROJET

18032-02
TRIPLEX GORDON



CARTA.
architecte
+ designer

3539 boulevard LaSalle
Verdun. Qc H4G 1Z5
514.360.6532
www.cartarchitecte.com



- NOTES:
1-Cet emplacement est situé dans la zone municipale: H02-43
- ⊙ repère d'arpentage
 - ⊗ tuyau de fer
 - ⊕ borne-fontaine
 - ⊕ entrée électrique
 - ⊖ hauban
 - ⊖ poteau d'utilité publique
 - ⊕ lampadaire
 - ⊕ fils aériens
 - ⊕ haie
 - ⊕ clôture

PLAN PROJET DE LOTISSEMENT
OBJET: AUX FINS DE DEMANDE DE PERMIS

REQUÉRANT: SYLVAIN VEILLETTE

LOT: 2 330 638

CADASTRE: DU QUÉBEC

MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL

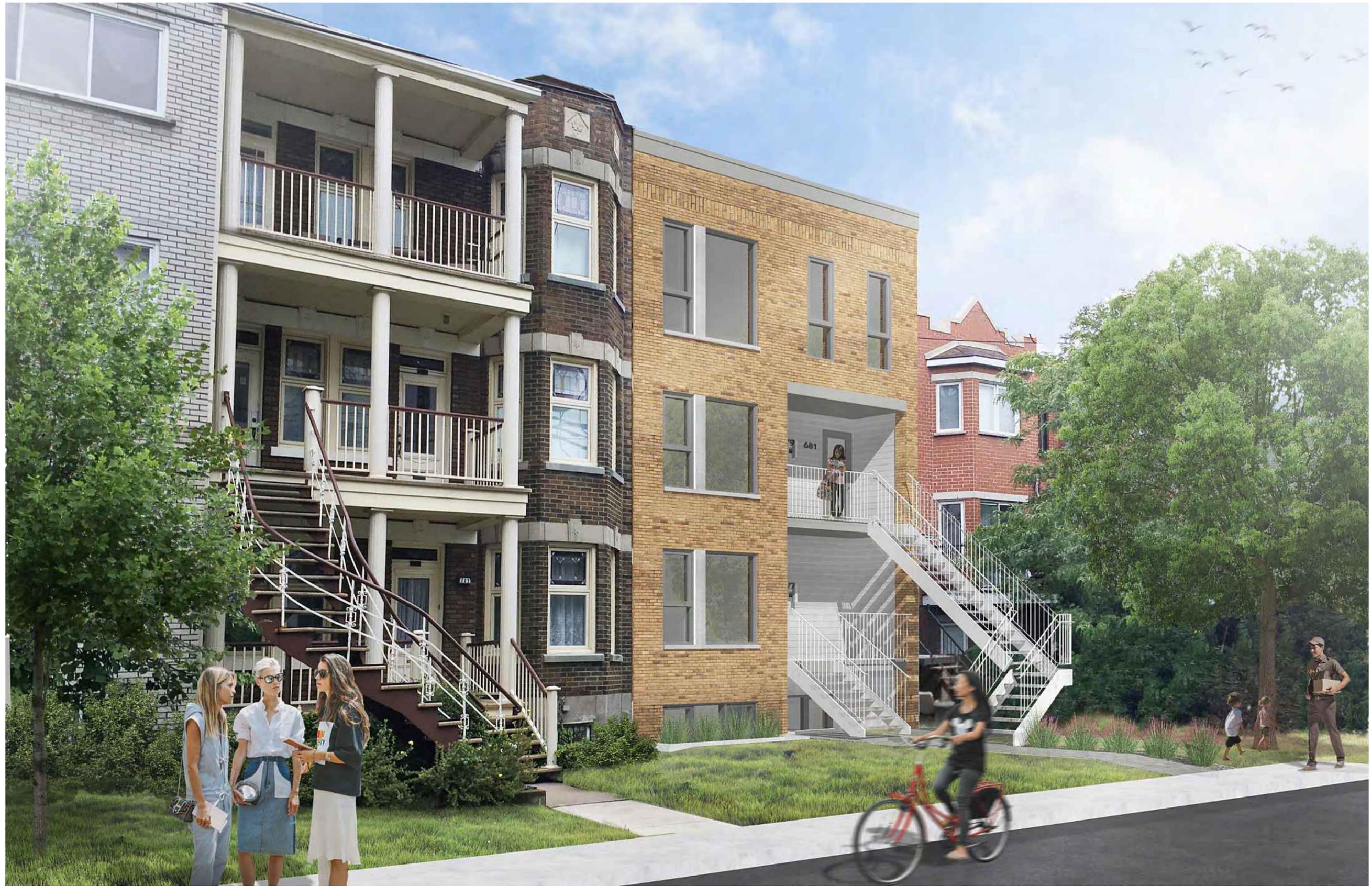
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL

DOSSIER CALCUL: 70-10-4355 ÉCHELLE 1: 250 (SI)

Québec
 418-628-3544
 LEVIS
 418-839-3886
 PORTNEUF
 418-878-2598
 MONTRÉAL
 514-384-5224
 www.groupevrsb.com

Montréal, le 22 juin 2018
 par *[Signature]*
 MAXIM COURNOYER
 arpenteur-géomètre

Copie conforme à l'original
 date: *22/06/2018* par *[Signature]*
 ARCHIVE: 70-10-4355 DOSSIER: 180948 MINUTE: 147 A.G.



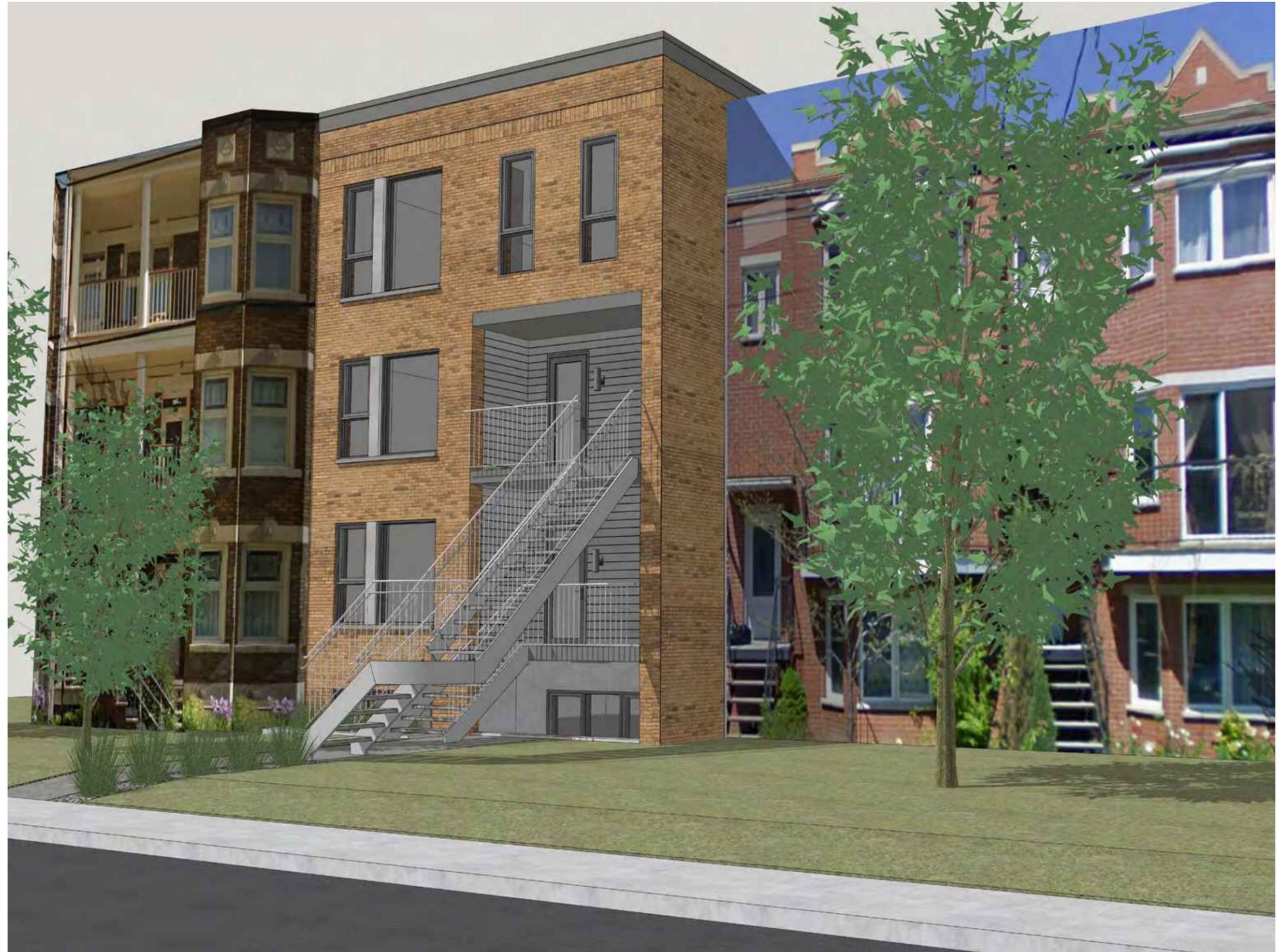
Sur la rue Gordon, mitoyen à un triplex d'intérêt patrimonial, s'implante le projet présenté aujourd'hui. Un tissu urbain hétérogène, composé de différentes typologies de bâtiment et de différents styles architecturaux incite la nouvelle intervention à demeurer très simple.

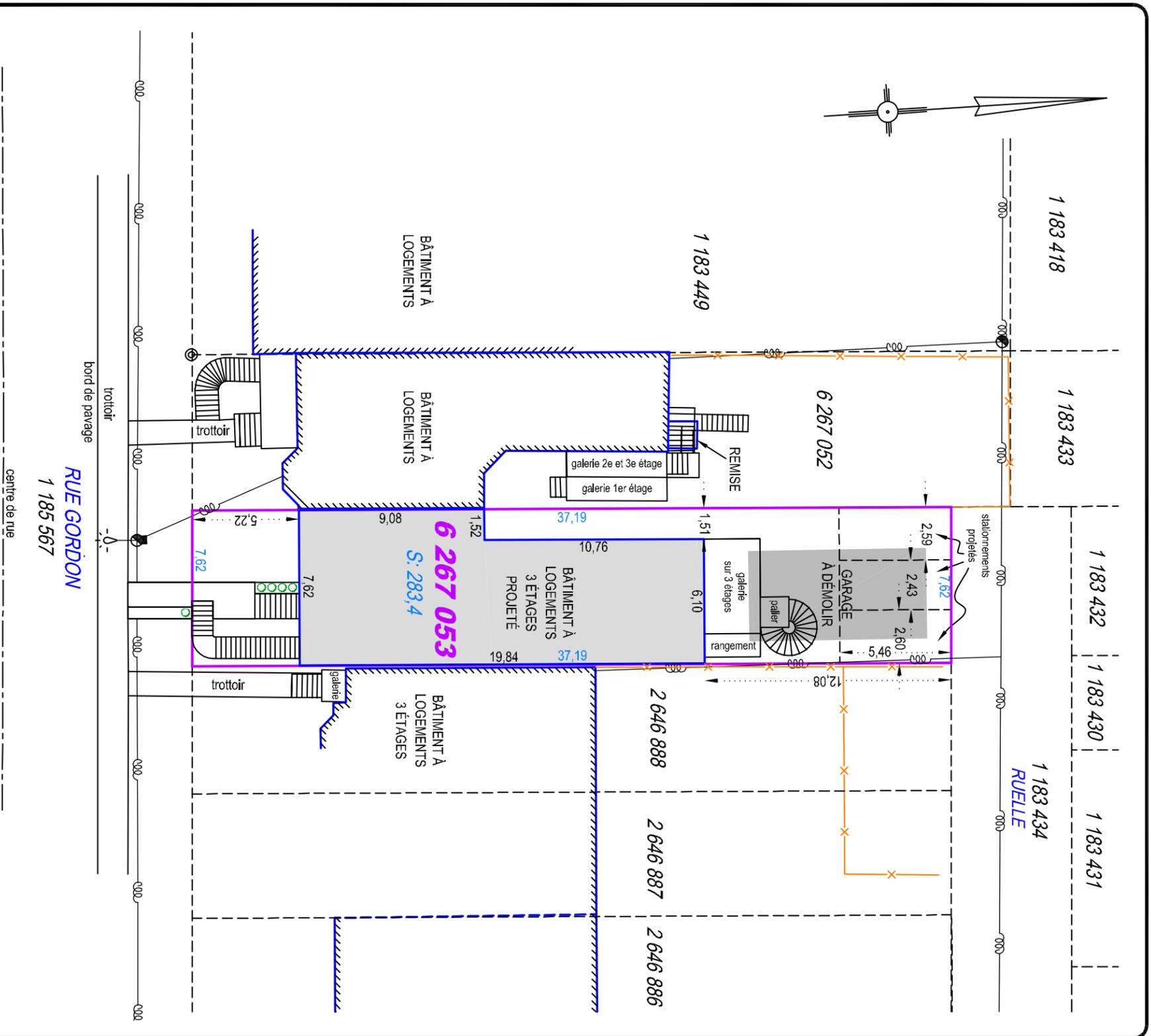
L'usage proposé, un projet d'habitations familiales de 3 unités, déroge à la grille de zonage et nécessite une demande de projet particulier. Ayant travaillé plusieurs esquisses de pair avec l'arrondissement de Verdun, nous vous soumettons donc le projet final pour présentation au conseil.

Le projet s'insère sur la moitié inutilisée d'un lot double. Il prend la totalité de celui-ci en largeur, respectant ainsi le mode d'implantation contigu typique de la rue. En plan, il s'aligne sur son voisin de gauche, sur la partie en retrait, mettant donc de l'avant la portion en avancé du triplex patrimonial.

Sensible au caractère et à la composition voisine, le nouveau projet propose une intégration sobre, en écho plutôt qu'en contraste. Les surfaces des revêtements reprennent les proportions des balcons en saillie ainsi que de l'avancé de trois fenêtres. Les fenêtres, à guilottes, sont du même langage. Le revêtement de brique du nouveau projet est un mélange de nuances plus pâles du triplex existant. Ceci aura pour effet de créer un dialogue intéressant, en utilisant les mêmes tonalités de couleur, mais de façon différente. Une ligne simple de briques installées en soldat aligne le linteau haut du voisin, en subtilité. Aussi, l'utilisation du métal naturel (aluminium, acier galvanisé) pour les fenêtres, les solins, les balcons et les garde-corps, est également dans le but d'intégrer le projet au contexte, qui propose ces éléments en couleur pâle. Enfin, la forme de l'escalier s'inspire également du contexte existant, en symétrie avec le voisin.

Dans l'ensemble, le projet soumis offre une facture architecturale contemporaine, aux lignes simples et aux couleurs soignées. Par son architecture, son design, son aménagement intérieur et sa qualité de construction, ce bâtiment affirme son époque, en respectant son contexte urbain.





- ⊙ repère d'arpentage
- ⊗ luyau de fer
- 🚰 borne-fontaine
- ⚡ entrée électrique
- 🚧 hauban
- 🚰 poteau d'utilité publique
- 💡 lampadaire
- 🚰 fils aériens
- 🚧 haie
- 🚧 clôture

NOTES:

- 1-Cet emplacement est situé dans la zone municipale:H02-43
- 2-Sujet à l'approbation municipale. Les travaux devront débiter suite à l'émission des permis requis.
- 3-En vertu de la Loi sur la santé et la sécurité au travail, vous devez vérifier si des câbles aériens respectent les distances requises par rapport aux structures projetées.
- 4-Tout bâtiment ou installation situé à proximité de la ligne de distribution ou de l'appareillage de mesure d'Hydro-Québec doit respecter les dégagements prescrits au chapitre V, Électricité, du Code de construction du Québec.
- 5-Préalablement à tout creusage pour l'entrée d'eau et/ou pour une fondation, vous devez vérifier l'existence et faire localiser la position des câbles et des tuyaux souterrains des compagnies d'utilité publique.
- 6-Les dimensions du bâtiment projeté sont telles que le fichier "P07 PLAN S-S & 1er ETAGE.pdf" et "18032-02_Triplex Gordon Implantation_20181009.dwg", fourni par Carta, le 11 octobre 2018.

PLAN PROJET D'IMPLANTATION

OBJET: AUX FINS DE DEMANDE DE PERMIS

REQUÉRANT: SYLVAIN VEILLETTE

LOT: 6 267 053

CADASTRE: DU QUÉBEC

MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL
(ARRONDISSEMENT DE VERDUN)

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL

DOSSIER CALCUL: 70-10-4355

VRSB
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

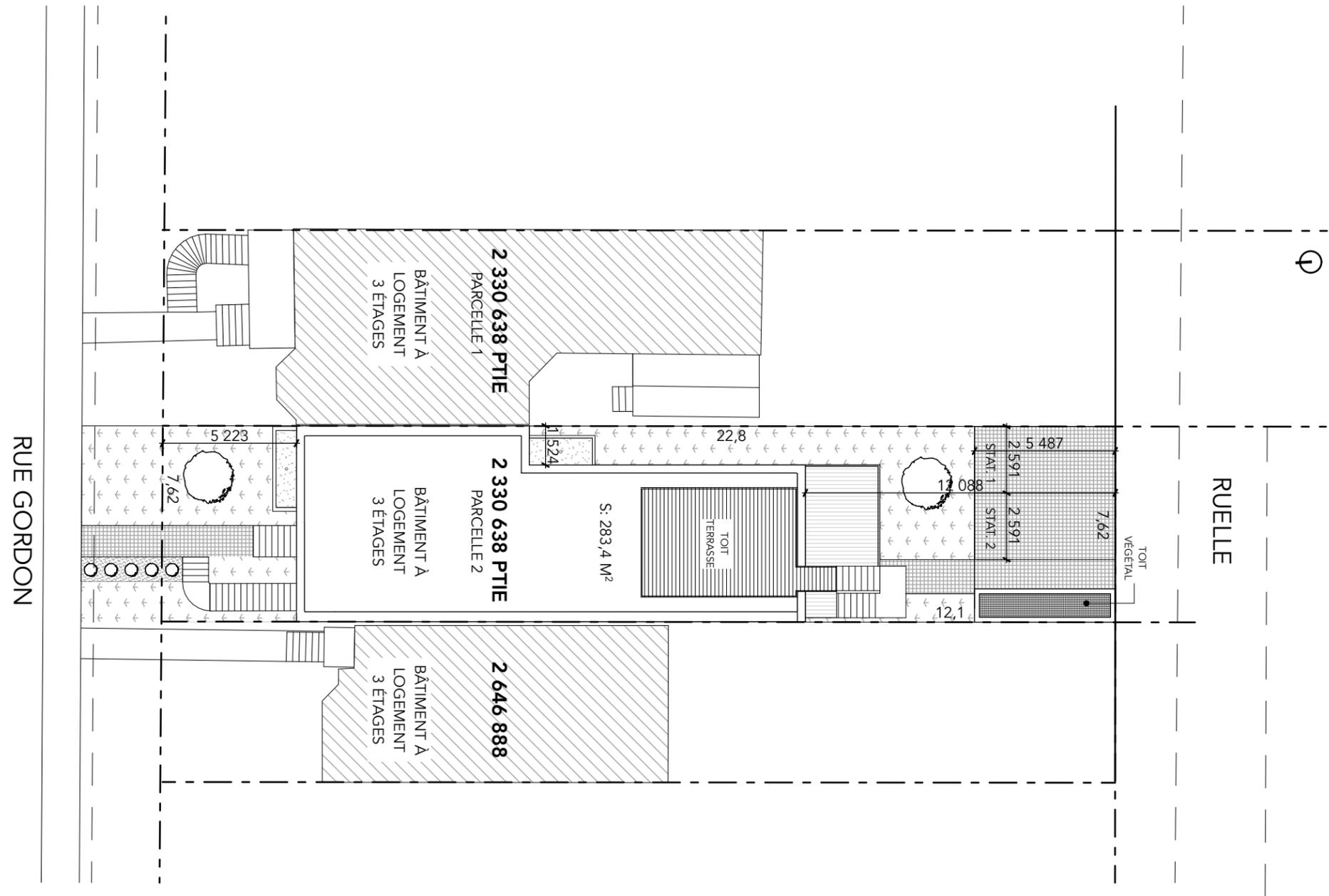
QUÉBEC
418-628-5544
LÉVIS
418-839-3886
PORTNEUF
418-878-2598
MONTRÉAL
514-384-5224
www.groupevrSB.com

Montréal, le 11 octobre 2018

par MAXIM COURNOYER
arpenteur-géomètre

Copie conforme à l'original

date: par: A-G.
ARCHIVE: 70-10-4355 DOSSIER: 180948 MINUTE: 188



CALCUL RAPPORT ESPACE BÂTI / TERRAIN POUR BÂTIMENT FAMILIAL DE TYPE H2

ESPACE BÂTI/TERRAIN MIN.: 0,30
 ESPACE BÂTI/TERRAIN MAX.: 0,50

SUPERFICIE DU TERRAIN: 283,4 M2

SUPERFICIE DU BÂTIMENT PROPOSÉ: 127,85 M2

RAPPORT ESPACE BÂTI / TERRAIN PROPOSÉ: 0,48

CALCUL DU C.O.S POUR BÂTIMENT FAMILIAL DE TYPE H2

C.O.S MIN.: 0,40
 C.O.S. MAX.: 2,00

SUPERFICIE DU TERRAIN: 283,4 M2

SUPERFICIE DE PLANCHERS: 391,24 M2

1ER ÉTAGE: 129 M2 (1387 PI2)
 2E ÉTAGE: 129 M2 (1387 PI2)
 3E ÉTAGE: 133 M2 (1436 PI2)

TOTAL: 391 M2 / 283,4 M2 = 1,38

C.O.S PROPOSÉ: 1,38

CALCUL % VÉGÉTATION EN COUR ARRIÈRE

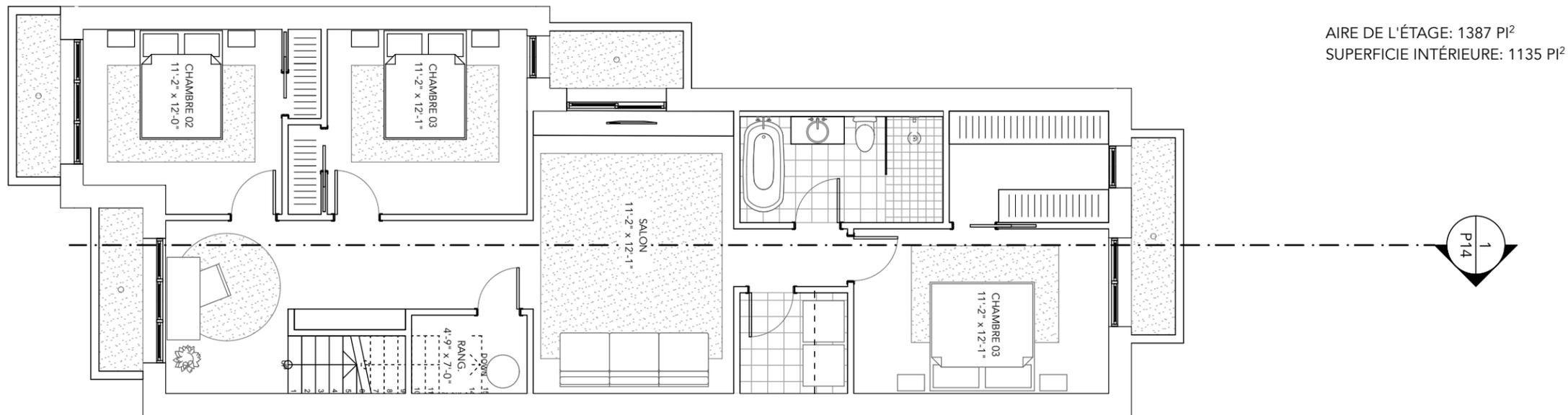
MIN. VÉGÉTATION PERMIS : 20%

SUPERFICIE DE LA COUR ARRIÈRE: 108,50 M2

SUPERFICIE MIN. AUTORISÉ: 21,7 M2

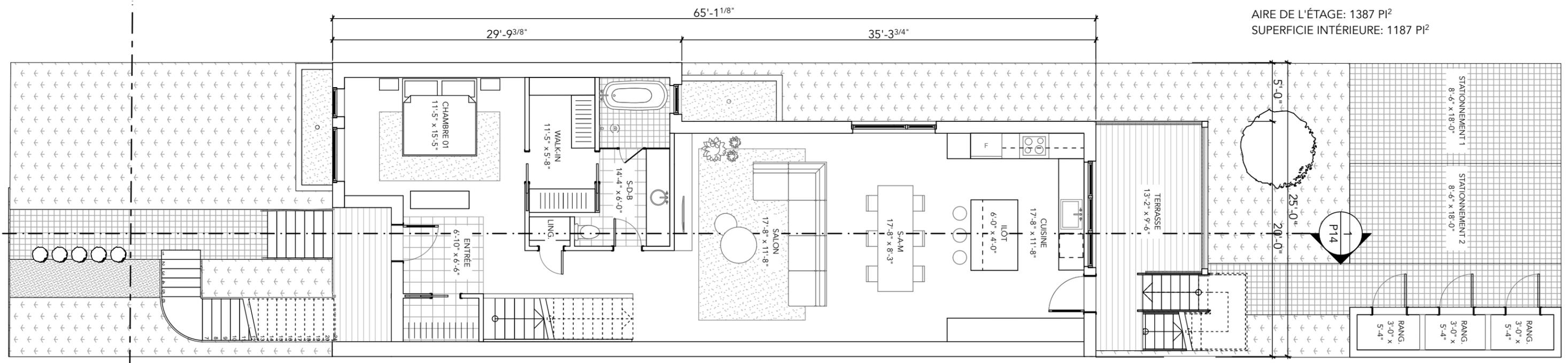
SUPERFICIE VÉGÉTALISÉE PROPOSÉ : 46,04 M2 (42%)

1
PO6
PLAN D'IMPLANTATION
ÉCHELLE 1 : 200



AIRE DE L'ÉTAGE: 1387 PI²
 SUPERFICIE INTÉRIEURE: 1135 PI²

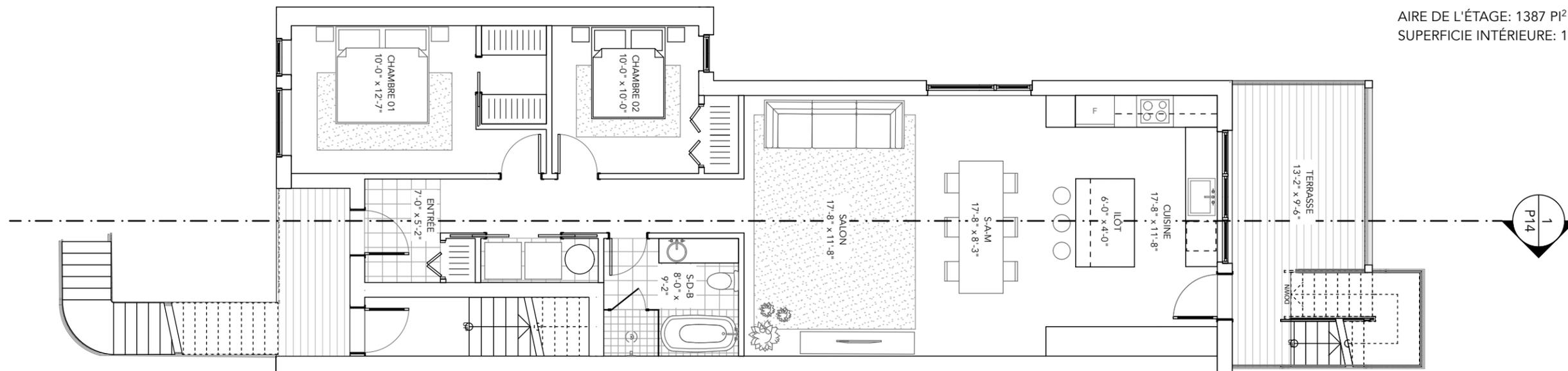
2
 P07 PLAN DU SOUS-SOL
 ÉCHELLE: 1/8" = 1'



AIRE DE L'ÉTAGE: 1387 PI²
 SUPERFICIE INTÉRIEURE: 1187 PI²

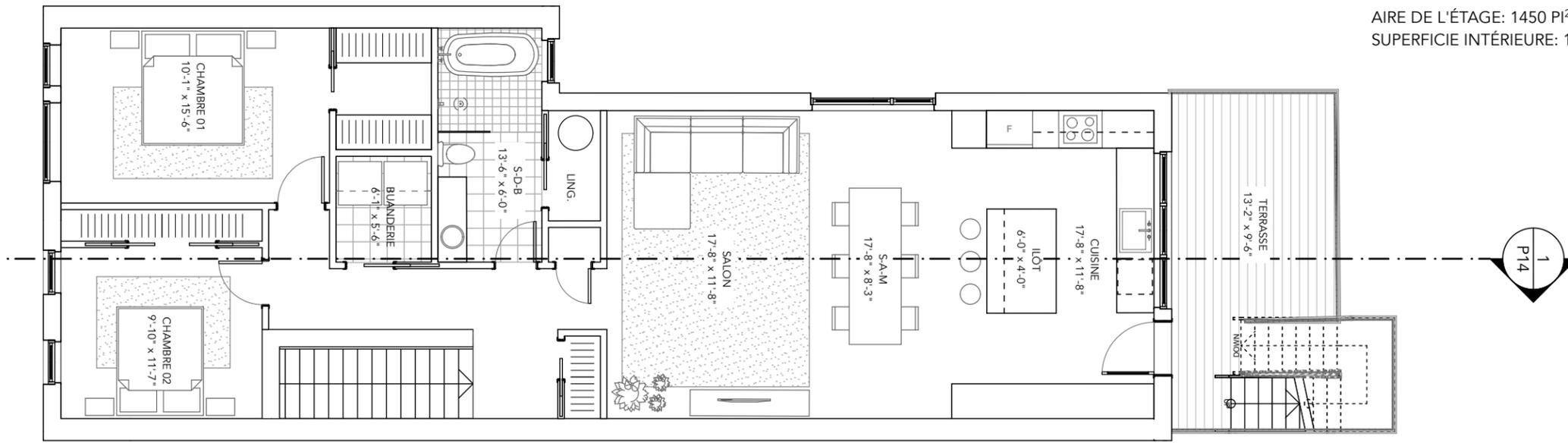
1
 P07 PLAN 1ER ÉTAGE
 ÉCHELLE: 1/8" = 1'

AIRE DE L'ÉTAGE: 1387 PI²
 SUPERFICIE INTÉRIEURE: 1105 PI²

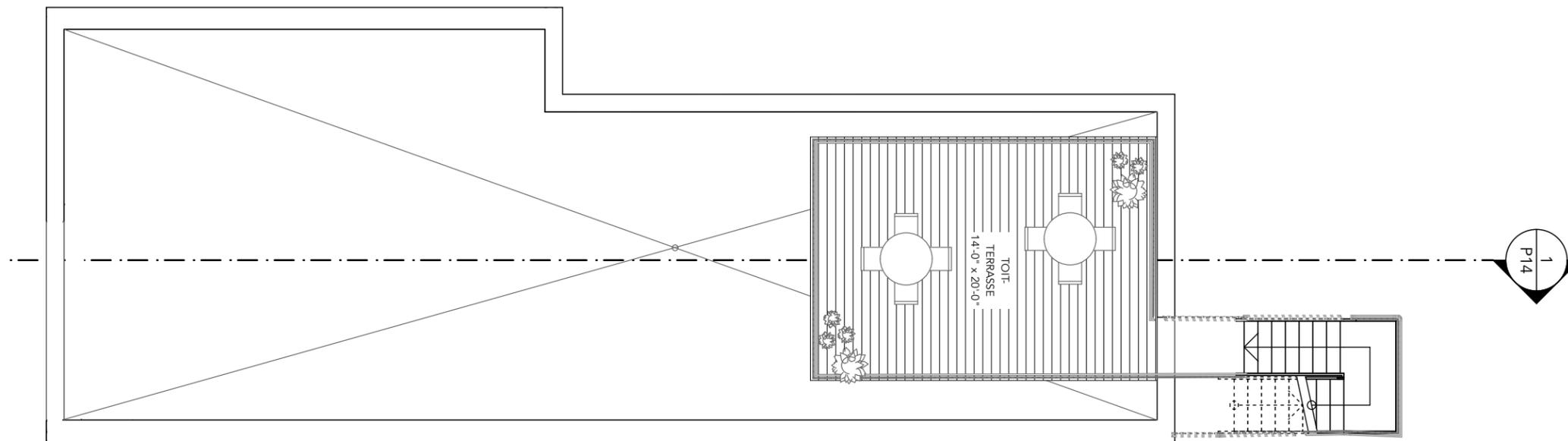


2
 PO8
 PLAN 2E ÉTAGE
 ÉCHELLE: 1/8" = 1'

AIRE DE L'ÉTAGE: 1450 PI²
 SUPERFICIE INTÉRIEURE: 1250 PI²



1
 PO8
 PLAN 3E ÉTAGE
 ÉCHELLE: 1/8" = 1'



1
PO9

PLAN TOITURE
ÉCHELLE: 1/8" = 1'

37'-1 5/8" PARAPET (± 27,77M)

35'-6 5/8" TOITURE

24'-4 5/8" 3E ÉTAGE

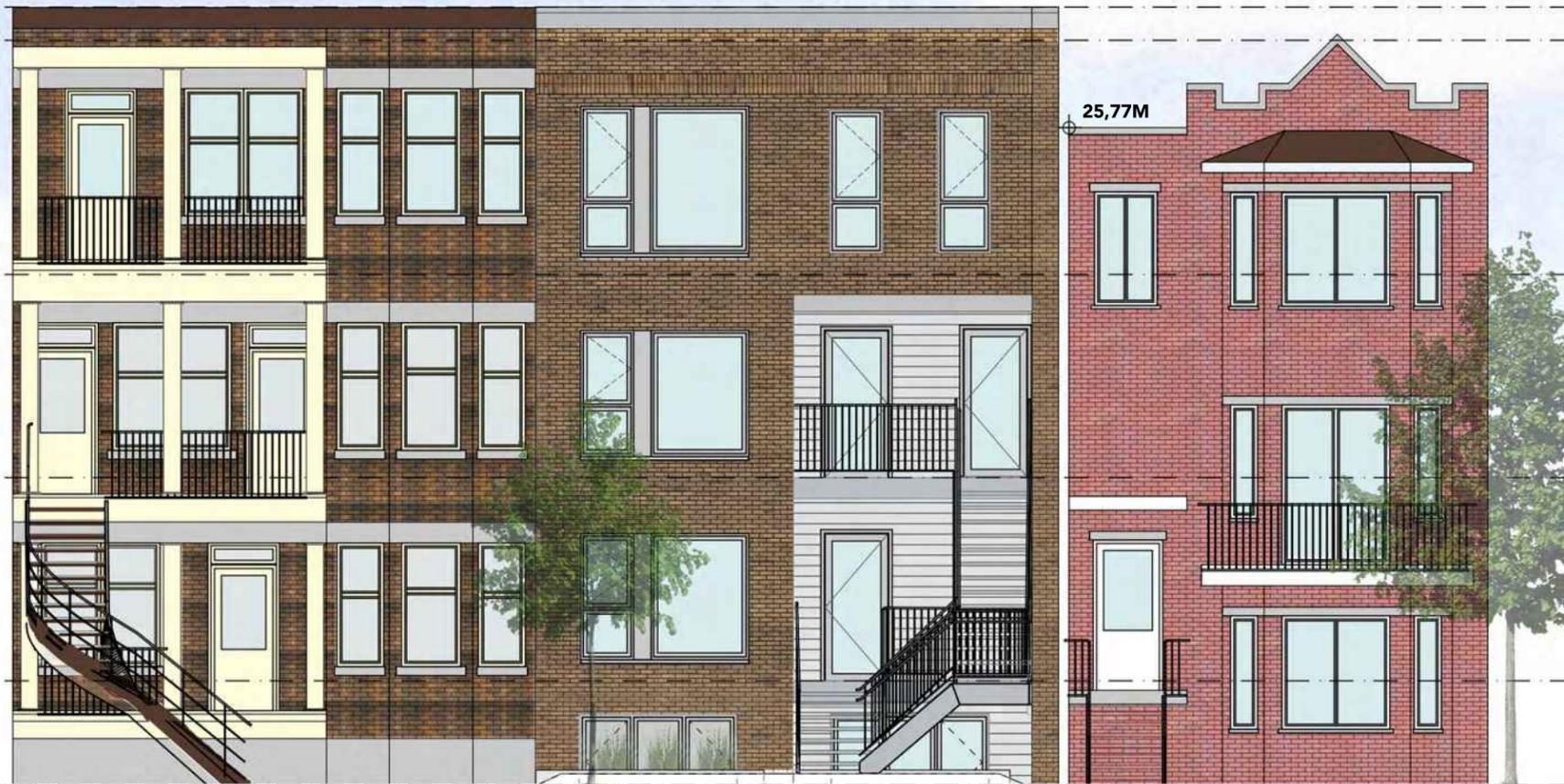
14'-8 3/8" 2E ÉTAGE

5'-1/8" 1ER ÉTAGE

0'-0" TROTTOIR (± 16,33M)

-4'-7" SOUS-SOL

-5'-11" SOUS-SEMELLE



REVÊTEMENTS DE FAÇADE :



Revêtement de brique
 Dimension: Modular Métrique
 Compagnie: Meridian brique
 Couleur: Sunnybrook Blend
 66 % de la façade



Béton coulé en place, recouvert
 de crépis de finition
 1 % de la façade



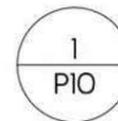
Revêtement d'aluminium horizontale
 Dimensions: 1" x 6"
 Compagnie: KAYCAN, profilé urbanix 6"
 Couleur: Gris argenté (06)



Recouvrement d'aluminium
 Compagnie: MAC
 Couleur: Gris métallique
 6% de la façade



Fenêtre hybride PVC / Alum.
 Extérieur couleur Aluminium naturel



ÉLÉVATION SUD

ÉCHELLE 1/8" = 1"

37'-1 5/8" PARAPET (± 27,77M)

35'-6 5/8" TOITURE

25,77M

24'-4 5/8" 3E ÉTAGE

14'-8 3/8" 2E ÉTAGE

5'-1/8" 1ER ÉTAGE

0'-0" TROTTOIR (± 16,33M)

-4'-7" SOUS-SOL

-5'-11" SOUS-SEMELLE

REVÊTEMENTS DE FAÇADE :



Revêtement de brique
Dimension: Métrique Jumbo
Compagnie: Meridian brique
Couleur: Sunnybrook Blend
86 % de la façade



Béton coulé en place, recouvert
de crépis de finition
9 % de la façade



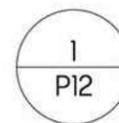
Revêtement d'aluminium horizontale
Dimensions: 1" x 6"
Compagnie: KAYCAN, profilé urbanix 6"
Couleur: Gris argenté (06)



Recouvrement d'aluminium
Compagnie: MAC
Couleur: Gris métallique
5% de la façade



Fenêtre hybride PVC / Alum.
Extérieur couleur Aluminium naturel



ÉLÉVATION NORD

ÉCHELLE 1/8" = 1"



REVÊTEMENTS DE FAÇADE :



Revêtement de brique
Dimension: Métrique Jumbo
Compagnie: Meridian brique
Couleur: Sunnybrook Blend
88% de la façade



Béton coulé en place, recouvert
de crépis de finition
9 % de la façade



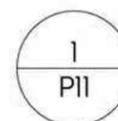
Revêtement d'aluminium horizontale
Dimensions: 1" x 6"
Compagnie: KAYCAN, profilé urbanix 6"
Couleur: Gris argenté (06)



Recouvrement d'aluminium
Compagnie: MAC
Couleur: Gris métallique
3% de la façade



Fenêtre hybride PVC / Alum.
Extérieur couleur Aluminium naturel



ÉLÉVATION OUEST
ÉCHELLE 1/8" = 1"

CALCUL FAÇADE DE RAYONNEMENT
(9.10.14.4.A , 3.2.3.1.A)

ÉLÉVATION SUD

DISTANCE LIMITATIVE : 14,4M (CENTRE DE LA RUE)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 1ER ÉTAGE + SOUS-SOL: 29M²
BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%
BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 34% (9,9M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 2E ÉTAGE: 18M²
BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%
BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 46% (8,2M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 3E ÉTAGE: 20M²
BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%
BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 40% (7,9M²)

ÉLÉVATION OUEST

DISTANCE LIMITATIVE: 1,5M (LIGNE DE LOT)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 1ER ÉTAGE + SOUS-SOL: 82M²
BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 8%
BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 6,6% (5,48M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 2E ÉTAGE: 48M²
BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 8%
BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 7,5% (3,65M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 3E ÉTAGE: 54M²
BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 8%
BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 7% (4M²)

ÉLÉVATION NORD

DISTANCE LIMITATIVE: 16,3M (CENTRE DE LA RUELLE)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 1ER ÉTAGE + SOUS-SOL: 29M²
BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%
BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 32% (9,3M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 2E ÉTAGE: 18M²
BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%
BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 36% (6,4M²)

SURFACE DE LA FAÇADE DU 3E ÉTAGE: 20M²
BAIE NON-PROTÉGÉ PERMISE: 100%
BAIE NON-PROTÉGÉ PROPOSÉE: 38% (7,5M²)





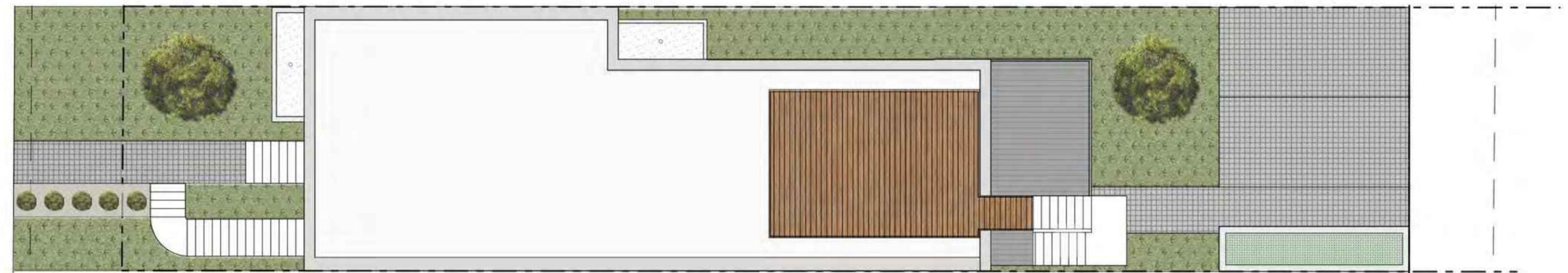
1
P14

COUPE LONGITUDINALE

ÉCHELLE 1/8" = 1'

LÉGENDE DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

	GAZON
	COPEAUX DE BOIS, COULEUR NATURELLE
	REVÊTEMENT TERRASSE EN BOIS
	PAVÉ UNI, TECHNO BLOC MODÈLE VICTORIEN, COULEUR GRIS CALCAIRE
	REVÊTEMENT DE GALERIE EN PLANCHE D'ALUMINIUM
	TOITURE BLANCHE
	TOITURE VÉGÉTALE
	ARBUSTE
	ARBRE, ESSENCE: CHÊNE COLONNAIRE, DIAMÈTRE MIN. DU TRONC: 60MM



1
P15

PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER
ÉCHELLE 1 : 200