

4801, avenue Lacombe

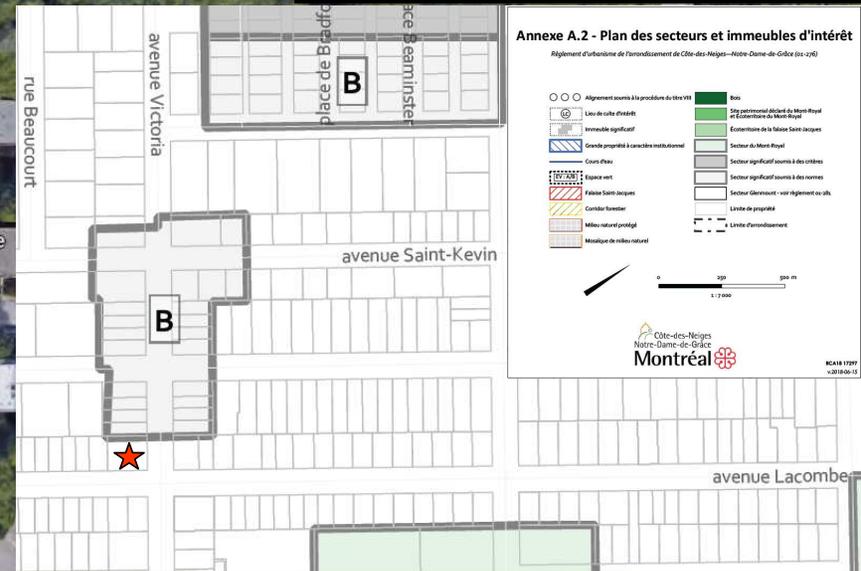
Étude d'une demande de PPCMOI pour autoriser 24 logement dans un secteur H.2
(2 logements)

Requête: 3001682947



Étude d'une demande de PPCMOI pour autoriser 24 logements dans un secteur H.2 (2 logements), pour l'immeuble situé au 4801, avenue Lacombe

Dossier relatif à la requête no. 3001682947



Avis préliminaire – 13 Février 2019

Recommandation du comité

De tenir une position favorable au principe de densifier le site et de réévaluer l'opportunité d'une exemption en matière de stationnement

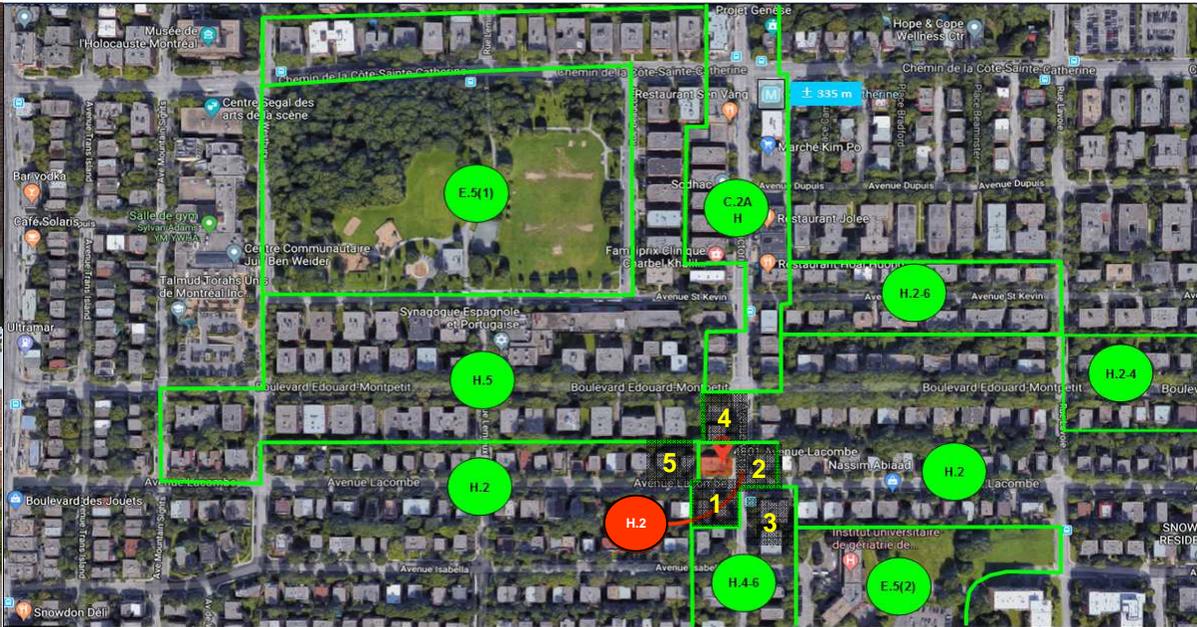
À la Direction, d'évaluer l'opportunité de revoir les normes de zonage afin de planifier une éventuelle densification harmonieuse du secteur et de traiter le projet dans le cadre d'une révision plutôt que par un projet particulier.

Avis préliminaire

- Revoir l'implantation du bâtiment et de l'agrandissement afin de préserver les surfaces végétales et de s'assurer de la survie des arbres présents sur le terrain. Afin de rencontrer cet objectif, le bâtiment et son agrandissement devrait avoir un taux d'implantation qui varie de 50% à 55%;
- Respecter des dégagements importants dans les cours et par rapport aux propriétés voisines
- Prévoir une plantation d'arbres qui permet d'atteindre une canopée qui représente entre 30% et 40% de couverture du terrain
- Revoir l'architecture du projet



Proposition – Perspectives



Implantation proposée

NORMES

Hauteur: 2 à 3 étages / 12.5 m

Usage: H.2 (2 logements)

T.I.: 35% à 50% (X1.2 = 60% - article 41)

Densité: S.O.

Marges latérale: 1.5 m

EXISTANT

Superficie de terrain: 808.5 m²

Bâtiment existant

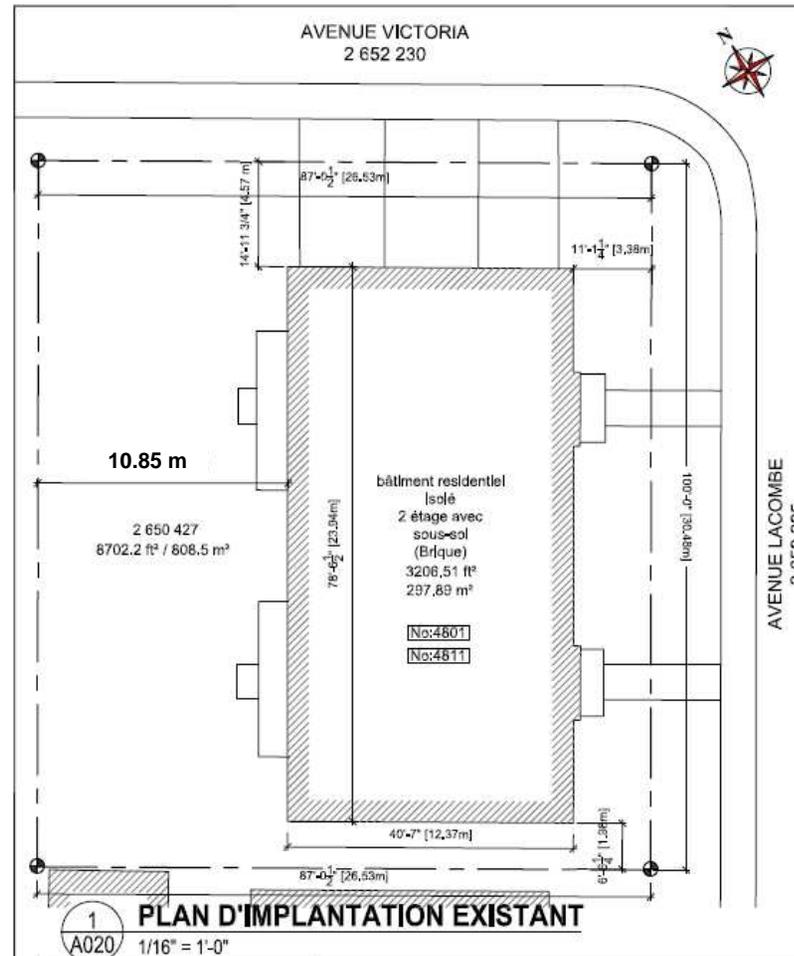
- Hauteur: 2 étages
- Superficie du bâtiment: 297.89 m²
- **Taux d'implantation: 36.8%**
- 10 logements – Secteur H.2 – 2 logements)

PROPOSÉ

Superficie de terrain: 808.5 m²

Bâtiment proposé

- Hauteur: 3 étages
- Superficie du bâtiment: 480.70 m²
(agrandissement = 182.81 m²)
- **Taux d'implantation: 59%**
- 24 logements – Secteur H.2 – 2 logements)

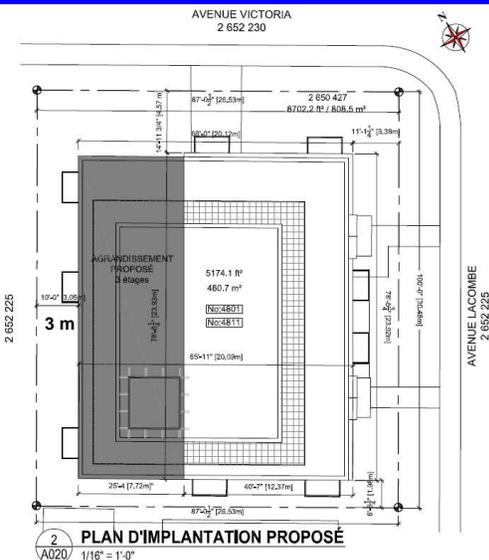


PROPOSÉ

Superficie de terrain: 808.5 m²

Bâtiment proposé

- Hauteur: 3 étages
- Superficie du bâtiment: 480.70 m² (agrandissement = 182.81 m²)
- **Taux d'implantation: 59%**
- 24 logements – Secteur H.2 – 2 logements)



Le requérant nous informe que pour réaliser 24 logements afin d'offrir une des logements de dimensions variées (studio, 1 cac, 2 cac)

Implantation proposée

Avis préliminaire

- Revoir l'implantation du bâtiment et de l'agrandissement afin de préserver les surfaces végétales et de s'assurer de la survie des arbres présents sur le terrain. Afin de rencontrer cet objectif, le bâtiment et son agrandissement devrait avoir un taux d'implantation qui varie de 50% à 55%;



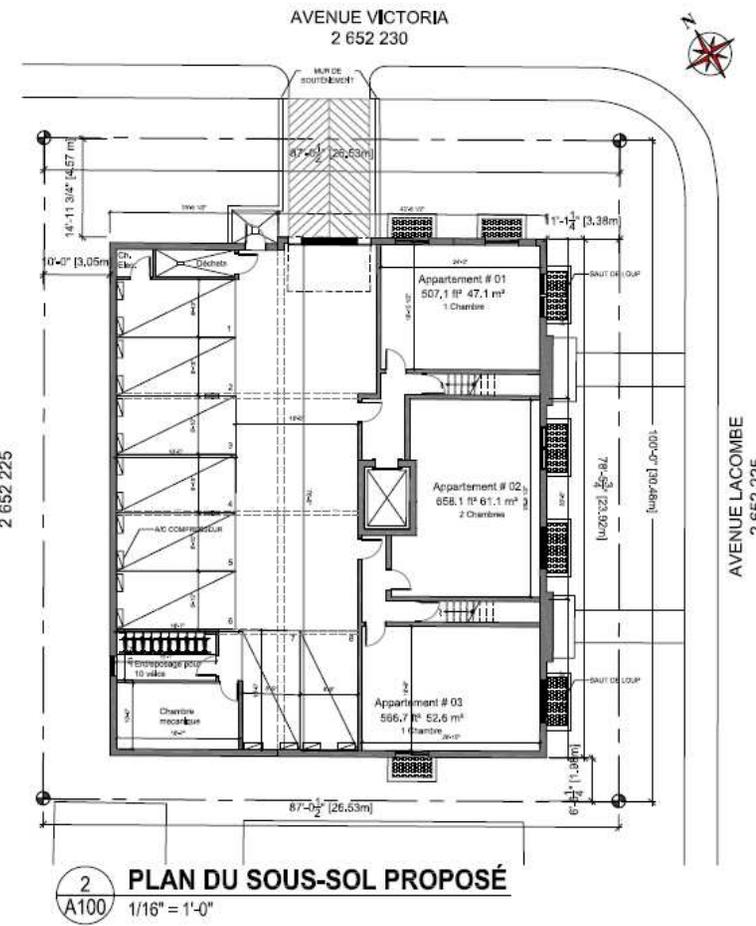
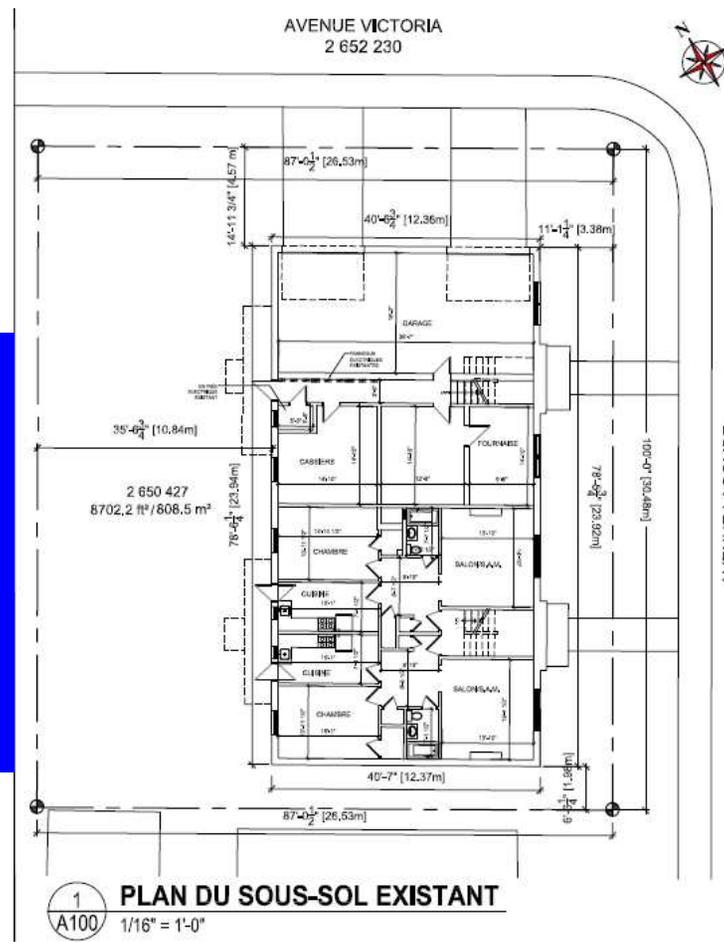
Plan – Sous-sol

EXISTANT

- 2 logements
- Casiers et fournaise
- Garage

PROPOSITION

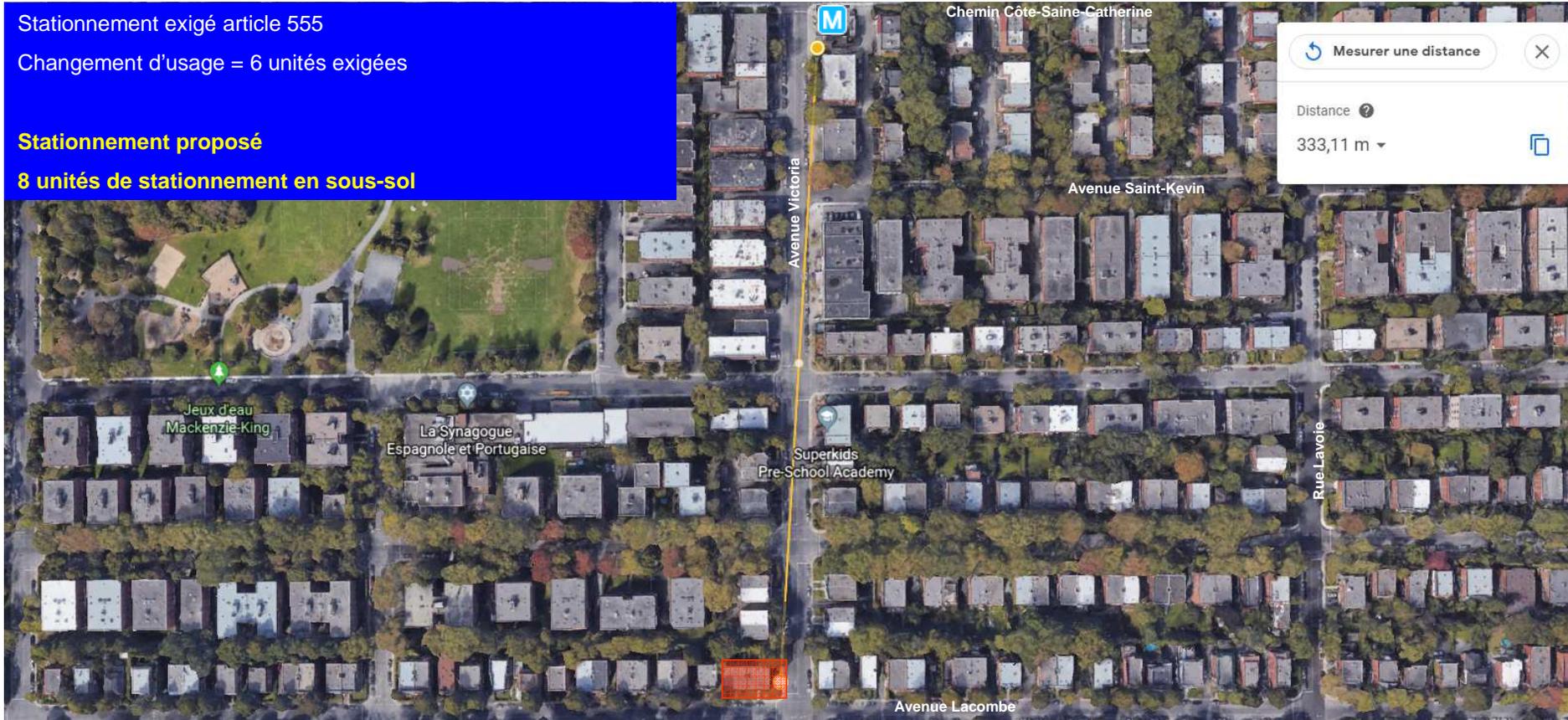
- 3 logements
- 1 log. X 47.1 m²
- 1 log. X 52.6 m²
- 1 log. X 61.1 m²
- 8 unités de stationnement
- Stationnement pour vélo (10) – **Doit fournir 24 unités de stationnement pour vélo (article 614)**
- Chambre mécanique



Proposition – Perspectives

Stationnement exigé article 555
Changement d'usage = 6 unités exigées

Stationnement proposé
8 unités de stationnement en sous-sol



4801, avenue Lacombe

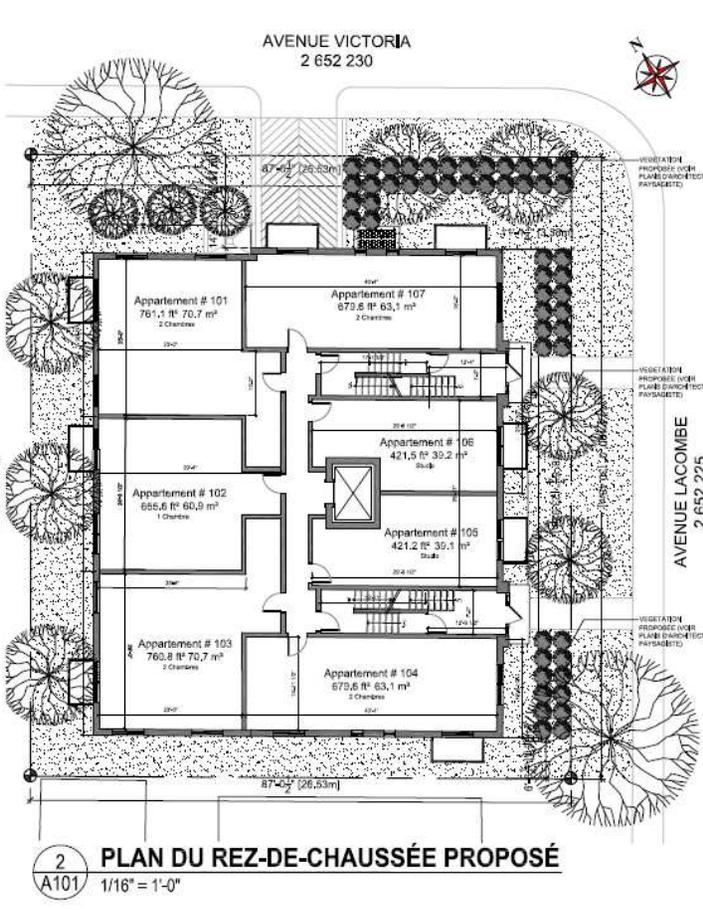
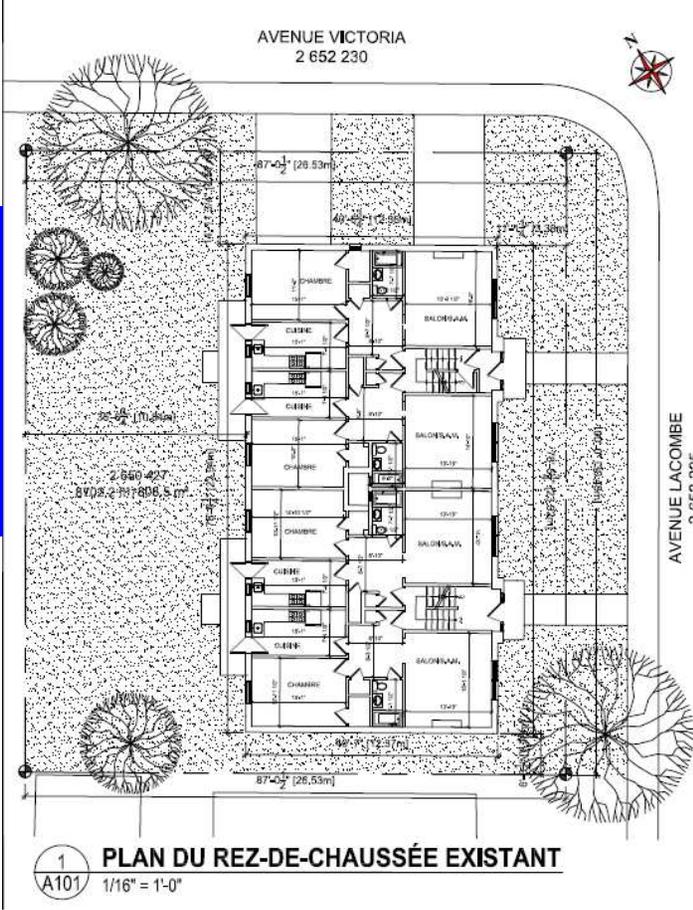
Proposition – Rez-de-chaussée

EXISTANT

- 4 logements

PROPOSITION

- 7 logements
- 1 log. X 39.1 m²
- 1 log. X 39.2 m²
- 1 log. X 60.9 m²
- 2 log. X 63.1 m²
- 2 log. X 70.7 m²



Proposition – 2^e et 3^e étage

EXISTANT

- 4 logements

PROPOSITION

- 7 logements / étages

1 log. X 47.7 m² (+ 21.4 m² mezzanine log 3e étage = 88.1 m²)

1 log. X 47.8 m² (+ 15.4 m² mezzanine log 3e étage = 88.1 m²)

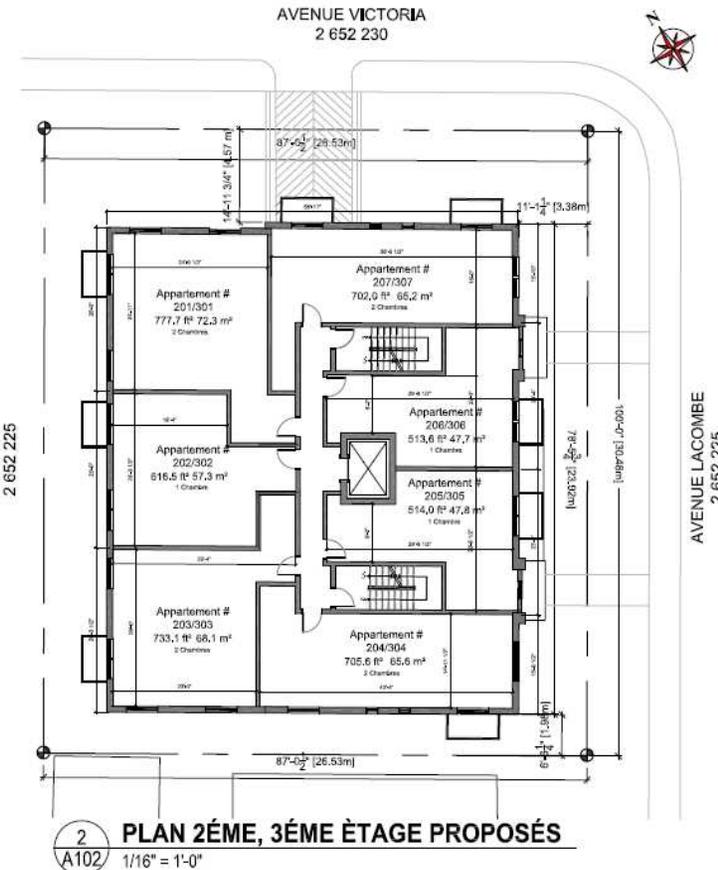
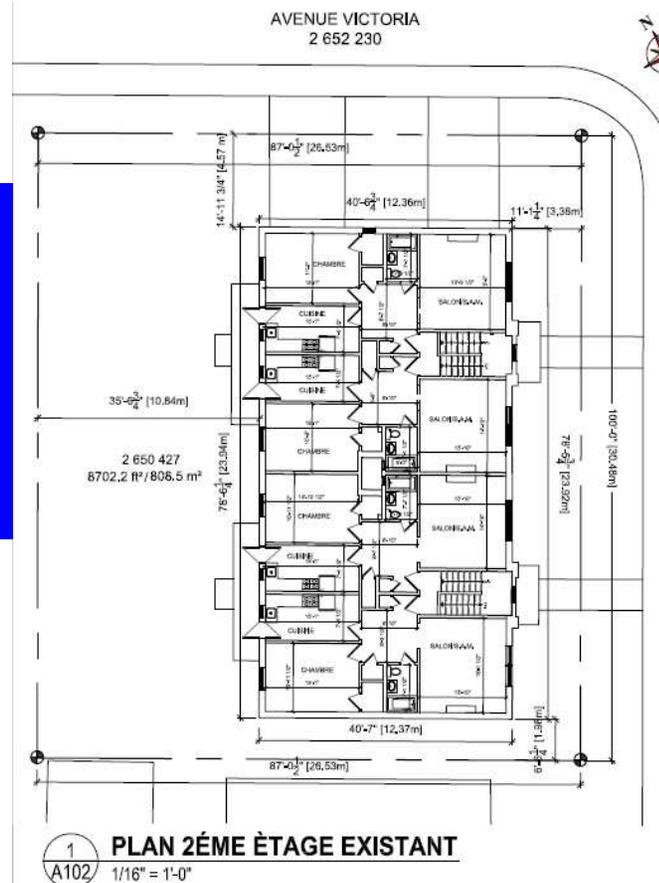
1 log. X 57.3 m² (+ 20.4 m² mezzanine log 3e étage = 77.7 m²)

1 log. X 65.2 m² (+ 22.9 m² mezzanine log 3e étage = 88.1 m²)

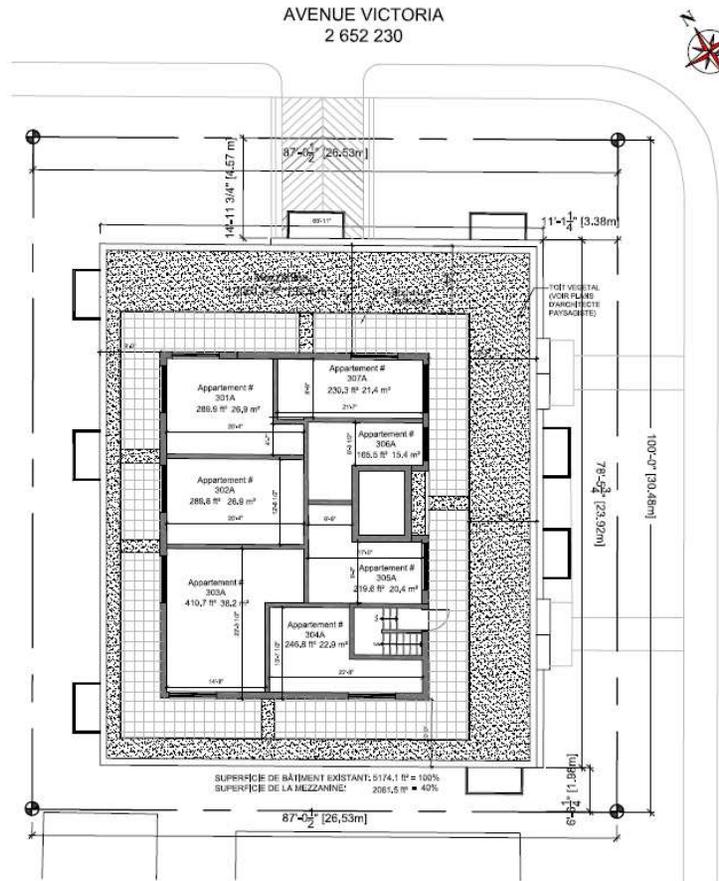
1 log. X 65.6 m² (+ 38.2 m² mezzanine log 3e étage = 103.8 m²)

1 log. X 68.1 m² (+ 26.9 m² mezzanine log 3e étage = 95 m²)

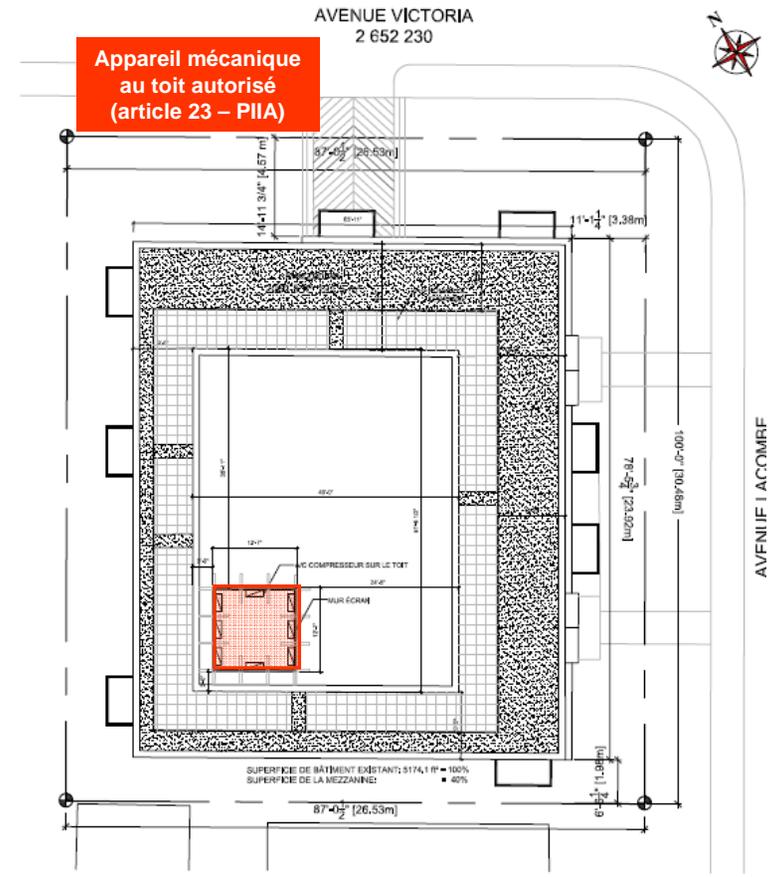
1 log. X 72.3 m² (+ 26.9 m² mezzanine log 3e étage = 99.2 m²)



Proposition – Mezzanine et toit



1
A103 **PLAN DE LA MEZZANINE PROPOSÉE**
1/16" = 1'-0"



1
A104 **PLAN DU TOIT PROPOSÉ**
1/16" = 1'-0"

APPARTEMENTS POUR 4801-4811 LACOMBE

ÉTAGE	APPARTEMENT	SUPERFICIE	CHAMBRES
SOUS-SOL	001	507,1 ft²	1
	002	658,1 ft²	2
	003	566,7 ft²	1
REZ-DE-CHAUSSÉE	101	761,1 ft²	2
	102	655,6 ft²	1
	103	760,8 ft²	2
	104	679,6 ft²	2
	105	421,2 ft²	Studio
	106	421,5 ft²	Studio
	107	702,0 ft²	2
DEUXIÈME ÉTAGE	201	777,7 ft²	2
	202	616,5 ft²	1
	203	733,1 ft²	2
	204	705,6 ft²	2
	205	514,0 ft²	1
	206	513,6 ft²	1
	207	702,0 ft²	2
TROISIÈME ÉTAGE	301	777,7 ft²	2
	302	616,5 ft²	1
	303	733,1 ft²	2
	304	705,6 ft²	2
	305	514,0 ft²	1
	306	513,6 ft²	1
	307	702,0 ft²	2
MEZZANINE	301A	289,9 ft²	-
	302A	289,8 ft²	-
	303A	410,7 ft²	-
	304A	246,8 ft²	-
	305A	219,6 ft²	-
	306A	165,5 ft²	-
	307A	230,3 ft²	-

Proposition – Logements

 Logements de 50 m² ou moins

Résumé

- 13 logements de 2 chambres à coucher
- 9 logements de 1 chambre à coucher
- 2 studios
- 5 logements de 50 m² ou moins

Proposition – Élévations Lacombe



Hauteur autorisée : 12.5 m

Hauteur du bâtiment existant: 9.2 m

Une mezzanine peut dépasser la hauteur de 2 m (article 22 - PIIA)

$12.5\text{m} + 2\text{m} = 14.5\text{m}$

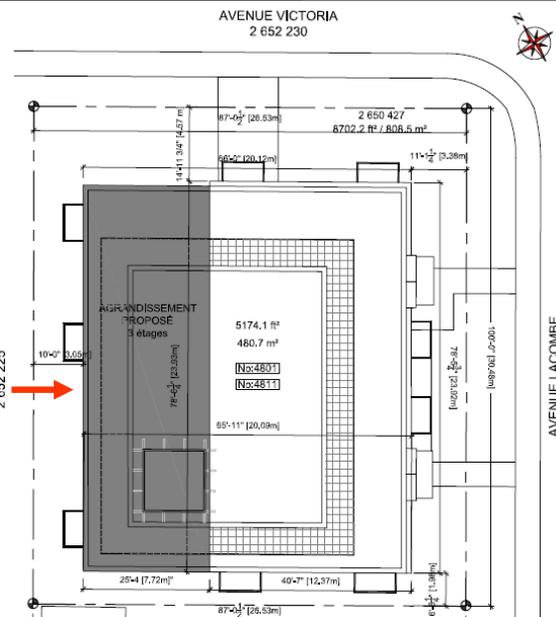
Hauteur proposée

$11.68\text{m} + 2.64\text{m} = 14.32\text{m}$

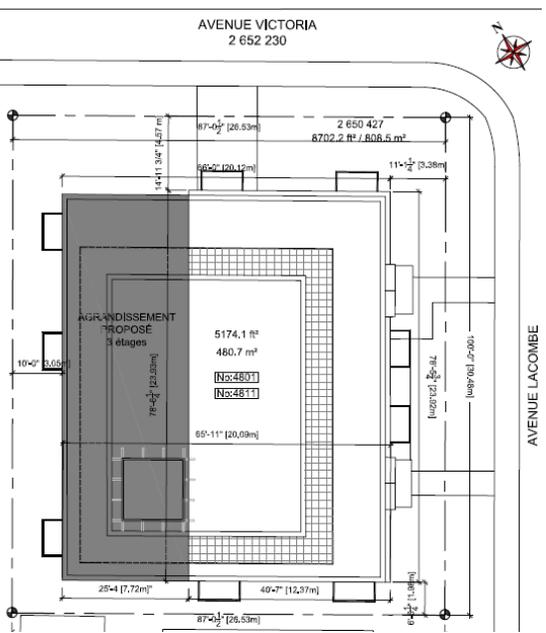
Proposition – Élévation Victoria



Proposition – Élévation ouest



Proposition – Élévation sud



Perspectives



Avenue Lacombe



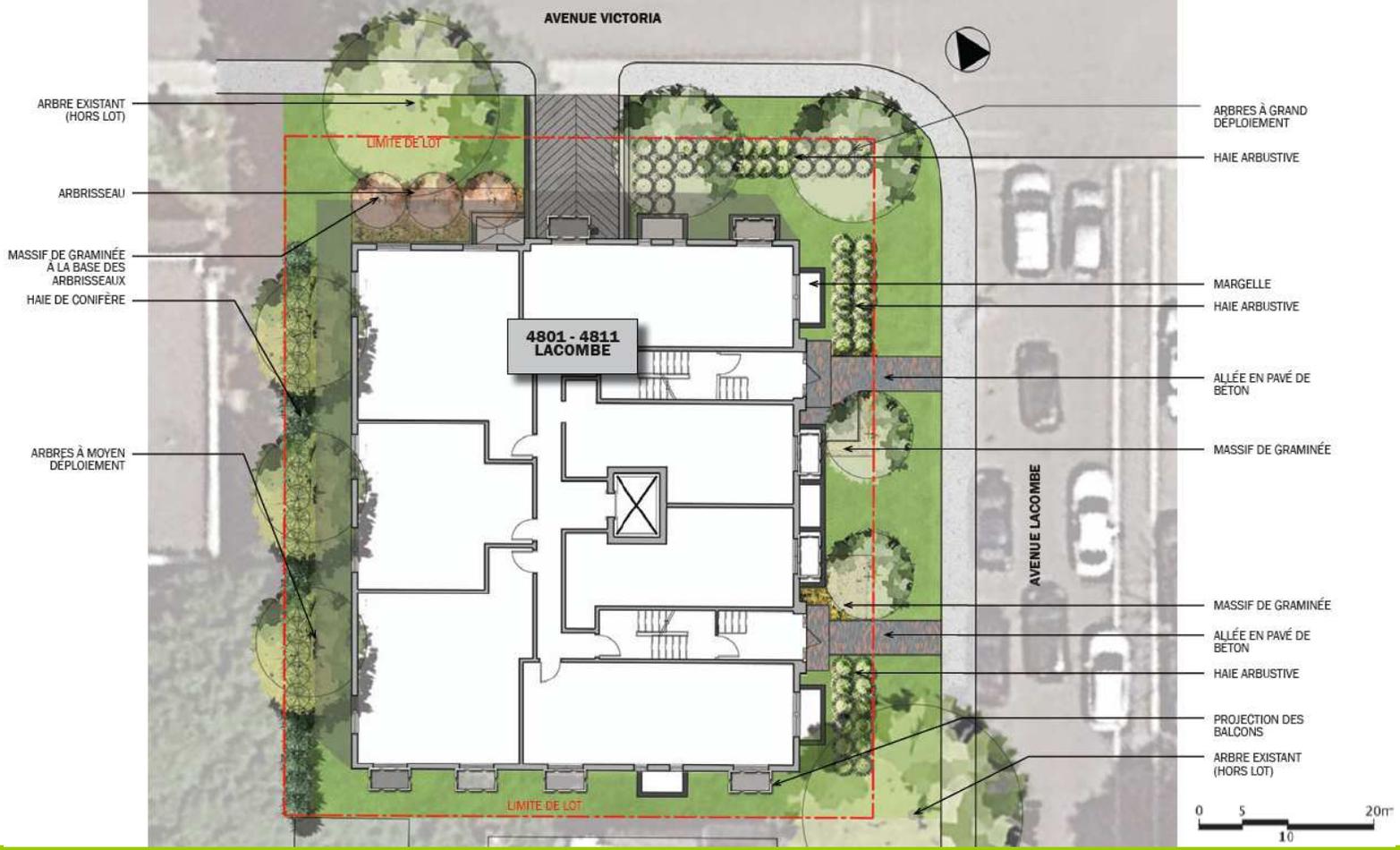
Lacombe / Victoria

Matérialité
öko skin
anthracite
RIEDER



4801, avenue Lacombe – PPCMOI

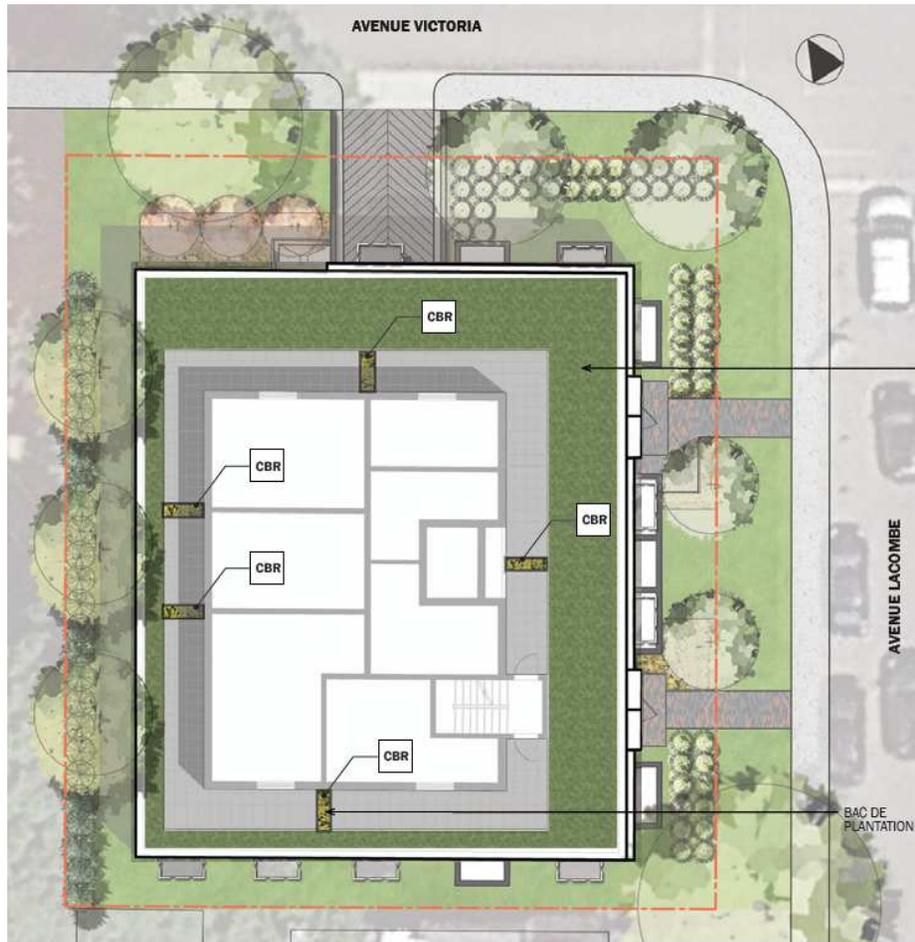
Concept aménagement paysager



4801, avenue Lacombe – PPCMOI

CCU – 6 novembre 2019

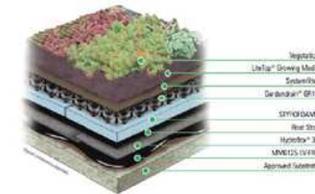
Concept – Aménagement paysager



Calamagrostis brachytricha (CBR)

TOIT VÉGÉTALISÉ

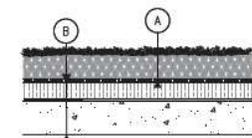
BAC DE PLANTATION



NOTE:

- LE TAPIS DE SEDUM DOIT ÊTRE COMPOSÉ D'UN MINIMUM DE 14 VARIÉTÉS DIFFÉRENTES;
- LE TERREAU DE PLANTATION DOIT CONTENIR AU MOINS 80% DE MATIÈRE INORGANIQUE;
- SOUMETTRE LES FICHES TECHNIQUES POUR APPROBATION.

- ① TOIT VÉGÉTALISÉ- SYSTEME GARDEN ROOF EXTENSIF D'HYDROTECH OU ÉQUIVALENT APPROUVÉ
 - TAPIS DE SEDUM;
 - TERREAU DE PLANTATION LITE TOP EXTENSIF, 150mm D'ÉPAISSEUR;
 - MEMBRANE GÉOTEXTILE LITE TOP FILTER;
 - PANNEAU DE DRAINAGE GARDENDRAIN GR 15.
- ② - ISOLATION, IMPERMÉABILISATION ET DALLE DE BÉTON, VOIR ARCHITECTURE ET STRUCTURE.



COUPE TYPE

TOIT VÉGÉTALISÉ
Echelle 1:20



Proposition – Dérogations

Normes	Autorisé	Proposé
Hauteur	2-3 étages / 12,5 m	3 étages / 12,5 m
Marge	Latérale = 1.5 m Arrière = 3 m	Latérales = 1.98 m / 3 m Arrière = S.O. (Terrain de coin)
Implantation	Isolé, jumelé	Isolé
Densité	S.O.	1.8
Usage	H.2 (2 logements)	24 logements (Existant = 10 logements)
Stationnement	1 unité / 2 logements 1 unités / 4 logements (-50 m ²)	8 unités

Principale dérogation

Recommandation

La Direction formule un **avis favorable** à la demande pour les raisons suivantes:

- La propriété est adjacente à des secteurs d'usage de moyenne densité (H.4-6, H.5, C.2A, H) ;
- le projet respecte les paramètres réglementaires (marges, densité, implantation, etc.) ;
- la propriété est située à proximité d'une station de métro (335 m).

Condition:

- Fournir un ratio d'une unité de stationnement pour vélo par logement ;
- fournir au moins une unité de stationnement pour personne à mobilité réduite ;
- proposer une implantation qui respecte une implantation de 55% ;
- le PPCMOI devra prévoir une procédure de révision architecturale pour la transformation du bâtiment.

Critères

Critères d'évaluation – Article 9 - Règlement sur les PPCMOI (RCA02 17017)	Conformité	Commentaires
1° Respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ;	Oui	Le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;
2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion ;	Oui	L'usage habitation est déjà autorisé dans le secteur ;
3° qualités d'intégration du projet sur le plans de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;	S.O.	Le projet d'agrandissement respecte les principales paramètres de zonage à l'exception de l'usage (H.2) ;
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 ;	S.O.	Le projet permet de densifier le site qui est situé à approximativement 335m d'une station de métro.
5° avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux ;	S.O.	Le bâtiment n'est pas dans un secteur significatif. Par contre, le PPCMOI prévoit une révision architecturale (PIIA) ;
6° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;	S.O.	La proposition prévoit une bonification du couvert végétal. L'aménagement paysager sera analysé en révision architecturale (PIIA) ;

Critères

Critères d'évaluation – Article 9 - Règlement sur les PPCMOI (RCA02 17017)

	Conformité	Commentaires
7° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation ;	S.O.	S.O.
8° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité ;	S.O.	Le projet prévoit 8 unités de stationnement alors que le minimum requis est de 6 unités;
9° avantages des composantes culturelles ou sociale du projet ;	Oui	Le requérant devra contribuer un montant d'environ 16 000\$ conformément à la politique locale sur les logements social et abordable ;
10° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu ;	Oui	Le requérant prévoit débiter les travaux au printemps 2020.

Critères

Critères d'évaluation – Article 9 - Règlement sur les PPCMOI (RCA02 17017)	Conformité	Commentaires
11° tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants :	S.O.	S.O.
a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment ;	Oui	L'accès au bâtiment se fait de plein pied
b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés, le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique ;	Oui	L'accès au bâtiment se fait directement à partir du domaine public sans aucun obstacle
c) Planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation ;	S.O.	Le stationnement est situé au sous-sol et accessible avec un ascenseur
d) Dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.	S.O.	S.O.