

**SÉANCE EXTRAORDINAIRE  
DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT  
DE VILLERAY–SAINT-MICHEL–PARC-EXTENSION  
LE 22 FÉVRIER 2019 À 13 H**

**AVIS DE CONVOCATION**

Le 18 février 2019

Prenez avis qu'à la demande de la mairesse de l'arrondissement, une séance extraordinaire du conseil d'arrondissement est convoquée **le vendredi 22 février 2019, à 13 h, à la salle du conseil de la mairie d'arrondissement, au 405, avenue Ogilvy, 2<sup>e</sup> étage, à Montréal.** Les affaires énumérées dans les pages suivantes seront soumises au conseil lors de cette séance.

*(s) Lyne Deslauriers*

---

La secrétaire d'arrondissement  
Lyne Deslauriers



## ORDRE DU JOUR

### 10 – Sujets d'ouverture

#### **10.01** Ouverture

CA Bureau du directeur d'arrondissement

Ouverture de la séance

#### **10.02** Ordre du jour

CA Bureau du directeur d'arrondissement

Adoption de l'ordre du jour de la séance du conseil d'arrondissement

#### **10.03** Questions

CA Bureau du directeur d'arrondissement

Période de questions du public

#### **10.04** Questions

CA Bureau du directeur d'arrondissement

Période de questions des membres du conseil

## 40 – Réglementation

### 40.01 Urbanisme - Démolition / Transformation

CA Direction du développement du territoire - 1195898001

Soumettre un appel de la décision CD18-12 du comité de démolition de l'arrondissement quant à la démolition des bâtiments situés aux 891-893 et 925, avenue Beaumont et leur remplacement par un nouvel immeuble de quatre étages destiné à accueillir des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et un total de 39 logements aux étages.

*District(s) :* Parc-Extension

### 40.02 Urbanisme - Dérogation mineure

CA Direction du développement du territoire - 1185898020

Accorder une dérogation à l'article 21 du Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) afin de permettre l'ajout d'une cage d'escalier, ne respectant pas le retrait minimal prescrit par rapport à un mur de façade, au toit du bâtiment prévu en remplacement des immeubles situés aux 891 à 925, avenue Beaumont, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement (RCA02-14006).

*District(s) :* Parc-Extension

### 40.03 Urbanisme - Plan d'implantation et d'intégration architecturale

CA Direction du développement du territoire - 1185898019

Approuver, conformément au Règlement sur les P.I.I.A. de l'arrondissement (RCA06-14001), les plans visant la construction d'un nouveau bâtiment mixte de quatre étages en remplacement des bâtiments existants situés aux 891 à 925, avenue Beaumont.

*District(s) :* Parc-Extension

## 70 – Autres sujets

**70.01** Levée de la séance

CA Bureau du directeur d'arrondissement

Levée de la séance

---

**Nombre d'articles de niveau décisionnel CA : 8**  
**Nombre d'articles de niveau décisionnel CE : 0**  
**Nombre d'articles de niveau décisionnel CM : 0**  
**Nombre d'articles de niveau décisionnel CG : 0**



**Dossier # : 1195898001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Soumettre un appel de la décision CD18-12 du comité de démolition de l'arrondissement quant à la démolition des bâtiments situés aux 891-893 et 925, avenue Beaumont et leur remplacement par un nouvel immeuble de 4 étages destinés à accueillir des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et un total de 39 logements aux étages.

ATTENDU que le comité de démolition de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension a autorisé la démolition des bâtiments situés aux 891-893 et 925, avenue Beaumont, lors de sa séance publique tenue le 26 novembre 2018;  
ATTENDU qu'une demande d'appel de cette décision a été reçue à l'arrondissement le 17 décembre 2018;

ATTENDU que le conseil d'arrondissement doit prendre une décision sur la demande d'appel en vertu de l'article 27 du Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA04-14007);

Il est proposé que :

le conseil d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension confirme la décision prise par le comité de démolition de l'arrondissement, lors de sa séance du 26 novembre 2018, relativement aux immeubles situés aux 891-893 et 925, avenue Beaumont.

**Signé par** Jocelyn JOBIDON **Le** 2019-01-23 14:51

**Signataire :** Jocelyn JOBIDON

\_\_\_\_\_  
Directeur du développement du territoire  
Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du  
territoire

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du mardi 5 février 2019

Résolution: CA19 14 0015

---

**Soumettre un appel de la décision CD18-12 du comité de démolition de l'arrondissement quant à la démolition des bâtiments situés aux 891-893 et 925, avenue Beaumont et leur remplacement par un nouvel immeuble de quatre étages destiné à accueillir des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et un total de 39 logements aux étages.**

ATTENDU que le comité de démolition de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension a autorisé la démolition des bâtiments situés aux 891-893 et 925, avenue Beaumont, lors de sa séance publique tenue le 26 novembre 2018;

ATTENDU qu'une demande d'appel de cette décision a été reçue à l'arrondissement le 17 décembre 2018;

ATTENDU que le conseil d'arrondissement doit prendre une décision sur la demande d'appel en vertu de l'article 27 du Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA04-14007);

La mairesse de l'arrondissement explique le processus d'appel et invite le résident qui a formulé l'appel de la décision du comité de démolition du 26 novembre 2018, à s'approcher et à faire valoir ses motifs d'appel;

Monsieur André Trépanier, du Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), s'exprime;

À 22 h 19, la mairesse d'arrondissement, appuyée par les membres du conseil, demande la suspension de la séance afin que les membres du conseil se retirent pour délibérer;

Les membres du conseil d'arrondissement quittent leur siège;

À 22 h 55, les membres du conseil d'arrondissement reprennent leur siège et la séance se poursuit;

Après délibérations,

Il est proposé par Giuliana FUMAGALLI

appuyé par Rosannie FILATO  
Sylvain OUELLET  
Mary DEROS  
Josué CORVIL

et résolu :

que le conseil d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension reporte, à une séance subséquente du conseil, la décision sur la demande d'appel de la démolition relativement aux immeubles situés aux 891-893 et 925, avenue Beaumont.

Adopté à l'unanimité.

40.03 1195898001

Giuliana FUMAGALLI

\_\_\_\_\_  
Mairesse d'arrondissement

Lyne DESLAURIERS

\_\_\_\_\_  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 février 2019

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1195898001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Soumettre un appel de la décision CD18-12 du comité de démolition de l'arrondissement quant à la démolition des bâtiments situés aux 891-893 et 925, avenue Beaumont et leur remplacement par un nouvel immeuble de 4 étages destinés à accueillir des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et un total de 39 logements aux étages.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Une demande est déposée pour démolir 2 bâtiments formant la tête de l'îlot Stuart/Wiseman/Beaumont. Il s'agit de deux immeubles à vocation commerciale comptant 1 et 2 étages. Le premier (891 à 893) est occupé par des espaces de bureaux, d'enseignement et de formation et le second (925) par un centre de yoga et des bureaux. La demande a été soumise à l'attention du comité de démolition le 26 novembre 2018 et, suite à l'analyse de la proposition et malgré les 4 lettres d'opposition reçues par la secrétaire d'arrondissement, le comité a rendu une décision favorable quant à la demande. À cet égard, le comité s'est montré convaincu de l'opportunité de démolir les immeubles concernés et de permettre la construction du projet de remplacement proposé.

Un délai de 30 jours, permettant à toute personne intéressée insatisfaite de la décision rendue par le comité de démolition de demander appel au conseil d'arrondissement, s'est donc enclenché suite à la séance du 26 novembre 2018. Pendant cette période, une demande d'appel a été déposée auprès de la secrétaire d'arrondissement.

Le conseil est donc appelé à analyser le présent dossier et de, soit confirmer la décision rendue le 26 novembre dernier, ou rendre toute décision que le comité aurait dû rendre.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**CD18-12 (26 novembre 2018) :** D'AUTORISER la démolition des bâtiments situés au 891-893 et 925, avenue Beaumont suite aux demandes de permis de démolition portant les numéros 3001462448 et 3001462451, déposées le 20 septembre 2018, conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (RCA04-14007) ET D'APPROUVER le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé visant la construction d'un bâtiment mixte de 4 étages abritant un rez-de-chaussée commercial et un total de 39 logements aux étages supérieurs, ayant une superficie au sol de 1010 mètres carrés et occupant 82,5% de la surface du terrain.

**DESCRIPTION**

Les bâtiments concernés sont situés sur le côté nord de l'avenue Beaumont et comptent 1 et 2 étages. Dans cette zone, la hauteur autorisée, à la suite à l'entrée en vigueur du Plan de développement économique et social (PDUES), est de 3 à 4 étages. Le rez-de-chaussée des bâtiments sur cette portion de l'avenue Beaumont doit être occupé par une fonction commerciale (C.4A) et les étages par un usage résidentiel (H). Le cadre bâti de l'avenue Beaumont est en transformation depuis quelques années et cette mutation est appelée à s'accroître encore davantage compte tenu de l'ouverture imminente du campus MIL de l'Université de Montréal. Sur le côté nord de l'avenue, certaines parcelles ont déjà été redéveloppées à des fins résidentielles tandis que les changements sur le côté sud se sont opérés principalement par le recyclage de bâtiments auparavant occupés par des usages industriels ou commerciaux lourds vers des fonctions commerciales plus légères (bureaux). Il est à noter que la fonction résidentielle n'est pas autorisée sur la rive sud de cette voie publique puisque le secteur est identifié comme un milieu d'emplois au Plan d'urbanisme à l'inverse du côté nord qui appartient plutôt à la logique de développement du quartier résidentiel adjacent, se prolongeant jusqu'à la rue Jean-Talon. Le résultat d'un tel découpage fait en sorte que le milieu d'insertion est passablement hétérogène tant au niveau du gabarit des constructions qu'à leur occupation, leur implantation et quant à la disposition des espaces libres sur les propriétés. Différentes interventions visant à rehausser significativement la qualité du domaine public sont prévues sur l'avenue Beaumont dans les années à venir.

Les axes nord-sud bordant le bâtiment projeté (Wiseman et Stuart) montrent des occupations et des volumétries de bâtiment similaires. On y retrouve des bâtiments à vocation résidentielle comprenant généralement de 2 à 8 logements, implantés en contiguïté et occupant la majeure partie de leur terrain. La plupart sont de type «walk-up» et comptent trois étages alors qu'on retrouve quelques immeubles au gabarit plus modeste de 1 ou 2 étages, principalement sur l'avenue Stuart.

### **Propriétés visées**

Les bâtiments visés ont été conçus afin de recevoir des activités commerciales. Le premier (891-893, Beaumont) compte 1 et 2 étages et est implanté en fond de lot, laissant place à un stationnement d'une dizaine de cases et à une aire de chargement en façade. Il est entièrement recouvert de crépis de béton de couleur beige. Le second (925, Beaumont) est conçu sur un seul niveau et est recouvert de crépis de béton gris tandis que la portion implantée à l'angle de la rue Stuart a été plaquée d'un clin de bois posé à la verticale. Les propriétés forment la tête d'îlot composée des rues Wiseman et Stuart et de l'avenue Beaumont. Elles sont bordées, à l'arrière, par une ruelle privée. La présence de cette ruelle impose d'ailleurs un retrait de 3 mètres de la nouvelle construction par rapport à celle-ci. Les bâtiments en place dérogent à la réglementation de zonage en vigueur à plusieurs égards dont, notamment, la hauteur et la densité minimale, les marges, les matériaux de parement et la présence d'aires de chargement et stationnement en cour avant.

D'après le rapport fourni avec la demande, les bâtiments visés sont dans un état généralement sain et ont fait l'objet de différents travaux d'amélioration locative au fil des ans. Toutefois, la présence de ceux-ci empêche la réutilisation et la densification du site à de nouvelles fins. Ces deux immeubles n'ont pas la capacité portante nécessaire pour accueillir de nouveaux étages et leur implantation rendrait difficile un retissage efficace du front bâti sur l'avenue Beaumont. La conservation de tels ouvrages dans le cadre d'un projet montrant une programmation similaire à celle envisagée ne permettrait pas non plus la construction d'un garage souterrain.

Dans le cas présent, la démolition est forcée par l'opportunité de redéveloppement du site, opportunité encouragée par la démarche concertée de planification réalisée dans le cadre de la venue du campus MIL de l'Université de Montréal.

## **Projet de remplacement**

Le requérant propose de réunir les 2 lots composant le site visé et d'y construire un seul immeuble de 4 étages qui accueillera des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, totalisant une superficie d'un peu moins de 600 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un total de 39 logements aux étages. Le nouvel immeuble occupera 82,4% du lot (maximum autorisé de 100%). Un stationnement souterrain de 22 places pour véhicules est prévu en sous-sol et un local pour du stationnement à vélos y sera aménagé.

Le rez-de-chaussée, qui devrait accueillir 4 locaux commerciaux distincts, sera implanté en retrait du plan de façade principal (+/- 1 m) afin d'assurer une interface plus intéressante avec le domaine public. Ce niveau présentera également une surhauteur et sera traité en transparence par une fenestration abondante de manière à animer davantage l'axe Beaumont. Chaque local profitera d'une entrée distincte sur cette avenue et l'entrée principale pour la fonction résidentielle s'y retrouvera également. Un accès secondaire aux logements ainsi que l'accès au garage souterrain sont prévus sur l'avenue Wiseman tandis qu'une aire de chargement sera accessible par l'avenue Stuart et localisée sous une portion en porte-à-faux du bâtiment de manière à en atténuer la visibilité et assurer un accès rapide aux locaux commerciaux. Cet espace sera aussi utilisé afin de faciliter la gestion des matières résiduelles sur le site.

En plus du retrait prévu au premier niveau, différents gestes sont proposés pour briser la linéarité des façades du bâtiment : découpage volumétrique, variation dans les matériaux ainsi que dans les teintes dominantes de maçonnerie. Une stratégie d'affichage, utilisant les colonnes de béton apparentes à titre de support, a déjà été mise en place pour assurer une cohérence de l'ensemble lorsque les locaux commerciaux seront en exploitation.

Le bâtiment sera majoritairement revêtu de brique d'argile en deux tons, soit une brique de couleur rouge (Varsity Smooth Ironspot, format métrique / Meridian Brick) et une seconde de couleur blanche (Alaskan White Velour A, format métrique / Belden). Sur les élévations Beaumont et Stuart, des bandes verticales en retrait des plans principaux sont prévues afin d'en briser la linéarité, permettre l'aménagement de balcons et assurer un espace de transition entre les teintes de maçonnerie. Ces portions en retrait seront recouvertes de parement métallique anodisé et les garde-corps des balcons seront de métal perforé. Afin d'alléger le nouveau volume, la brique blanche sera utilisée pour les plans les plus rapprochés des limites de propriété à l'arrière du site.

L'offre résidentielle a été pensée afin d'anticiper la demande étudiante en logement dans le quartier de Parc-Extension considérant l'ouverture imminente du campus MIL de l'Université de Montréal. Les logements proposés, à raison de 13 par étage, seront de petites dimensions (515 à 920 pi<sup>2</sup>), comprenant d'une à deux chambres à coucher. À cet égard, on retrouvera 3 unités de type «studio» (580 pi<sup>2</sup>), 21 unités d'une chambre (515 à 680 pi<sup>2</sup>) et 15 logements de 2 chambres à coucher (720 à 920 pi<sup>2</sup>). Si certaines unités auront accès à un espace extérieur privatif (balcons), l'ensemble des occupants pourront profiter d'une terrasse commune au toit du bâtiment.

Des plantations en bacs (béton préfabriqué) sont prévues en cour avant, sous les étages supérieurs tandis que des plantations sur dalle et en plein terre seront réalisées à l'arrière du bâtiment. Au total, 12,8% du site sera recouvert de végétaux et 4 arbres de petit calibre seront plantés. En plus des efforts de verdissement au niveau du sol, des bacs de plantations sont aussi prévu au pourtour et au centre de la vaste terrasse commune (215 m<sup>2</sup>) proposée au toit de l'immeuble.

## **JUSTIFICATION**

La Direction du développement du territoire est d'avis que cette demande est justifiée et qu'une suite favorable devrait lui être accordée, et ce, pour les raisons suivantes :

- Les bâtiments existants, bien que dans un état structural sain, sont peu attrayants et contribuent peu à l'animation de l'avenue Beaumont ainsi qu'à la dynamique de revitalisation de ce secteur compte tenu de l'arrivée imminente du campus MIL de l'Université de Montréal;
- vu leur composition, les immeubles ne pourraient pas être réutilisés dans un projet de mise en valeur et de densification du site à des fins commerciales et résidentielles;
- les bâtiments existants dérogent à la réglementation en vigueur sur plusieurs aspects, dont les seuils minimaux de hauteur et de densité;
- les constructions existantes ne présentent aucune caractéristique architecturale d'intérêt pouvant en justifier la conservation;
- le projet, de par son gabarit et son implantation, s'intégrera adéquatement au tissu urbain environnant et contribuera significativement à poursuivre les efforts de revitalisation sur l'avenue Beaumont;
- la proposition se démarque par un traitement architectural soigné et contemporain, par l'utilisation de matériaux de parement durable et de qualité, par des efforts de verdissement et par des mesures proposées visant à encourager les déplacements actifs;
- vu la typologie de logements prévue et les services offerts sur place, le projet est conçu afin d'anticiper la demande en habitation qui accompagnera l'ouverture du campus MIL;
- la proposition permettra de densifier une propriété aux abords d'une station de métro (Acadie) et s'inscrit dans les objectifs de dynamisation du secteur, objectifs affirmés lors de l'élaboration et par l'entrée en vigueur du Plan de développement urbain économique et social (PDUES).

À sa séance du 26 novembre 2018, le comité de démolition de l'arrondissement a, suite à l'analyse de la proposition et la prise en compte des oppositions formulées quant à celle-ci, rendu une décision favorable au projet tel que présenté.

Le règlement régissant la démolition d'immeuble de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA04-14007) stipule ceci :

- Article 12 - Toute personne peut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition dans les dix jours de la publication de l'avis public. Pour ce faire, elle doit faire connaître son opposition motivée au secrétaire d'arrondissement.
- Article 26 - Tout intéressé peut, dans les 30 jours suivant la décision du comité de démolition, interjeter appel de la décision par écrit au conseil d'arrondissement.
- Article 27 - Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

Puisqu'une demande d'appel a été déposée auprès de la secrétaire d'arrondissement lors du délai de 30 jours suivants la décision du comité de démolition, le conseil d'arrondissement est appelé à se prononcer sur la décision rendue le 26 novembre 2018.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Coût des travaux - 5 207 504 \$  
Coût du permis - 51 033,54 \$.

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

La proposition permettra, dans le respect des objectifs du PDUES, de densifier et diversifier les activités sur un site se trouvant à proximité d'infrastructures de transport en commun importantes.

**IMPACT(S) MAJEUR(S)**

N/A

**OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

N/A

**CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Émission du permis de démolition.

**CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

La proposition est conforme aux objectifs du Plan de développement urbain économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau et du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

**VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

**Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Olivier GAUTHIER  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-868-3513  
**Télécop. :** 514-868-4706

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2019-01-15

Marc-André HERNANDEZ  
c/d urb.<<arr.>60000>>

**Tél :** 514-868-3512  
**Télécop. :**

**Dossier # : 1195898001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
<b>Objet :</b>	Soumettre un appel de la décision CD18-12 du comité de démolition de l'arrondissement quant à la démolition des bâtiments situés aux 891-893 et 925, avenue Beaumont et leur remplacement par un nouvel immeuble de 4 étages destinés à accueillir des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et un total de 39 logements aux étages.



[CD18-12 891-925 Beaumont.pdf](#) [CD 2018-11-26 PV.pdf](#)



[891-925 Beaumont cahier CCU.pdf](#)

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Olivier GAUTHIER  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-868-3513  
**Télécop. :** 514-868-4706

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION

---

DÉCISION NUMÉRO : **CD18-12**

---

DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION

Requérant : GROUPE JML INC.

Immeubles visés : 891-893 et 925, avenue  
Beaumont

Demande de permis : 3001462448 et 3001462451

---

DÉCISION SUITE À L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE TENUE LE 26 NOVEMBRE 2018, À 18H00, AU 405, AVENUE OGILVY, 2<sup>E</sup> ÉTAGE, MONTRÉAL, À LAQUELLE ASSISTENT MESSIEUR ROBERT LAVOIE, AINSI QUE MESDAMES ESTHER ST-LOUIS ET KATHERINE ROUTHIER, SIÉGEANT SOUS LA PRÉSIDENTE DE MONSIEUR SYLVAIN OUELLET, FORMANT LE QUORUM.

---

CONSIDÉRANT la demande de permis de démolition pour le bâtiment situé au 891-925, avenue Beaumont, portant le numéro 3001462448 et 3001462451;

CONSIDÉRANT QUE la secrétaire d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension a publié un avis dans le Journal Le Devoir, édition du 8 novembre 2018, annonçant la tenue d'une séance du comité d'étude des demandes de démolition conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* et au *Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA04-14007)*;

CONSIDÉRANT QUE l'avis public a été affiché sur les bâtiments visés à compter du 8 novembre 2018, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* et au *Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA04-14007)*;

CONSIDÉREANT QUE les orientations du Plan d'urbanisme prévoient le type d'usage souhaité dans le cadre du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;

CONSIDÉRANT QU'aucun locataire, au sens de la Loi sur la Régie du logement n'occupe le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a soumis un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé à la satisfaction de tous les membres du comité;

CONSIDÉRANT QUE le comité a tenu une séance publique le 26 novembre 2018 et qu'à cette occasion, toute personne intéressée pouvait être entendue;

**Il est**

**Proposé par Robert Lavoie  
Appuyé par Esther St-Louis**

**et résolu par un vote à l'unanimité :**

D'AUTORISER la démolition des bâtiments situés au 891-893 et 925, avenue Beaumont suite aux demandes de permis de démolition portant les numéros 3001462448 et 3001462451, déposées le 20 septembre 2018, conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA04-14007)

ET

D'APPROUVER le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé visant la construction d'un bâtiment mixte de 4 étages abritant un rez-de-chaussée commercial et un total de 39 logements aux étages supérieurs, ayant une superficie au sol de 1010 mètres carrés et occupant 82,5% de la surface du terrain.

RENDUE À MONTRÉAL, LE 26 NOVEMBRE 2018

Le président de la séance,

Le secrétaire de la séance,

SYLVAIN OUELLET  
conseiller de la ville – district de François-Perrault

ERIC LAPLANTE  
inspecteur du cadre bâti

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION

---

DÉCISION NUMÉRO : **CD18-12**

---



## COMITÉ DE DÉMOLITION PROCÈS-VERBAL

**PROCÈS-VERBAL** du comité de démolition réuni le 26 novembre 2018 à 18h00, au 405, avenue Ogilvy, Montréal, relativement au projet de démolition des bâtiments situés au 891-893 et 925, avenue Beaumont.

### **1. Ouverture de l'assemblée**

Assistent à cette assemblée :

Sylvain Ouellet, président du comité et conseiller de la ville – district de François-Perrault

#### Citoyens :

M. André Trépanier  
M. Sacha Dyke  
Mme Mary Deros  
M. Carl Grignon  
M. John Palumbo  
M. Michael Lapenna

#### Membres du comité :

Esther St-Louis  
Katherine Routhier  
Robert Lavoie

Marc-André Hernandez, chef de division urbanisme et services aux entreprises  
Olivier Gauthier, conseiller en aménagement  
Mitchell Lavoie, conseiller en aménagement  
Roula Heubri, architecte - planification  
Eric Laplante, inspecteur du cadre bâti

### **2. Présentation des demandes de permis de démolition et du projet de réutilisation du sol dégagé sur les propriétés situées aux 891-893 et 925, avenue Beaumont:**

Olivier Gauthier présente le dossier.

Cette demande a pour but de permettre la démolition des bâtiments situés aux 891-893 et 925, avenue Beaumont et, en vertu du programme de réutilisation du sol dégagé, d'ériger un bâtiment mixte de 4 étages abritant un rez-de-chaussée commercial et un total de 39 logements aux étages, ayant une superficie au sol de 1010 mètres carrés et occupant 82,5% de la surface du terrain.

### **3. Période de questions du public**

Les commentaires ont porté sur :

- L'évaluation du terrain et l'étude de faisabilité par la Direction de l'Habitation pour l'aménagement de logements sociaux
- La possibilité d'inclure plus de logements sociaux dans l'analyse réalisée par la Direction de l'habitation
- Les espaces commerciaux au rez-de-chaussée pouvant servir, dans le cadre d'un projet de logement social et communautaire, à accueillir des organismes et autres groupes communautaires sur le site
- Les occupants actuels et les baux commerciaux en vigueur
- L'état des deux bâtiments à démolir
- La possibilité de la Ville de Montréal d'utiliser ses droits de préemption pour l'achat du terrain
- L'offre d'achat déposée par le promoteur et la procuration que celui-ci a déposée avec les demandes de permis pour les deux terrains visés par le projet
- La clientèle visée par le projet de remplacement
- Le locataire commercial du #925 Beaumont qui n'aurait pas été avisé par le promoteur
- La possibilité de réutiliser les bâtiments existants au lieu de les démolir

### **4. Période de questions des membres du comité**

Les commentaires ont porté sur :

- L'évaluation réalisée par la Direction de l'Habitation pour l'aménagement de logements sociaux
- La difficulté d'aménager des logements sociaux dans un projet mixte (commercial et résidentiel) qui oblige l'aménagement de commerces au rez-de-chaussée
- Les coûts de construction plus importants liés à la construction d'un bâtiment du 4 étages vu l'obligation d'y inclure un système de gicleurs
- Les capacités de la Direction de l'Habitation à acquérir des terrains sur le territoire de Parc-Extension
- Les avantages à développer un seul projet et réunir deux terrains distincts sur une tête d'îlot aux abords de l'avenue Beaumont
- L'implantation actuelle des bâtiments existants et la faible densité de ceux-ci
- L'opportunité de reconstruire une tête complète d'îlot et de contribuer à la revitalisation de l'avenue Beaumont
- La pertinence d'une offre résidentielle diversifiée dans le quartier et l'aménagement de logements propice à la clientèle étudiant dans le contexte de l'ouverture imminente du campus MIL de l'Université de Montréal
- Les délais possibles dans la réalisation du projet de remplacement

### **5. Décision du comité**

Considérant l'évaluation de la demande par le biais des critères déterminés au Règlement sur la démolition (RCA04-14007);

Il est proposé par Robert Lavoie  
appuyé par Esther St-Louis  
et résolu par un vote à l'unanimité

D'AUTORISER la démolition des bâtiments situés au 891-925, avenue Beaumont suite aux demandes de permis de démolition portant les numéros 3001462448 et 3001462451, déposées le 20 septembre 2018, conformément au Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA04-14007)

ET

D'APPROUVER le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé visant la construction d'un bâtiment de 4 étages abritant un rez-de-chaussée commercial et un total de 39 logements aux étages, ayant une superficie au sol de 1010 mètres carrés et occupant 82,5% de la surface du terrain.

À 19h05, le comité de démolition prend fin.

Signé à Montréal, ce \_\_\_\_\_ jour du mois d' \_\_\_\_\_ 2018.

\_\_\_\_\_  
Sylvain Ouellet, Président du comité  
et conseiller de la ville - district de François-Perrault

\_\_\_\_\_  
Eric Laplante, Secrétaire du comité  
et inspecteur du cadre bâti



## PROJET

Projet Beaumont / Stuart  
Promoteur JML Construction  
AVENUE STUART/ BEAUMONT

## ARCHITECTES

Atelier d'Architecture Saroili Palumbo inc.  
1265 rue St-Marc Montréal H3H 2E8  
tél. 514 935 9788

## PERSPECTIVE 1

SEPTEMBRE 2018



## PROJET

Projet Beaumont / Stuart  
Promoteur JML Construction  
AVENUE BEAUMONT/ WISEMAN

## ARCHITECTES

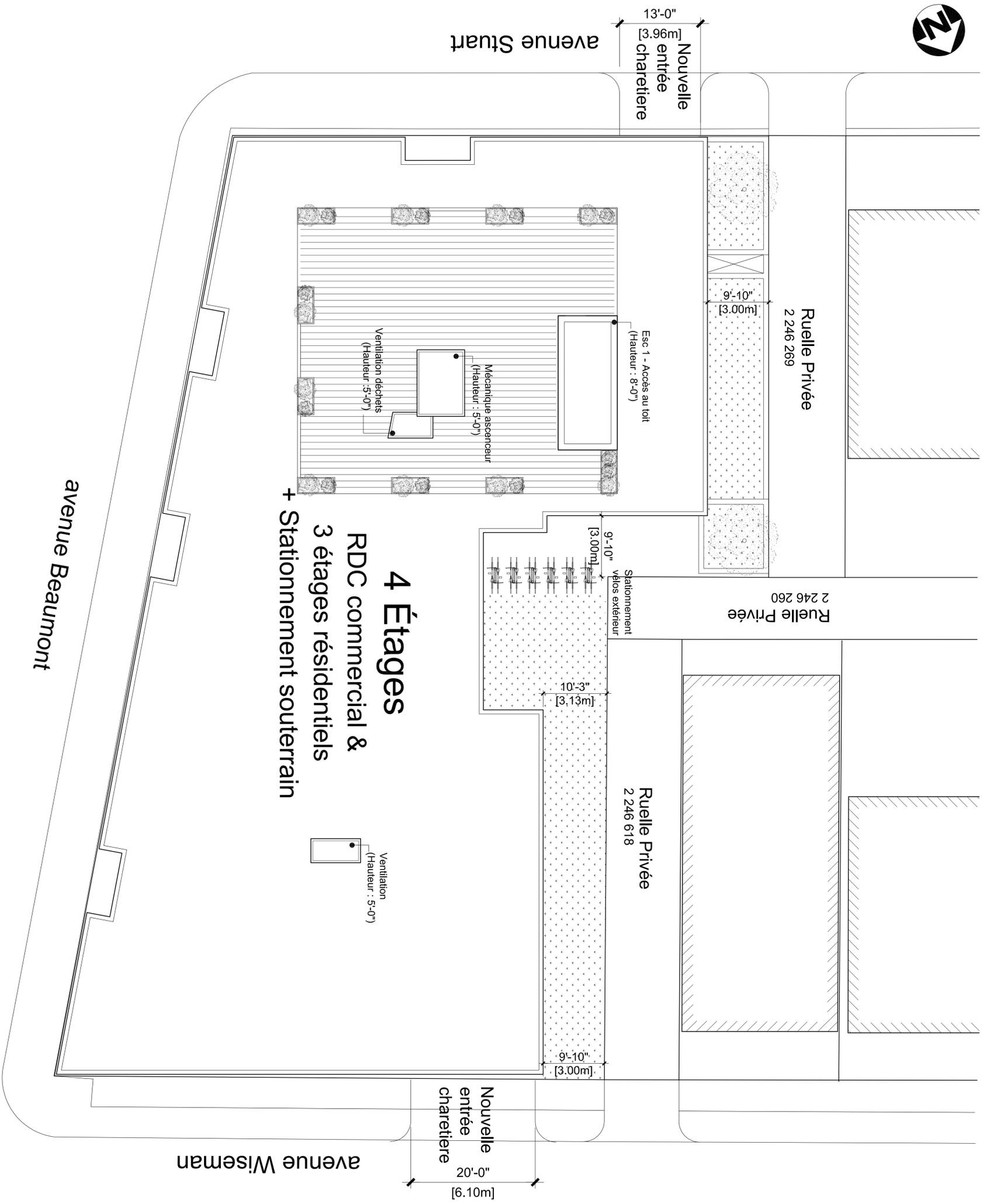
Atelier d'Architecture Saroïl Palumbo inc.  
1265 rue St-Marc Montréal H3H 2E8  
tél. 514 935 9788

## PERSPECTIVE 2

SEPTEMBRE 2018



L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN ANSI QU'LES CONDITIONS DE CHANTIER ET SANS DÉLAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAIN-D'ŒUVRE ET MATÉRIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET DE TOUTS LES RÉGLEMENTS PROVINCIAUX ANSI QU'LES TOUTS LES RÉGLEMENTS MUNICIPAUX. LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉES À L'ÉCHELLE SUR CE DESSIN.



NO.	DATE	REVISION
02	17 OCTOBRE 2018	REVISE, AJOUT DETAILS
01	19 SEPTEMBRE 2018	EMS POUR PERMIS

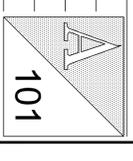


ATELIER D'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO

Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

PLAN  
IMPLANTATION

FICHER: A200  
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"  
DATE: Août 2018  
DESSINE PAR: LSP: WS  
DOSSIER: 2018/02





avenue Stuart

Ruelle Privée  
2 246 269

Batiment 1 étage  
à démolir  
925 Beaumont

Ruelle Privée  
2 246 260

Batiment 1 étage + mezzanine  
à démolir  
891 Beaumont

Ruelle Privée  
2 246 618

avenue Beaumont

Entrée charretiere  
desafectée

Entrée charretiere  
desafectée

avenue Wiseman

N O T E S  
L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN ANSI QU'ET LES CONDITIONS DE CHANTIER ET SANS DELAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAIN-D'OEUVRE ET MATERIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BATIMENT ET DE TOUTS LES REGLEMENTS PROVINCIAUX ANSI QU'ET TOUTS LES REGLEMENTS MUNICIPAUX. LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ETRE MESUREES A L'ECHELLE SUR CE DESSIN.

NO.	DATE	REVISION
02	17 OCTOBRE 2018	REVISE, AJOUT DETAILS
01	19 SEPTEMBRE 2018	FEMS POUR PERMIS

ATELIER D'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO

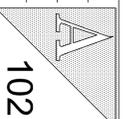


1265, ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: onsip@videotop.com

Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

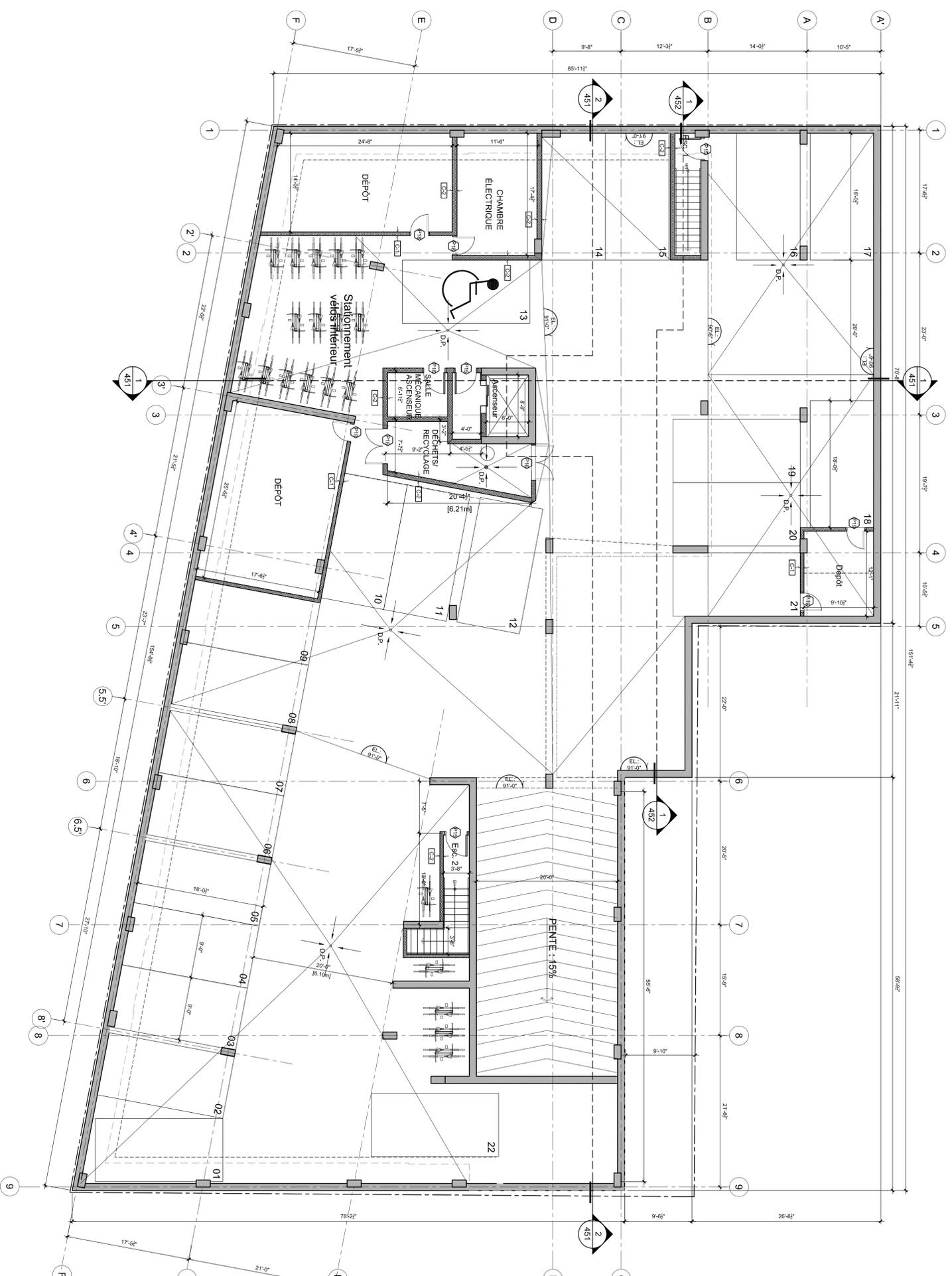
PLAN  
DEMOLITION

FICHER: A200  
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"  
DATE: Aout 2018  
DESSINE PAR: LSP: WS  
DOSSIER: 2018/02



102

L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN AINSI QUE LES CONDITIONS DE CHANTIER ET SANS DELAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAIN-D'ŒUVRE ET MATÉRIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET DE TOUTS LES RÉGLEMENTS MUNICIPAUX, AINSI QUE LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉES A L'ÉCHELLE SUR CE DESSIN.



NO.	DATE	REVISION
04	2 NOVEMBRE	REVISION
03	22 OCTOBRE	REVISE: AJOUT DETAILS
02	17 OCTOBRE	REVISE: AJOUT DETAILS
01	19 SEPTEMBRE	EMS POUR FERRIS

ATELIER D'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO



1265, ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: oaspr@videotron.ca

Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

PLAN  
SOUS-SOL

FICHER: A200  
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"  
DATE: Aout 2018  
DESSINE PAR: LSP: WS  
DOSSIER: 201802

201

L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN AINSI QUE LES CONDITIONS DE CHANTIER ET SANS DELAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAIN-D'ŒUVRE ET MATÉRIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET DE TOUTS LES RÉGLEMENTS PROVINCIAUX AINSI QUE TOUTS LES RÉGLEMENTS MUNICIPAUX. LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉES À L'ÉCHELLE SUR CE DESSIN.

NO.	DATE	REVISION
04	2 NOVEMBRE	REVISION
03	22 OCTOBRE	REVISION: AJOUT DETAILS
02	17 OCTOBRE	REVISION: AJOUT DETAILS
01	19 SEPTEMBRE	EMIS POUR PERMIS

ATELIER D'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO

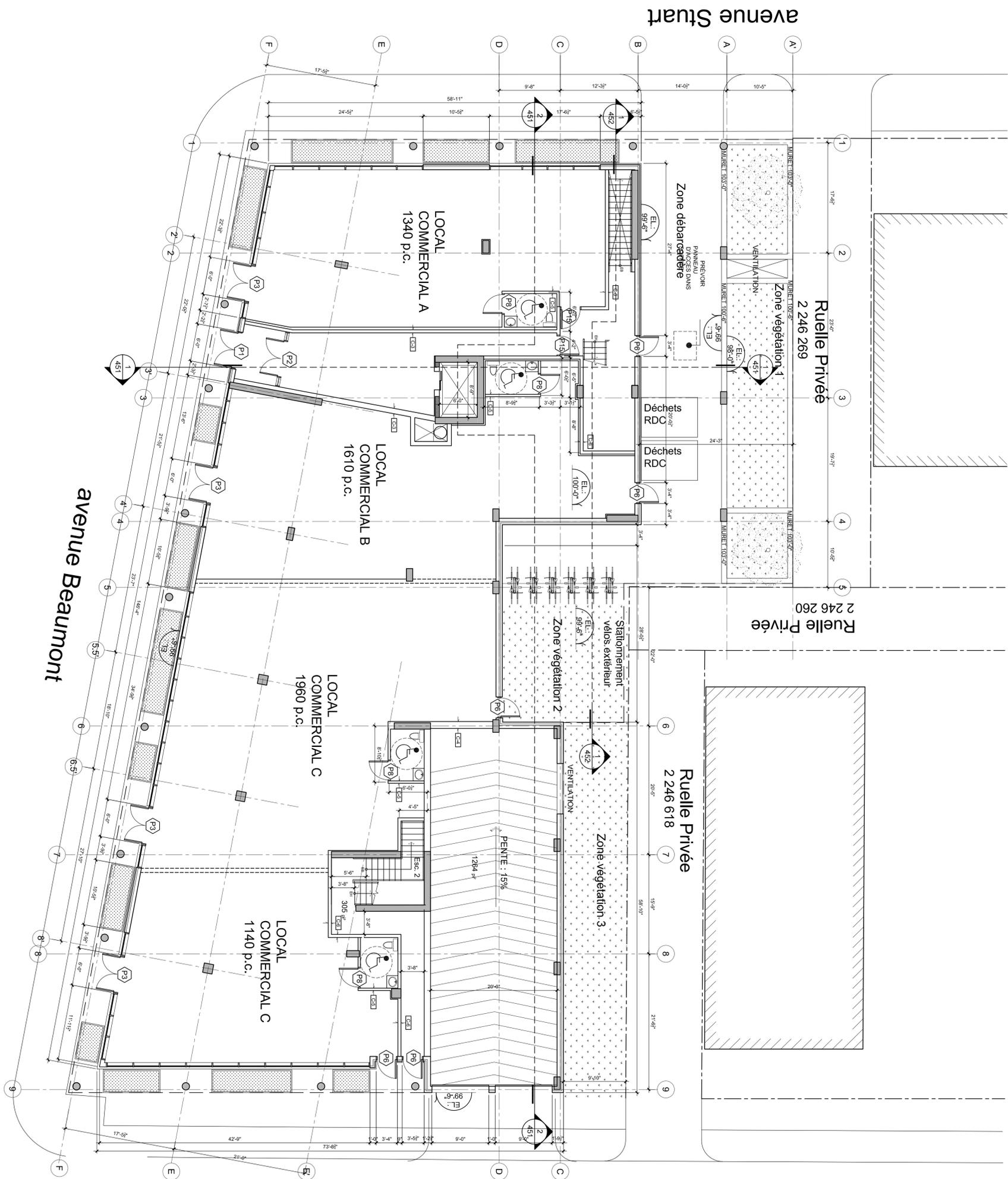


1265, ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: onsps@videotron.ca

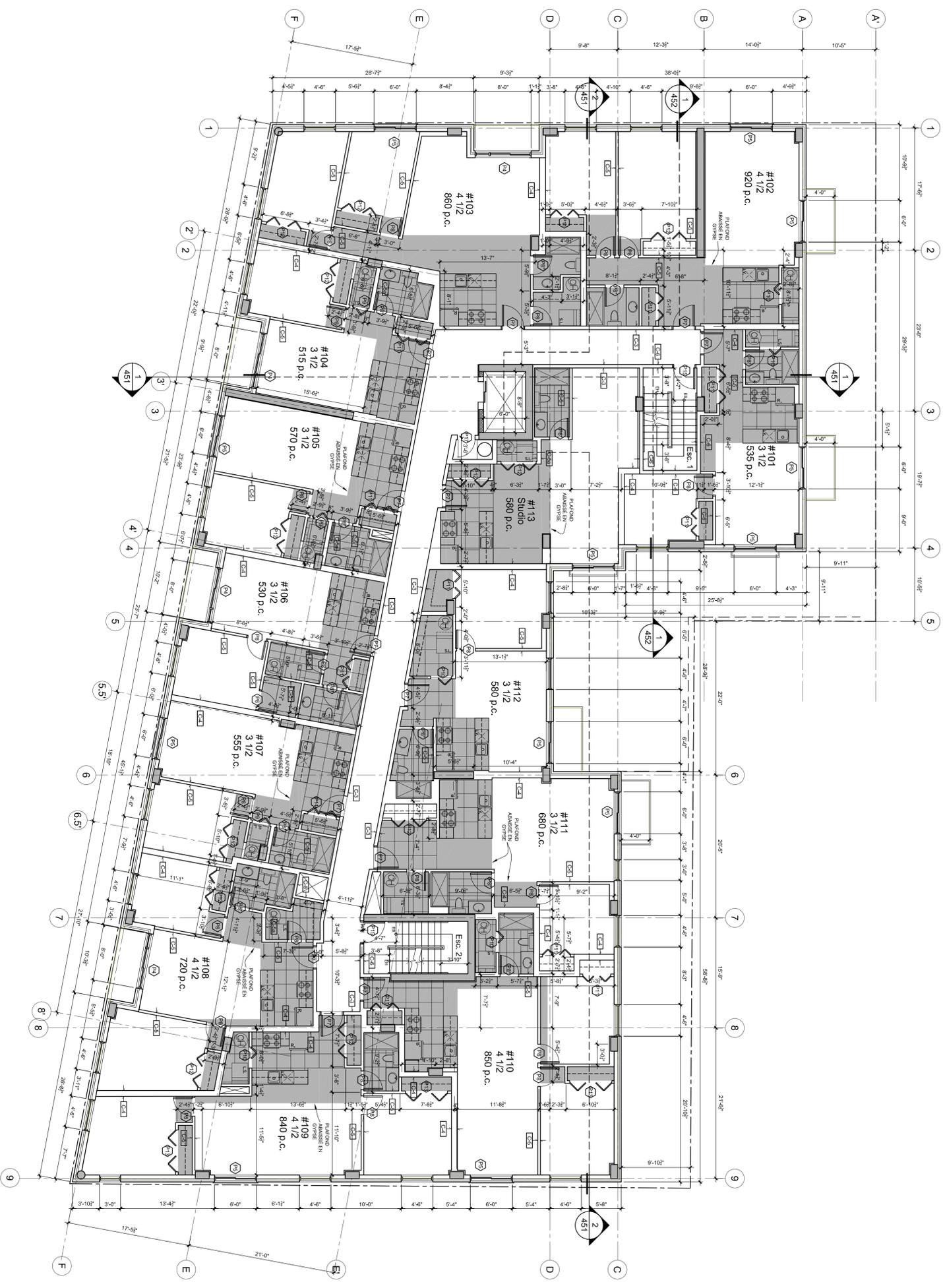
Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

PLAN  
REZ-DE-CHAUSSÉE

FICHER: A200  
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"  
DATE: Aout 2018  
DESSINE PAR: LSP: WS  
DOSSIER: 201802



L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN ANSI QU'ELLES CORRESPONDENT À LA RÉALITÉ ET SANS DÉLAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAIN-D'ŒUVRE ET MATÉRIEL SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET DE TOUTS LES RÉGLEMENTS PROVINCIAUX ANSI QU'À TOUTS LES RÉGLEMENTS MUNICIPAUX. LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉES À L'ÉCHELLE SUR CE DESSIN.



NO.	DATE	REVISION
01	19 SEPTEMBRE 2018	ÉMS POUR PERMIS
02	2018	REVISE: AJOUT DETAILS
03	22 OCTOBRE 2018	REVISE: AJOUT DETAILS
04	2 NOVEMBRE	REVISION

ATELIER D'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO

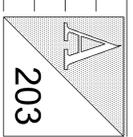


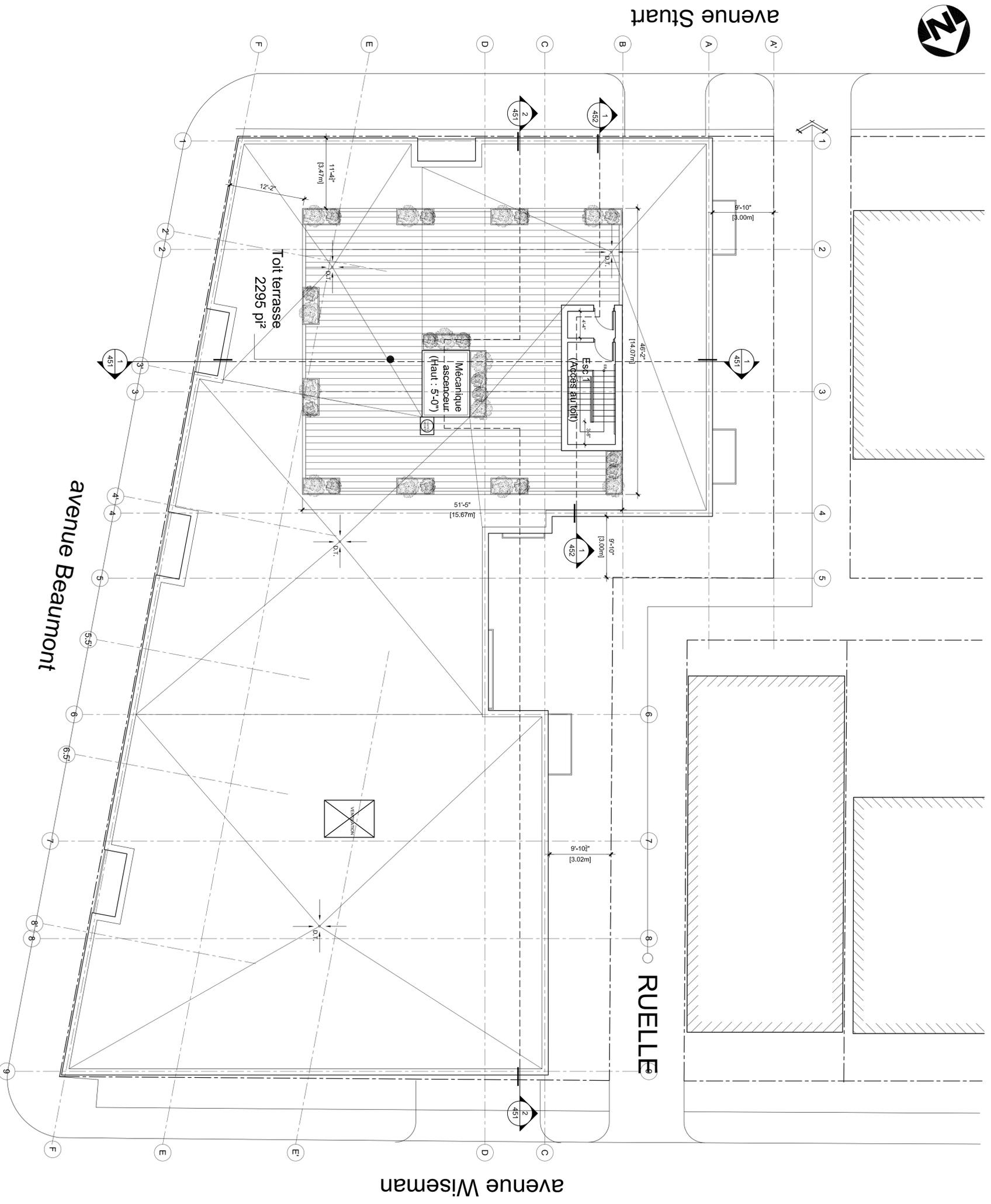
1265, ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: oasp@videotron.ca

Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

PLAN  
ÉTAGE TYPIQUE

FICHER: A200  
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"  
DATE: Août 2018  
DESSINE PAR: LSP: WS  
DOSSIER: 201802





**N O T E S**

L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN ANSI QU'LES CONDITIONS DE CHANTIER ET SANS DELAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAIN-D'OEUVRE ET MATERIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET DE TOUTS LES RÈGLEMENTS PROVINCIAUX ANSI QU'LES TOUTS LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX. LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉES A L'ÉCHELLE SUR CE DESSIN.

NO.	DATE	REVISION
03	22 OCTOBRE 2018	REVISÉ, AJOUT DÉTAILS
02	17 OCTOBRE 2018	REVISÉ, AJOUT DÉTAILS
01	19 SEPTEMBRE 2018	ÉMS POUR FERMIS

**ATELIER D'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO**



1265, ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: onspp@videotron.ca

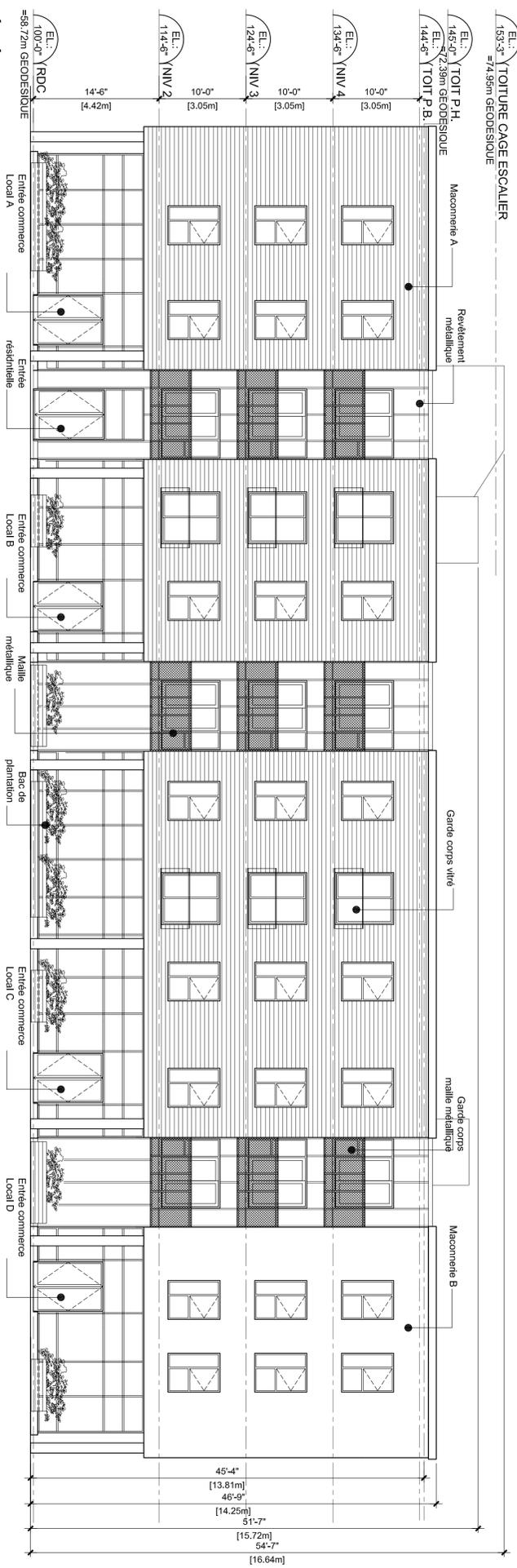
**Projet Beaumont-Stuart**  
JML Construction

**PLAN TOIT**

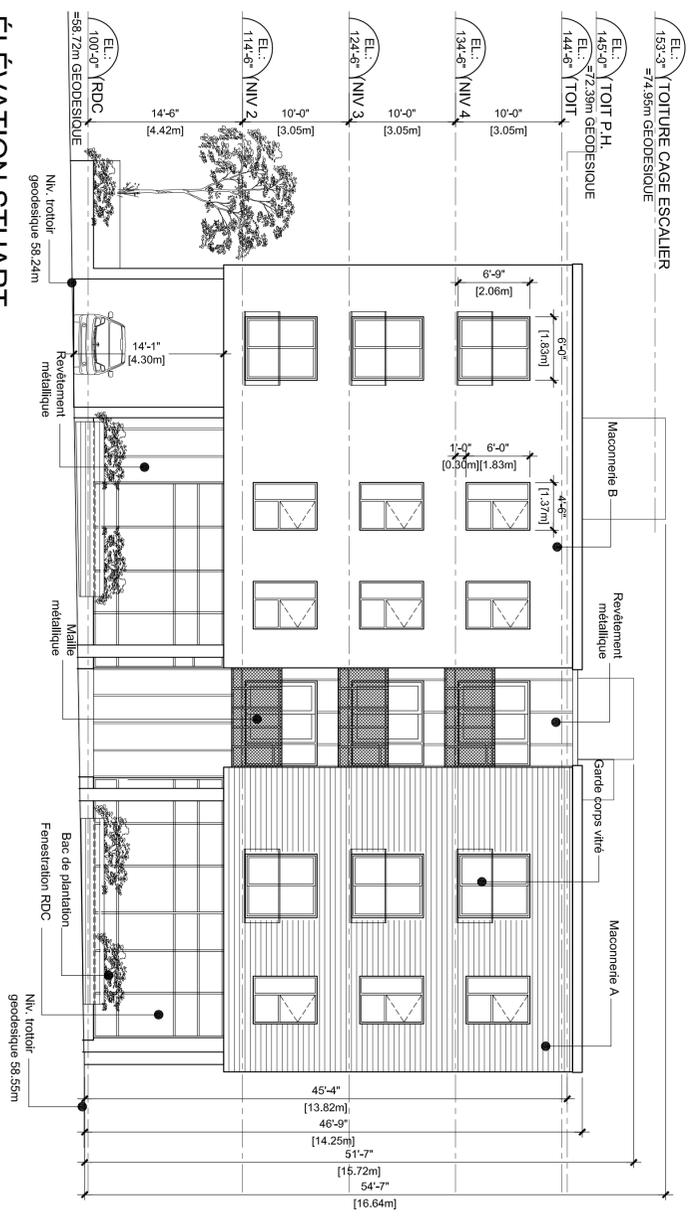
FICHER: A200  
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"  
DATE: Aout 2018  
DESSINE PAR: LSP: WS  
DOSSIER: 201802

**204**

L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE Dessin ANSI QU'ELLES CORRESPONDENT À CE Dessin ET SANS DÉLAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAIN-D'ŒUVRE ET MATÉRIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET DE TOUTS LES RÈGLEMENTS PROVINCIAUX ANSI QU'À TOUTS LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX. LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉES À L'ÉCHELLE SUR CE Dessin.



ÉLEVATION BEAUMONT



ÉLEVATION STUART

**MAÇONNERIE A :**  
 \*ARSTY SMOOTH  
 IONSPOIT PAR BRIQUES  
 MERIDIAN, MODULAIRE  
 METRIQUE  
**MAÇONNERIE B :**  
 \*ALASKA WHITE VELOUR A\*  
 BELDEN BRICK COMPANY  
 MODULAIRE METRIQUE

Élévation Beaumont	
<b>TOTAL NIV 2 - 4 :</b>	Fenêtres : 1377 p <sup>2</sup> (22,6%) Brique Rouge : 3140 p <sup>2</sup> (51,5%) Brique Blanche : 882 p <sup>2</sup> (14%) Revêtement Métal : 701 p <sup>2</sup> (11,5%)
<b>TOTAL RDC :</b>	Fenêtres et Portes : 1314,2 p <sup>2</sup> (73,9%) Revêtement Métal : 340 p <sup>2</sup> (19,1%) Colonnes (Béton) : 124,1 p <sup>2</sup> (6,8%)
<b>TOTAL RDC :</b>	Fenêtres et Portes : 450,1 p <sup>2</sup> (62,2%) Revêtement Métal : 214,6 p <sup>2</sup> (29,6%) Colonnes (Béton) : 59,3 p <sup>2</sup> (8,2%)

Élévation Stuart	
<b>TOTAL NIV 2 - 4 :</b>	Fenêtres : 648 p <sup>2</sup> (22,4%) Brique Rouge : 891 p <sup>2</sup> (30,8%) Brique Blanche : 1123 p <sup>2</sup> (38,8%) Revêtement Métal : 223 p <sup>2</sup> (7,7%)
<b>TOTAL RDC :</b>	Fenêtres et Portes : 450,1 p <sup>2</sup> (62,2%) Revêtement Métal : 214,6 p <sup>2</sup> (29,6%) Colonnes (Béton) : 59,3 p <sup>2</sup> (8,2%)

NO.	DATE	REVISION
06	2 NOVEMBRE 2018	REVISION
04	24 OCTOBRE 2018	REVISÉ
03	22 OCTOBRE 2018	REVISÉ, AJOUT DÉTAILS
02	17 OCTOBRE 2018	REVISÉ, AJOUT DÉTAILS
01	19 SEPTEMBRE 2018	EMS POUR PERMIS

ATELIER D'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**



1265, ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
 TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: onsip@videotron.co

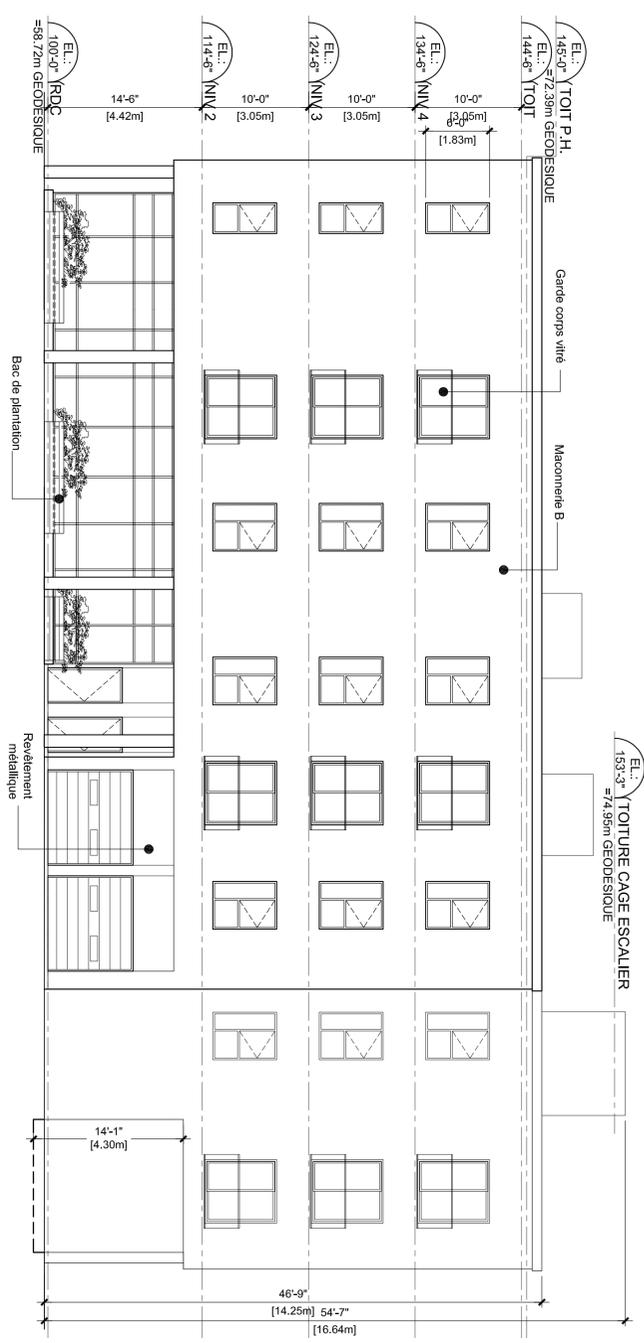
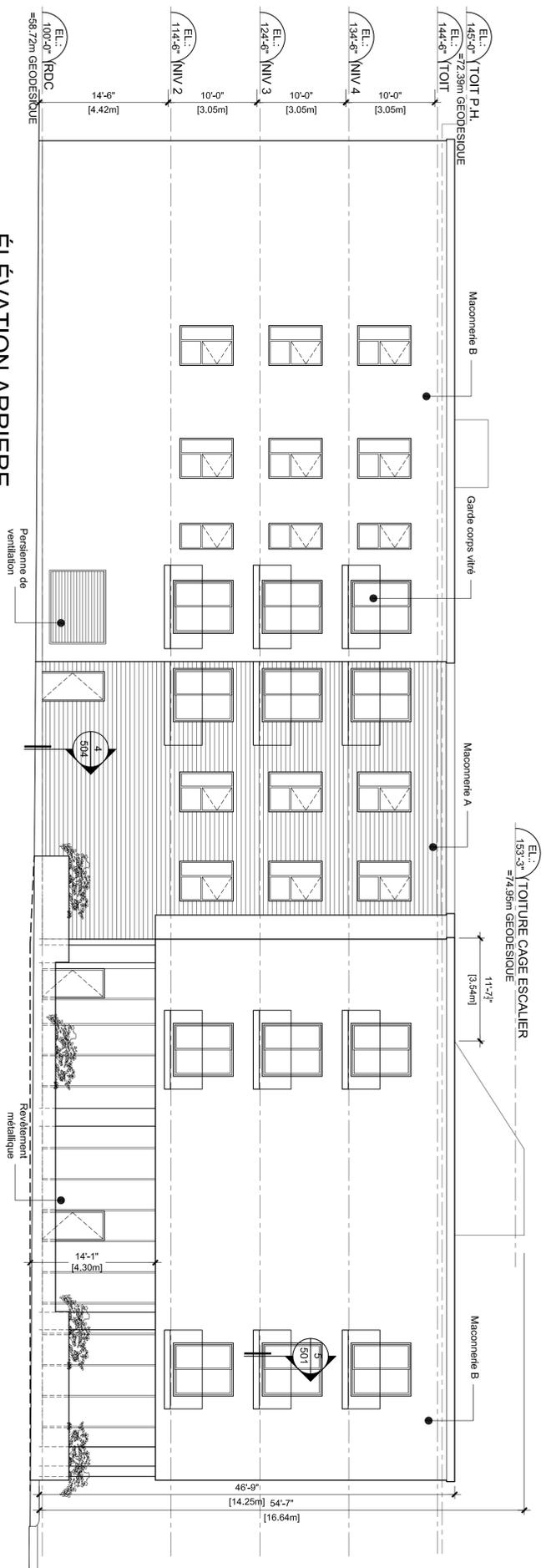
Projet Beaumont-Stuart  
 JML Construction

ELEVATIONS

FICHER: A200  
 ECHELLE: 1/8" = 1'-0"  
 DATE: Août 2018  
 DESSINE PAR: LSP: WS  
 DOSSIER: 2018/02

401

L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN ANSI QU'ELLES CORRESPONDENT À CELES DE LA PRATIQUE. L'ARCHITECTE NE CHANGERA PAS LES DIMENSIONS DE CE DESSIN SANS AVOIR AVISÉ L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUS LES TRAVAUX, MAIN-D'ŒUVRE ET MATÉRIEL SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET DE TOUS LES RÈGLEMENTS PROVINCIAUX, ANSI QU'À TOUS LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX, LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉES À L'ÉCHELLE SUR CE DESSIN.



**MAÇONNERIE A :**  
 VARSITY SMOOTH  
 IRONSPOUT PAR BRIQUES  
 MERIDIAN, MODULAIRE  
 METRIQUE

**MAÇONNERIE B :**  
 ALASKA WHITE VELOUR A\*  
 BELDEN BRICK COMPANY  
 MODULAIRE METRIQUE

**Élévation Wiseman**

**TOTAL NV 2 - 4 :** Fenêtres : 1360 p<sup>2</sup> (19,85%)  
 6850 p<sup>2</sup>  
 Brique Blanche : 4629 p<sup>2</sup> (67,57%)  
 Brique Rouge : 650 p<sup>2</sup> (9,93%)  
 Revêtement Métal : 181 p<sup>2</sup> (2,64%)  
**TOTAL RDC :** Fenêtres et Portes : 540 p<sup>2</sup> (23,07%)  
 2340 p<sup>2</sup>  
 Colomes (Béton) : 41 p<sup>2</sup> (1,75%)  
 Brique Blanche : 1085 p<sup>2</sup> (46,37%)  
 Brique Rouge : 347 p<sup>2</sup> (14,82%)  
 Porte de garage : 144 p<sup>2</sup> (6,15%)  
 Persienne ventilation : 53 p<sup>2</sup> (2,28%)

NO.	DATE	REVISION
06	2 NOVEMBRE 2018	REVISION
04	24 OCTOBRE 2018	REVISÉ
03	22 OCTOBRE 2018	REVISÉ, AJOUT DETAILS
02	17 OCTOBRE 2018	REVISÉ, AJOUT DETAILS
01	19 SEPTEMBRE 2018	EMS POUR PERMIS

ATELIER D'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**



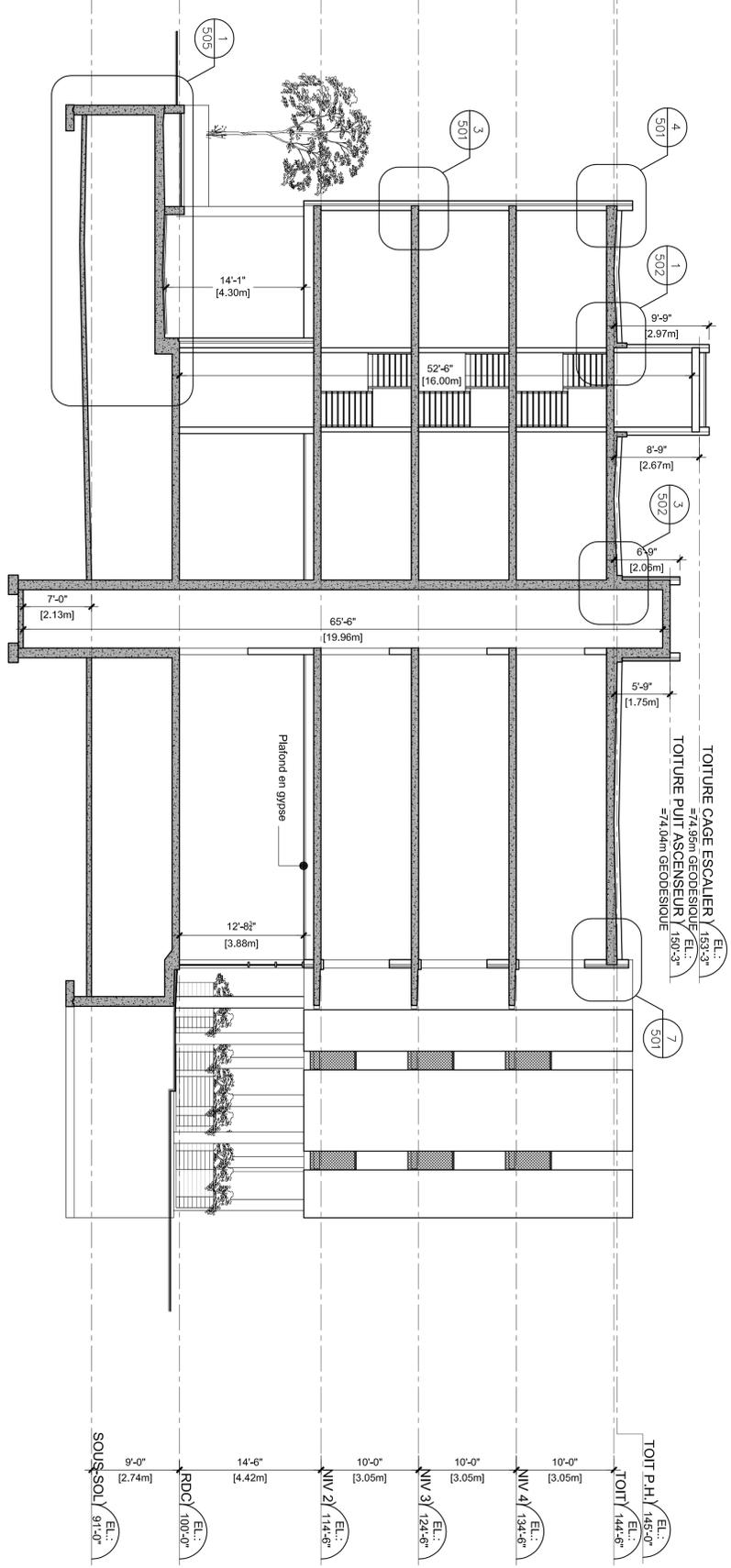
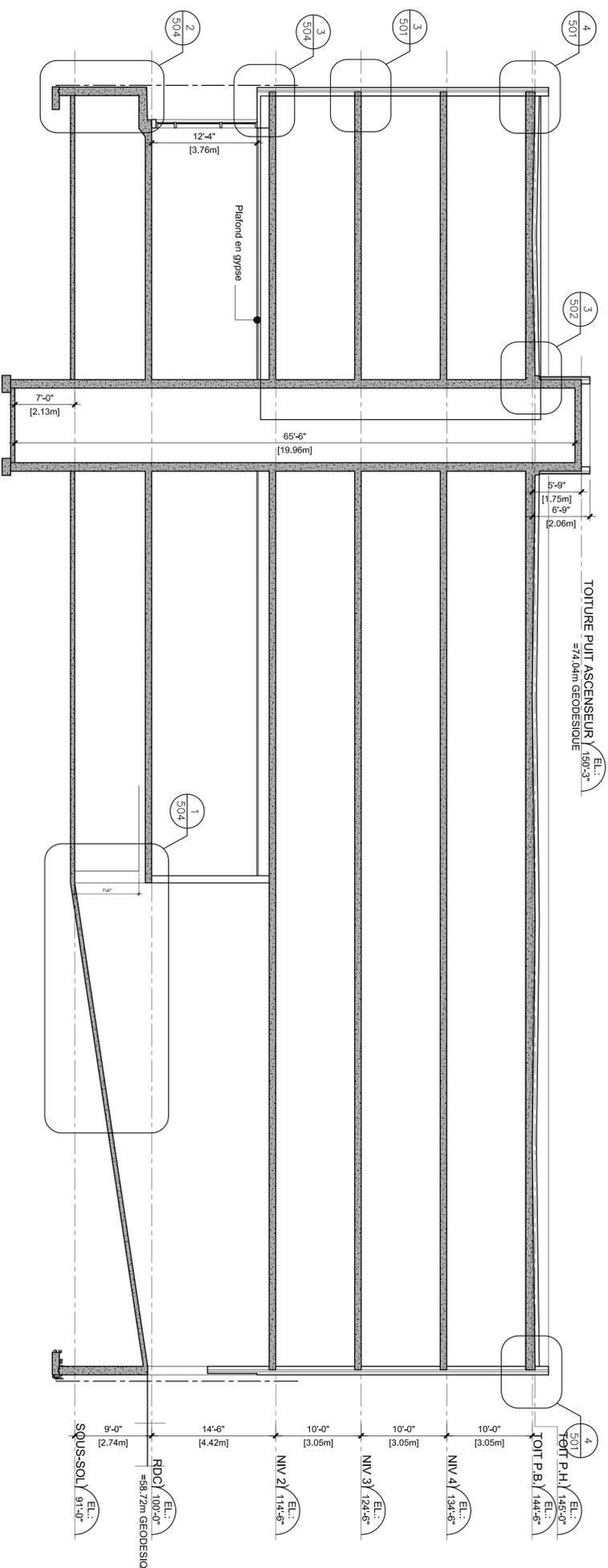
1265, ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
 TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: onspp@videotron.ca

**Projet Beaumont-Stuart**  
 JML Construction

**ELEVATIONS**

FICHER: A200  
 ECHELLE: 1/8" = 1'-0"  
 DATE: Aout 2018  
 DESSINE PAR: LSP: WS  
 DOSSIER: 201802

L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN AINSI QUE LES CONDITIONS DE CHANTIER ET SANS DELAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAIN-D'ŒUVRE ET MATERIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BATIMENT ET DE TOUTS LES REGLEMENTS PROVINCIAUX AINSI QUE TOUTS LES REGLEMENTS MUNICIPAUX. LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ETRE MESUREES A L'ECHELLE SUR CE DESSIN.



NO.	DATE	REVISION
06	2 NOVEMBRE 2018	REVISION
04	24 OCTOBRE 2018	REVISION
03	22 OCTOBRE 2018	REVISE: AJOUT DETAILS
02	17 OCTOBRE 2018	REVISE: AJOUT DETAILS
01	19 SEPTEMBRE 2018	EMS POUR PERMIS

ATELIER D'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO



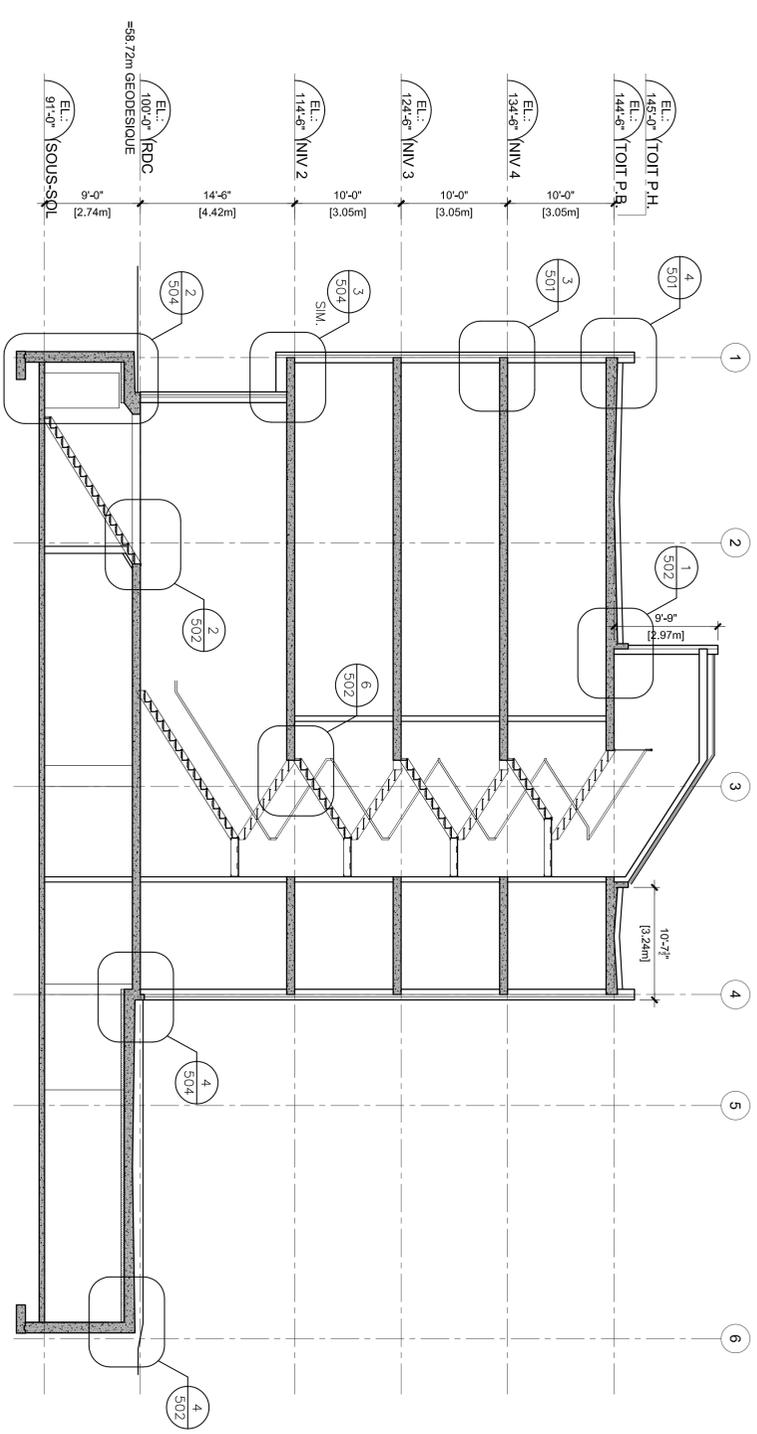
1265, ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: onspp@videotron.ca

Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

COUPES

FICHER: A200  
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"  
DATE: Aout 2018  
DESSINE PAR: WS  
DOSSIER: 2018/02

L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN ANSI QU'ELLES CORRESPONDENT À LA RÉALITÉ ET SANS DÉLAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAIN-D'ŒUVRE ET MATÉRIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET DE TOUTS LES RÉGLEMENTS PROVINCIAUX ANSI QU'ILS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉS À L'ÉCHELLE SUR CE DESSIN.



NO.	DATE	REVISION
03	2 NOVEMBRE 2018	REVISION
02	22 OCTOBRE 2018	REVISION: AJOUT DETAILS
01	19 SEPTEMBRE 2018	EMIS POUR PERMIS

ATELIER D'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO



1265, ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: onspp@videotron.ca

Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

COUPES

FICHER: A200  
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"  
DATE: Août 2018  
DESSINE PAR: WS  
DOSSIER: 2018/02



L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN AINSI QUE LES CONDITIONS DE CHANTIER ET SANS DELAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAIN-D'ŒUVRE ET MATERIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BATIMENT ET DE TOUTS LES REGLEMENTS PROVINCIAUX AINSI QUE TOUTS LES REGLEMENTS MUNICIPAUX. LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ETRE MESUREES A L'ECHELLE SUR CE DESSIN.

NO.	DATE	REVISION
01	19 OCTOBRE 2018	EMIS POUR PERMIS
02	17 OCTOBRE 2018	REVISE: AJOUT DETAILS
03	2 NOVEMBRE 2018	REVISION

ATELIER D'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO

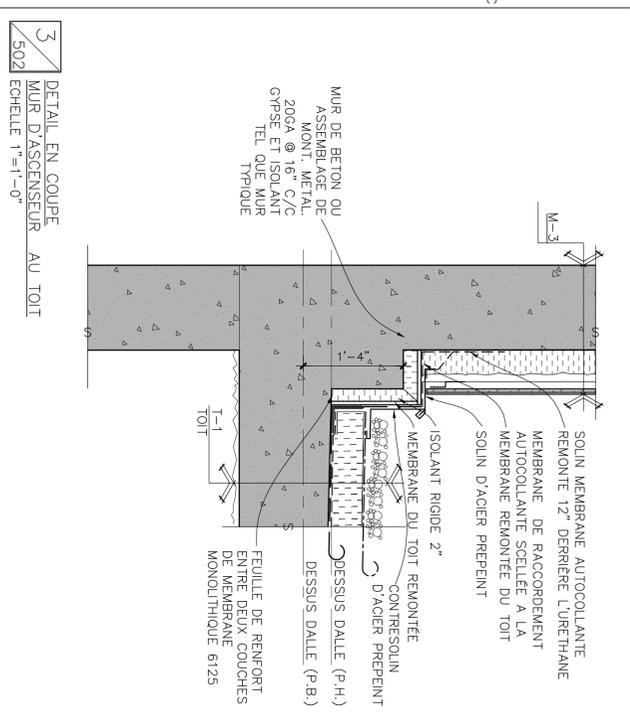
1265 ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: oasp@videotron.ca

Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

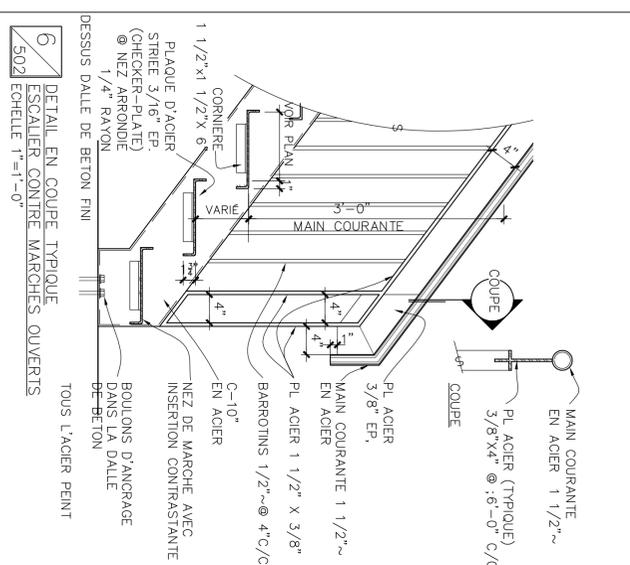


DETAILS

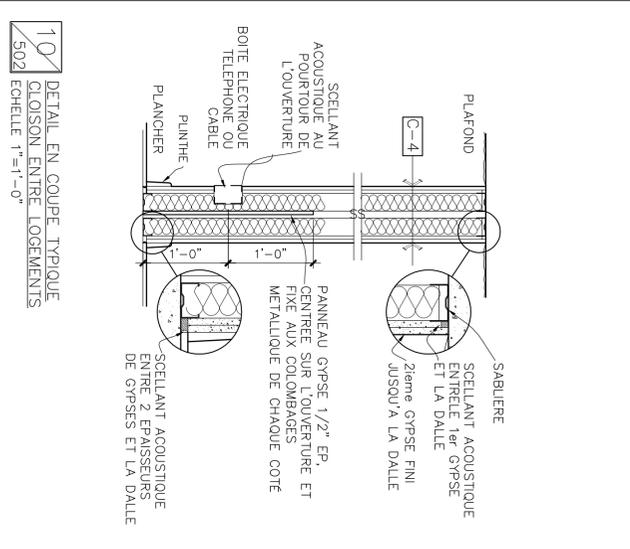
FICHER: A200  
ECHELLE: 1" = 1'-0"  
DATE: Aout 2018  
DESSINE PAR: WS  
DOSSIER: 2018/02



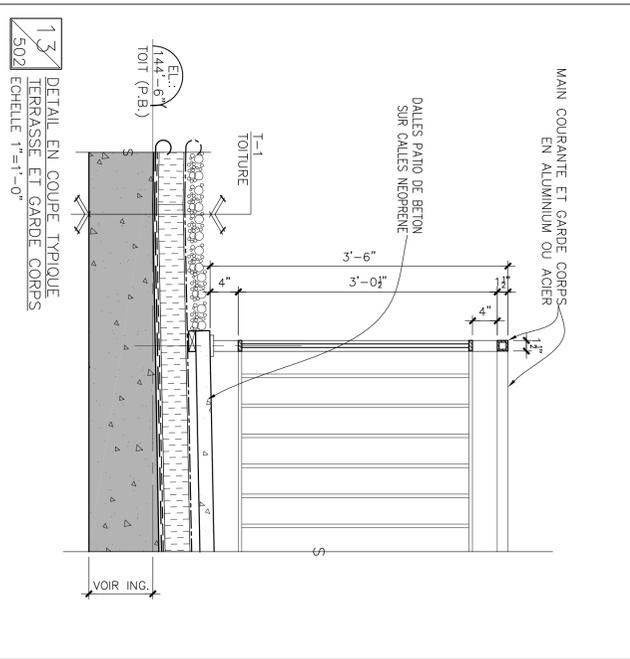
3 DETAIL EN COUPE TYPIQUE MUR D'ASCENSEUR AU TOIT ECHELLE 1"=1'-0"



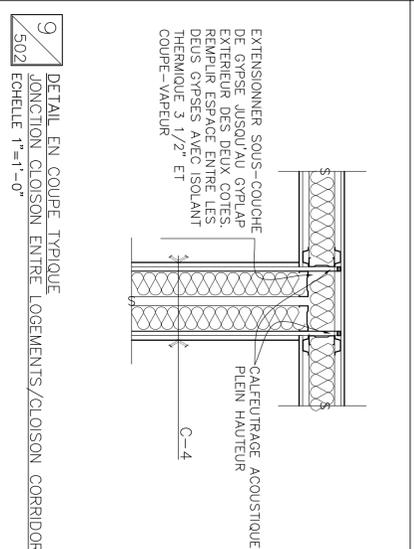
6 DETAIL EN COUPE TYPIQUE ESCALIER CONTRE MARCHES OUVERTIS ECHELLE 1"=1'-0"



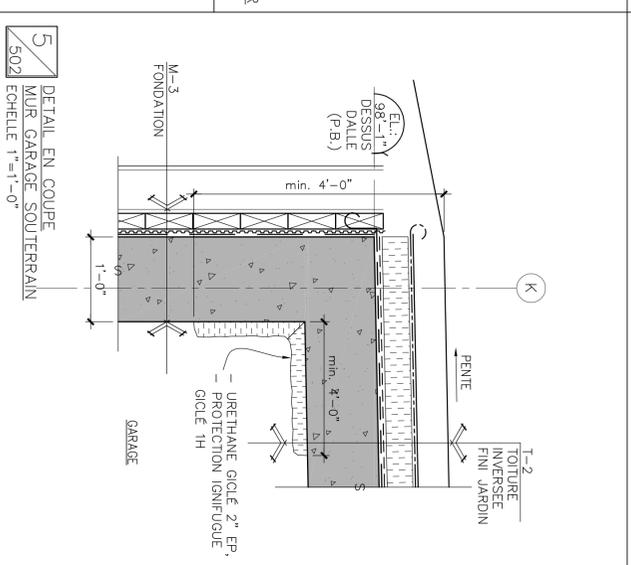
10 DETAIL EN COUPE TYPIQUE CLOISON ENTRE LOGEMENTS ECHELLE 1"=1'-0"



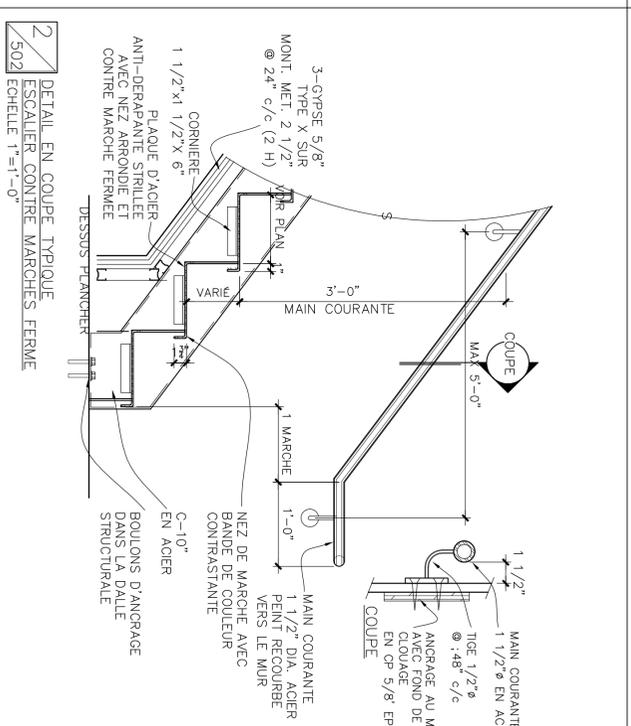
13 DETAIL EN COUPE TYPIQUE TERRASSE ET GARDE-CORPS ECHELLE 1"=1'-0"



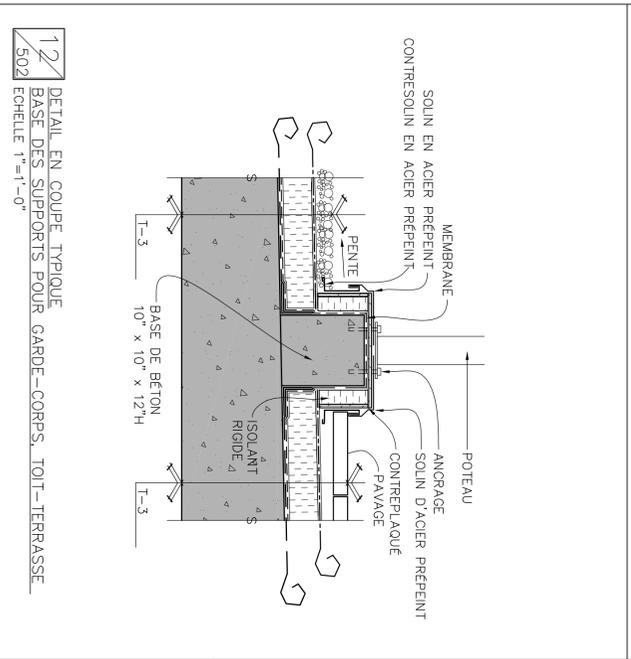
9 DETAIL EN COUPE TYPIQUE JONCTION CLOISON ENTRE LOGEMENTS/CLOISON CORRIDOR ECHELLE 1"=1'-0"



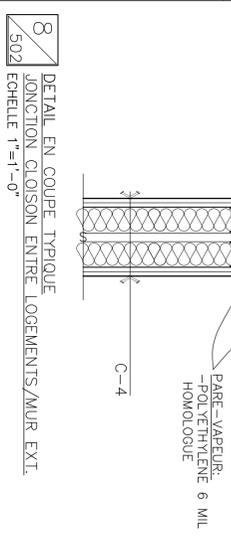
5 DETAIL EN COUPE MUR GARAGE-SOUTERRAIN ECHELLE 1"=1'-0"



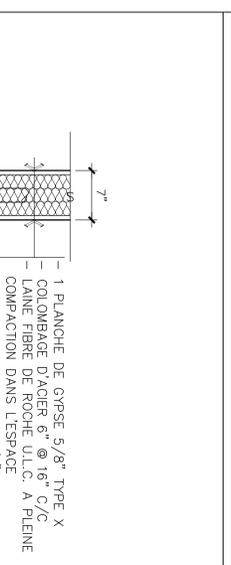
2 DETAIL EN COUPE TYPIQUE ESCALIER CONTRE MARCHES FERME ECHELLE 1"=1'-0"



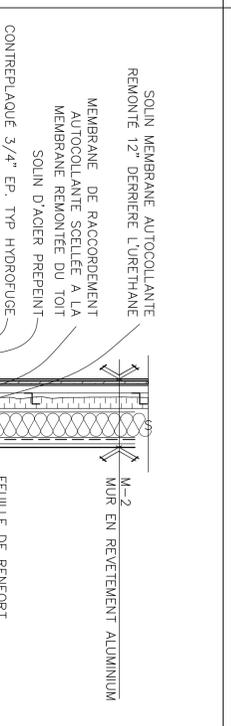
12 DETAIL EN COUPE TYPIQUE BASF. DES SUIPPORTS POUR GARDE-CORPS, TOIT-TERRASSE ECHELLE 1"=1'-0"



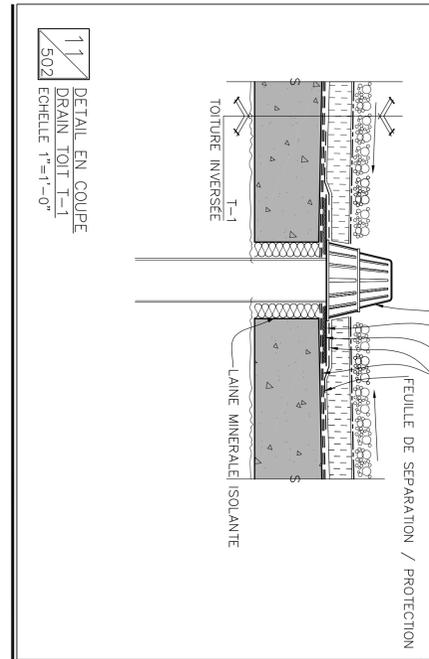
8 DETAIL EN COUPE TYPIQUE JONCTION CLOISON ENTRE LOGEMENTS/MUR EXT. ECHELLE 1"=1'-0"



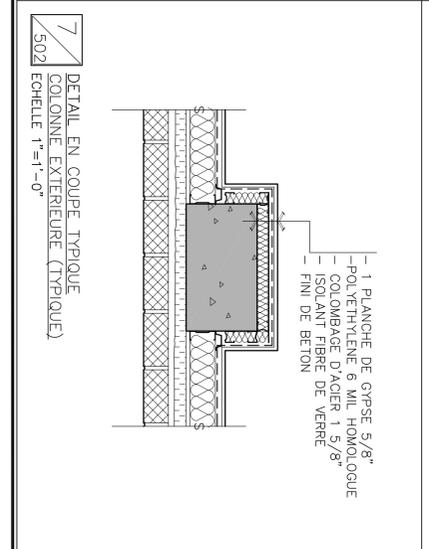
4 DETAIL EN COUPE TYPIQUE MUR DE PLOMBERIE INTERIEUR ECHELLE 1"=1'-0"



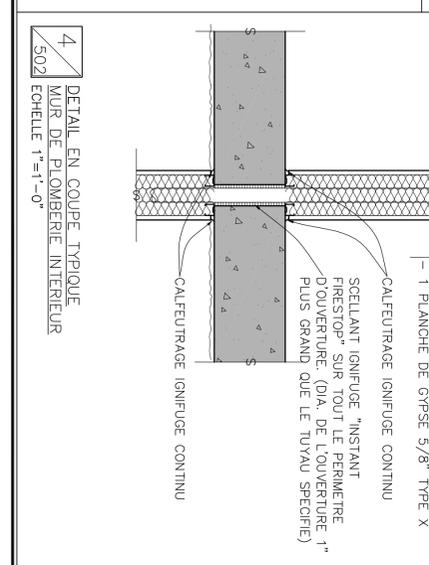
1 DETAIL EN COUPE APPRENTI ESCALIER AU TOIT ECHELLE 1"=1'-0"



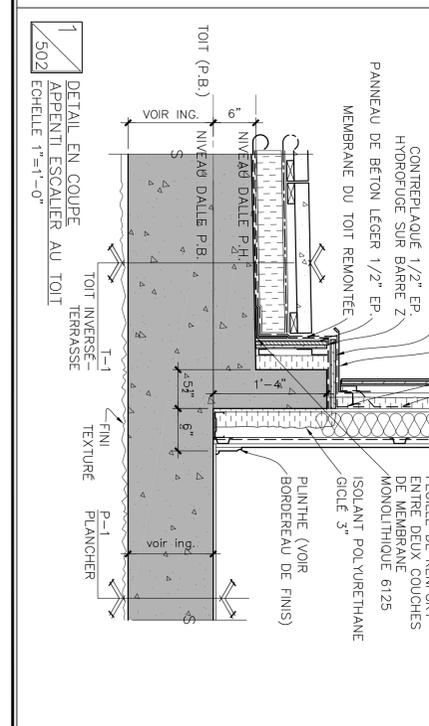
11 DETAIL EN COUPE DRAIN TOIT ECHELLE 1"=1'-0"



7 DETAIL EN COUPE TYPIQUE COLONNE EXTERIEURE (TYPIQUE) ECHELLE 1"=1'-0"

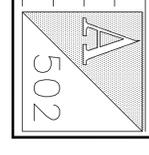


4 DETAIL EN COUPE TYPIQUE MUR DE PLOMBERIE INTERIEUR ECHELLE 1"=1'-0"



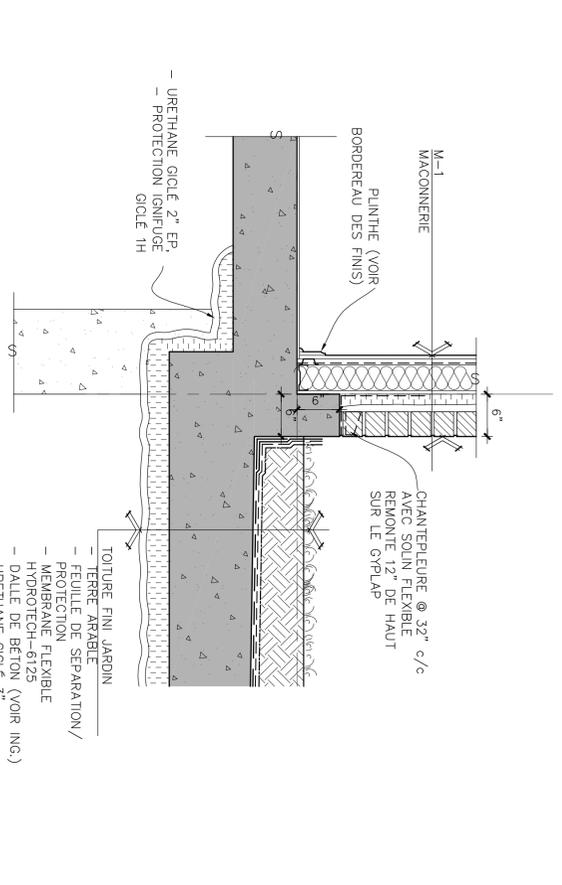
1 DETAIL EN COUPE APPRENTI ESCALIER AU TOIT ECHELLE 1"=1'-0"

FICHER: A200  
ECHELLE: 1" = 1'-0"  
DATE: Aout 2018  
DESSINE PAR: WS  
DOSSIER: 2018/02

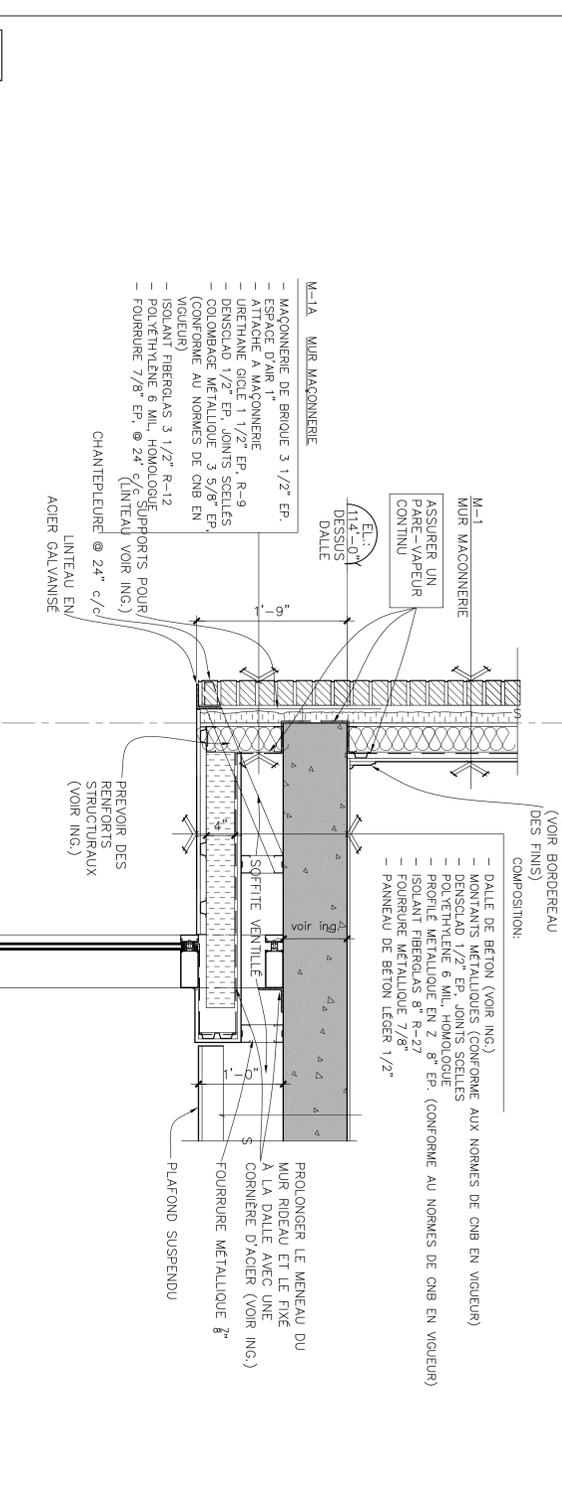




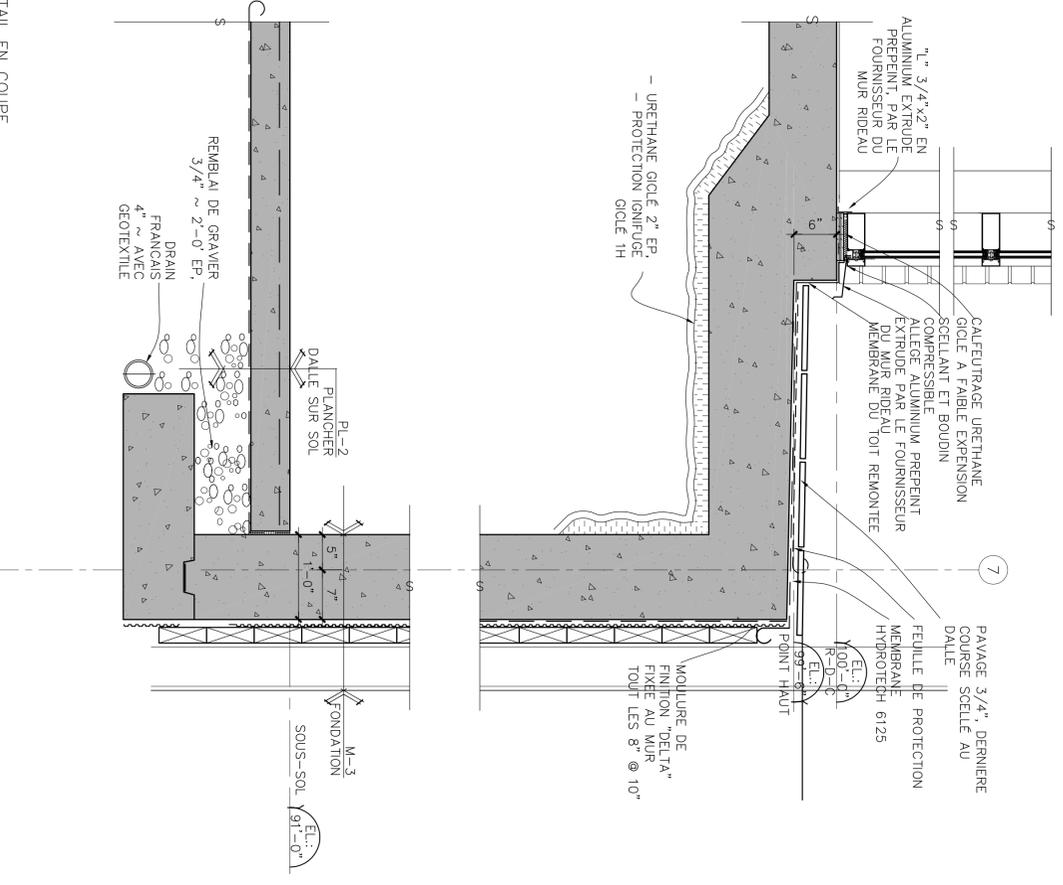
L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE Dessin ANSI QU'ELLES CORRESPONDENT À CE Dessin ET SANS DÉLAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAN-DOEUVRE ET MATÉRIEL SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET DE TOUTS LES RÈGLEMENTS PROVINCIAUX ANSI QU'À TOUTS LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX. LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉES À L'ÉCHELLE SUR CE Dessin.



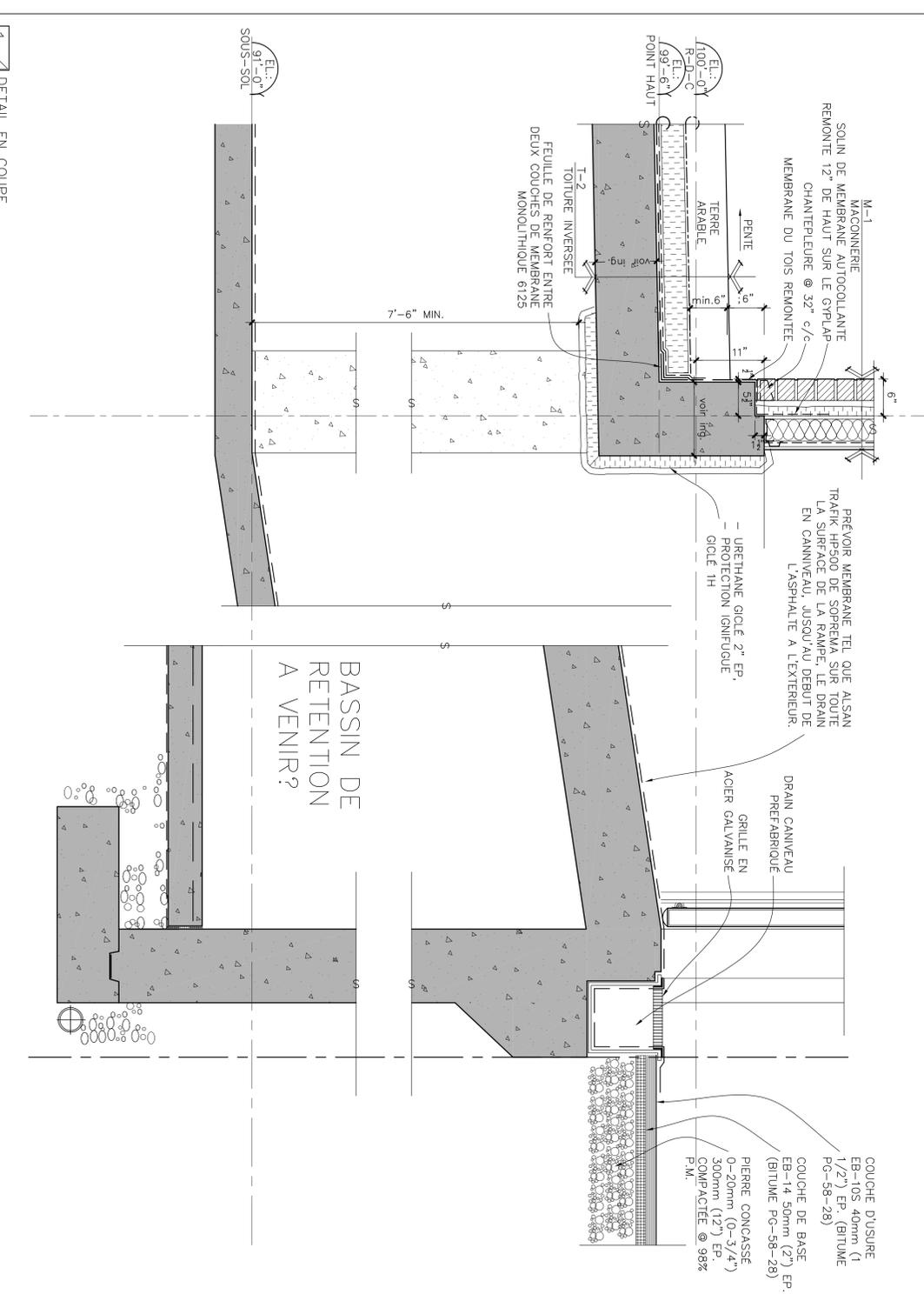
4  
504  
DETAIL EN COUPE  
MUR FONDATION AXES 1, F. 9  
Echelle 1"=1'-0"



3  
504  
DETAIL EN COUPE  
PLANCHER EN PORTE-A-FALUX  
Echelle 1"=1'-0"



2  
504  
DETAIL EN COUPE  
MUR FONDATION AXES 1, F. 9  
Echelle 1"=1'-0"



1  
504  
DETAIL EN COUPE  
RAMPE DE GARAGE  
Echelle 1"=1'-0"

ATELIER D'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO

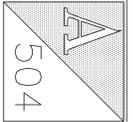


1265 ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: oaspp@videotron.ca

Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

DÉTAILS

FICHER: A200  
Echelle: 1" = 1'-0"  
DATE: Aout 2018  
DESSINÉ PAR: WS  
DOSSIER: 2018/02



NO.	DATE	REVISION
01	19 SEPTEMBRE 2018	EMIS POUR PERMIS
02	17 OCTOBRE 2018	REVISE, AJOUT DÉTAILS
03	2 NOVEMBRE 2018	REVISION

NO.	DATE	REVISION
01	19 SEPTEMBRE 2018	EMIS POUR PERMIS
02	17 OCTOBRE 2018	REVISE, AJOUT DÉTAILS
03	2 NOVEMBRE 2018	REVISION

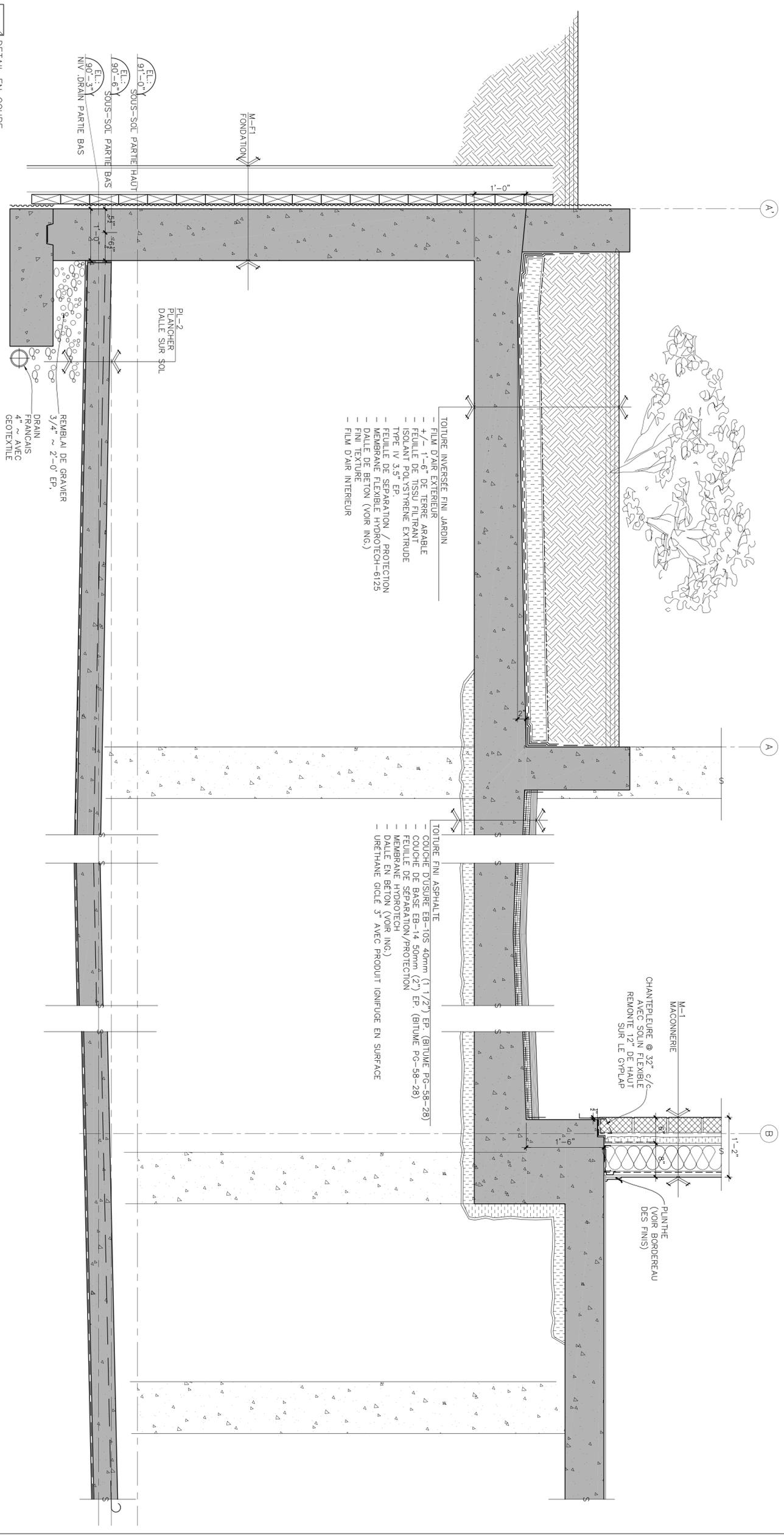
PLAFOND	M U R	PLANCHER
SIMULCRE APPARENE FINI		
FINI DE CREPEI		
PLAFOND SUSPENDU		
PLAFOND AVEC CREPEI		
GYPSE PEINT	▲	▲
VOIR PLAN	▲	▲
GYPSE PEINT	▲	▲
TUILE CERAMIQUE	▲	▲
BETON EXPOSE	▲	▲
TAPIS SERIE	▲	▲
BOC/BETON PEINT	▲	▲
PLINTHE CAOUTCHOUC	▲	▲
PLINTHE CERAMIQUE	▲	▲
PLINTHE PIN PEINTURE	▲	▲
PLINTHE TEL QUE PLANCHER		
VOIR PLAN		
VOIR PLAN		
TAPIS SUR SOLS-TAPIS		
PLANCHER ENGINEERED WOOD		
TUILE VINYLE		
TUILE CERAMIQUE	▲	▲
BETON EXPOSE FINI EPOXY	▲	▲
METAL PEINT		
VOIR PLAN		
VOIR PLAN		
BORDEREAU		
DES FINIS		

vestib.	HALL	ROC	corridor	portes	portes	salon	dinet	cuisine	chambre	boin	escalier	ss	ss	depots	dechets	select	CAFRAGE	ss	rem q u e s	

**PLANCHERS EN BOIS**  
 - TYPE "ENGINEERED" AVEC COLLE ACOUSTIQUE CONFORME AUX RECOMM. MANUFACTURIER.  
**COULEURS:**  
 1) VLOC 5597008 MERSIER MEL: 12.7x90mm  
 2) VLOC 5597016 NOTER AMERICAIN: 12.7x90mm  
 DISTRIBUE PAR COUVRE-PLANCHERS MASCOUCHE:  
 MATHEU LAMOTHE 514-703-8695

**CERAMIQUE PLANCHERS**  
 - SANI MARCO STRALIOS  
 COULEURS:  
 1) SILVER  
 2) ANTHRAOCITE  
 FORMATS:  
 12"x24"  
 6"x24"  
 2"x2" (MAX 5%)

**CERAMIQUE MURS**  
 - A CONFIRMER (MATERIEL \$4/f.c.)  
 - PREVOIR MEMBRANE DERRIERE MURS  
 SALE DE BAINS:  
 TAPIS CORRIDORS:  
 - CARRE 24"x24" COLLE  
 - PREVOIR ACHAT (\$35p.c.)



1  
505  
DETAIL EN COUPE  
MUR FONDATION AXES 1, F, 9  
ECHELLE 1"=1'-0"

**N O T E S**

L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN AINSI QUE LES CONDITIONS DE CHANTIER ET SANS DELAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAN-DOEUVRE ET MATERIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET DE TOUTS LES RÉGLEMENTS MUNICIPAUX, LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉES À L'ÉCHELLE SUR CE DESSIN.

NO.	DATE	REVISION
03	2 NOVEMBRE 2018	NONCHANGÉ
02	17 OCTOBRE 2018	REVISÉ, AJOUT DÉTAILS
01	19 SEPTEMBRE 2018	ÉMS POUR PÉNINS

**ATELIER D'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO**

GIOVANNI PALUMBO  
ARCHITECTE  
du Québec

1265, ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
 TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: onspp@videotron.ca

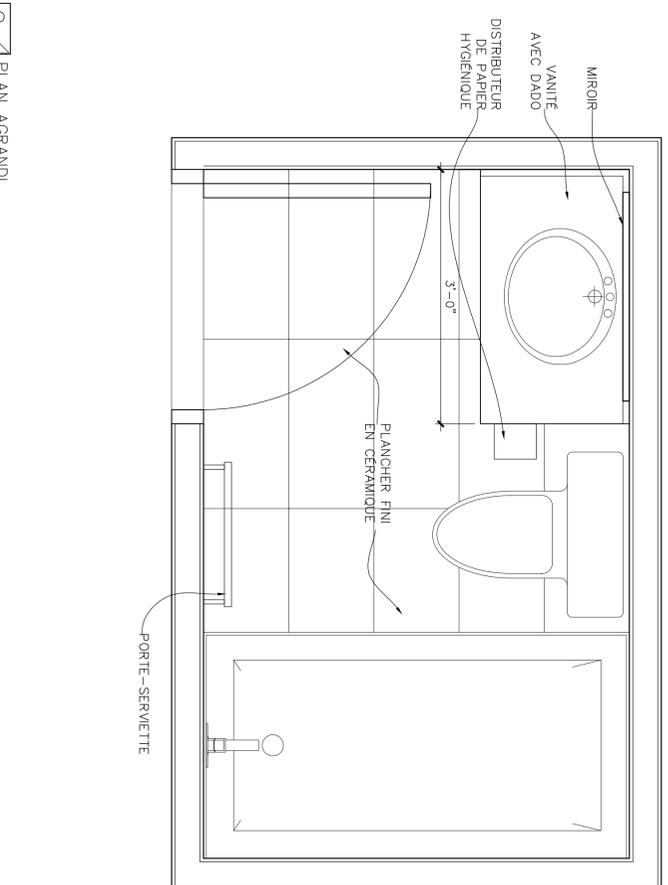
Projet Beaumont-Stuart  
 JML Construction

**DÉTAILS**

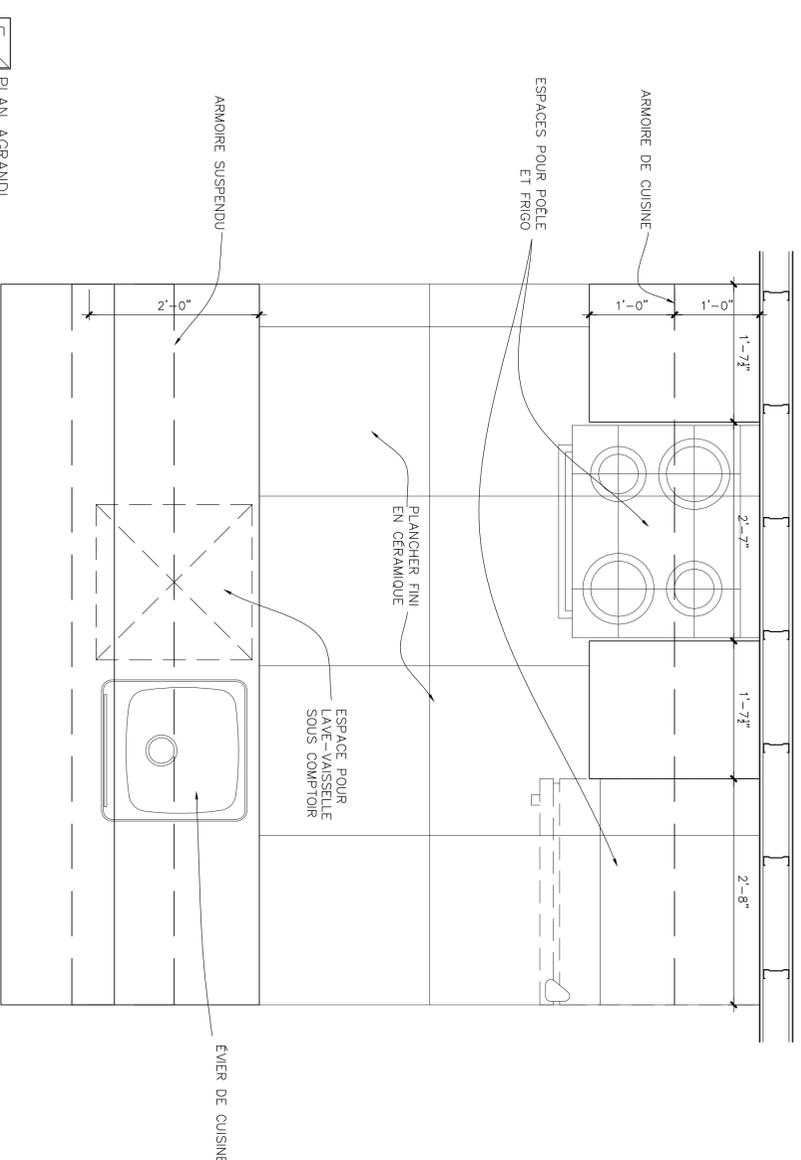
FICHER: A200  
 ECHELLE: 1" = 1'-0"  
 DATE: Aout 2018  
 DESSINÉ PAR: WS  
 DOSSIER: 2018/02

505

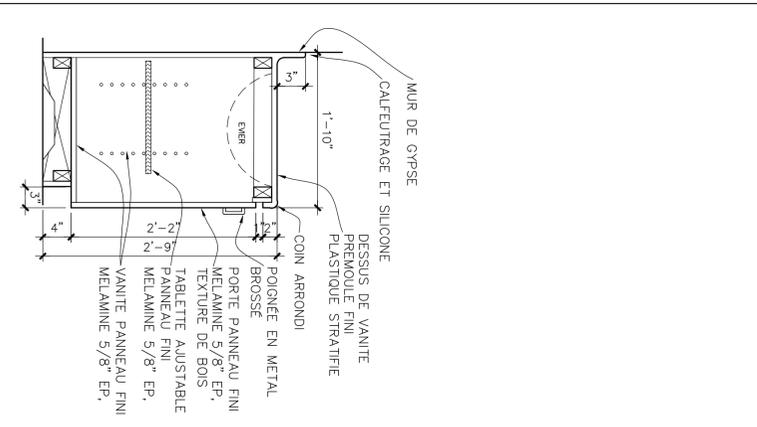
L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VÉRIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN ANSI QU'ET LES CONDITIONS DE CHANTIER ET SANS DELAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUTS LES TRAVAUX, MAIN-DOEUVRE ET MATERIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET DE TOUTS LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX, ANSI QU'ET TOUTS LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX, LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉS À L'ÉCHELLE SUR CE DESSIN.



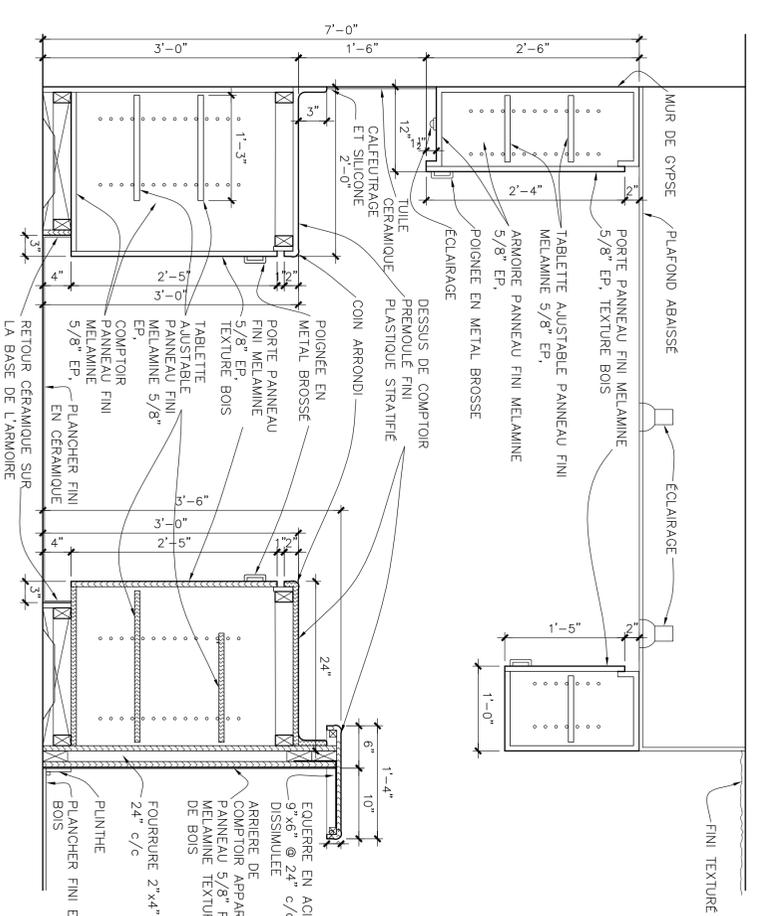
2 PLAN AGRANDI  
SALLE DE BAIN TYPIQUE  
505 ÉCHELLE 1"=1'-0"



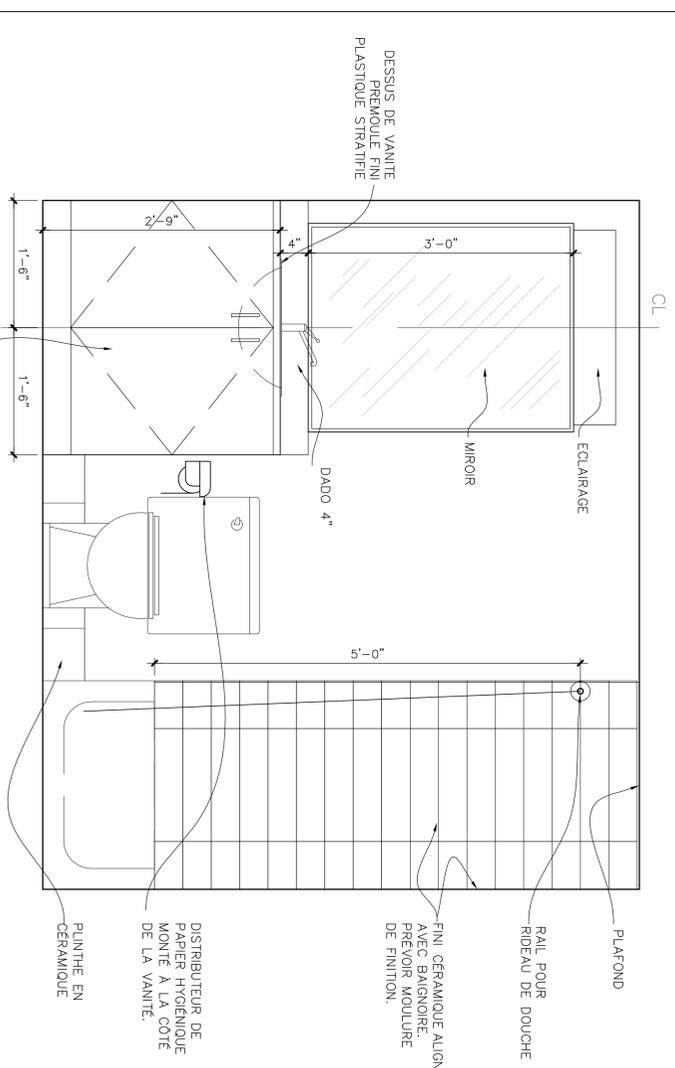
5 PLAN AGRANDI  
CUISINE TYPIQUE  
505 ÉCHELLE 1"=1'-0"



3 COUPE TYPIQUE  
VANITÉ SALLE DE BAIN  
505 ÉCHELLE 1"=1'-0"



4 COUPE TYPIQUE  
COMPTOIR ET ARMOIRE DE CUISINE  
505 ÉCHELLE 1"=1'-0"



1 ELEVATION  
SALLE DE BAIN TYPIQUE  
505 ÉCHELLE 1"=1'-0"

NO.	DATE	REVISION
02	17 OCTOBRE 2018	REVISE, AJOUT DETAILS
01	19 SEPTEMBRE 2018	EMS POUR PERMIS

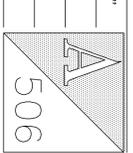


1265, ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: oaspr@videotron.ca

Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

DÉTAILS

FICHER: A200  
ÉCHELLE: 1" = 1'-0"  
DATE: Aout 2018  
DESSIN PAR: WS  
DOSSIER: 2018/02





**MAÇONNERIE A :**  
 \*VARSITY SMOOTH-  
 IRONSPOT\* PAR BRIQUES  
 MERIDIAN, MODULAIRE  
 METRIQUE  
**MAÇONNERIE B :**  
 \*ALASKA WHITE VELOUR A\*  
 BELDEN BRICK COMPANY  
 MODULAIRE METRIQUE

Élévation Beaumont	
<b>TOTAL NIV 2 - 4 :</b>	Fenêtres : 1377 p <sup>2</sup> (22,6%) 6100 p <sup>2</sup> Brique Rouge : 3140 p <sup>2</sup> (51,5%) Brique Blanche : 862 p <sup>2</sup> (14%) Revêtement Métal : 701 p <sup>2</sup> (11,5%)
<b>TOTAL RDC :</b>	Fenêtres et Portes : 1314,2 p <sup>2</sup> (73,9%) 1778,3 p <sup>2</sup> Revêtement Métal : 340 p <sup>2</sup> (19,1%) Colonnes (Béton) : 124,1 p <sup>2</sup> (6,8%)

Élévation Stuart	
<b>TOTAL NIV 2 - 4 :</b>	Fenêtres : 648 p <sup>2</sup> (22,4%) 2892 p <sup>2</sup> Brique Rouge : 891 p <sup>2</sup> (30,8%) Brique Blanche : 1123 p <sup>2</sup> (38,8%) Revêtement Métal : 223 p <sup>2</sup> (7,7%)
<b>TOTAL RDC :</b>	Fenêtres et Portes : 450,1 p <sup>2</sup> (62,2%) 724 p <sup>2</sup> Revêtement Métal : 214,6 p <sup>2</sup> (29,6%) Colonnes (Béton) : 59,3 p <sup>2</sup> (8,2%)

# PROJET

Projet Beaumont / Stuart  
 Promoteur JML Construction  
 AVENUE STUART/ BEAUMONT

# ARCHITECTES

Atelier d'Architecture Saroli Palumbo inc.  
 1265 rue St-Marc Montréal H3H 2E8  
 tél. 514 935 9788

# ELEVATIONS 1

NOVEMBRE 2018



ÉLEVATION ARRIERE



ÉLEVATION WISEMAN

**MAÇONNERIE A :**  
 "VARSITY SMOOTH IRONSPOUT" PAR BRIQUES MERIDIAN, MODULAIRE METRIQUE  
**MAÇONNERIE B :**  
 "ALASKA WHITE VELOUR A" BELDEN BRICK COMPANY MODULAIRE METRIQUE

**Élevation Wiseman**  
**TOTAL NIV 2 - 4 :** Fenêtres : 1380 p<sup>2</sup> (19,85%)  
 Brique Blanche : 4629 p<sup>2</sup> (67,57%)  
 Brique Rouge : 680 p<sup>2</sup> (9,93%)  
 Revêtement Métal : 181 p<sup>2</sup> (2,64%)  
**TOTAL RDC :** Fenêtres et Portes : 540 p<sup>2</sup> (23,07%)  
 Revêtement Métal : 130 p<sup>2</sup> (5,5%)  
 Colonnes (Béton) : 41 p<sup>2</sup> (1,75%)  
 Brique Blanche : 1085 p<sup>2</sup> (46,37%)  
 Brique Rouge : 347 p<sup>2</sup> (14,82%)  
 Porte de garage : 144 p<sup>2</sup> (6,15%)  
 Péristème ventilation : 53 p<sup>2</sup> (2,26%)

**PROJET**

Projet Beaumont / Stuart  
 Promoteur JML Construction  
 AVENUE STUART/ BEAUMONT

**ARCHITECTES**

Atelier d'Architecture Saroli Palumbo inc.  
 1265 rue St-Marc Montréal H3H 2E8  
 tél. 514 935 9788

**ELEVATIONS 2**

NOVEMBRE 2018



**AVENUE BEAUMONT**  
SITUATION EXISTANTE



**AVENUE BEAUMONT**  
SITUATION PROPOSÉE

## **PROJET**

**Projet Beaumont / Stuart**  
**Promoteur JML Construction**  
**AVENUE BEAUMONT**

## **ARCHITECTES**

**Atelier d'Architecture Saroili Palumbo inc.**  
**1265 rue St-Marc Montréal H3H 2E8**  
**tél. 514 935 9788**

## **PH. MONTAGE 1**

**SEPTEMBRE 2018**

**AVENUE STUART**  
SITUATION EXISTANTE



**AVENUE STUART**  
SITUATION PROPOSÉE



**PROJET**

Projet Beaumont / Stuart  
Promoteur JML Construction  
AVENUE STUART

**ARCHITECTES**

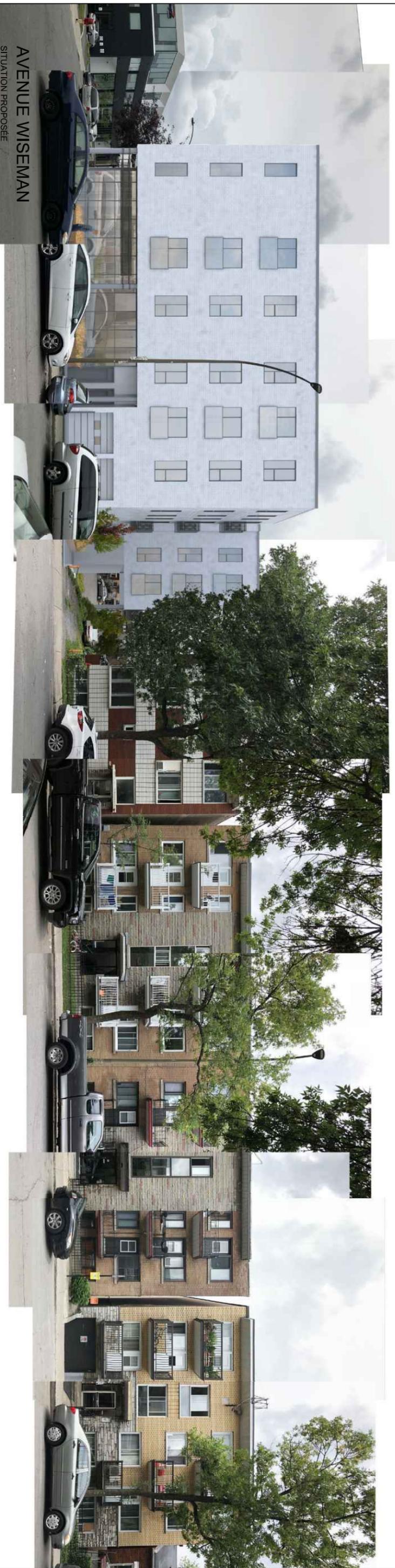
Atelier d'Architecture Saroli Palumbo inc.  
1265 rue St-Marc Montréal H3H 2E8  
tél. 514 935 9788

**PH. MONTAGE 2**

SEPTEMBRE 2018



**AVENUE WISEMAN**  
SITUATION EXISTANTE



**AVENUE WISEMAN**  
SITUATION PROPOSÉE

## PROJET

Projet Beaumont / Stuart  
Promoteur JML Construction  
AVENUE WISEMAN

## ARCHITECTES

Atelier d'Architecture Saroli Palumbo inc.  
1265 rue St-Marc Montréal H3H 2E8  
tél. 514 935 9788

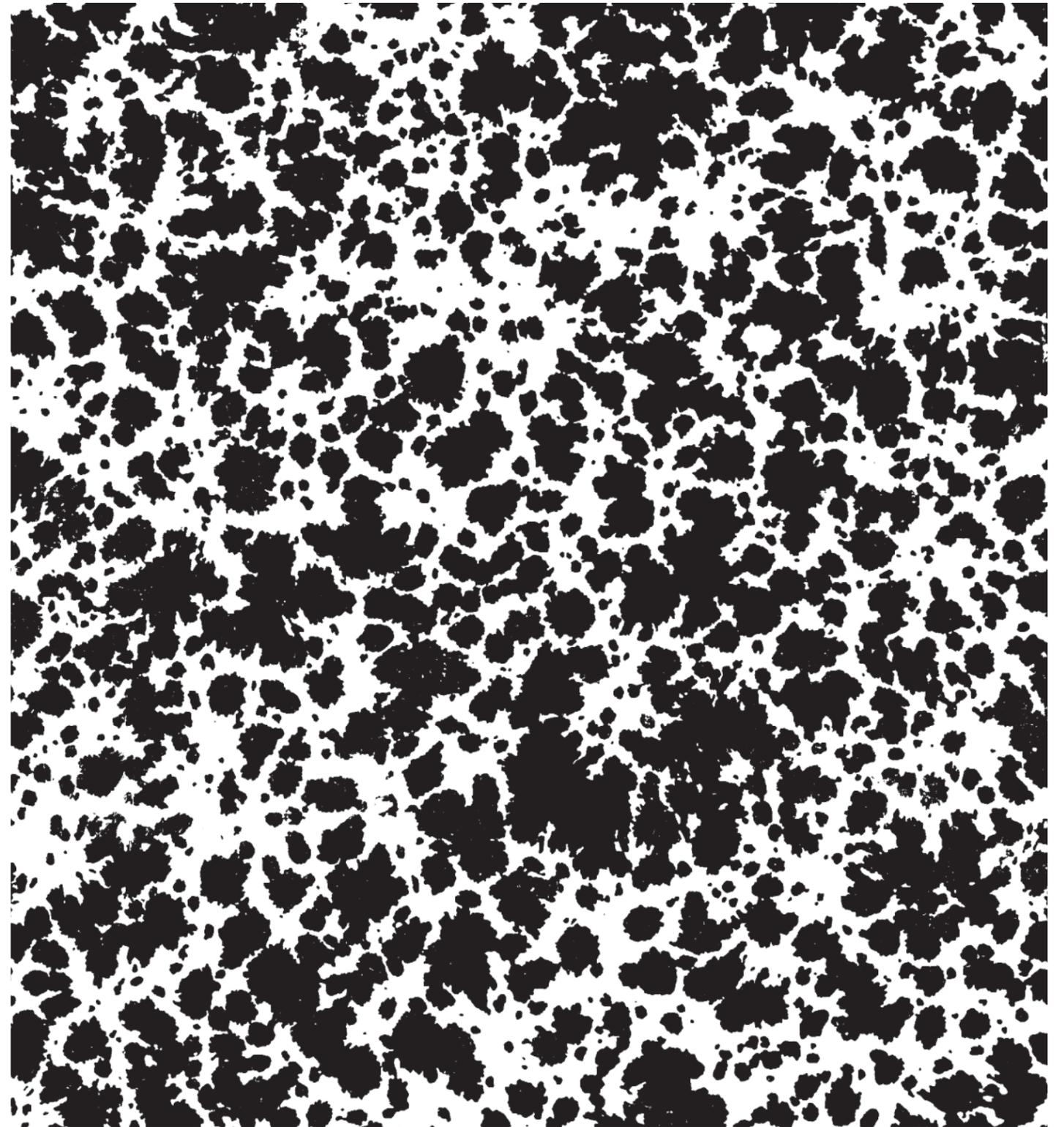
## PH. MONTAGE 3

SEPTEMBRE 2018

# REDÉVELOPPEMENT BEAUMONT

ARCHITECTURE DE PAYSAGE  
DOSSIER POUR CCU RÉV.01

19/10/2018



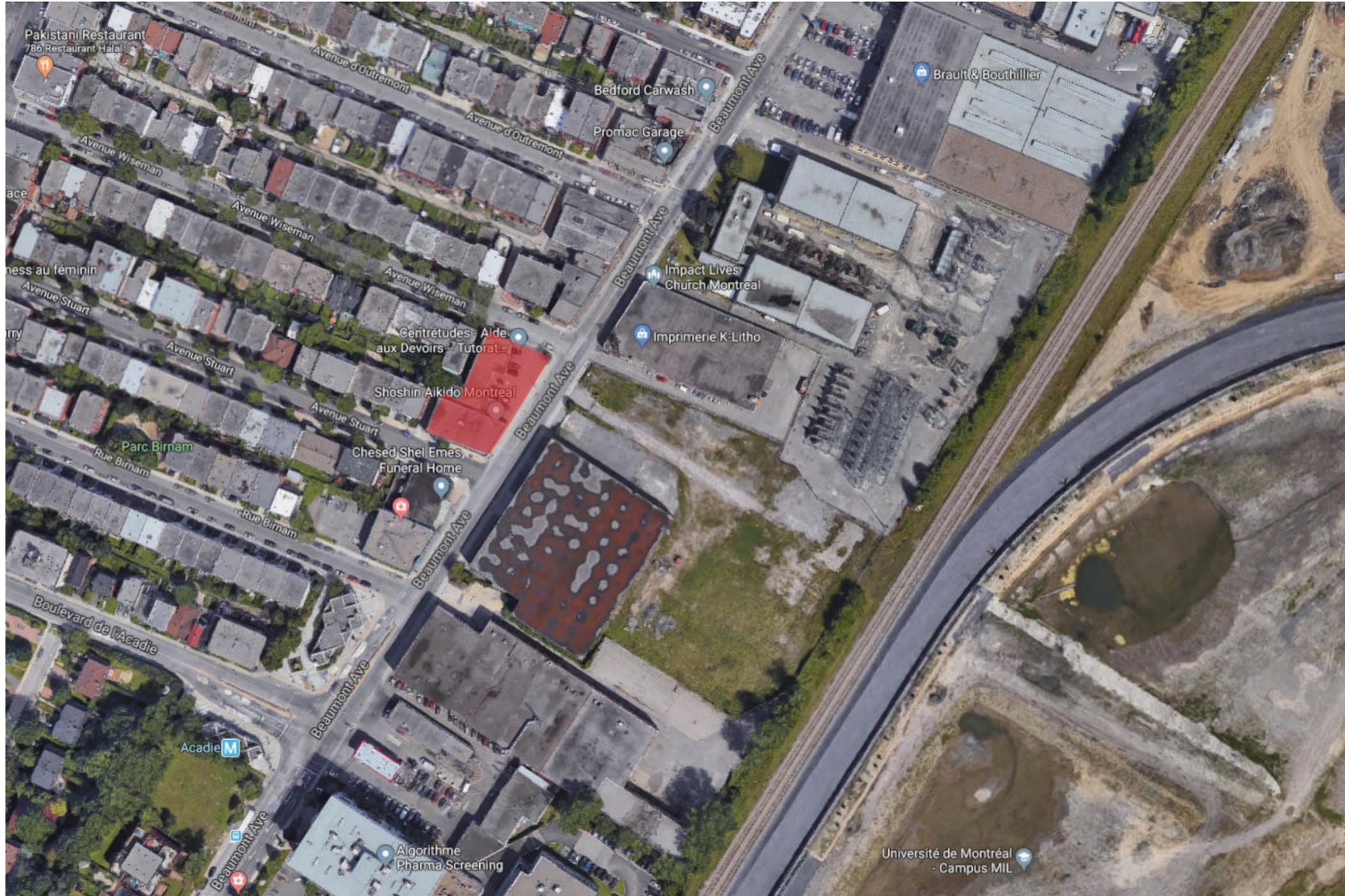
Vlan



## TABLE DES MATIERES

CONTEXTE URBAIN	p.4
PLAN D'AMÉNAGEMENT / RDC	p.5
PLAN D'AMÉNAGEMENT / TOIT-TERRASSE	p.6
STRATÉGIE VÉGÉTALE / RDC	p.7
STRATÉGIE VÉGÉTALE / TOIT-TERRASSE	p.9
MOBILIER EXTÉRIEUR / COURS AVANT	p.10
MOBILIER EXTÉRIEUR / TOIT-TERRASSE	p.11

CONTEXTE URBAIN



Échelle: sans  
Fond de carte : google.com



# PLAN D'AMÉNAGEMENT / RDC



## LÉGENDE:

- - - Limite de lot
- - - Limite du sous-sol (voir archi.)
- - - Limite des étages supérieurs (voir archi.)

- Colonnes de béton (voir archi.)
- Supports à vélo
- Bancs intégrés aux bacs de plantation modulaires

## Plantations:

- Arbres proposés
- Arbustes  
(*Berberis 'Aurea nana'*, *Berberis concordae*)
- Plantations en bac maçonné:  
mélange de couvre-sols et de vivaces  
(*Heuchera micrantha*, *Echinacea purpurea*,  
*Primula x polyantha jaune*,  
*Pulmonaria longif. Bertam Anderson*,  
*Lysichiton nummulari*,  
*Pachysandra terminalis Vinca minor*)
- Vivaces  
(*Geranium phaeum samobor*, *hosta halcyon*)
- Couvre-sols  
(*Pachysandra terminalis*, *Vinca minor*)
- Gazon

## Revêtements de sol:

- Dalle de béton coulé en place

## STATISTIQUES:

- Occupation du sol = 82% > 70%
- Les 20% de la superficie du site de plantation en pleine terre ne sont pas applicables.
- Superficie de plantation en pleine terre:  
56m<sup>2</sup>, soit 4,5%
- Superficie de plantation sur dalle:  
90m<sup>2</sup>, soit 7,3%
- Superficie de plantation en bacs:  
13 m<sup>2</sup>, soit 1%
- Surface de plantation totale au RDC:  
159m<sup>2</sup>, soit 12,8%
- Surface de plantation en bac sur le toit terrasse:  
19 m<sup>2</sup>
- Superficie non construite: 380 m<sup>2</sup>
- Nombre d'arbres requis: 4 arbres  
(1 arbre / 100 m<sup>2</sup> de terrain non construit)

Échelle: 1/200  
Dessin basé sur les plans d'architecture transmis le 12.09.2018.

# PLAN D'AMÉNAGEMENT / TOIT-TERRASSE



## LÉGENDE:

--- Limite de lot

## Plantations:

 Plantations en bac en acier corten:  
 mélange de couvre-sols et de vivaces  
 (*Helictotrichon sempervirens 'Saphir'*,  
*Phalaris arundinacea*, *Astilbe chinensis 'Pumila'*,  
*Echinacea purpurea*, *Linum perenne*)

## Revêtement de sol:

 Platelage de la terrasse (voir archi)

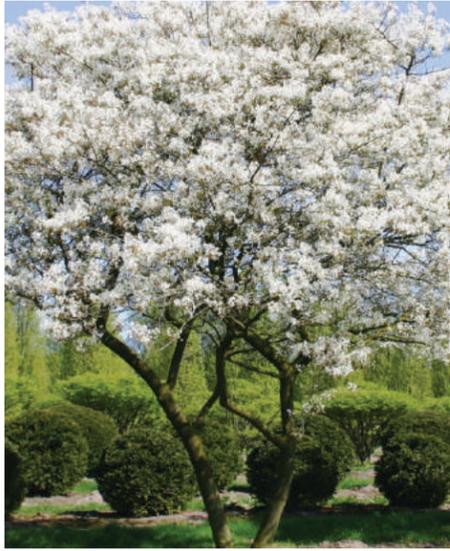
Échelle: 1/200

Dessin basé sur les plans d'architecture transmis le 12.09.2018.

REDÉVELOPPEMENT BEAUMONT - 19/10/2018

## PALETTE VÉGÉTALE / RDC

### JARDIN ARRIÈRE / ARBRES FEUILLUS À PETIT DÉPLOIEMENT



H: 8 m  
L: 3 m  
C/C: selon plan  
Soleil /  
Mi-ombre /  
Ombre

Amélanchier glabre  
*Amelanchier 'Laevis'*



H: 1.5 m  
L: 1.5 m  
C/C : selon plan  
Soleil /  
Mi-ombre /  
Ombre

Fusain Aile Nain  
*Euonymus alatus «Compactus» (tige)*

### JARDIN ARRIÈRE / HAIE D'ARBUSTES FEUILLUS



H: 60-90 m  
L: 80 m  
C/C : 75cm  
Soleil /  
Mi-ombre /  
Ombre

Épine-vinette naine dorée  
*Berberis "Aurea Nana"*



H: 45-60 m  
L: 60 m  
C/C : 55cm  
Soleil /  
Mi-ombre /  
Ombre

Épine-vinette  
*Berberis concordae*

### JARDIN ARRIÈRE / VIVACES



H: 50 cm  
L: 60 cm  
C/C: 60 cm  
Mi-ombre /  
Ombre

Géranium vivace  
*Geranium phaeum samobor*



H: 50 cm  
L: 95 cm  
C/C: 80 cm  
Mi-ombre /  
Ombre

Hosta  
*Hosta halcyon*

### JARDIN ARRIÈRE / COUVRE-SOLS



H: 20-30 cm  
L: 30 cm  
C/C: 25 cm  
Mi-ombre /  
Ombre

Pachyssandre  
*Pachysandra terminalis*



H: 15 cm  
L: 40 cm  
C/C: 35 cm  
Mi-ombre /  
Ombre

Petite pervenche  
*Vinca minor*

## PALETTE VÉGÉTALE / RDC

### BACS DE PLANTATION SUR RUE / VIVACES



H: 40 cm  
L: 30 cm  
C/C: 25 cm  
Soleil/  
Mi-ombre

Heuchère  
*Heuchera micrantha*



H: 95 cm  
L: 45 cm  
C/C: 40 cm  
Soleil /  
mi-ombre

Rudbeckie Pourpre  
*Echinacea purpurea*



H: 20-30 cm  
L: 30 cm  
C/C: 25 cm  
Mi-ombre /  
Ombre

Primevère des jardins  
*Primula x polyantha jaune*



H: 30 cm  
L: 50 cm  
C/C: 45 cm  
Mi-ombre /  
Ombre

Pulmonaire  
*Pulmonaria longif. Bertam Anderson*

### BACS DE PLANTATION SUR RUE / GRAMINÉE



H: 60 cm  
L: 60 cm  
C/C : 50 cm  
Mi-ombre /  
Ombre

Carex ailée  
*Carex elata*

### BACS DE PLANTATION SUR RUE / COUVRE-SOLS



H: 5 cm  
L: 40-60 cm  
C/C: 40 cm  
Soleil /  
mi-ombre

Herbe aux écus  
*Lysimachia nummulari*



H: 20-30 cm  
L: 30 cm  
C/C: 25 cm  
Mi-ombre /  
Ombre

Pachyssandre  
*Pachysandra terminalis*



H: 15 cm  
L: 40 cm  
C/C: 60 cm  
Mi-ombre /  
Ombre

Petite pervenche  
*Vinca minor*

## PALETTE VÉGÉTALE / TOIT-TERRASSE

### BACS DE PLANTATION SUR TOIT-TERRASSE / GRAMINÉES



H: 60 cm  
L: 60 cm  
C/C : 50 cm  
Soleil

Helictrotrichon  
*Helictrotrichon sempervirens 'Saphir'*



H: 450 cm  
L: 60 cm  
C/C : 40 cm  
Soleil

Ruban de bergère  
*Phalaris arundinacea*

### BACS DE PLANTATION SUR TOIT-TERRASSE / VIVACES



H: 25 cm  
L: 40 cm  
C/C : 30 cm  
Soleil/mi-ombre

Astilbe 'Pumila'  
*Astilbe chinensis 'Pumila'*



H: 95 cm  
L: 45 cm  
C/C : 40 cm  
Soleil /  
mi-ombre

Rudbeckie Pourpre  
*Echinacea purpurea*



H: 45 cm  
L: 30 cm  
C/C : 20 cm  
Soleil

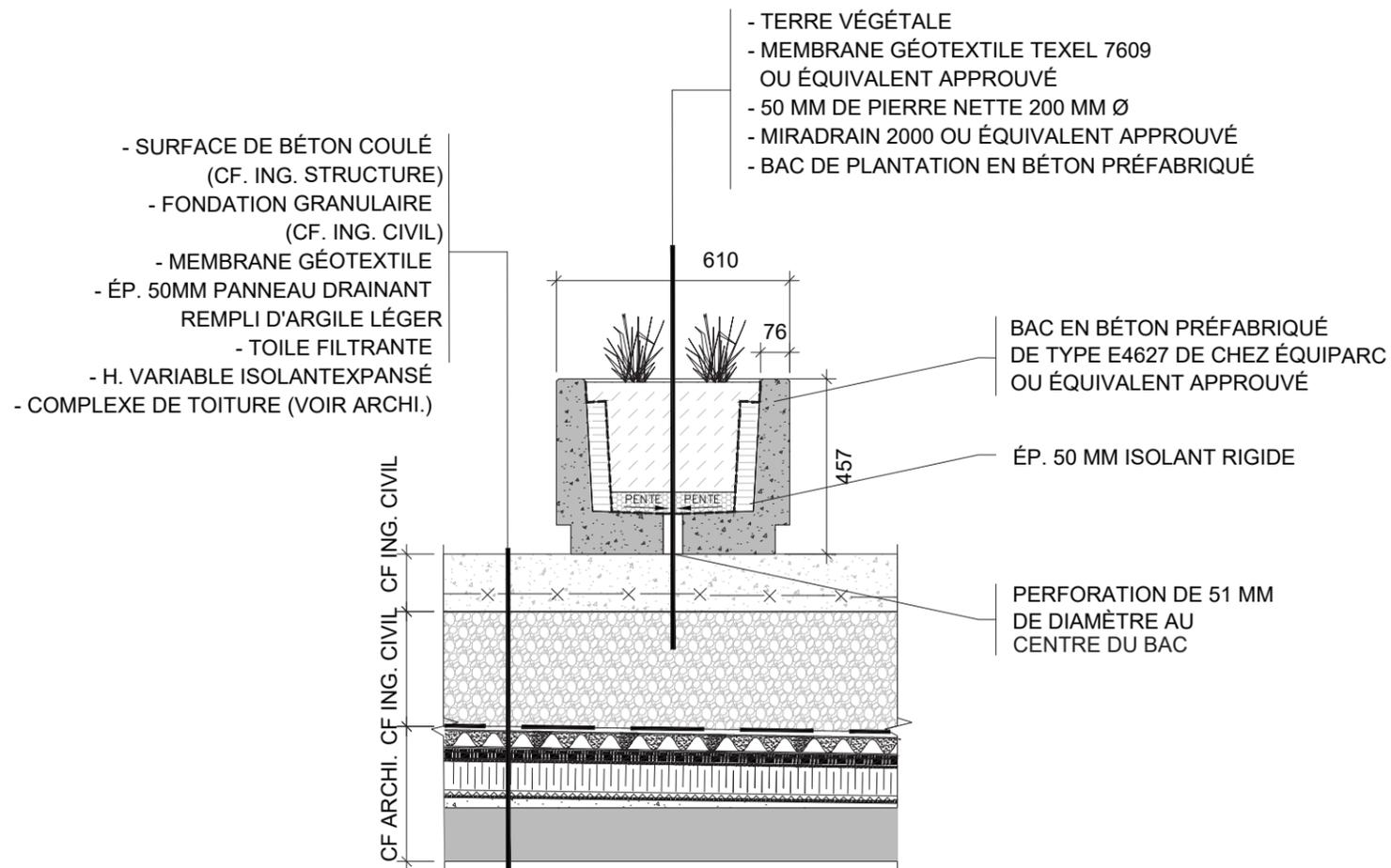
Lin  
*Linum perenne*

## MOBILIER EXTÉRIEUR / COURS AVANT

BACS DE PLANTATION EN MAÇONNERIE DE BÉTON  
MODÈLE 'E4627' DE CHEZ ÉQUIPARC OU ÉQUIVALENT APPROUVÉ

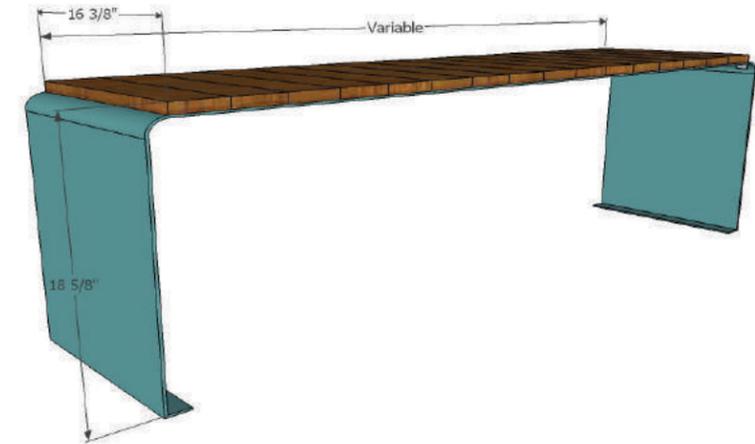


Bac de plantation en maçonnerie de béton (Source: <http://equiparc.com>)



Coupe sur bac de plantation en maçonnerie de béton  
Sans échelle

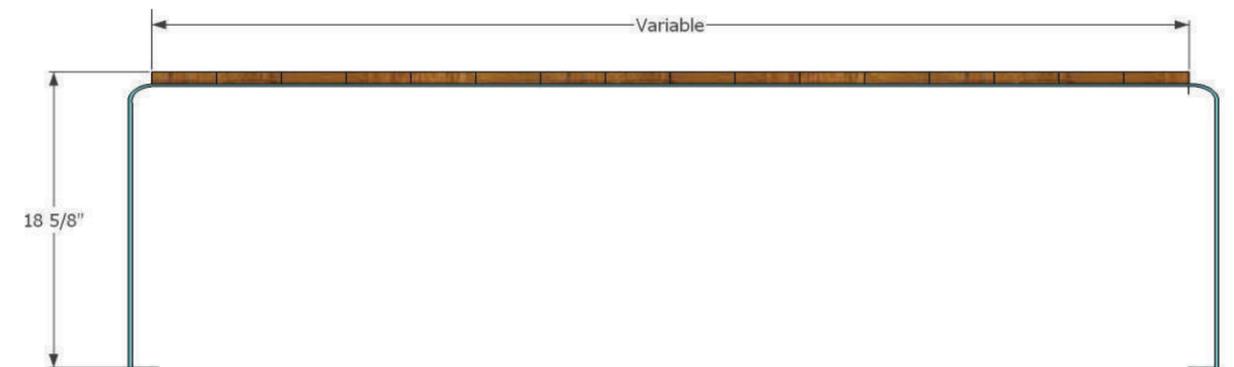
BANCS EN ACIER CORTEN AVEC ASSISE EN BOIS IPÉ  
MODÈLE 'VER' DE CHEZ MOBI OU ÉQUIVALENT APPROUVÉ



Vue en axonométrie (Source: Fiche technique du fournisseur)  
Sans échelle



Vue en plan (Source: Fiche technique du fournisseur)  
Sans échelle



Vue en coupe (Source: Fiche technique du fournisseur)  
Sans échelle

## MOBILIER EXTÉRIEUR / TOIT-TERRASSE

BACS DE PLANTATION EN ACIER CORTEN



Exemple de bacs en acier corten (Source: Streetlife)



Situation existante - Mars, 9hr

**PROJET**

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

**ATELIER d'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO inc.**

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

01

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Mars, 11hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

02

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Mars, 13hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

03

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Mars, 15hr

**PROJET**

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

**ATELIER d'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO inc.**

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA



Situation existante - Mars, 17hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

05

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Mars, 9hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

06

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Mars, 11hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

07

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Mars, 13hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

08

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Mars, 15hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

09

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Mars, 17hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

10

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Juin, 9hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

11

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Juin, 11hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

12

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Juin, 13hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

13

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Juin, 15hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

14

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Juin, 17hr

**PROJET**

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

**ATELIER d'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO inc.**

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA



Développement proposé - Juin, 9hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

16

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Juin, 11hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

17

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Juin, 13hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

18

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Juin, 15hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

19

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Juin, 17hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

20

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Septembre, 9hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

21

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Septembre, 11hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

22

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Septembre, 13hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

23

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Septembre, 15hr

**PROJET**

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

**ATELIER d'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO inc.**

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA



Situation existante - Septembre, 17hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

25

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Septembre, 9hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

26

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Septembre, 11hr

## PROJET

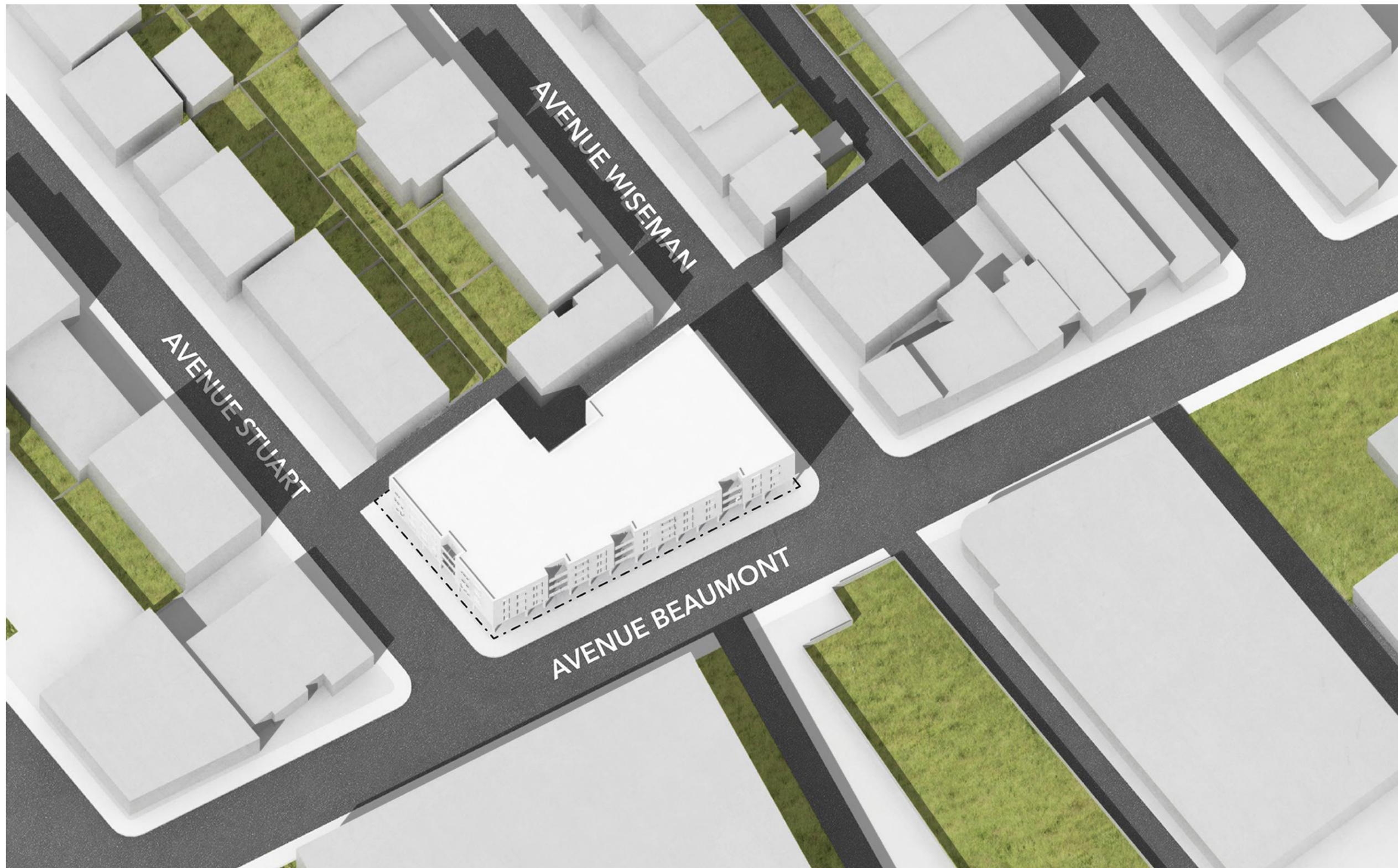
Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

27

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Septembre, 13hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

28

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Septembre, 15hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

29

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Septembre, 17hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

30

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Décembre, 9hr

**PROJET**

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

**ATELIER d'ARCHITECTURE  
SAROLI PALUMBO inc.**

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA



Situation existante - Décembre, 11hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

32

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Décembre, 13hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

33

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Situation existante - Décembre, 15hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

34

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Décembre, 9hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

35

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Décembre, 11hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

36

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Décembre, 13hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**.inc

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

37

Étude d'ensoleillement  
Septembre 2018



Développement proposé - Décembre, 15hr

## PROJET

Redéveloppement Beaumont  
JML Construction  
Avenue Beaumont / Avenue Stuart / Avenue Wiseman

## ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO inc.

1265 ST-MARC, MONTRÉAL, QC. H3H 2E8  
TÉL. 514 935-9788, COURRIEL AASP@VIDEOTRON.CA

38

Étude d'enseiement  
Septembre 2018



**Dossier # : 1185898020**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Accorder, par résolution, une dérogation à l'article 21 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) afin de permettre l'ajout d'une cage d'escalier, ne respectant pas le retrait minimal prescrit par rapport à un mur de façade, au toit du bâtiment prévu en remplacement des immeubles sis aux 891 à 925 de l'avenue Beaumont, et ce, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA02-14006).

**D'accorder**, par résolution, une dérogation à l'article 21 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) afin de permettre l'ajout d'une cage d'escalier ne respectant pas le retrait minimal prescrit par rapport à un mur de façade au toit du bâtiment prévu en remplacement des immeubles sis aux 891 à 925, avenue Beaumont, et ce, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA02-14006).

**Signé par** Jocelyn JOBIDON **Le** 2019-01-23 14:39

**Signataire :** Jocelyn JOBIDON

\_\_\_\_\_  
Directeur du développement du territoire  
Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du  
territoire

---

## Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

---

Séance ordinaire du mardi 5 février 2019

Résolution: CA19 14 0016

---

**Accorder une dérogation à l'article 21 du Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) afin de permettre l'ajout d'une cage d'escalier, ne respectant pas le retrait minimal prescrit par rapport à un mur de façade, au toit du bâtiment prévu en remplacement des immeubles situés aux 891 à 925, avenue Beaumont, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement (RCA02-14006).**

La mairesse d'arrondissement explique les modalités de cette demande de dérogation mineure, et invite les personnes intéressées à se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

Deux personnes se sont exprimées, mais ne sont pas intervenues relativement à la dérogation mineure visant à permettre l'ajout d'une cage d'escalier.

Soumise, une demande de dérogation mineure afin de permettre l'ajout d'une cage d'escalier, ne respectant pas le retrait minimal prescrit par rapport à un mur de façade, au toit du bâtiment prévu en remplacement des immeubles situés aux 891 à 925 de l'avenue Beaumont.

ATTENDU que le comité consultatif d'urbanisme a recommandé, à sa séance du 26 novembre 2018, d'accorder cette dérogation mineure en vertu des dispositions du règlement RCA02-14006 sur les dérogations mineures;

ATTENDU que la présente séance publique a été dûment convoquée par avis publié sur le site Internet de l'arrondissement et au Bureau accès Montréal de l'arrondissement, le 18 janvier 2019, afin de statuer sur cette demande de dérogation mineure;

ATTENDU que les propriétaires des immeubles voisins ne se sont pas opposés à la présente dérogation, en vertu de l'article 3 d) du règlement RCA02-14006;

ATTENDU que la mairesse a demandé la suspension de la séance en ce qui a trait aux articles 40.03 à 40.05;

Il est proposé par Giuliana FUMAGALLI

appuyé par Rosannie FILATO  
Sylvain OUELLET  
Mary DEROS  
Josué CORVIL

et résolu :

de reporter, à une séance subséquente du conseil d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, la décision du conseil sur la dérogation mineure visant à permettre l'ajout d'une cage d'escalier ne respectant pas le retrait minimal prescrit par rapport à un mur de façade au toit du bâtiment prévu en remplacement des immeubles situés aux 891 à 925, avenue Beaumont.

Adopté à l'unanimité.

40.04 1185898020

Giuliana FUMAGALLI

---

Mairesse d'arrondissement

Lyne DESLAURIERS

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 21 février 2019

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1185898020**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Accorder, par résolution, une dérogation à l'article 21 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) afin de permettre l'ajout d'une cage d'escalier, ne respectant pas le retrait minimal prescrit par rapport à un mur de façade, au toit du bâtiment prévu en remplacement des immeubles sis aux 891 à 925 de l'avenue Beaumont, et ce, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA02-14006).

**CONTENU**

**CONTEXTE**

La présente demande de dérogation mineure est déposée dans le cadre d'un projet de redéveloppement du site occupé par les immeubles sis aux 891 à 925 de l'avenue Beaumont. Le bâtiment projeté comptera 4 étages et le requérant prévoit d'y aménager une terrasse au toit accessible à l'ensemble des futurs résidents. Vu la forme atypique du bâtiment projeté, la configuration du site concerné et son positionnement en tête d'îlot, l'implantation d'une telle cage d'escalier ne pourrait respecter l'ensemble des dispositions assujetties aux dépassements autorisés et tels que décrit à l'article 21 du Règlement de zonage de l'arrondissement. À cet effet, la cage d'escalier rendant accessible la terrasse au toit ne pourrait respecter un retrait de 2 fois sa hauteur par rapport à l'un des plans de façade du bâtiment.

Afin que lui soit permis un tel ajout, le requérant dépose donc une demande de dérogation mineure relative aux dépassements autorisés. L'article 2 du Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement (RCA02-14006) prévoit qu'une telle disposition puisse, si les conditions à l'octroi d'une dérogation sont respectées, faire l'objet d'une autorisation réglementaire.

Pour que la demande soit recevable, il doit être démontré que l'application de la réglementation cause un préjudice sérieux au requérant, que celui-ci ne peut se conformer à la réglementation et que l'octroi de la dérogation ne porte pas atteinte au droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins.

La demande est donc soumise à l'attention, pour avis, du comité consultatif d'urbanisme et sera par la suite transmise pour approbation, le cas échéant, au conseil d'arrondissement.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CD18-XX

## **DESCRIPTION**

Le requérant a déposé une demande visant à redévelopper la tête d'îlot formée des avenues Wiseman, Stuart et Beaumont. Le bâtiment proposé en remplacement des immeubles existants comptera 4 étages, dont un rez-de-chaussée commercial et accueillera un total de 39 logements. Dans le but de bonifier les espaces de vie extérieurs mis à la disposition des futurs occupants de l'immeuble, la proposition suggère l'aménagement d'une grande terrasse extérieure commune au toit. L'accessibilité à cette terrasse se fera par une cage d'escalier construite dans le prolongement de la circulation verticale du bâtiment.

Un tel volume peut dépasser la hauteur maximale prescrite de 2 m pourvu qu'il respecte un retrait équivalent à 2 fois sa hauteur par rapport à un mur de façade avant. Dans le cas présent, la cage d'escalier, d'une hauteur de 2,97 m, dépasse de 0,64 m la hauteur maximale prescrite et doit respecter un retrait minimal de 5,94 m par rapport à tout mur de façade avant. À cet égard, les retraits prévus seront largement suffisants par rapport aux façades sur l'avenue Beaumont (plus de 15 m) et l'avenue Stuart (plus de 8 m) mais ne respecteraient pas le retrait minimal prescrit par rapport au mur de façade donnant sur l'avenue Wiseman (3,54 m).

Cela dit, le mur de façade concerné faisant face à l'avenue Wiseman est implanté à plus de 25 mètres de cette voie publique, résultat de l'implantation atypique du bâtiment. En effet, l'immeuble, qui occupera une tête d'îlot, devra également respecter une marge de 3 mètres par rapport à une ruelle privée aménagée en forme de «s», rendant son implantation peu conventionnelle et créant un plan de façade supplémentaire, largement en retrait, sur l'avenue Wiseman.

Ce plan de façade rend impossible l'aménagement d'une sortie au toit conforme à la réglementation en vigueur à l'endroit proposé par le requérant. Toutefois, vu la forme du bâtiment et l'articulation de ses circulations intérieures, le déplacement de la cage d'escalier menant à la terrasse ne serait pas possible. Ainsi, afin de pouvoir construire ce volume et considérant l'application de la réglementation comme préjudiciable dans ce cas précis, le requérant dépose une demande de dérogation mineure de manière à pouvoir implanter la cage d'escalier à l'endroit désiré.

## **JUSTIFICATION**

La Direction du développement du territoire est d'avis que la présente requête est justifiée et qu'une suite favorable devrait lui être accordée, et ce, considérant les éléments suivants :

- le plan de façade concerné par la présente demande se trouve à plus de 25 mètres de la voie publique concernée, résultat d'une implantation dictée par la présence d'une ruelle privée en forme de «s» à l'arrière du site;
- vu la forme du bâtiment et la disposition des circulations à l'intérieur de celui-ci, le requérant ne pourrait aménager une sortie au toit conforme à la réglementation en vigueur;
- l'application de la réglementation causerait un préjudice sérieux au demandeur qui devrait soit retirer la terrasse au toit prévue ou revoir entièrement la configuration du projet;
- la cage d'escalier se retrouvera à près de 10 fois sa hauteur par rapport à l'avenue Wiseman, atténuant largement sa visibilité par rapport à cette voie publique et respectant ainsi l'objectif poursuivi par l'article 21 du Règlement de zonage de l'arrondissement;
- l'octroi de la dérogation sollicitée n'est pas de nature à causer préjudice aux propriétaires des immeubles voisins.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Coût de la demande de dérogation mineure : 1 561 \$.

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

N/A

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Aucun

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Avis public paraissant au moins 15 jours avant l'analyse de la demande par le conseil d'arrondissement.

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Émission du permis de construction.

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

La demande est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et l'objet peut faire l'objet d'une dérogation mineure en vertu de l'article 2 du Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement (RCA02-14006).

## **VALIDATION**

### **Intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

#### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Olivier GAUTHIER  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-868-3513

#### **ENDOSSÉ PAR**

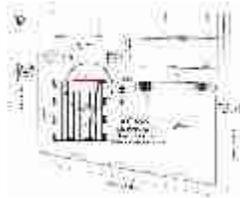
Le : 2018-11-19

Marc-André HERNANDEZ  
c/d urb.<<arr.>60000>>

**Tél :** 514-868-3512

**Télocop. :** 514-868-4706

**Télocop. :**

**Dossier # : 1185898020****Unité administrative responsable :**Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension ,  
Direction du développement du territoire , Division de  
l'urbanisme et des services aux entreprises**Objet :**Accorder, par résolution, une dérogation à l'article 21 du  
Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray-Saint-  
Michel-Parc-Extension (01-283) afin de permettre l'ajout d'une  
cage d'escalier, ne respectant pas le retrait minimal prescrit par  
rapport à un mur de façade, au toit du bâtiment prévu en  
remplacement des immeubles sis aux 891 à 925 de l'avenue  
Beaumont, et ce, en vertu du Règlement sur les dérogations  
mineures de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-  
Extension (RCA02-14006).[2018-11-26 PV CCU DM.pdf](#) [Plan toiture DM.jpg](#)**RESPONSABLE DU DOSSIER**Olivier GAUTHIER  
Conseiller en aménagement**Tél :** 514-868-3513**Télécop. :** 514-868-4706

## SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le 26 novembre 2018, à 19h00  
Au 405, avenue Ogilvy, Montréal

### PROCÈS-VERBAL

#### Présents :

Sylvain Ouellet, président du comité et conseiller de la ville - district François-Perrault

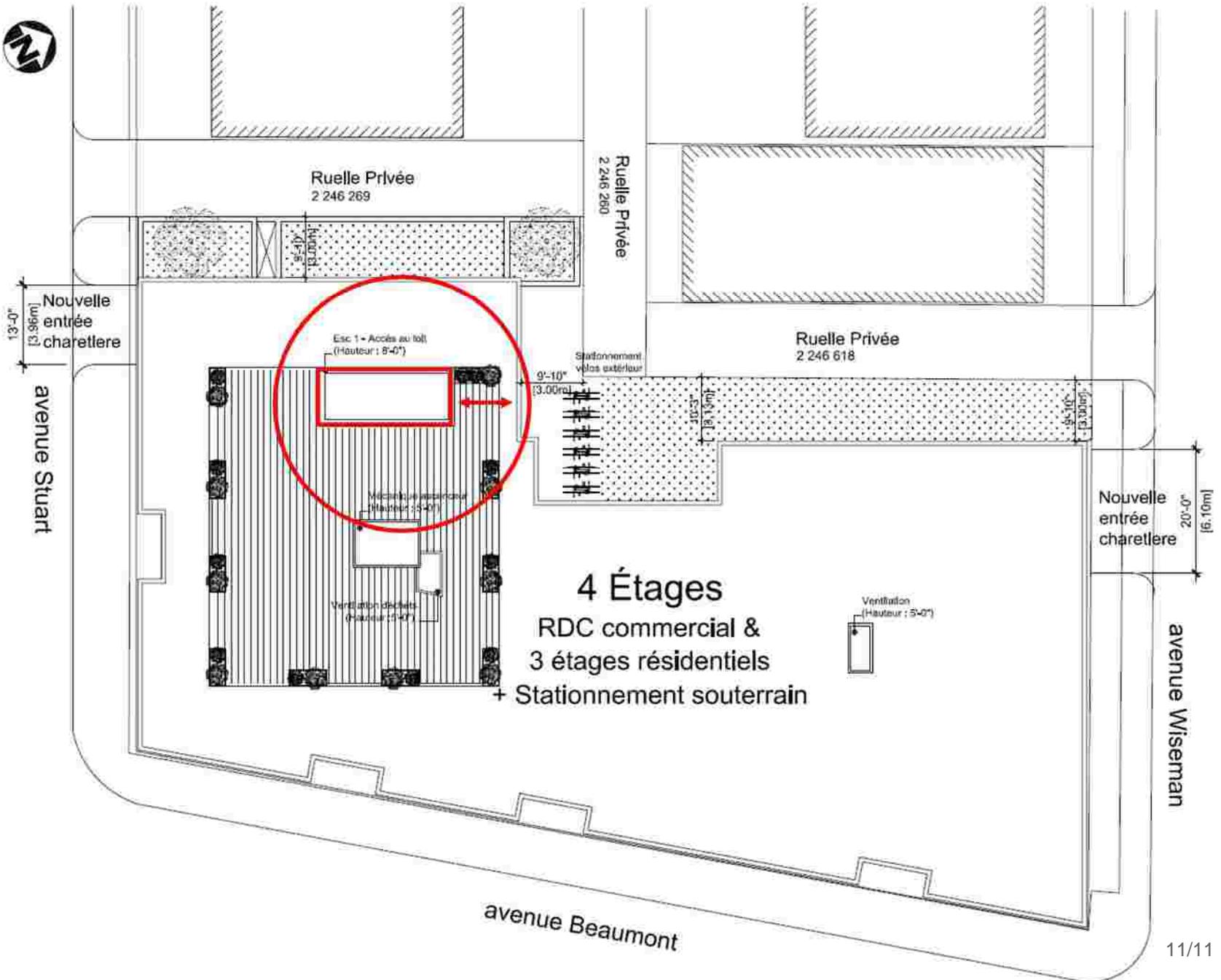
Robert Lavoie  
Esther St-Louis  
Katherine Routhier

Marc-André Hernandez, chef de division urbanisme et services aux entreprises  
Olivier Gauthier, conseiller en aménagement  
Mitchell Lavoie, conseiller en aménagement  
Roula Heubri, architecte - planification  
Eric Laplante, inspecteur du cadre bâti

#### Absents :

Christophe-Hubert Joncas  
Claude Couillard

<b>6.2. Dérogation mineure: 891 à 925, avenue Beaumont</b>	
<b>Présenté par</b>	<b>Invités</b>
Olivier Gauthier Conseiller en aménagement	Aucun
<b>Objet</b>	
Accorder, par résolution, une dérogation à l'article 21 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (01-283) afin de permettre l'ajout d'une cage d'escalier, ne respectant pas le retrait minimal prescrit par rapport à un mur de façade, au toit du bâtiment prévu en remplacement des immeubles sis aux 891 à 925 de l'avenue Beaumont, et ce, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (RCA02-14006).	
<b>Commentaires</b>	
<p>Les commentaires ont porté sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les retraits demandés pour les éléments sur le toit</li> <li>- Le positionnement de la cage d'escalier et sa visibilité par rapport à l'avenue Wiseman</li> <li>- L'articulation de l'appentis visant à en réduire l'impact visuel</li> </ul>	
<b>CCU2018-11-26-DM01</b>	<b>Résultat : Favorable</b>
<p><b>CONSIDÉRANT</b></p> <p>L'évaluation de la demande par le biais des critères déterminés par le règlement sur les dérogations mineures;</p> <p>Les membres du comité recommandent au conseil d'arrondissement d'accepter la demande soumise telle que présentée.</p> <p>Il est proposé par Katherine Routhier appuyé par Robert Lavoie</p> <p><b>ADOPTÉ à l'unanimité.</b></p>	





**Dossier # : 1185898019**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Approuver, en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (RCA06-14001), les plans visant la construction d'un nouveau bâtiment mixte de 4 étages en remplacement des bâtiments existants situés aux 891 à 925 de l'avenue Beaumont.

**D'approuver**, en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (RCA06-14001), les élévations 1 et 2 ainsi que les plans numérotés A101 et A204, produits en novembre 2018 par la firme «Atelier d'architecture Saroli Palumbo Inc.» et estampillés par la Direction du développement du territoire en date du 26 novembre 2018. Les plans visent la construction d'un nouveau bâtiment mixte de 4 étages en remplacement des immeubles situés aux 891 à 925, avenue Beaumont.

**Signé par** Jocelyn JOBIDON **Le** 2019-01-23 14:39

**Signataire :** Jocelyn JOBIDON

\_\_\_\_\_  
Directeur du développement du territoire  
Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du  
territoire

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du mardi 5 février 2019

Résolution: CA19 14 0017

---

**Approuver, conformément au Règlement sur les P.I.I.A. de l'arrondissement (RCA06-14001), les plans visant la construction d'un nouveau bâtiment mixte de quatre étages en remplacement des bâtiments existants situés aux 891 à 925, avenue Beaumont.**

ATTENDU que la mairesse a demandé la suspension de la séance en ce qui a trait aux dossiers 40.03 à 40.05;

Il est proposé par Giuliana FUMAGALLI

appuyé par Rosannie FILATO  
Sylvain OUELLET  
Mary DEROS  
Josué CORVIL

et résolu :

de reporter, à une séance subséquente du conseil d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc–Extension, le dossier d'approbation des plans visant la construction d'un nouveau bâtiment mixte de quatre étages en remplacement des immeubles situés aux 891 à 925, avenue Beaumont, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) de l'arrondissement (RCA06-14001).

Adopté à l'unanimité.

40.05 1185898019

Giuliana FUMAGALLI

---

Mairesse d'arrondissement

Lyne DESLAURIERS

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 février 2019

**IDENTIFICATION** **Dossier # :1185898019**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Approuver, en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (RCA06-14001), les plans visant la construction d'un nouveau bâtiment mixte de 4 étages en remplacement des bâtiments existants situés aux 891 à 925 de l'avenue Beaumont.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Le requérant souhaite démolir les bâtiments existants situés aux 891-893 et 925 de l'avenue Beaumont et remplacer ceux-ci par un nouvel immeuble de 4 étages destiné à accueillir des usages commerciaux de la catégorie C.4 au rez-de-chaussée ainsi qu'un total de 39 logements aux étages.

Dans le cadre d'une telle demande, les plans du projet de remplacement doivent faire l'objet d'une analyse et d'une approbation en vertu de l'article 4.1 du Règlement sur les PIIA de l'arrondissement et le projet doit tendre à rencontrer les objectifs et critères prévus à l'article 30.1 de ce même règlement. De plus, puisque la propriété est située sur l'avenue Beaumont, la proposition doit également être évaluée en fonction des objectifs et critères prévus à l'article 91.3 du Règlement sur les PIIA (zone 29).

La proposition est donc soumise, pour avis, au comité consultatif d'urbanisme et les plans seront par la suite transmis pour approbation, le cas échéant, au conseil d'arrondissement.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CD18-XX

**DESCRIPTION**

La proposition, qui implique la démolition de deux bâtiments distincts ainsi qu'une réunification cadastrale, suggère la construction d'un nouvel immeuble de 4 étages qui accueillera des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, totalisant une superficie d'un peu moins de 600 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un total de 39 logements aux étages. Le nouvel immeuble occupera 82,4% du lot (maximum autorisé de 100%). Un stationnement souterrain de 22 places pour véhicules est prévu en sous-sol et un local pour du stationnement à vélos y sera aménagé.

Le rez-de-chaussée, qui devrait accueillir 4 locaux commerciaux distincts, sera implanté en retrait du plan de façade principal (+/- 1 m) afin d'assurer une interface plus intéressante avec le domaine public. Ce niveau présentera également une surhauteur et sera traité en

transparence par une fenestration abondante de manière à animer davantage l'axe Beaumont. Chaque local profitera d'une entrée distincte sur cette avenue et l'entrée principale pour la fonction résidentielle s'y retrouvera également. Un accès secondaire aux logements ainsi que l'accès au garage souterrain sont prévus sur l'avenue Wiseman tandis qu'une aire de chargement sera accessible par l'avenue Stuart et localisée sous une portion en porte-à-faux du bâtiment de manière à en atténuer la visibilité et assurer un accès rapide aux locaux commerciaux. Cet espace sera aussi utilisé afin de faciliter la gestion des matières résiduelles sur le site.

En plus du retrait prévu au premier niveau, différents gestes sont proposés pour briser la linéarité des façades du bâtiment : découpage volumétrique, variation dans les matériaux ainsi que dans les teintes dominantes de maçonnerie. Une stratégie d'affichage, utilisant les colonnes de béton apparentes à titre de support, a déjà été mise en place pour assurer une cohérence de l'ensemble lorsque les locaux commerciaux seront en exploitation.

Le bâtiment sera majoritairement revêtu de brique d'argile en deux tons, soit une brique de couleur rouge (Varsity Smooth Ironspot, format métrique / Meridian Brick) et une seconde de couleur blanche (Alaskan White Velour A, format métrique / Belden). Sur les élévations Beaumont et Stuart, des bandes verticales en retrait des plans principaux sont prévues afin d'en briser la linéarité, permettre l'aménagement de balcons et assurer un espace de transition entre les teintes de maçonnerie. Ces portions en retrait seront recouvertes de parement métallique anodisé et les garde-corps des balcons seront de métal perforé. Afin d'alléger le nouveau volume, la brique blanche sera utilisée pour les plans les plus rapprochés des limites de propriété à l'arrière du site.

L'offre résidentielle a été pensée afin d'anticiper la demande étudiante en logement dans le quartier de Parc-Extension considérant l'ouverture imminente du campus MIL de l'Université de Montréal. Les logements proposés, à raison de 13 par étage, seront de petites dimensions (515 à 920 pi<sup>2</sup>), comprenant d'une à deux chambres à coucher. À cet égard, on retrouvera 3 unités de type «studio» (580 pi<sup>2</sup>), 21 unités d'une chambre (515 à 680 pi<sup>2</sup>) et 15 logements de 2 chambres à coucher (720 à 920 pi<sup>2</sup>). Si certaines unités ont accès à un espace extérieur privatif (balcons), l'ensemble des occupants pourra profiter d'une terrasse commune au toit du bâtiment.

Des plantations en bacs (béton préfabriqué) sont prévues en cour avant, sous les étages supérieurs tandis que des plantations sur dalle et en plein terre seront réalisées à l'arrière du bâtiment. Au total, 12,8% du site sera recouvert de végétaux et 4 arbres de petit calibre seront plantés. En plus des efforts de verdissement au niveau du sol, des bacs de plantations sont aussi prévus au pourtour et au centre de la vaste terrasse commune (215 m<sup>2</sup>) proposée au toit de l'immeuble.

## **JUSTIFICATION**

La Direction du développement du territoire est d'avis que le projet rencontre les objectifs prévus au Règlement sur les PIIA de l'arrondissement ayant trait aux nouvelles constructions et aux interventions dans la zone 29, et ce, pour les éléments suivants :

- le projet contribuera à rehausser la qualité du cadre bâti de même qu'à animer le domaine public de ce tronçon de l'avenue Beaumont;
- le traitement prévu pour le rez-de-chaussée, de par sa large fenestration, sa surhauteur et son retrait par rapport au plan de façade principal, assurera une lecture et une transition efficace entre les différentes fonctions présentes dans l'immeuble;
- la proposition permettra de consolider et d'animer les intersections Beaumont / Wiseman et Beaumont / Stuart;

- le retrait proposé pour le rez-de-chaussée et les aménagements paysagers en bacs prévus dans l'espace ainsi dégagé contribueront à enrichir le parcours piéton et à créer une interface intéressante avec le domaine public;
- les retraits prévus à l'arrière du site de même que la teinte de maçonnerie (blanche) proposée pour les plans de façades les plus rapprochés des bâtiments voisins contribueront à réduire les impacts du nouveau volume sur le voisinage immédiat;
- la majorité des équipements mécaniques sont prévus au toit sauf pour une persienne de ventilation motorisée à l'arrière, équipement qui ne fonctionnera que de manière ponctuelle pour réguler les niveaux de monoxyde de carbone à l'intérieur du garage souterrain;
- la gestion des matières résiduelles se fera à partir de l'espace de chargement accessible à partir de l'avenue Stuart;
- une stratégie d'affichage, intégrée à l'architecture du bâtiment, a été développée afin d'assurer la cohérence de l'ensemble;
- l'immeuble sera accessible universellement;
- des jeux volumétriques et une variation dans la teinte et la palette des matériaux permettront de réduire la monotonie de la façade sur l'avenue Beaumont.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

N/A

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

La proposition, bien qu'impliquant la démolition de deux constructions distinctes, permet de densifier un site situé à proximité d'une station de métro, d'accroître le bilan de verdissement du site et d'y réduire les surfaces minéralisées et contribuera à diversifier l'offre de logements dans le quartier de Parc-Extension.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

N/A

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

N/A

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Émission du permis de construction.

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

La proposition rencontre les objectifs identifiés au PDUES de même qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

### **VALIDATION**

#### **Intervenant et sens de l'intervention**

## Autre intervenant et sens de l'intervention

---

### Parties prenantes

Lecture :

---

#### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Olivier GAUTHIER  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-868-3513  
**Télécop. :** 514-868-4706

#### **ENDOSSÉ PAR** Le : 2018-11-19

Marc-André HERNANDEZ  
c/d urb.<<arr.>60000>>

**Tél :** 514-868-3512  
**Télécop. :**

**Dossier # : 1185898019**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
<b>Objet :</b>	Approuver, en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray-Saint- Michel-Parc-Extension (RCA06-14001), les plans visant la construction d'un nouveau bâtiment mixte de 4 étages en remplacement des bâtiments existants situés aux 891 à 925 de l'avenue Beaumont.



Critères PIIA zone 29.pdf1185898019 - Plans estampillés.pdf



2018-11-26 PV CCU PIIA.pdfPIIA - nouvelles constructions.pdf

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Olivier GAUTHIER  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-868-3513  
**Télécop. :** 514-868-4706

13° la plantation, le long de la voie publique d'arbres et d'arbustes d'un haut calibre et de bandes continues de végétaux et, le cas échéant, le long d'une voie polyvalente d'arbres et d'arbustes de haut calibre;

14° la fonctionnalité et la sécurité de la circulation piétonnière, véhiculaire et cycliste par le traitement des accès aux aires de stationnement et des aires elles-mêmes ainsi que par la localisation des accès au site;

15° la limitation des accès véhiculaires au site ;

16° le traitement des enseignes avec sobriété quant au nombre, aux dimensions, aux couleurs et à leur localisation et leur harmonisation avec l'architecture du bâtiment.

---

RCA06-14001-3, a.4 (2008)

## **SECTION XXXI**

### **OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE 29**

**91.3.** Une intervention visée à l'article 25.3 doit répondre aux objectifs et critères suivants :

1° objectif 1 : Amélioration du cadre bâti existant.

Dans l'atteinte de l'objectif 1, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) la forme et la dimension des nouvelles ouvertures, des saillies et des éléments architecturaux doivent permettre une intégration harmonieuse avec le cadre bâti existant;
- b) le traitement des façades principales doit être prolongé au niveau des murs latéraux visibles de la voie publique;
- c) la visibilité et les incidences des équipements mécaniques liés au bâtiment doivent être atténuées;
- d) le traitement des enseignes doit être effectué avec sobriété quant au nombre, aux dimensions, aux couleurs, à leur localisation et à leur harmonisation avec l'architecture du bâtiment;
- e) dans le cadre d'une nouvelle construction, l'accessibilité universelle doit être favorisée, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et le rez-de-chaussée du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre le bâtiment et la voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

2° objectif 2 : Contribuer à l'encadrement, à l'animation et à l'ambiance du domaine public.

Dans l'atteinte de l'objectif 2, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) les entrées principales doivent être marquées par un traitement architectural contrastant du reste du bâtiment et doivent être distinguées pour les usages mixtes;
- b) la construction des murs aveugles doit être minimisée;
- c) préconiser une implantation, des hauteurs et un alignement du bâtiment qui s'intègrent avec le milieu d'insertion permettant ainsi de définir la rue et l'îlot;
- d) le rythme et l'articulation des façades doivent rompre la monotonie de l'implantation, notamment par le choix des revêtements extérieurs et par la présence des saillies;
- e) maximiser la transparence des vitrines commerciales situées au rez-de-chaussée afin de contribuer à l'animation du domaine public;
- f) favoriser le verdissement de l'espace résiduel en cour avant;
- g) les accès au stationnement doivent être localisés de manière à minimiser les impacts négatifs.

---

RCA06-14001-12, a. 19 (2016).

## **SECTION XXXII OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE 30**

**91.4.** Une intervention visée à l'article 25.4 doit répondre aux objectifs et critères suivants :

1° objectif 1 : Préconiser une implantation qui contribue à la définition de la rue et de l'îlot.

Dans l'atteinte de l'objectif 1, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) l'implantation proposée doit permettre d'encadrer les vues aux intersections;
- b) un traitement particulier doit être prévu pour mieux marquer les bâtiments de coin;
- c) minimiser les impacts négatifs liés à la hauteur et ses effets sur l'éclairage naturel, l'ensoleillement et la ventilation des propriétés résidentielles voisines;



ÉLÉVATION BEAUMONT



ÉLÉVATION STUART

**MAÇONNERIE A :**  
 "VARSITY SMOOTH IRONSPOT" PAR BRIQUES MERIDIAN, MODULAIRE MÉTRIQUE

**MAÇONNERIE B :**  
 "ALASKA WHITE VELOUR A" BELDEN BRICK COMPANY MODULAIRE MÉTRIQUE

Élévation Beaumont	
<b>TOTAL NIV 2 - 4 :</b>	Fenêtres : 1377 p <sup>2</sup> (22.6%) Brique Rouge : 3140 p <sup>2</sup> (51.5%) Brique Blanche : 862 p <sup>2</sup> (14%) Revêtement Métal. : 701 p <sup>2</sup> (11.5%)
<b>TOTAL RDC :</b>	Fenêtres et Portes : 1314.2 p <sup>2</sup> (73.9%) 1778.3 p <sup>2</sup> Revêtement Métal. : 340 p <sup>2</sup> (19.1%) Colonnes (Béton) : 124.1 p <sup>2</sup> (6.8%)
Élévation Stuart	
<b>TOTAL NIV 2 - 4 :</b>	Fenêtres : 648 p <sup>2</sup> (22.4%) 2892 p <sup>2</sup> Brique Rouge : 891 p <sup>2</sup> (30.8%) Brique Blanche : 1123 p <sup>2</sup> (38.8%) Revêtement Métal. : 223 p <sup>2</sup> (7.7%)
<b>TOTAL RDC :</b>	Fenêtres et Portes : 450.1 p <sup>2</sup> (62.2%) 724 p <sup>2</sup> Revêtement Métal. : 214.6 p <sup>2</sup> (29.6%) Colonnes (Béton) : 59.3 p <sup>2</sup> (8.2%)

Direction du développement du territoire  
 Arrondissement de  
 Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension  
 Ville de Montréal  
 GDD : 1185 898 019  
 Date : 26 novembre 2018

**PROJET**

Projet Beaumont / Stuart  
 Promoteur JML Construction  
 AVENUE STUART/ BEAUMONT

**ARCHITECTES**

Atelier d'Architecture Saroli Palumbo inc.  
 1265 rue St-Marc Montréal H3H 2E8  
 tél. 514 935 9788

**ELEVATIONS 1**

NOVEMBRE 2018



ÉLÉVATION ARRIERE



ÉLÉVATION WISEMAN

**MAÇONNERIE A :**  
 "VARSITY SMOOTH IRONSPOT" PAR BRIQUES MERIDIAN, MODULAIRE MÉTRIQUE

**MAÇONNERIE B :**  
 "ALASKA WHITE VELOUR A" BELDEN BRICK COMPANY MODULAIRE MÉTRIQUE

**Élévation Wiseman**

<b>TOTAL NIV 2 - 4 :</b>	Fenêtres : 1360 pF (19.85%)
6850 pF	Brique Blanche : 4629 pF (67.57%)
	Brique Rouge : 680 pF (9.93%)
	Revêtement Métal : 181 pF (2.64 %)
<b>TOTAL RDC :</b>	Fenêtres et Portes : 540 pF (23.07%)
2340 pF	Revêtement Métal : 130 pF (5.5 %)
	Colonnes (Béton) : 41 pF (1.75 %)
	Brique Blanche : 1085 pF (46.37%)
	Brique Rouge : 347 pF (14.82%)
	Porte de garage : 144 pF (6.15%)
	Persienne ventilation : 53 pF (2.26%)

Direction du développement du territoire

**Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension**

**Ville de Montréal**

GDD : 1185 898 019  
 Date : 26 novembre 2018

**PROJET**

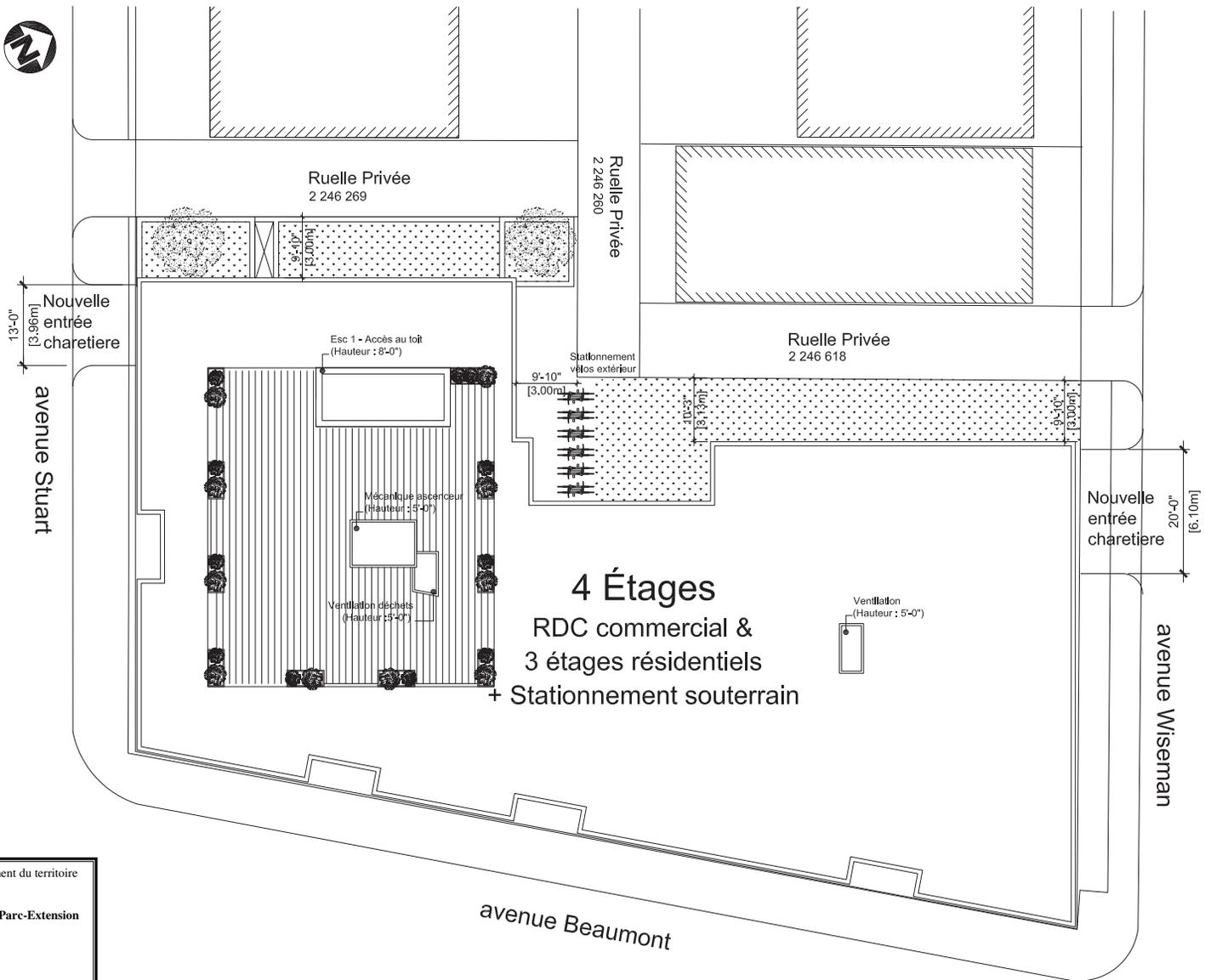
Projet Beaumont / Stuart  
 Promoteur JML Construction  
 AVENUE STUART/ BEAUMONT

**ARCHITECTES**

Atelier d'Architecture Saroli Palumbo inc.  
 1265 rue St-Marc Montréal H3H 2E8  
 tél. 514 935 9788

**ELEVATIONS 2**

NOVEMBRE 2018



N O T E S

L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VERIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN AINSI QUE LES CONDITIONS DE CHANTIER ET SANS DELAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUS LES TRAVAUX, MAIN-DOEUVRE ET MATERIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BATIMENT ET DE TOUS LES REGLEMENTS PROVINCIAUX AINSI QUE TOUS LES REGLEMENTS MUNICIPAUX. LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ETRE MESUREES A L'ECHELLE SUR CE DESSIN.

NO.	DATE	REVISION
02	17 OCTOBRE 2018	REVUE: AJOUT DETAILS
01	19 SEPTEMBRE 2018	EMIS POUR PERMIS

ATELIER d'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO



1265 ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: oasp@videotron.ca

Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

PLAN IMPLANTATION

FICHER: A200
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"
DATE: Aout 2018
DESSINE PAR: LSP; WS
DOSSIER: 2018/02



Direction du développement du territoire  
Arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension  
Ville de Montréal  
GDD : 1185 898 019  
Date : 26 novembre 2018

N O T E S

L'ENTREPRENEUR DOIT AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX, VERIFIER LES DIMENSIONS DE CE DESSIN AINSI QUE LES CONDITIONS DE CHANTIER ET SANS DELAI AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTE DIVERGENCE. TOUS LES TRAVAUX, MAIN-DOEUVRE ET MATERIAUX SERONT CONFORMES AUX NORMES DU CODE NATIONAL DU BATIMENT ET DE TOUS LES REGLEMENTS PROVINCIAUX AINSI QUE TOUS LES REGLEMENTS MUNICIPAUX. LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ETRE MESUREES A L'ECHELLE SUR CE DESSIN.

NO.	DATE	REVISION
05	12 NOVEMBRE 2018	REVISÉ; AJOUT DIMENSIONS
04	09 NOVEMBRE 2018	REVISÉ; AJOUT DÉTAILS
03	22 OCTOBRE 2018	REVISÉ; AJOUT DÉTAILS
02	17 OCTOBRE 2018	REVISÉ; AJOUT DÉTAILS
01	19 SEPTEMBRE 2018	ÉMIS POUR PERMIS

ATELIER d'ARCHITECTURE  
**SAROLI PALUMBO**

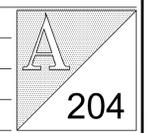


1265 ST-MARC, MONTREAL, H3H 2E8  
TEL.: 514 935-9788, COURRIEL: aasp@videotron.ca

Projet Beaumont-Stuart  
JML Construction

PLAN  
TOIT

FICHER: A200  
EHELLE: 1/8" = 1'-0"  
DATE: Aout 2018  
DESSINE PAR: LSP; WS  
DOSSIER: 2018/02



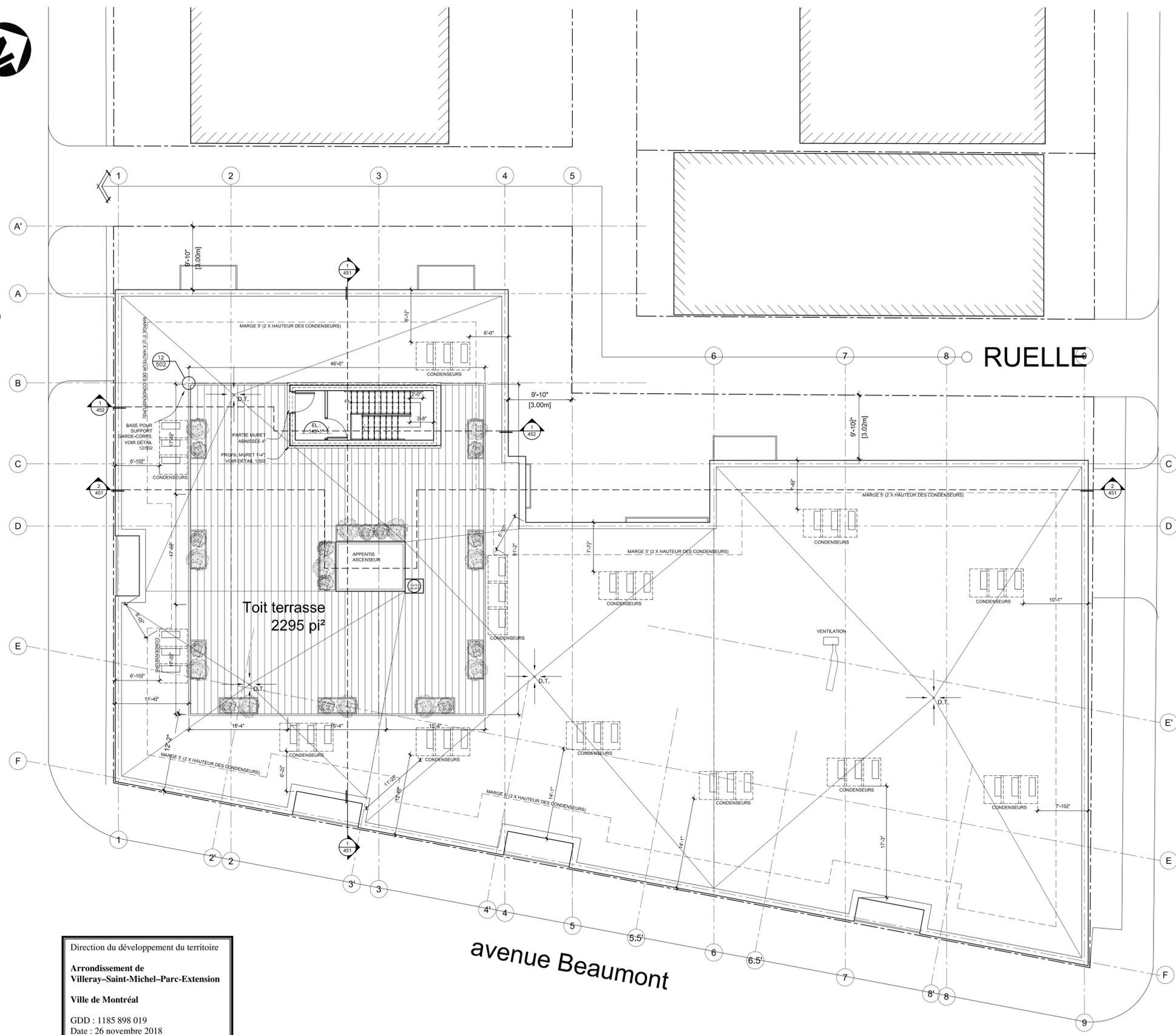
avenue Stuart

RUELLE

avenue Wiseman

avenue Beaumont

Direction du développement du territoire  
Arrondissement de  
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension  
Ville de Montréal  
GDD : 1185 898 019  
Date : 26 novembre 2018





## SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le 26 novembre 2018, à 19h00  
Au 405, avenue Ogilvy, Montréal

### PROCÈS-VERBAL

#### Présents :

Sylvain Ouellet, président du comité et conseiller de la ville - district François-Perrault

Robert Lavoie  
Esther St-Louis  
Katherine Routhier

Marc-André Hernandez, chef de division urbanisme et services aux entreprises  
Olivier Gauthier, conseiller en aménagement  
Mitchell Lavoie, conseiller en aménagement  
Roula Heubri, architecte - planification  
Eric Laplante, inspecteur du cadre bâti

#### Absents :

Christophe-Hubert Joncas  
Claude Couillard

<b>6.1. PIIA: 891 à 925, avenue Beaumont</b>	
<b>Présenté par</b>	<b>Invités</b>
Olivier Gauthier Conseiller en aménagement	Aucun
<b>Objet</b>	
Approuver, en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (RCA06-14001), les plans visant la construction d'un nouveau bâtiment mixte de 4 étages en remplacement des bâtiments existants situés aux 891 à 925 de l'avenue Beaumont.	
<b>Commentaires</b>	
<p>Les commentaires ont porté sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement de logements de plus petites dimensions pour les besoins d'un secteur en redéveloppement</li> <li>- L'augmentation de la demande en logement pour les étudiants</li> <li>- L'emplacement des nouvelles enseignes prévues au rez-de-chaussée du bâtiment</li> <li>- La requalification du site et la pertinence de le densifier</li> <li>- Le positionnement des équipements et de l'appentis au toit</li> <li>- Le retrait des balcons en façade par rapport à l'alignement principal du bâtiment</li> <li>- Les ouvertures et la présence importante des vitrines commerciales par rapport à la clarté des espaces au rez-de-chaussée</li> <li>- La gestion des déchets pour les commerces et les logements</li> <li>- L'emplacement des compresseurs autour de la terrasse et un peu partout sur le toit</li> <li>- La possibilité de rassembler les équipements sur le toit à un seul endroit pour en réduire l'impact visuel</li> </ul>	
<b>CCU2018-11-26-PIIA01</b>	<b>Résultat : Favorable</b>
<b>CONSIDÉRANT</b>	
<p>L'évaluation de la demande par le biais des critères déterminés par le PIIA;</p> <p>Les membres du comité recommandent au conseil d'arrondissement d'accepter la demande soumise telle que présentée.</p> <p>Il est proposé par Katherine Routhier appuyé par Robert Lavoie</p> <p>ADOPTÉ à l'unanimité.</p>	

**30.** Les critères d'évaluation énoncés ci-après permettent une appréciation uniformisée des P.I.I.A. et une intervention énumérée à l'article 4 est assujettie à un examen selon ces critères :

1<sup>o</sup> l'intégration harmonieuse d'un projet avec son environnement, sur le plan architectural en ce qui a trait à la hauteur, à la forme du bâtiment, aux revêtements extérieurs, à la forme des ouvertures et à la localisation des saillies;

2<sup>o</sup> l'alignement de construction d'un bâtiment temporaire avec les bâtiments adjacents au site;

3<sup>o</sup> les dégagements avec les bâtiments adjacents aux fins de l'utilisation des propriétés riveraines;

4<sup>o</sup> la perte d'espaces verts existants aménagés sur la propriété;

5<sup>o</sup> la limitation de l'utilisation des matériaux de minéraux au profit de la plantation de végétaux, comme recouvrement des surfaces des cours des bâtiments temporaires;

6<sup>o</sup> la localisation des équipements liés au bâtiment;

7<sup>o</sup> les matériaux utilisés pour la conception des enseignes et des supports des enseignes sont de qualité et sont durables;

8<sup>o</sup> le gabarit, la hauteur et la localisation des enseignes ne doivent pas nuire à la visibilité des enseignes implantées sur les terrains adjacents;

9<sup>o</sup> le traitement des enseignes est effectué avec sobriété quant au nombre, aux dimensions et aux couleurs;

10<sup>o</sup> l'aire de stationnement doit être localisée et aménagée de manière à minimiser les impacts négatifs sur le voisinage.

---

RCA06-14001-14, a. 4 (2017).

## **SECTION LI**

### **OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

**30.1.** Une intervention visée à l'article 4.1 doit répondre aux objectifs et critères suivants :

1<sup>o</sup> objectif 1 : favoriser un projet de construction qui s'intègre adéquatement au milieu d'insertion, qui contribue à la définition de la rue et qui améliore le cadre bâti existant.

Dans l'atteinte de l'objectif 1, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) l'immeuble projeté doit contribuer à assurer une continuité et une consolidation du cadre bâti existant;
- b) le gabarit du nouvel immeuble doit s'harmoniser au gabarit des bâtiments environnants;
- c) l'implantation et l'alignement de la nouvelle construction doivent refléter les caractéristiques des bâtiments présents dans le milieu d'insertion;
- d) l'aménagement de la cour avant du bâtiment doit contribuer au paysage de rue et favoriser le verdissement ainsi qu'une expérience piétonne continue et enrichissante;
- e) le projet doit prendre en considération le caractère des bâtiments existants dans le milieu d'insertion, notamment en ce qui a trait aux niveaux des planchers, aux matériaux de parement, aux couronnements, aux saillies, à la localisation et aux types d'escaliers et d'accès au bâtiment, ainsi qu'aux ouvertures;
- f) le traitement architectural d'une nouvelle construction doit s'inspirer des caractéristiques architecturales dominantes du secteur tout en adoptant un langage architectural contemporain;
- g) lorsque le bâtiment est projeté sur un terrain de coin, il doit être pensé de manière à marquer et dynamiser l'intersection;
- h) la maçonnerie doit être privilégiée comme matériau de parement pour les façades visibles de la voie publique;
- i) les caractéristiques des espaces libres du bâtiment (notamment : balcons, loggias et terrasses) doivent être compatibles à celles des bâtiments que l'on retrouve dans le milieu d'insertion;
- j) pour un nouveau bâtiment à vocation mixte, la forme et le traitement architectural de l'immeuble doivent s'inspirer des caractéristiques des autres bâtiments de même nature, notamment en ce qui a trait aux proportions des vitrines et à la hauteur du rez-de-chaussée;
- k) pour un nouveau bâtiment à vocation mixte, le traitement de la transition entre le rez-de-chaussée commercial et les logements à l'étage doit être articulé de manière à en permettre une lecture efficace.

2° objectif 2 : le nouveau bâtiment doit être conçu de manière à limiter ses impacts sur le voisinage.

Dans l'atteinte de l'objectif 2, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) lorsqu'applicable, l'aménagement des cours latérales et arrière doit préconiser le verdissement en plus de s'intégrer à celles des bâtiments voisins au niveau des dimensions et de la forme (notamment : courettes);
- b) les impacts liés au gabarit du nouveau bâtiment et ses effets sur l'éclairage naturel et l'ensoleillement des propriétés voisines doivent être réduits;
- c) lorsqu'applicable, la nouvelle construction doit tendre à protéger et mettre en valeur les composantes paysagères liées au site (notamment : présence d'arbres et aménagements paysager) de manière à préserver la qualité des milieux de vie;
- d) l'ajout de tout équipement mécanique sur une façade latérale, arrière ou au toit, doit se faire de manière à respecter la quiétude du voisinage et à en limiter les impacts visuels;
- e) les accès aux aires de stationnement doivent être localisés et aménagés de manière à réduire les impacts sur la propriété et dans le voisinage;
- f) lorsque requis, un espace suffisant dédié à la collecte des matières résiduelles doit être prévu sur la propriété privée.

RCA06-14001-15, a. 2 (2017).

## **SECTION II**

### **OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À UN PROJET DONT LE PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT A ÉTÉ APPROUVÉ CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 612A DE LA CHARTE DE LA VILLE DE MONTRÉAL (1959-1960, CHAPITRE 102)**

**31.** Une intervention visée à l'article 5 doit répondre à l'objectif suivant:

1<sup>o</sup> favoriser la construction de nouveaux bâtiments ou la modification des bâtiments existants, respectueux du contexte d'insertion et visant à améliorer le cadre bâti.

**32.** Les critères d'évaluation énoncés ci-après permettent une appréciation uniformisée des P.I.I.A. et une intervention énumérée à l'article 5 est assujettie à un examen selon ces critères :

1<sup>o</sup> l'intégration d'un projet au milieu d'insertion, sur le plan architectural;

2<sup>o</sup> l'efficacité et la qualité d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;

3<sup>o</sup> la mise en valeur des lieux publics et la création d'un environnement sécuritaire;