Adopter le projet particulier PP27-0291 afin de permettre l'agrandissement du bâtiment situé aux 1420-1436, avenue De La Salle

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Assemblée publique de consultation

Mercier
Hochelaga-Maisonneuve
Montréal

Objet

Adopter le projet particulier PP27-0291 afin de permettre l’agrandissement du bâtiment situé aux 1420-1436, avenue De La Salle

District Hochelaga

Situé sur le côté ouest de l’avenue De La Salle, entre les rues Adam et Sainte-Catherine Est.

Secteur significatif AA

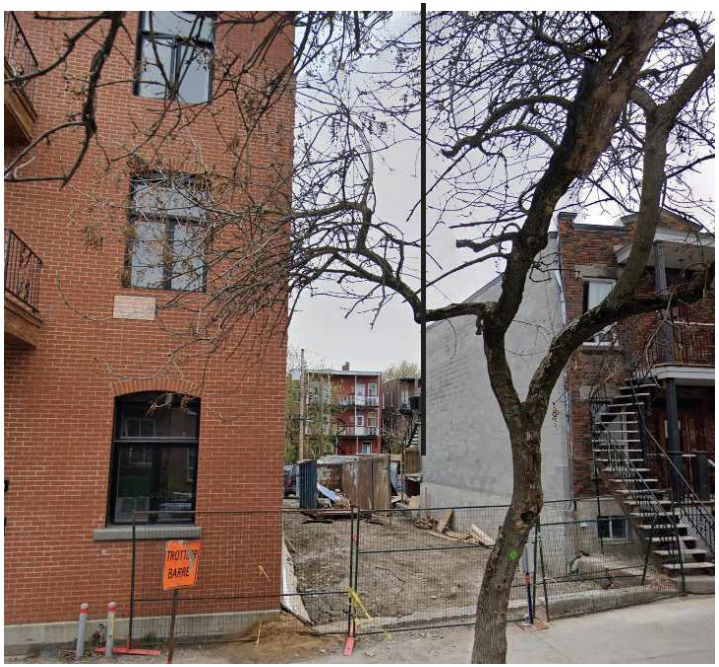
Bâtiments voisins

Lot à construire et bâtiments voisins

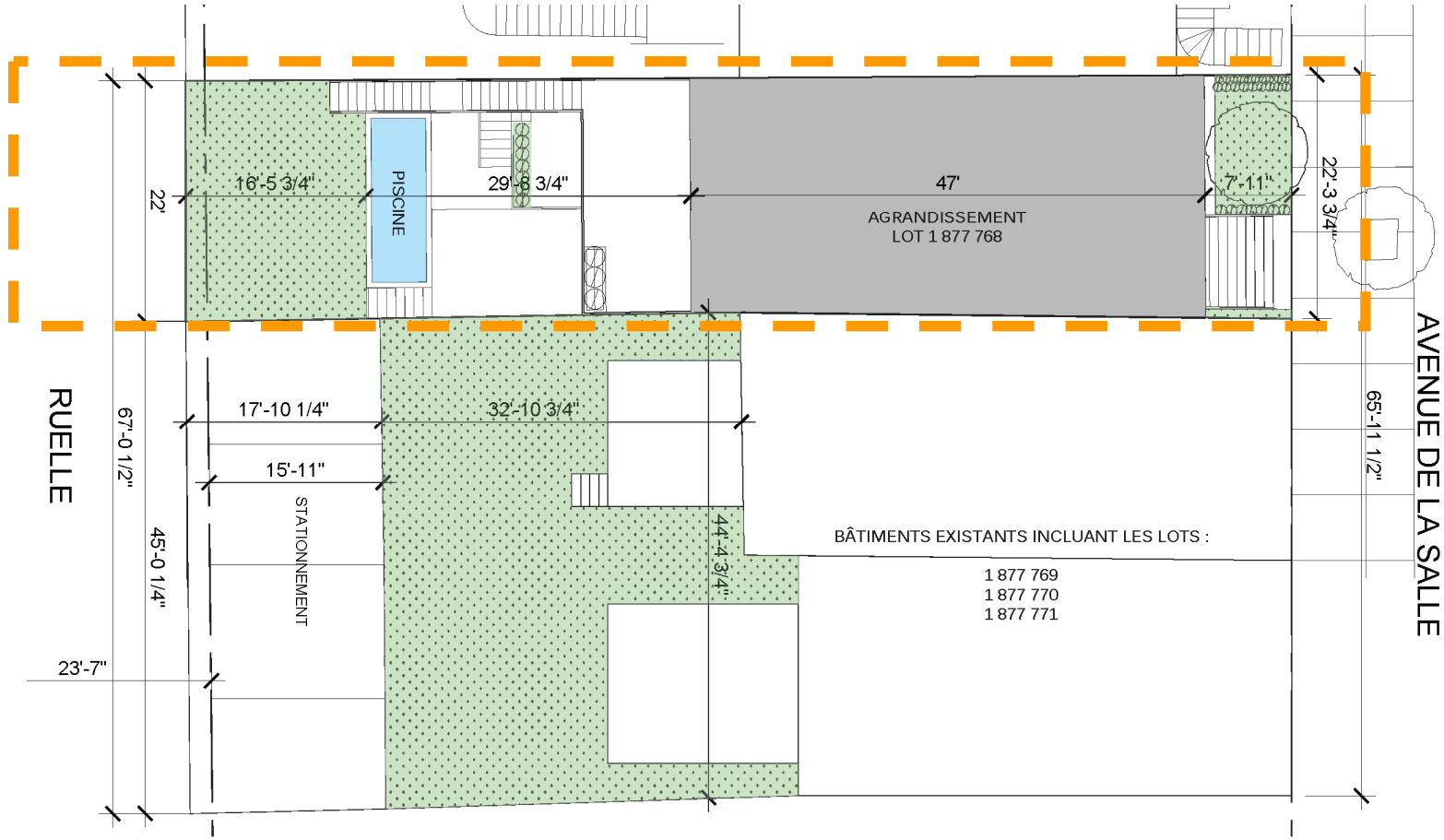
Bâtiments voisins du côté Est de l’avenue De La Salle

Dérogations au Règlement d’urbanisme (01-275)

- L'article 5 relatif à la définition du terme « sous-sol »
  - Cette définition serait revue afin de permettre la construction d'un sous-sol sur le lot privatif 1 877 768 alors que le reste de l'immeuble en copropriété n'est pas construit avec un sous-sol;
- L'article 658 relatif à l'alignement de construction :
  - « Une construction dont la façade déroge à l'alignement de construction peut être grandie latéralement en retrait de l'alignement de construction ». Ainsi, il faudrait que la partie agrandie soit en retrait du duplex voisin, ce qui occasionnerait, un agrandissement avec une grande cour avant ce qui est peu commun dans le secteur.



Projet d'agrandissement



Réglementation actuelle

Nombre de logements : 2 à 8

Taux d'implantation :

min : 30 %

max : 70 %

Verdissement min. : 22 %

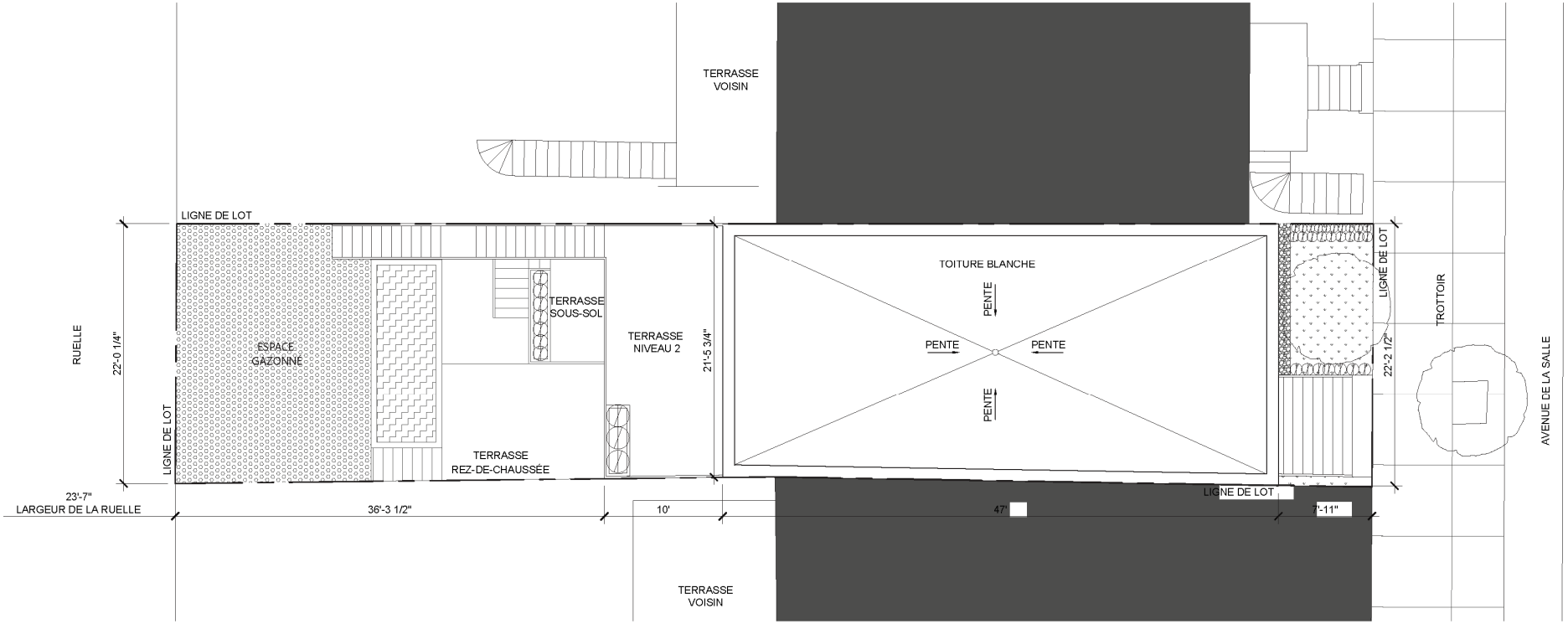
Projet proposé

	Partie privative	Copropriété
Nombre de logements	2	8
Taux d'implantation	56 %	50 %
Verdissement	24,2 %	25,2 %
	Aucune unité de stationnement	5 unités

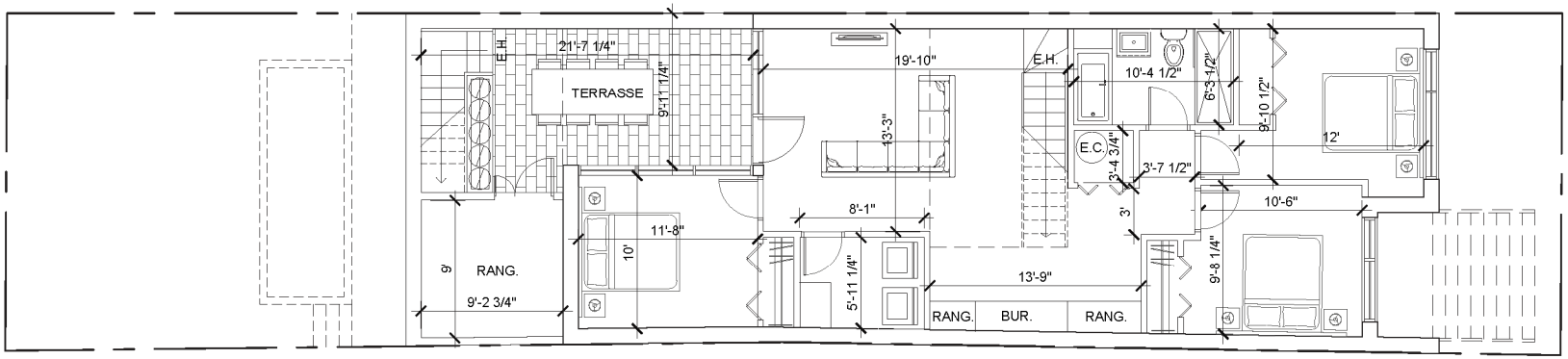
Projet d’agrandissement

Le projet comprend:

- 2 nouveaux logements sur deux étages chacun
  - Un logement de 2295 pi^2 comprenant 4 chambres à coucher
  - Un logement de 1868 pi^2 comprenant 2 chambres à coucher

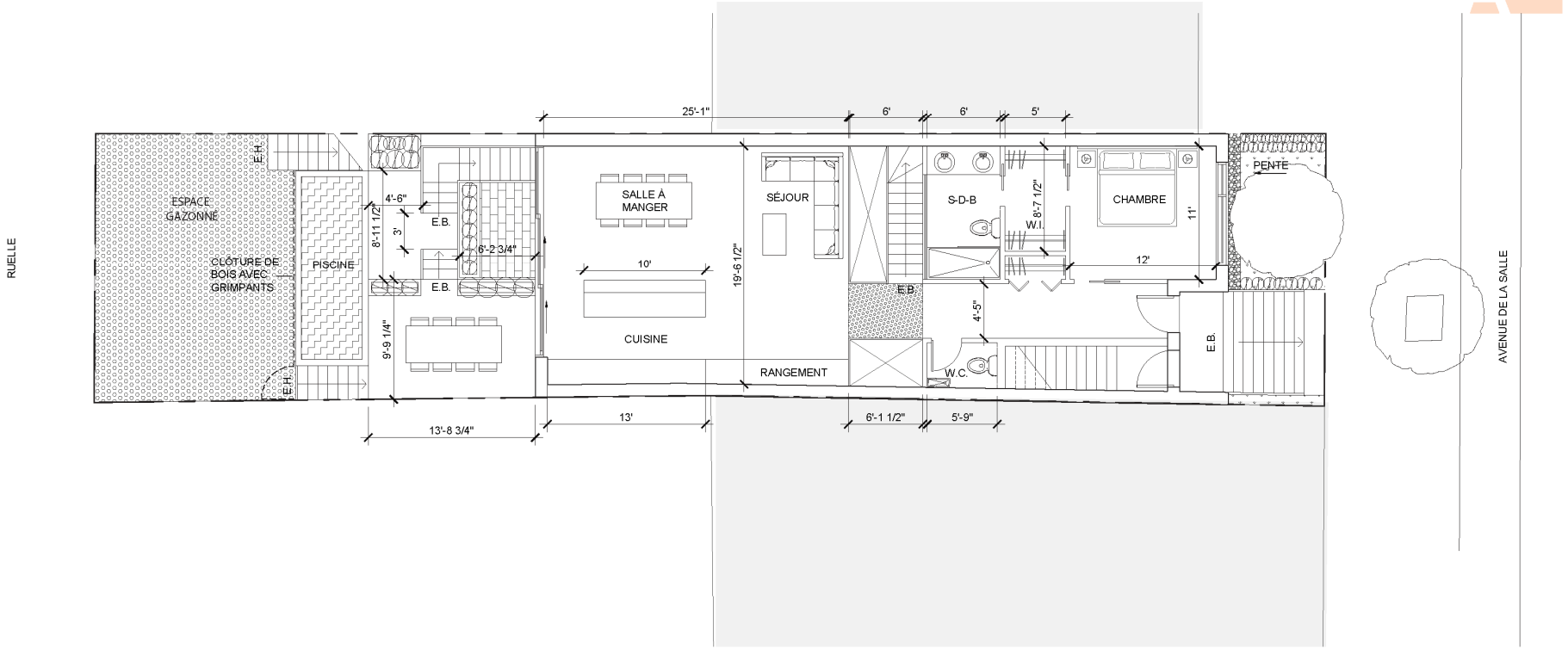


Plan sous-sol



Plan du rez-de-chaussée

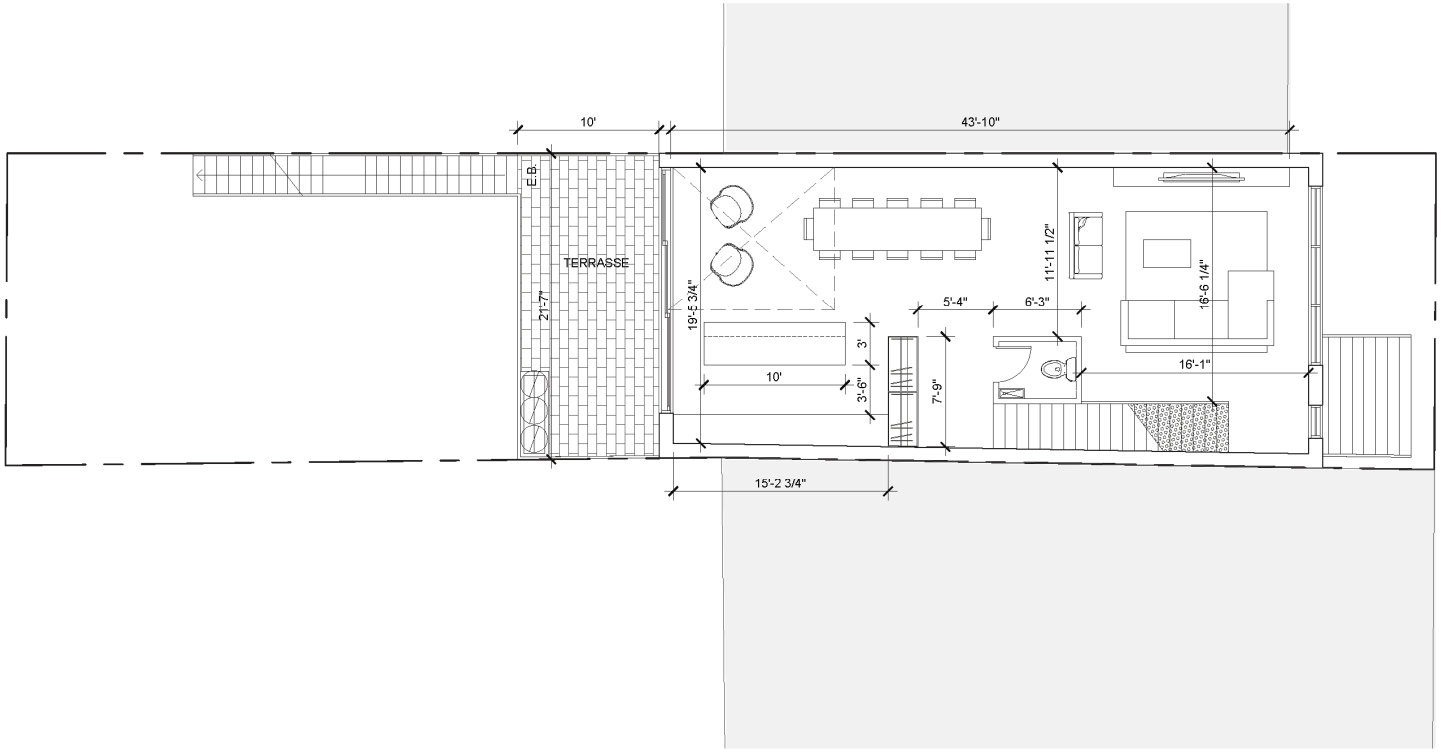
REZ-DE-CHAUSSÉE
PLAN



=1'-0"

Plan du 2e étage

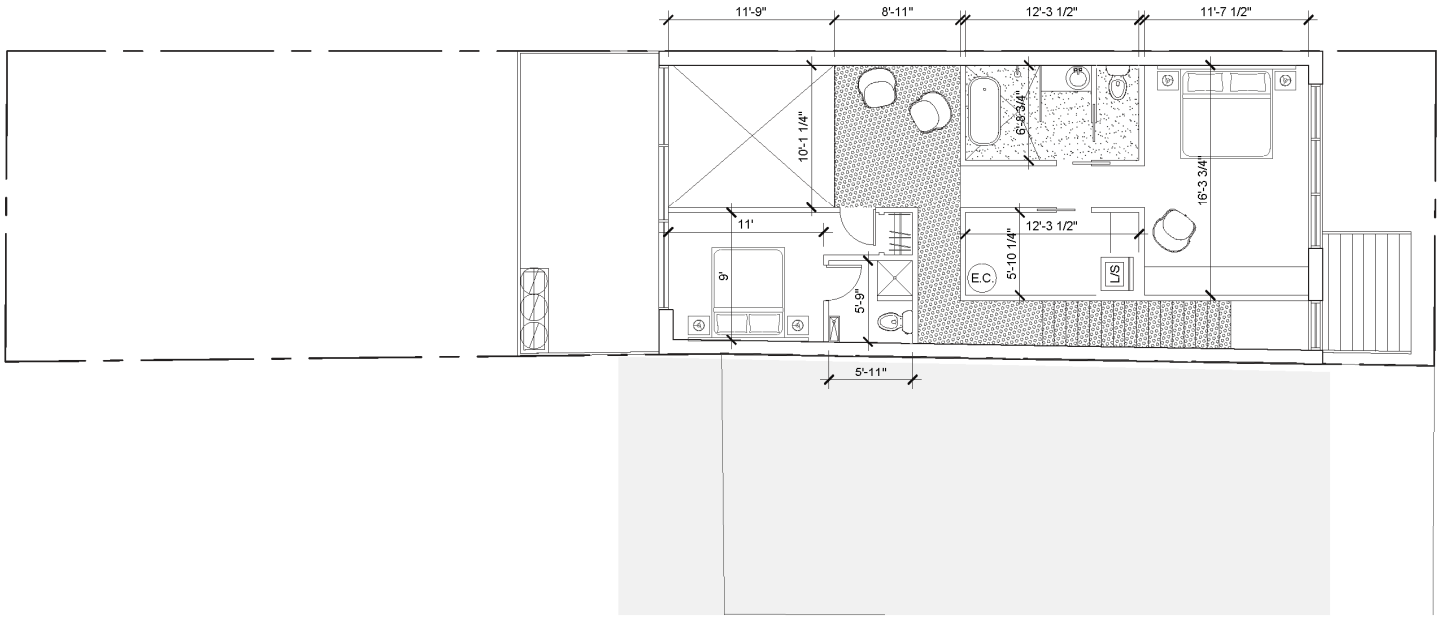
NIVEAU 2
PLAN



ÉCHELLE:1/8"=1'-0"

Plan du 3e étage

NIVEAU 3
PLAN



ÉCHELLE:1/8"=1'-0"

Élévation de la façade

Alignement des ouvertures avec le duplex voisin

SCHÉMA EXPLICATIF

Option proposée

Afin d'intégrer le bâtiment dans son contexte, nous proposons d'aligner le niveau du rdc avec celui du bâtiment voisin situé au nord.

Ceci permet aussi l'alignement des fenêtres du 2e étages avec les ouvertures situées au 2e étages dans le bâtiment voisin.

De plus, permet d'aligner le couronnement du bâtiment avec le bâtiment situé au sud, le parapet du bâtiment dépassant de 1'4" du bâtiment situé au sud.

Option : distance plancher ss à trottoir = 1/2 hauteur plancher plafond du ss.

Afin e respecter la règlementation concernant les sous-sol, nous devons remonter le bâtiment. Ainsi les alignements du rdc et des fenêtres du niveau 2 avec le bâtiment voisin n sont plus possible.

De plus, le couronnement du bâtiment dépasse de 2'4" celui du bâtiment situé au sud.

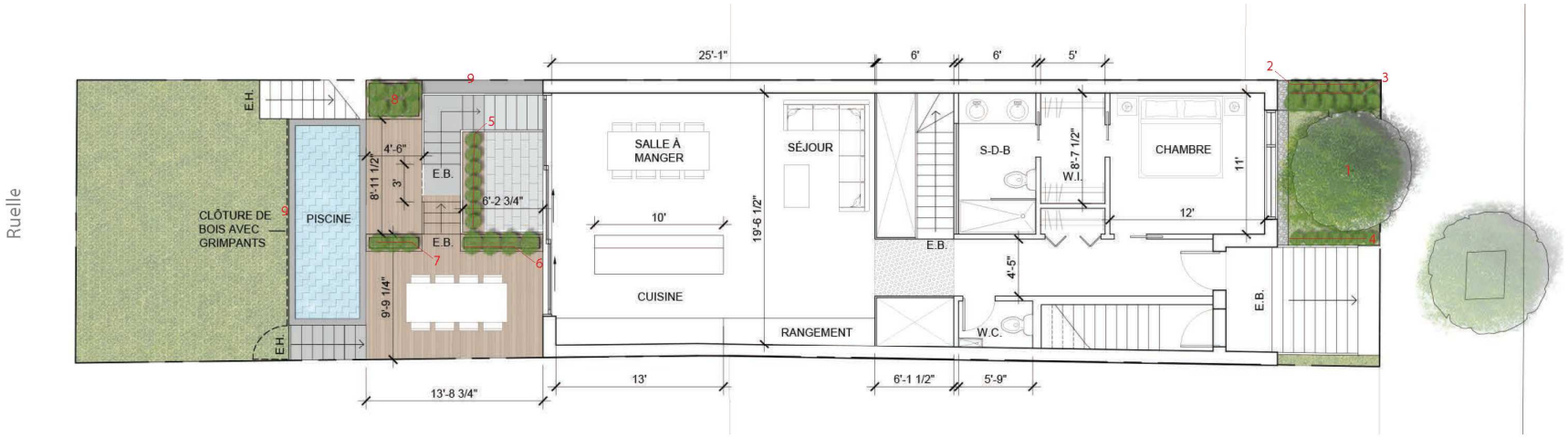
Élévation arrière

Plan de verdissement

SUPERFICIE DE LOT: 2207 pi²
SUPERFICIE DU BÂTIMENT: 1241 pi²

SUPERFICIE DE LA SURFACE GAZONNÉE: 535 pi²
POURCENTAGE DE VERDISSEMENT: 24,2%

PLAN DE PAYSAGE
PLAN



AMÉLANCHIER CANADENSIS,
Amélanchier du Canada
Hauteur : 7m
Largeur : 4m
Exposition : soleil à mi-ombre
1

CLINTONIA BOREALIS
Clintonie boréale
Hauteur : 15 à 25 cm
Largeur : 25 cm
Exposition : ombre à mi-ombre
3

LYSIMACHIA NUMMULARIA
Monnayère
Hauteur : 5 cm
Largeur : 45 cm
Exposition : ombre à soleil
5

BLEUET JELLY BEAN
Hauteur : 50 cm
Largeur : 50 cm
Exposition : soleil
7

SURFACE GAZONNÉE

GALETS DE RIVIÈRE

ELYMUS VIRGINICUS
Virginia Wildrye
Vivace
Hauteur : 60-100 cm
Largeur : 20 cm
Exposition : ombre à soleil
2

AQUILEGIA CANADENSIS
Ancolie du Canada
Hauteur : 30 à 60cm
Largeur : 30 cm
Exposition : mi-ombre à soleil
4

FRAMBOISIER SHORTCAKE
Framboisier sans épines
Hauteur : 70 cm
Largeur : 50 cm
Exposition : soleil
6

DICENTRA FORMOSA LUXURIANT
Hauteur : 30 cm
Largeur : 45 cm
Exposition : mi-ombre
8

PARTHENOCISSUS TRICUSPIDATA
Vigne vierge à trois pointes
Hauteur : 12 m
Largeur : 3 m
Exposition : ombre à soleil
9

Échelle: 1/8" = 1'0"

Perspective avant

Jardin paysager en gradin donnant de la luminosité et de l'intimité aux chambres.
Niveau bas à 1'6" du niveau trottoir.
Clôture en métal perforé couleur noire

Images de références pour le garde-corps et la clôture en acier perforée couleur noire

Images de références pour les marches ajourées de l'escalier d'entrée

Éclairage naturel au sous-sol

PERSPECTIVE A2

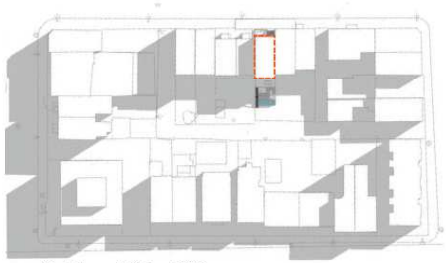
CHAMBRE ARRIÈRE - SOUS-SOL

CHAMBRE AVANT - SOUS-SOL

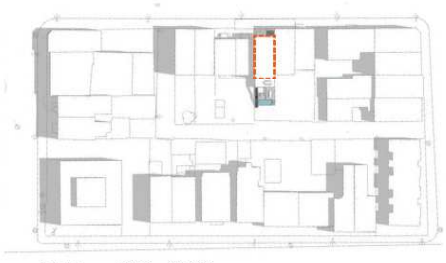
SÉJOUR - SOUS-SOL

Étude d’ensoleillement

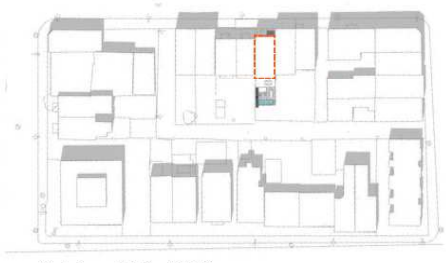
ÉTUDE D’ENSOLEILLEMENT



Solstice d’été - 7:00



Solstice d’été - 10:00



Solstice d’été - 13:00

Solstice d’été - 17:00

Solstice d’hiver - 9:00

Solstice d’hiver - 11:00

Solstice d’hiver - 13:00

Solstice d’hiver - 15:00

Échelle: 1/8" = 1'0"

Évaluation du projet

La Direction de l’aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à ce projet pour les raisons suivantes :

- Le projet propose une requalification et une consolidation du lot vacant (bâtiment démoli en 2018 car risque d’effondrement);
- Le projet propose deux logements de grande superficie et une typologie de logements de deux chambres et plus, pouvant accueillir facilement des familles;
- Le projet offre un volume similaire à l'existant et veille à une intégration architecturale de qualité, rehaussant ainsi le cadre bâti du secteur;
- La localisation du lot et les larges ouvertures de part et d'autre des logements permettront aux résidents d'avoir beaucoup de lumière naturelle;
- La dérogation à la définition de sous-sol ne compromet pas l'éclairage naturel dans ces portions du logement
- Une étude d'ensoleillement démontre peu d'incidence sur les propriétés voisines;
- La définition du terme «sous-sol » crée un préjudice sérieux au requérant et compromet la construction du plus grand logement, puisque le reste de l'immeuble n'est pas construit avec un sous-sol.

Recommandation

Adopter le projet particulier PP27-0291 afin de permettre l'agrandissement du bâtiment situé aux 1420-1436, avenue De La Salle

- Les dérogations réglementaires à autoriser dans le projet particulier doivent être représentatives du projet présenté au comité consultatif d'urbanisme;

- Le projet doit être soumis à une révision architecturale selon le titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-275) en étant analysé par le comité consultatif d'urbanisme à une séance ultérieure, et ce, avant l'émission du permis de construction;

  À sa séance du 5 mai 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande de projet particulier.

Révision achitecturale préliminaire

- Le bâtiment de **facture plutôt contemporaine** s'inscrit dans un cadre bâti assez diversifié où des bâtiments de différentes époques se côtoient, dont certains ont été transformés au niveau de l'apparence architecturale.

- Dans le cadre du présent projet, le bâtiment de trois étages avec sous-sol se démarque par une composition d'une façade hors du commun, mais qui reste tout de même **sobre avec des matériaux de bonne qualité**, tels qu'une brique d'argile de couleur rouge ainsi qu'une insertion de revêtement métallique qui vient alléger le bâtiment.

- Depuis la réception des premières esquisses, des éléments ont été ajustés de façon à ce **qu'une meilleure intégration se fasse sentir.** On note entres autres, **les proportions de certaines ouvertures** correspondant à celle du voisinage. On a demandé à ce que **le niveau du rez-de-chaussée** corresponde à celui du voisin de droite.

- **Le recul du bâtiment permet de dégager les bâtiments** de deux étages et ainsi de créer un plus grand couvert végétal en façades.

- De plus, **la hauteur du bâtiment a été grandement diminuée** afin de rejoindre le plus possible la hauteur des bâtiments de gauche.

- La **composition de la façade** du deuxième étage n'est pas inintéressante avec l'idée d'un mur léger alternant fenestration et panneau métallique blancs.

- La DAUSE est d'avis que des **efforts ont été faits afin de respecter certains alignements et que des ajustements importants** ont été faits en réduisant la hauteur du bâtiment. Il faudra apporter une attention particulière au choix de la brique rouge qui devra reprendre la dimension ''modulaire métrique''.

Merci pour votre attention