



# Assemblée publique de consultation

2207, rue Coursol

PPCMOI-Agrandissement d'une  
résidence unifamiliale

Direction de l'aménagement urbain et du Patrimoine

Date: 18 août 2022

Présenté par: Martin Proulx, conseiller en aménagement



# Plan de la présentation

1. **Mise en contexte**
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption

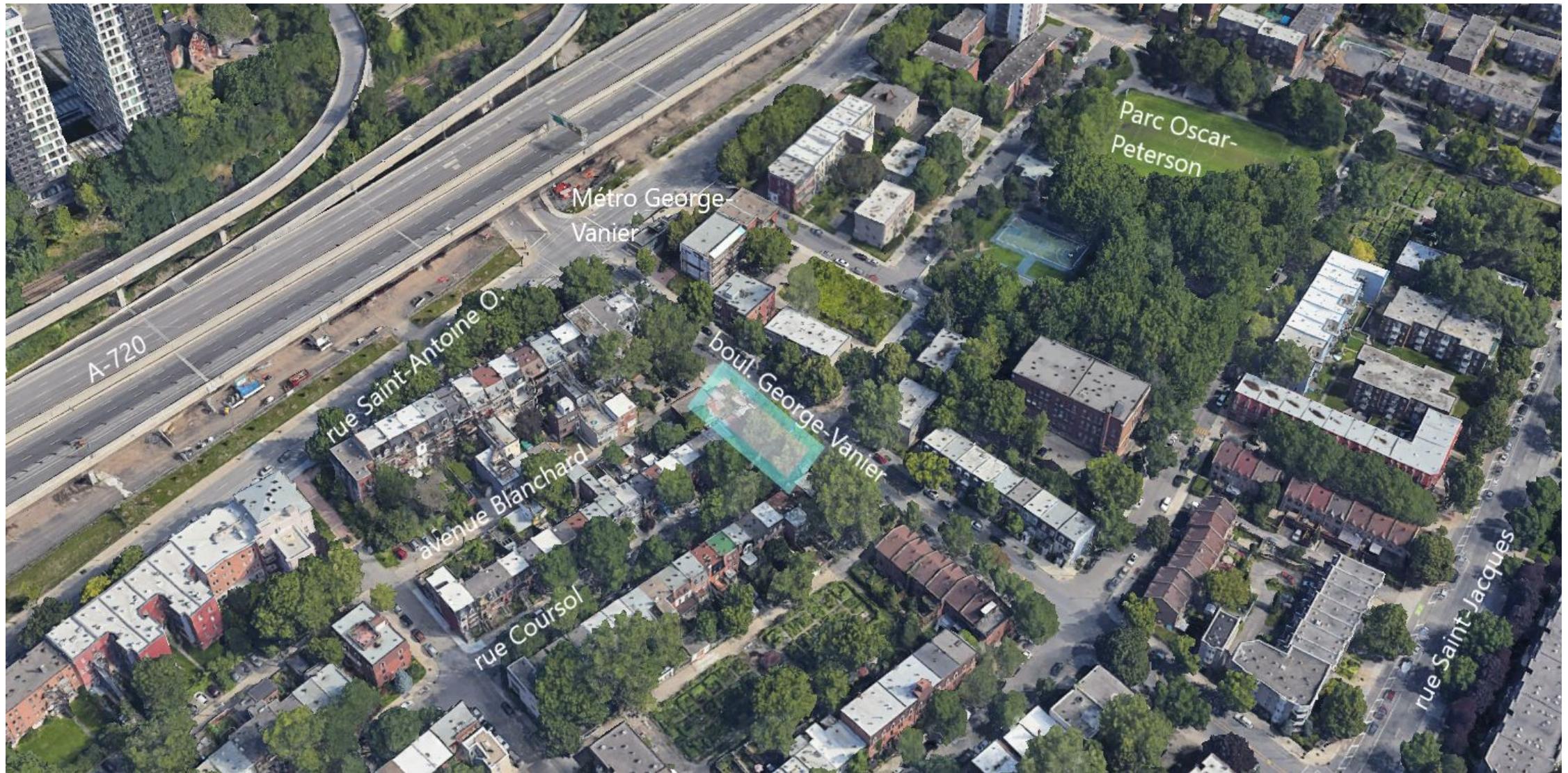
# 1. Mise en contexte

- Demande de PPCMOI reçue en mars 2022 afin d'autoriser un agrandissement d'une hauteur d'un étage à une maison urbaine unifamiliale de 2 étages, et l'aménagement d'une case de stationnement en cour avant secondaire pour l'immeuble situé au 2207, rue Coursol.
- Le tout nécessitant une autorisation pour la hauteur minimale permise (1 étage), certaines normes en rapport aux aires et cases de stationnement et la hauteur d'un muret de maçonnerie.

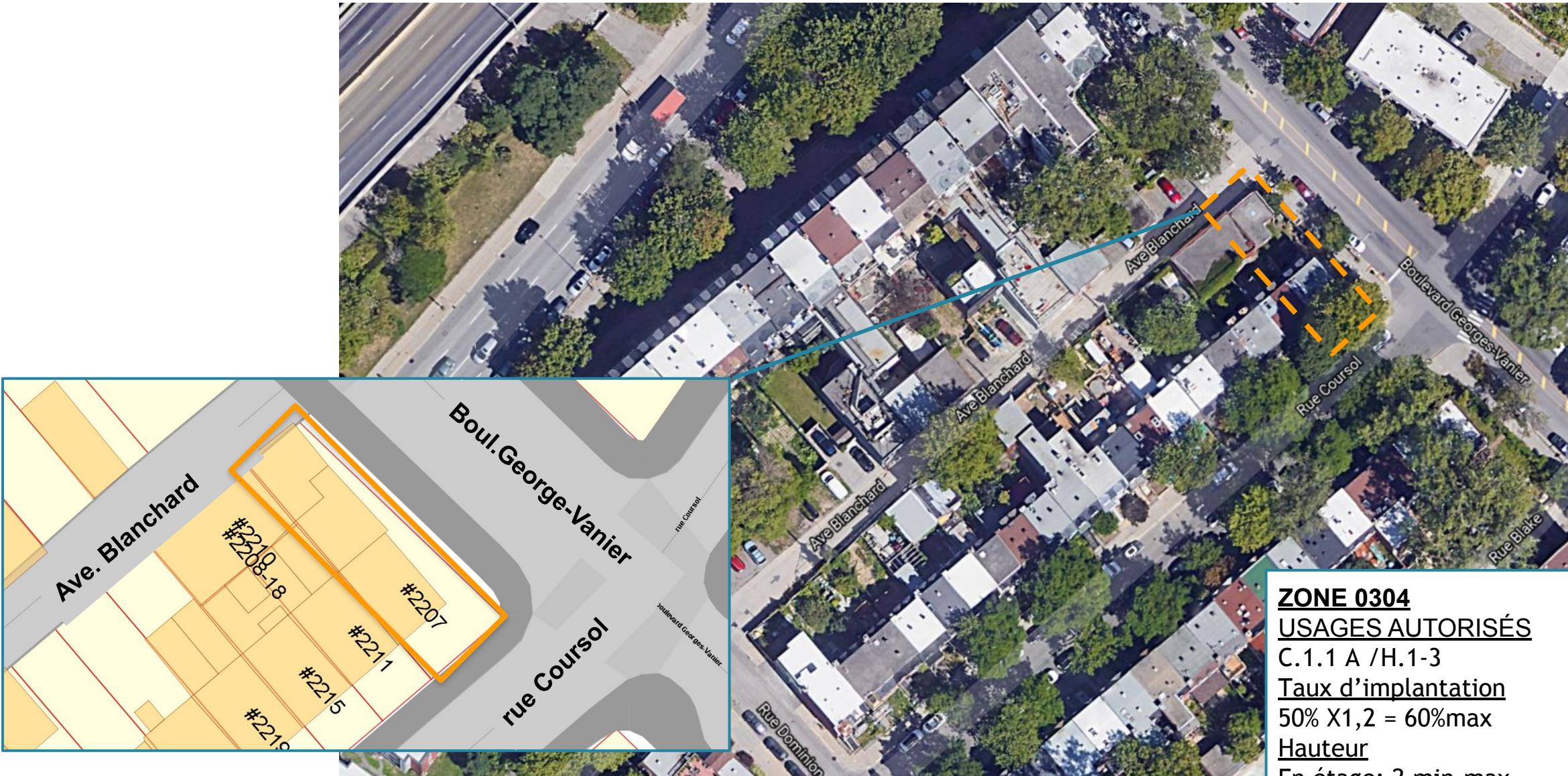
# 1. Mise en contexte

- Demande de projet particulier (PPCMOI) portant sur des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
- Agrandissement d'un étage à une maison urbaine unifamiliale par l'ajout d'un atelier d'artiste en fond de cour.
- Démolition de la dépendance en cour arrière.
- Utilisation projetée de l'espace par l'artiste résident à des fins d'atelier de création et de production de projections générées par ordinateur sur différents objets et surfaces, sans vente ni diffusion.
- Requalification de la cour intérieure par l'aménagement d'une cour anglaise.
- Aménagement d'une case de stationnement parallèle à l'avenue Blanchard.
- Toiture végétalisée proposée sur le corps intermédiaire du bâtiment.

# 1. Mise en contexte



# 1. Mise en contexte



# 1. Mise en contexte

## Vue de la façade



# 1. Mise en contexte

## Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

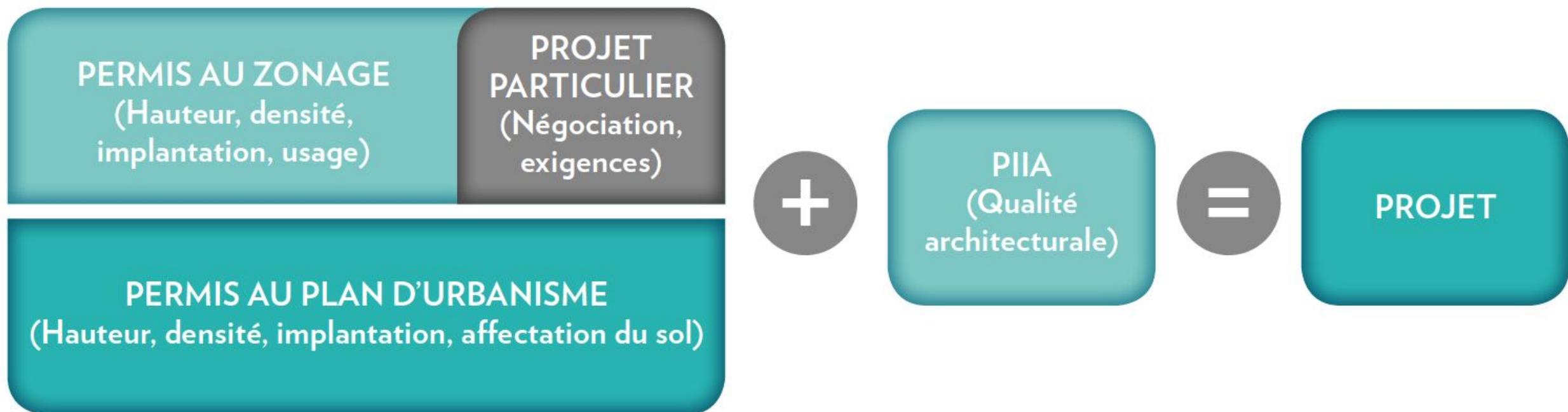
- PPCMOI pour Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble
- C'est un **pouvoir discrétionnaire** du Conseil d'arrondissement qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet à **certaines conditions**

## Avantages de cette approche :

- Permet **d'exiger toutes conditions**, eu égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet
- Permet **d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme et du PPU** qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires
- Permet un **encadrement qualitatif plus serré** des projets
- Permet une **validation publique plus large** de ce type de projets en les soumettant à un processus **d'approbation citoyenne**

# 1. Mise en contexte

*“Pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d’urbanisme, le PPU privilégie la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI)” (p.61).*



# 1. Mise en contexte

## Conformité à la réglementation

	Plan d'urbanisme	Règlement d'urbanisme 01-280 Zone #0304	Projet d'agrandissement
Usages	Secteur résidentiel	C.1.1 A H.1-3	H1
Nombre d'étage(s) min-max	2-4	2	1 (partie agrandie)
Hauteur max (m)	-	9	4,62
Implantation min-max (%)	Faible à moyen	0- 50*  *«50. Sur un terrain de coin, le taux d'implantation maximal peut être multiplié par 1,2.»	53 < 60 max*
Densité min-max	-	-	-
Marges cour avant min (m)	-	0	0
Nbre d'unité de stationnement ext.max	-	1	1



# Plan de la présentation

1. Mise en contexte
2. **Présentation du projet**
3. Procédure d'adoption

## 2. Présentation du projet

La demande de PPCMOI vise à autoriser :

- Une hauteur minimale et maximale de 1 étage pour tout agrandissement dans la cour avant bordant le boulevard George-Vanier et l'avenue Blanchard;
- Une hauteur maximale de 1 mètre pour un muret de maçonnerie situé dans la partie commune des deux cours avant, à l'intersection du boulevard George-Vanier et de l'avenue Blanchard;
- Qu'une aire de stationnement aménagée en cour avant de l'avenue Blanchard soit située à moins de 0,75 m du bâtiment et de la limite de propriété;
- Que la localisation de l'aire de stationnement parallèle à l'avenue Blanchard soit directement accessible par une rue.

## 2. Présentation du projet

### Un peu d'histoire

- Contexte d'un ensemble exceptionnel de maisons de ville contiguës dont la dernière s'est retrouvée en tête d'îlot suite aux démolitions entreprises pour l'élargissement du boulevard George-Vanier en 1967. Le cœur de l'îlot s'est retrouvé exposé à une rue passante.



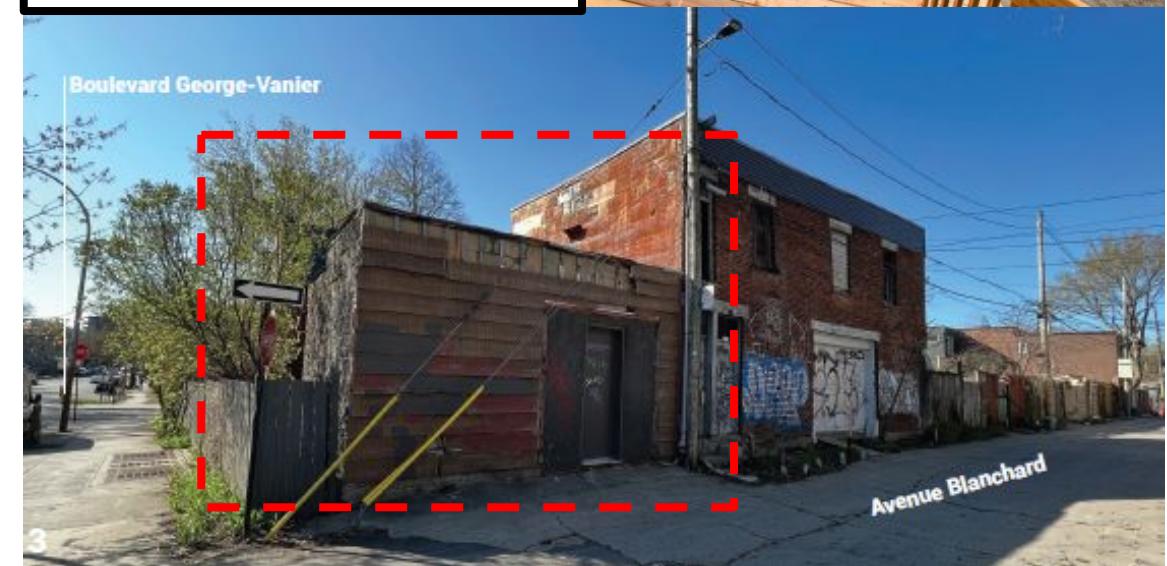
## 2. Présentation du projet

### Démolition

La réalisation du projet nécessite la démolition d'un bâtiment présent sur le terrain :

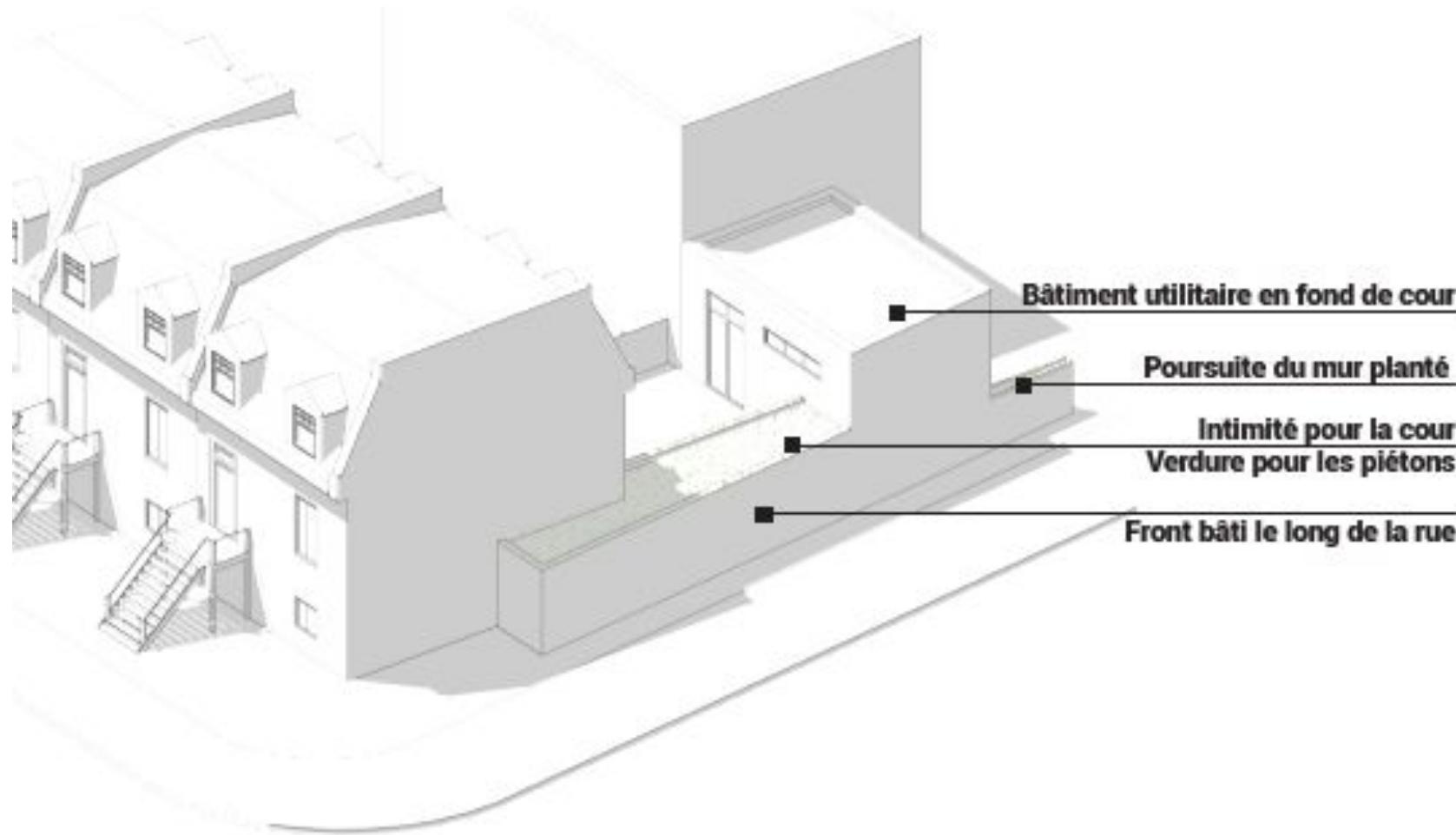
- Année de construction variant du tournant du 20<sup>ème</sup> siècle;
- Dépendance en blocs de ciment, qui est recouverte d'un revêtement en déclin de fibrociment;
- Démolition de la dépendance secondaire recommandée en raison de son état de délabrement avancé, de l'impossibilité de le convertir ou l'intégrer au projet;
- Aucune valeur patrimoniale

L'avenue Blanchard est atypique, elle sert de ruelle aux rues Coursol et Saint-Antoine. On y retrouve à la fois des cours, des dépendances ayant une fonction utilitaire (garages), des immeubles résidentiels de deux étages, des cours et des stationnements. On y retrouve aussi quelques agrandissements vers l'arrière de bâtiments donnant sur Coursol et Saint-Antoine, qui sont de facture contemporaine.



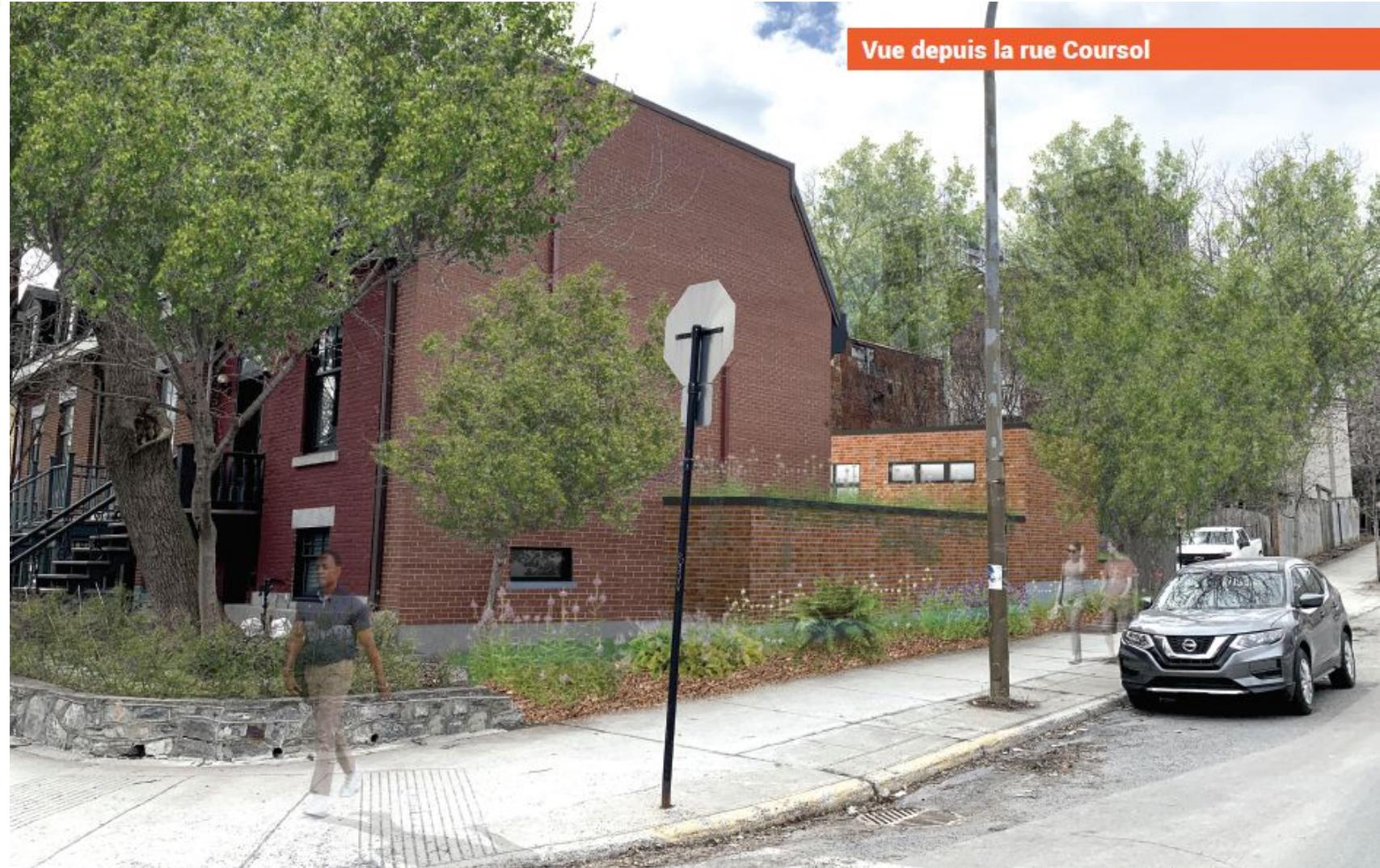
# 2. Présentation du projet

## Proposition conceptuelle



# 2. Présentation du projet

## Vue en perspective



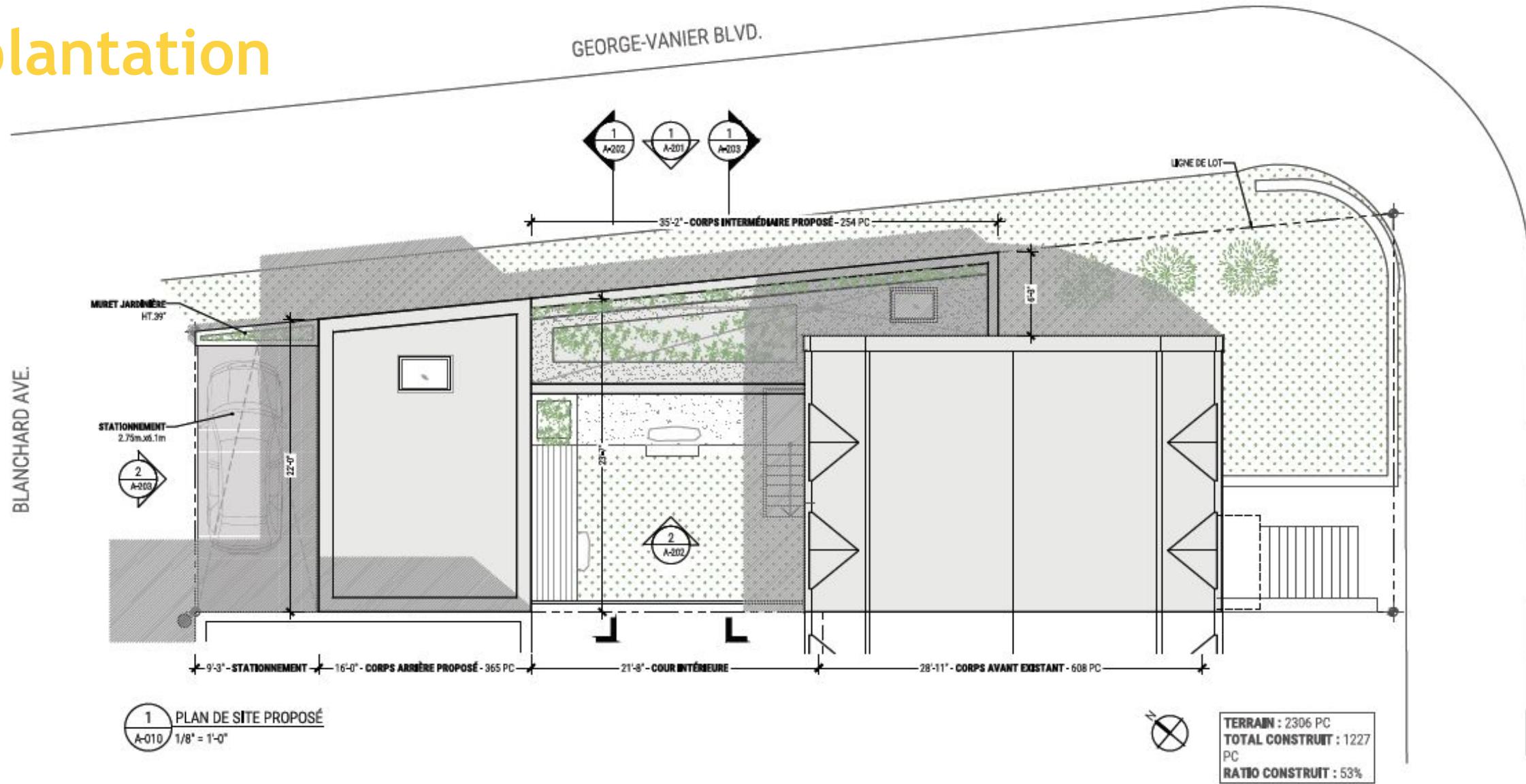
## 2. Présentation du projet

### Vue en perspective



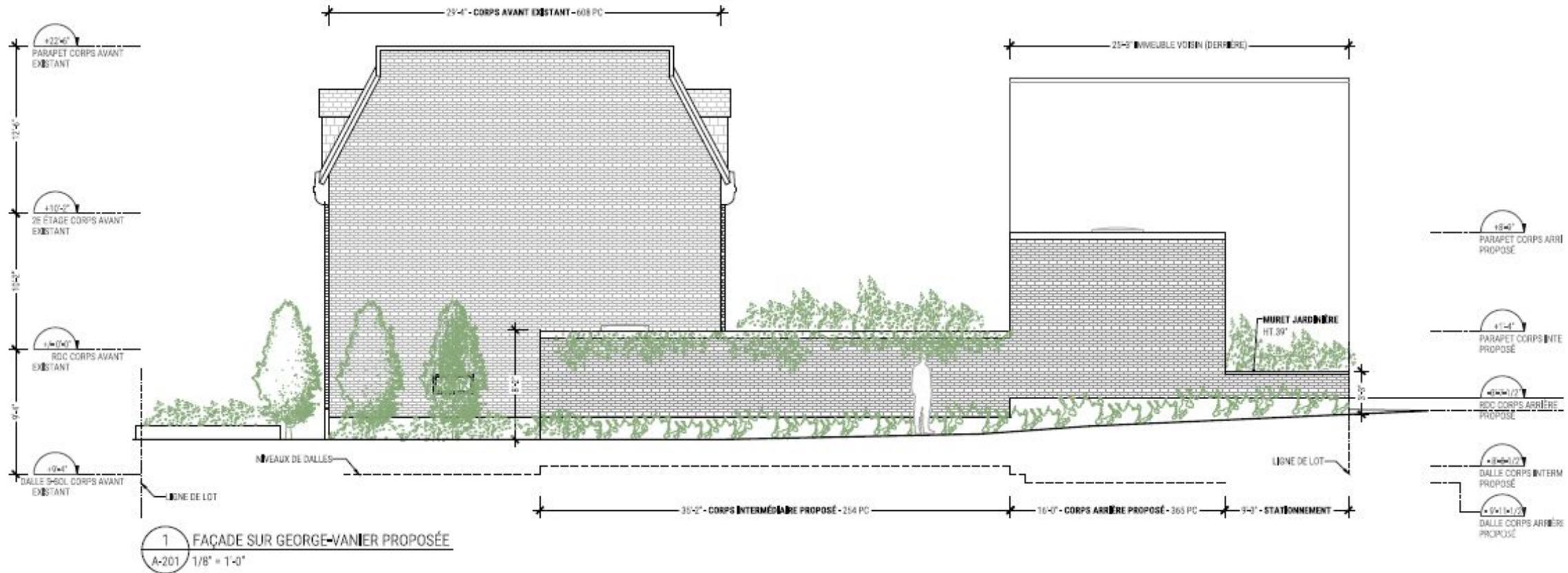
# 2. Présentation du projet

## Implantation



# 2. Présentation du projet

## Élévations et coupes



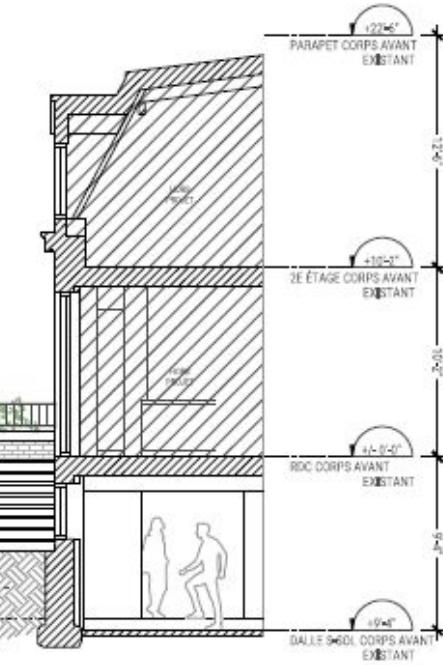
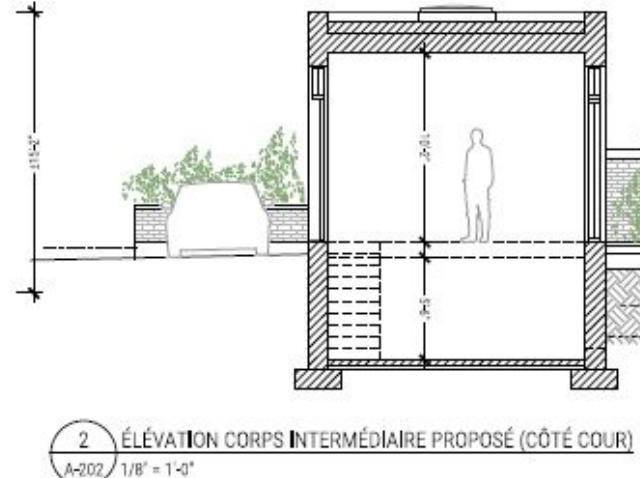
## 2. Présentation du projet

# Élévations et coupes



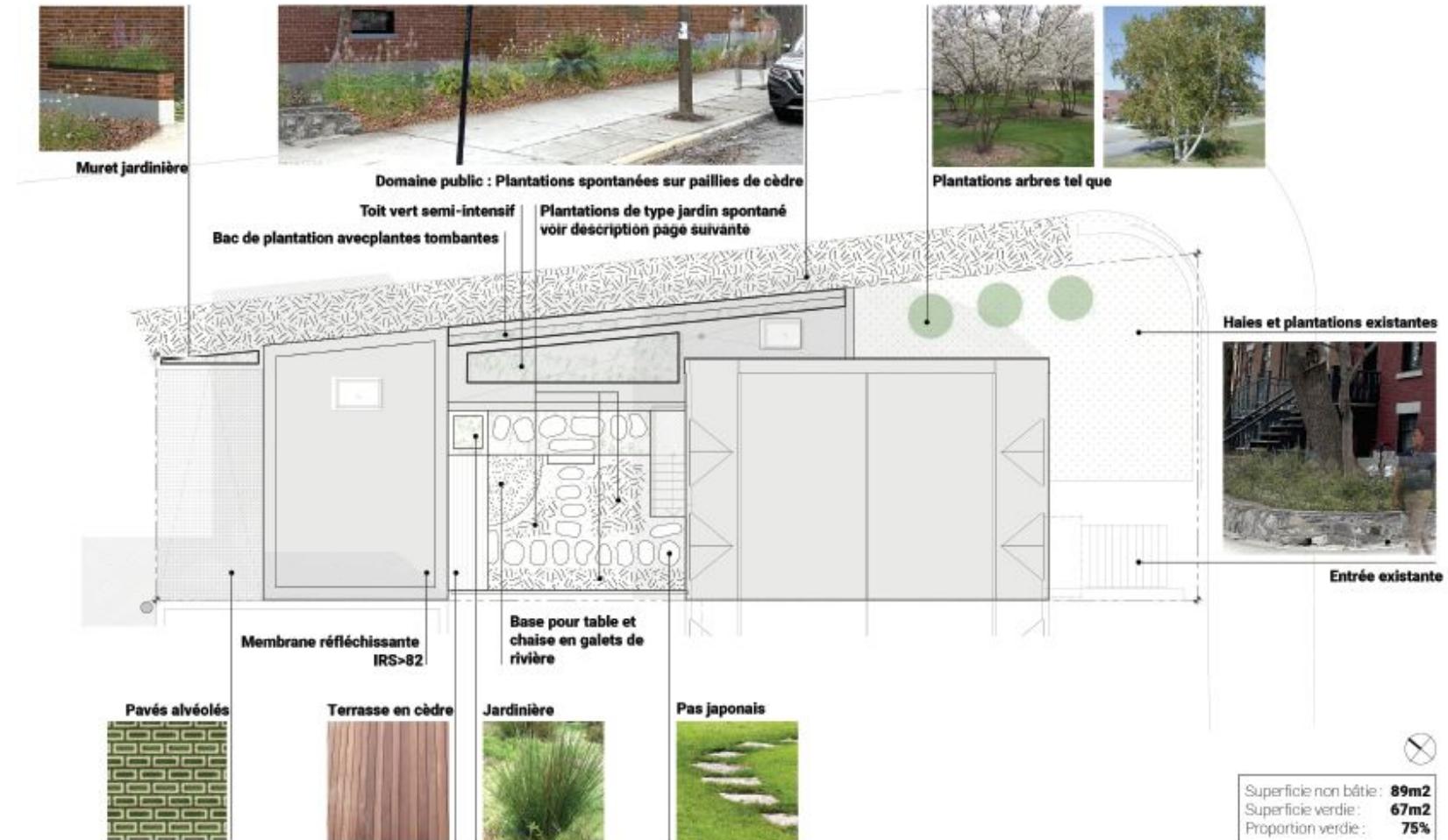
# 2. Présentation du projet

## Élévations et coupes



# 2. Présentation du projet

## Aménagement paysager



# 2. Présentation du projet

## Aménagement paysager



*ARONIA MELANOCARPA* (Aronie noire)  
Soleil, mi-ombre  
1 - 1,5 m larg.



*BERBERIS THUNBERGII "ROSE GLOW"*  
(Épine-vinette)  
Soleil, mi-ombre  
0,6 - 0,8 m larg.



*SPIREA LATIFOLIA* (Spirée)  
Soleil  
1 m larg.



*EUTROCHIUM MACULATUM* (Eupatoire maculée)  
Soleil, mi-ombre, Juillet à septembre  
1 m



*VERBENA HASTATA* (Verveine hastée)  
Soleil, mi-ombre, Juillet à septembre  
1 m



*ACHILLEA MILLEFOLIUM* (Achillee millefeuille)  
Soleil, Juin à septembre  
0,9 m



*EUONYMUS FORTUNEI "EMERALD GOLD"*  
(Fusain de fortune)  
Soleil, mi-ombre  
1 - 2,5 m larg.



*DICHANTELIUM CLANDESTINUM* (Panic clandestin)  
Soleil, mi-ombre, ombre, Mai à septembre  
1,5 m



*DICHANTELIUM CLANDESTINUM* (Panic clandestin)  
Soleil, mi-ombre, ombre, Mai à septembre  
1 m

### Palette végétale et inspirations

La stratégie paysagère proposée pour la bande longeant le boulevard George-Vanier prend comme source d'inspiration le travail du paysagiste Piet Oudolf qui est considéré comme le père des jardins spontanés.

La végétation sera choisie en fonction de cette stratégie, dont les espèces indigènes présentées ici constituent un exemple de choix possibles. Elles offrent une palette de couleurs changeantes au fil des saisons. Cette sélection limite également les besoins en eau car les espèces sélectionnées sont réputées pour être résistantes à la sécheresse mais aussi aux inondations. Les espèces à fleurs de cette zone profitent également aux polliniseurs et aux butineurs.



*AMELANCHIER CANADENSIS* (Amélanchier) (indigène)  
Soleil, mi-ombre  
7 m



*BETULA POPULIFOLIA* (Bouleau gris)  
Soleil, mi-ombre Avril  
12 m



Jardin de Piet Oudolf Hummelo (flowermag.com)

# 2. Présentation du projet

## Ensoleillement





# Plan de la présentation

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption

# 3. Procédure d'adoption

## Calendrier d'adoption du PPCMOI

Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution (CA)	11 juillet 2022
<b>Consultation publique</b>	<b>18 août 2022</b>
Adoption du 2e projet de résolution (CA)	12 septembre 2022
Avis public et période pour demande d'approbation référendaire	septembre/octobre 2022
Adoption d'une résolution (CA)	octobre/novembre 2022

### 3. Procédure d'adoption

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

- Modification de la hauteur en étage minimale prescrite
- Modification des normes de stationnement

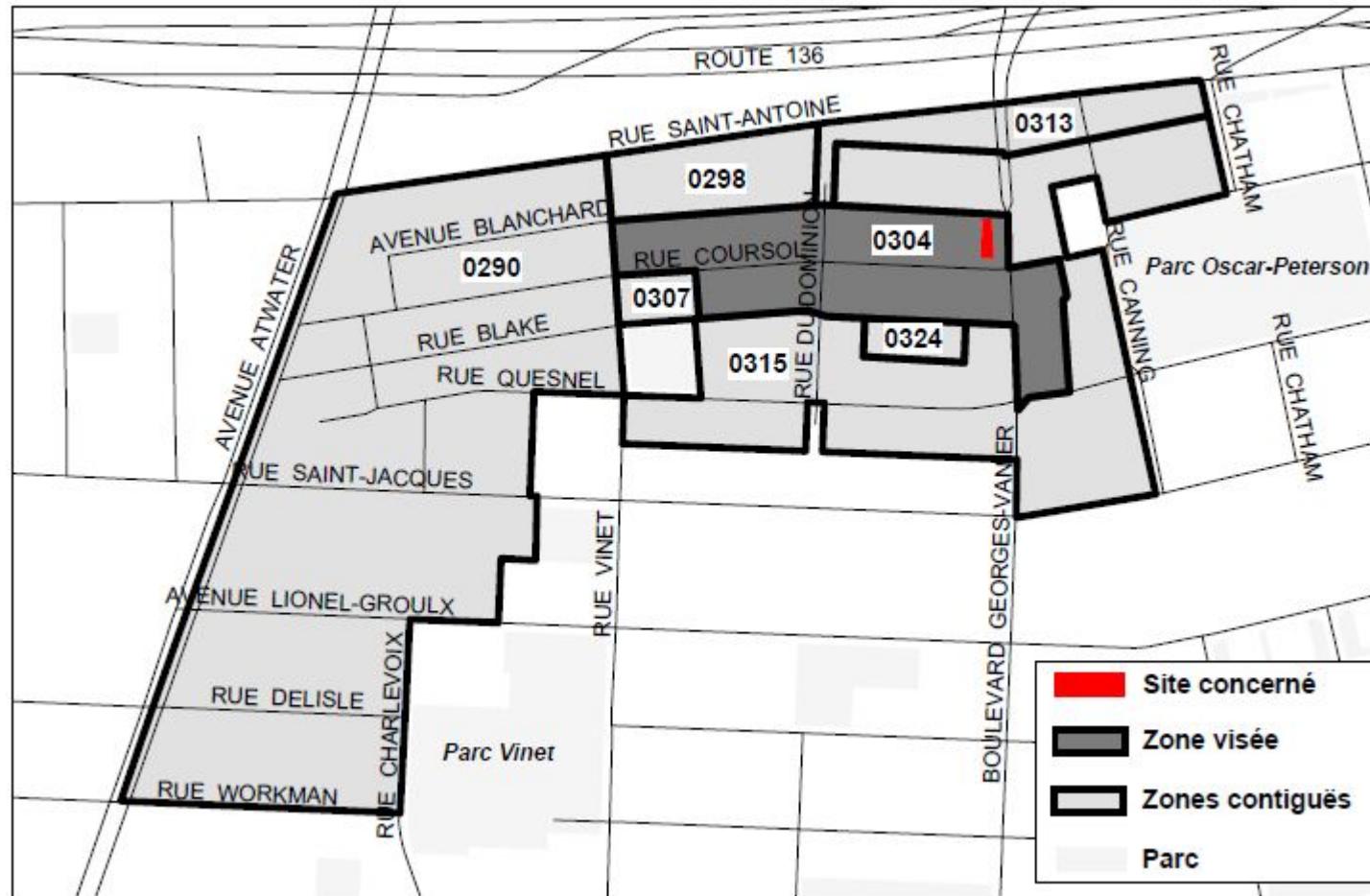
### 3. Procédure d'adoption

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir d'une zone visée ou d'une zone contiguë à celle-ci
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient
- Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire

# 3. Procédure d'adoption

Zones visée et zones contiguës



# 3. Procédure d'adoption

## Autorisations :

- Une hauteur minimale et maximale de 1 étage pour tout agrandissement dans la cour avant bordant le boulevard George-Vanier et l'avenue Blanchard;
- Une hauteur maximale de 1 mètre pour un muret de maçonnerie situé dans la partie commune des deux cours avant, à l'intersection du boulevard George-Vanier et de l'avenue Blanchard;
- Qu'une aire de stationnement aménagée en cour avant de l'avenue Blanchard soit située à moins de 0,75 m du bâtiment et de la limite de propriété;
- Que la localisation de l'aire de stationnement parallèle à l'avenue Blanchard soit directement accessible par une rue.

# 3. Procédure d'adoption

Conditions:

- La conservation des 4 arbres situés en cour avant du terrain privé donnant sur la rue Coursol;
- L'aménagement d'un toit végétalisé de type 1, tel que défini au Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018), sur un minimum de 20 % de la superficie de la toiture du corps intermédiaire;
- L'intégration d'espèces rustiques et mellifères à l'aménagement du toit végétalisé.
- Critères et documents supplémentaires pour l'approbation architecturale



# Questions?

Merci