



Assemblée publique de consultation
21 juin 2022

PPCMOI – Autoriser l'agrandissement du bâtiment et son occupation en totalité à des fins de centre communautaire et de lieu de culte

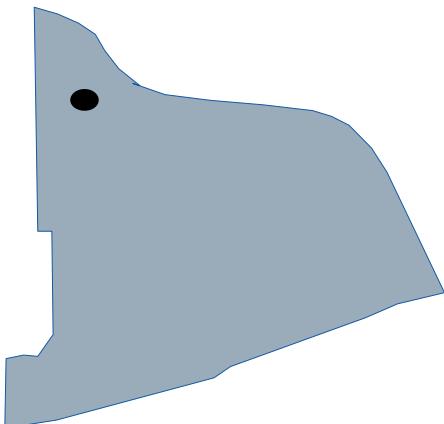
5896 à 5906, avenue du Parc

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises
Direction du développement du territoire et des études techniques

Projet

Dérogations

Autorisations



Projet

Dérogations

Autorisations

Historique de l'immeuble

- Années 1920: Construction des 2 bâtiments entièrement résidentiels
- 2010: Agrandissement du sous-sol et du rez-de-chaussée vers l'arrière (regroupement des 2 comptes fonciers en un seul)
- 2011: Émission du certificat d'occupation du rez-de-chaussée et du sous-sol par le Centre communautaire Belz (usage « activité communautaire ou socioculturelle »)
- 2013: Retrait de l'usage autorisé « activité communautaire ou socioculturelle » dans le secteur (usage dérogatoire protégé par droits acquis)

Composantes du projet

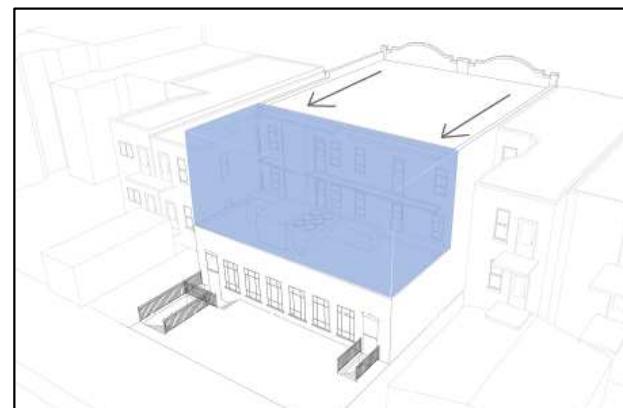
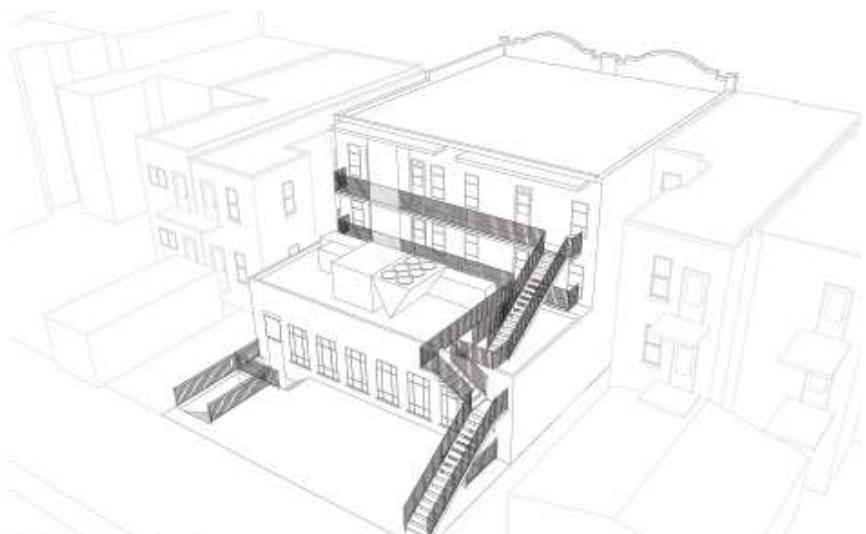
- Agrandissement du bâtiment, vers l'arrière, aux niveaux du 2^e et du 3^e étages, sur une partie de l'implantation du rez-de-chaussée (environ 40 m²)
- Agrandissement du sous-sol du bâtiment jusqu'à la limite arrière du terrain (environ 84 m²)
- Occupation du bâtiment en totalité à des fins de centre communautaire faisant aussi fonction de lieu de culte
 - Retrait des 12 logements compensé par une contribution financière de la communauté Belz afin que soient réalisés des logements sociaux ou communautaires sur le territoire de l'arrondissement
 - Ajout d'une salle d'activités, d'une salle de lecture et d'une 4^e salle d'étude
 - Agrandissement des salles de bains et de douches, des salles de toilettes et de la salle de lavage
 - Ajout d'un local d'entreposage des matières résiduelles réfrigéré
- Travaux de retour aux composantes architecturales d'origine de la façade du bâtiment (revêtement extérieur, ouvertures, balcons, escaliers, couronnement, etc.)
- Relocalisation de l'équipement mécanique de ventilation, climatisation et chauffage sur le toit du 3^e étage, avec écran
- Réaménagement des cours (nouveaux revêtements de sol, plantations, etc.)
 - Cour arrière: plantation de 2 arbres, aménagement de 7 unités de stationnement pour vélos, emplacement pour 8 bacs à recyclage

Projet

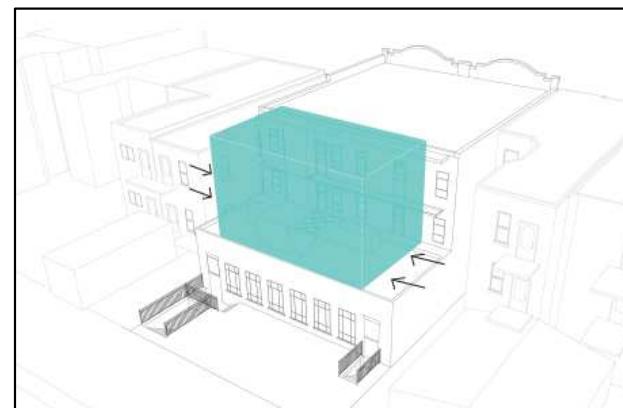
Dérogations

Autorisations

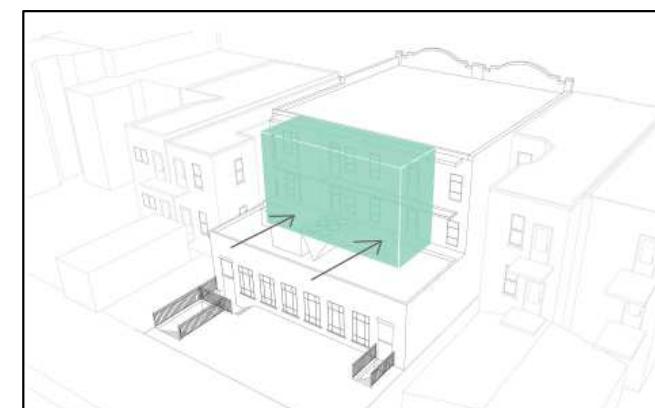
Évolution du projet d'agrandissement aux niveaux du 2^e et du 3^e étages



2018



2021



2022

Projet

Dérogations

Autorisations

Implantation dans le secteur

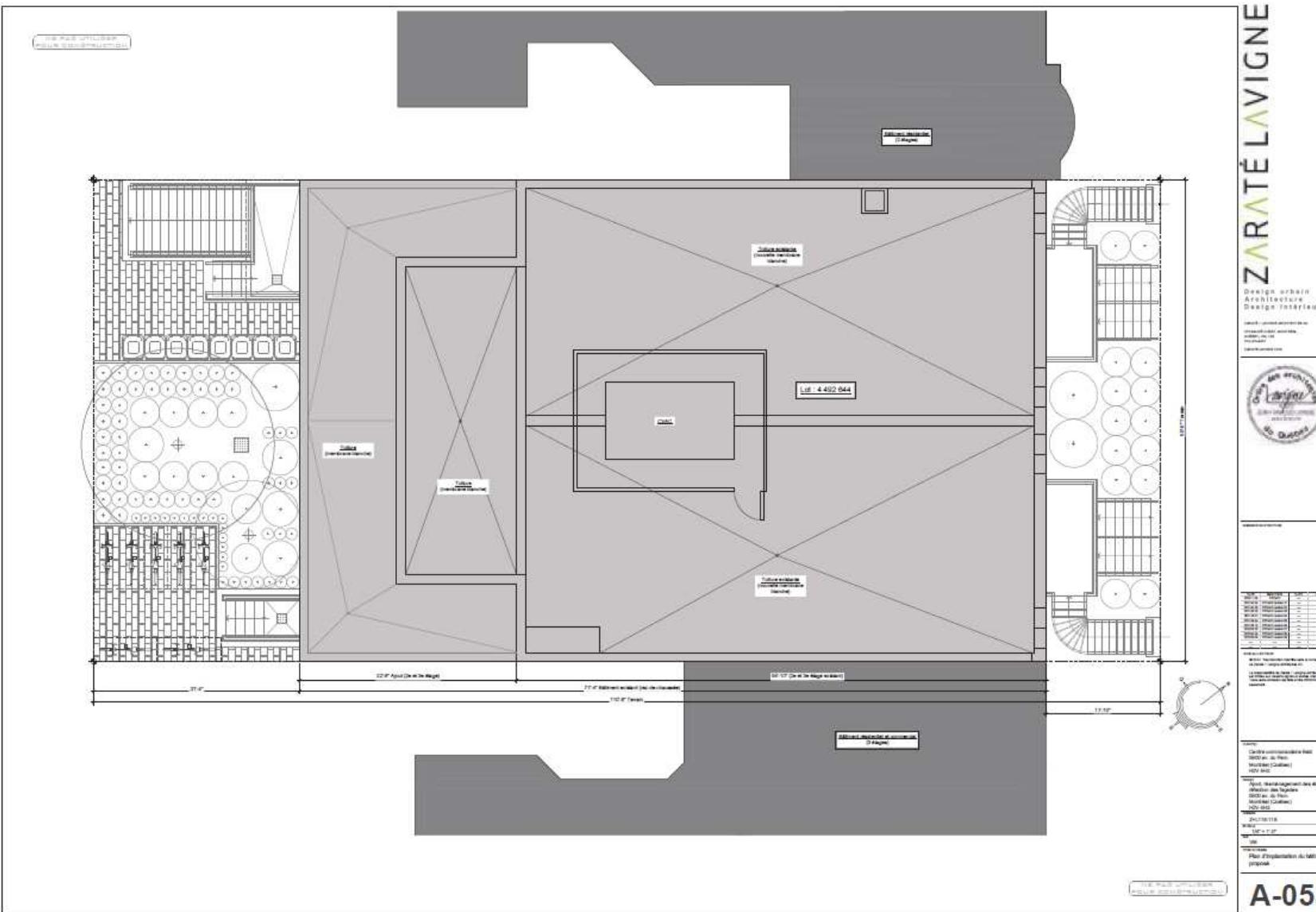


Projet

Dérogations

Autorisations

Implantation

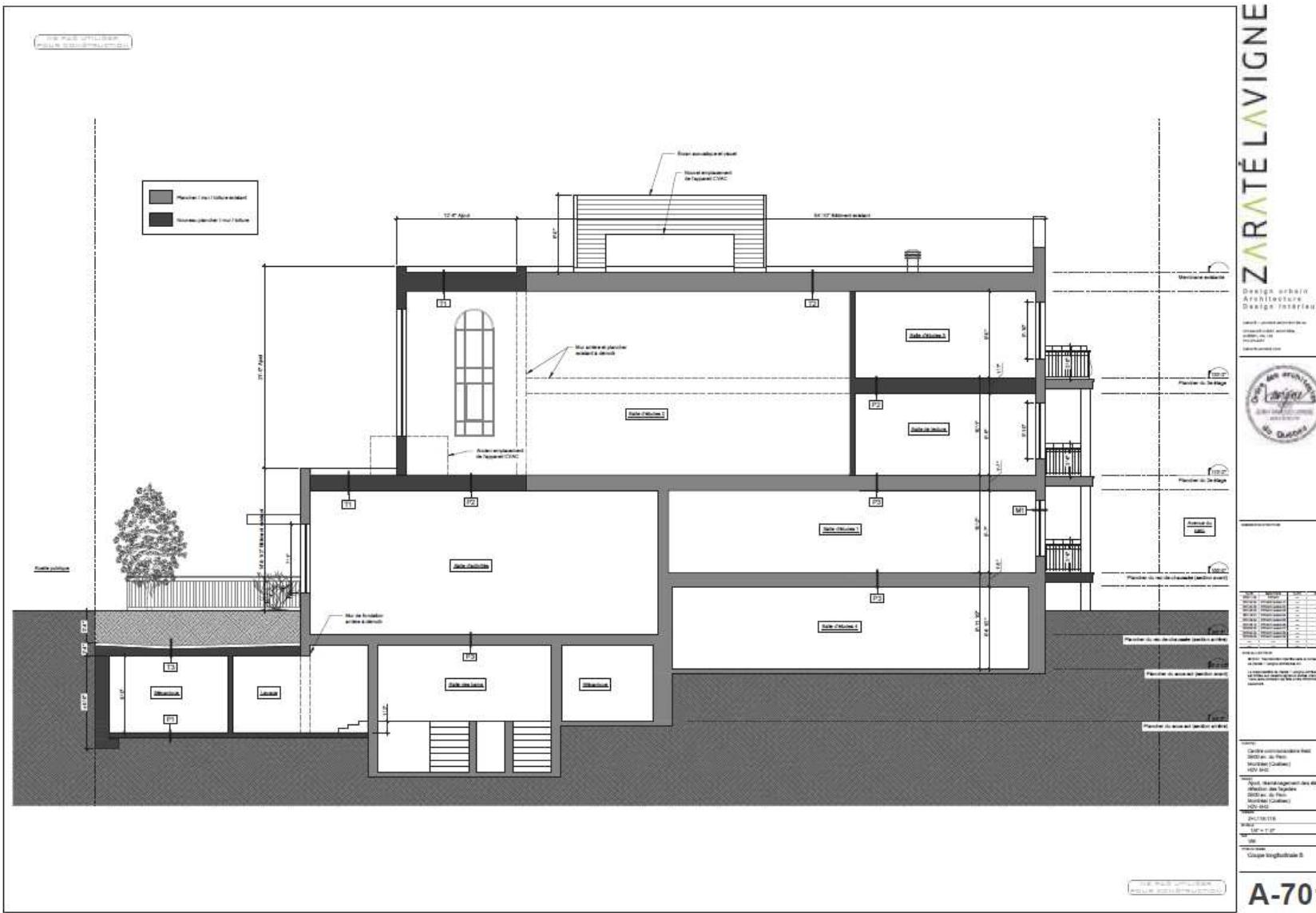


Coupe longitudinale

Projet

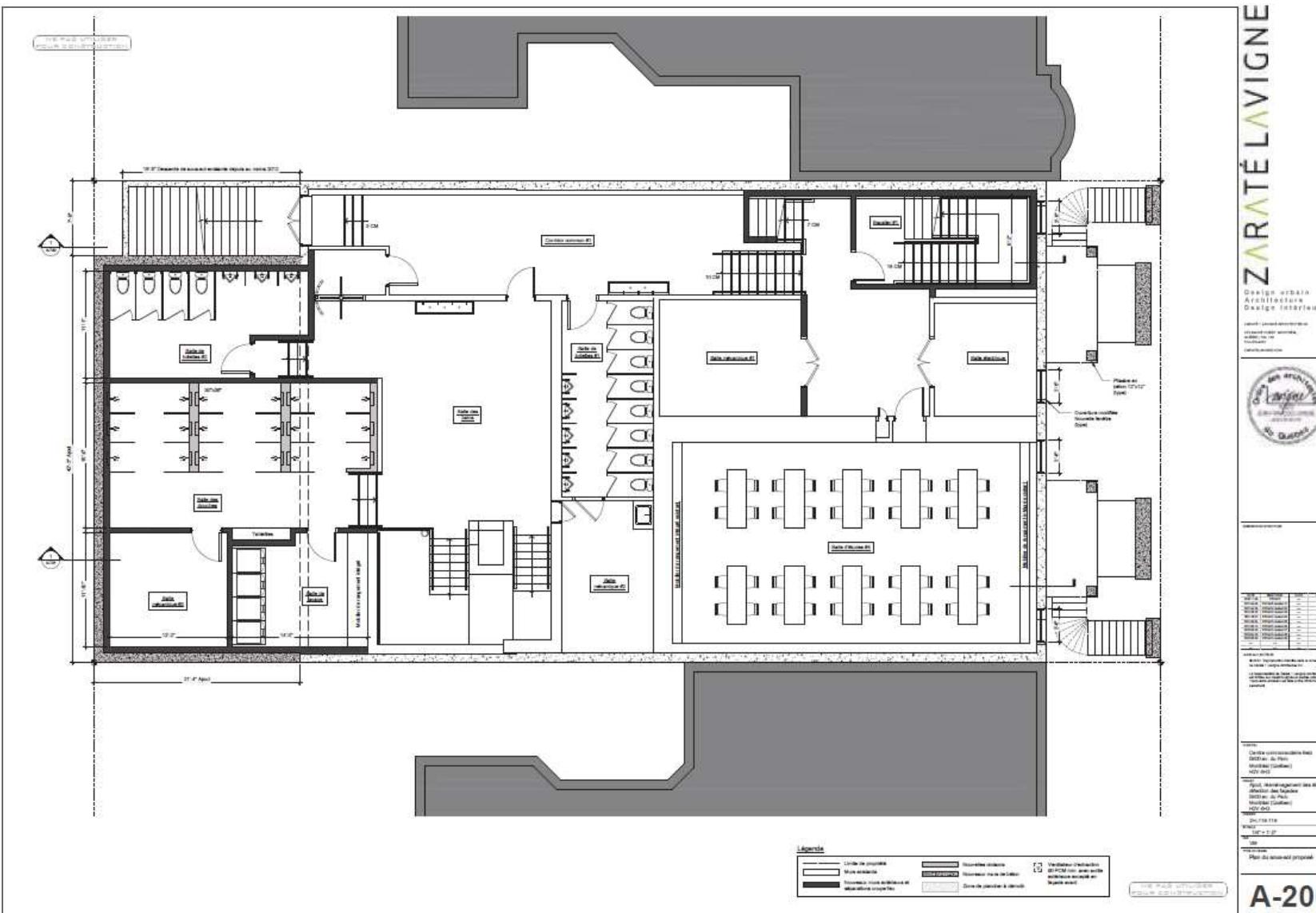
Dérogations

Autorisations



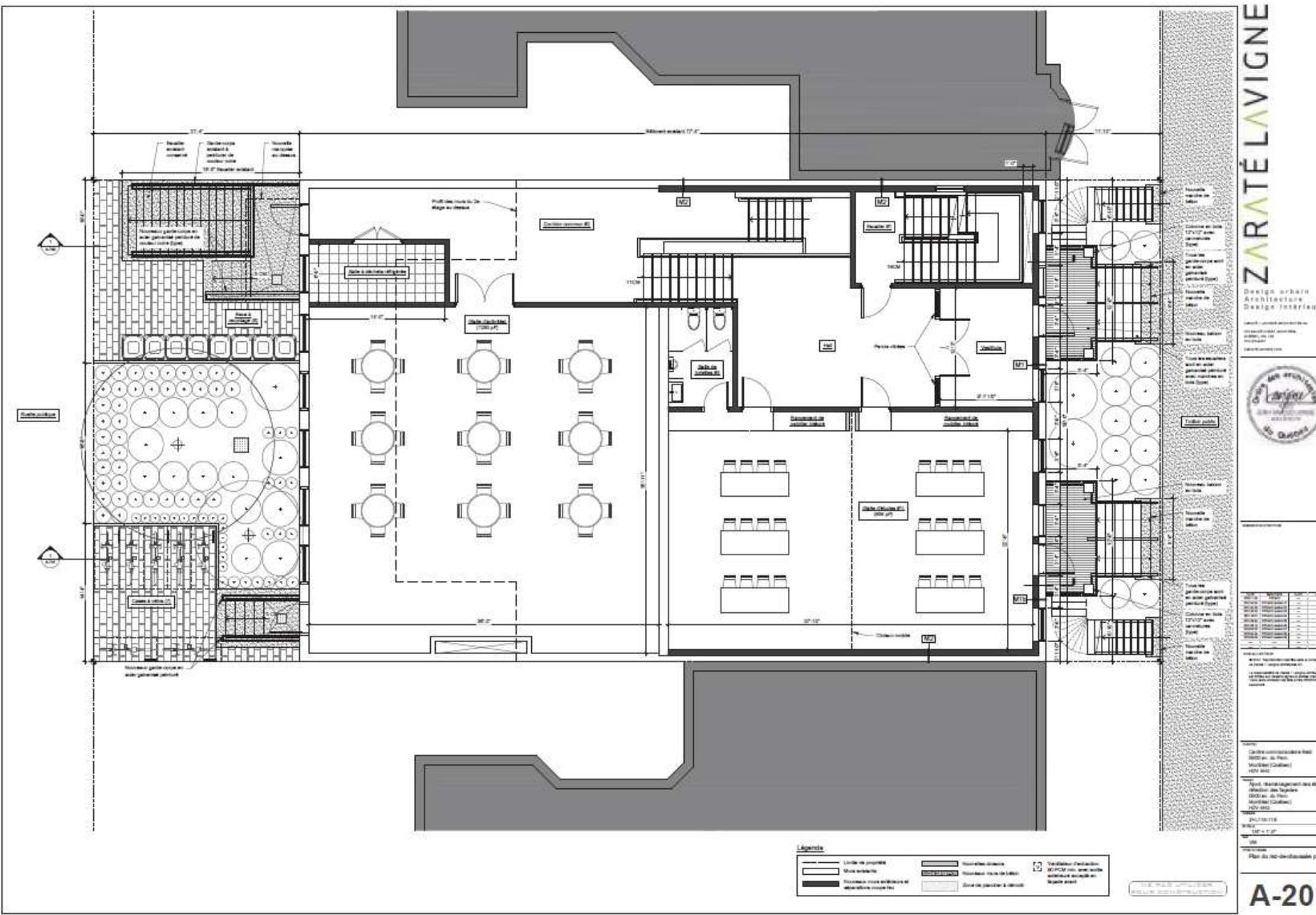
A-701

Sous-sol



A-200

Rez-de-chaussée



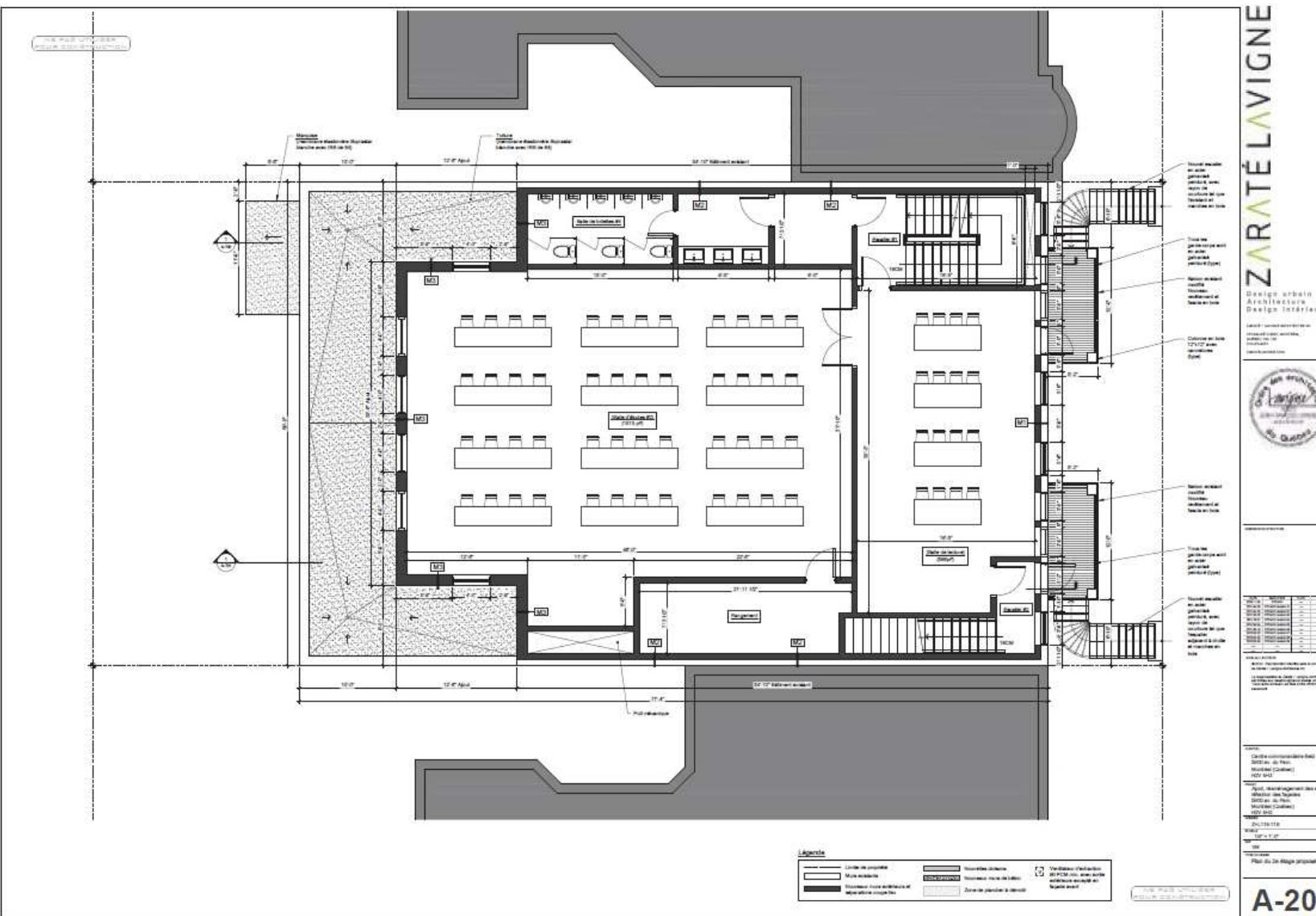
A-201

Projet

Dérogations

Autorisations

2^e étage

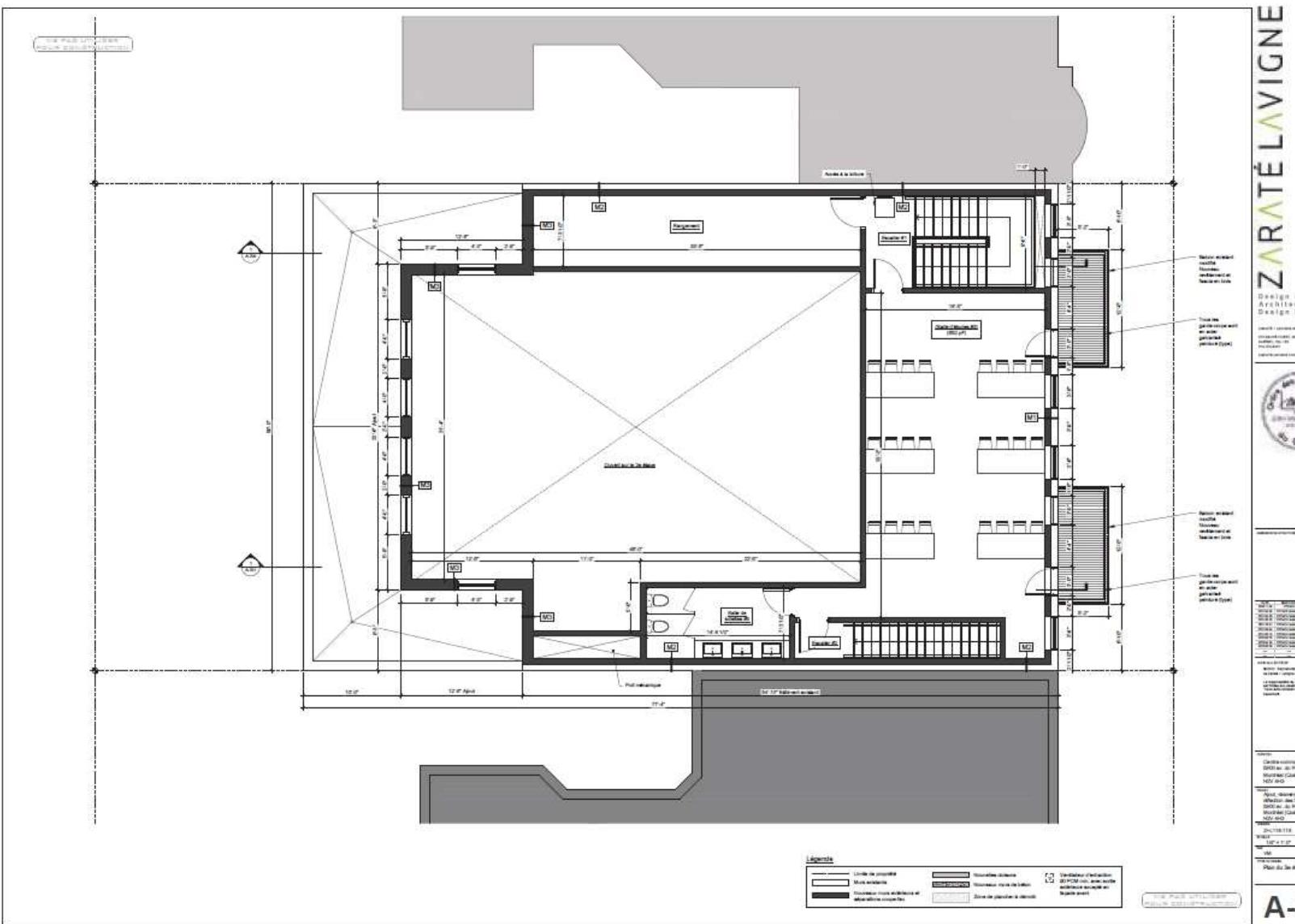


Projet

Dérogations

Autorisations

3^e étage



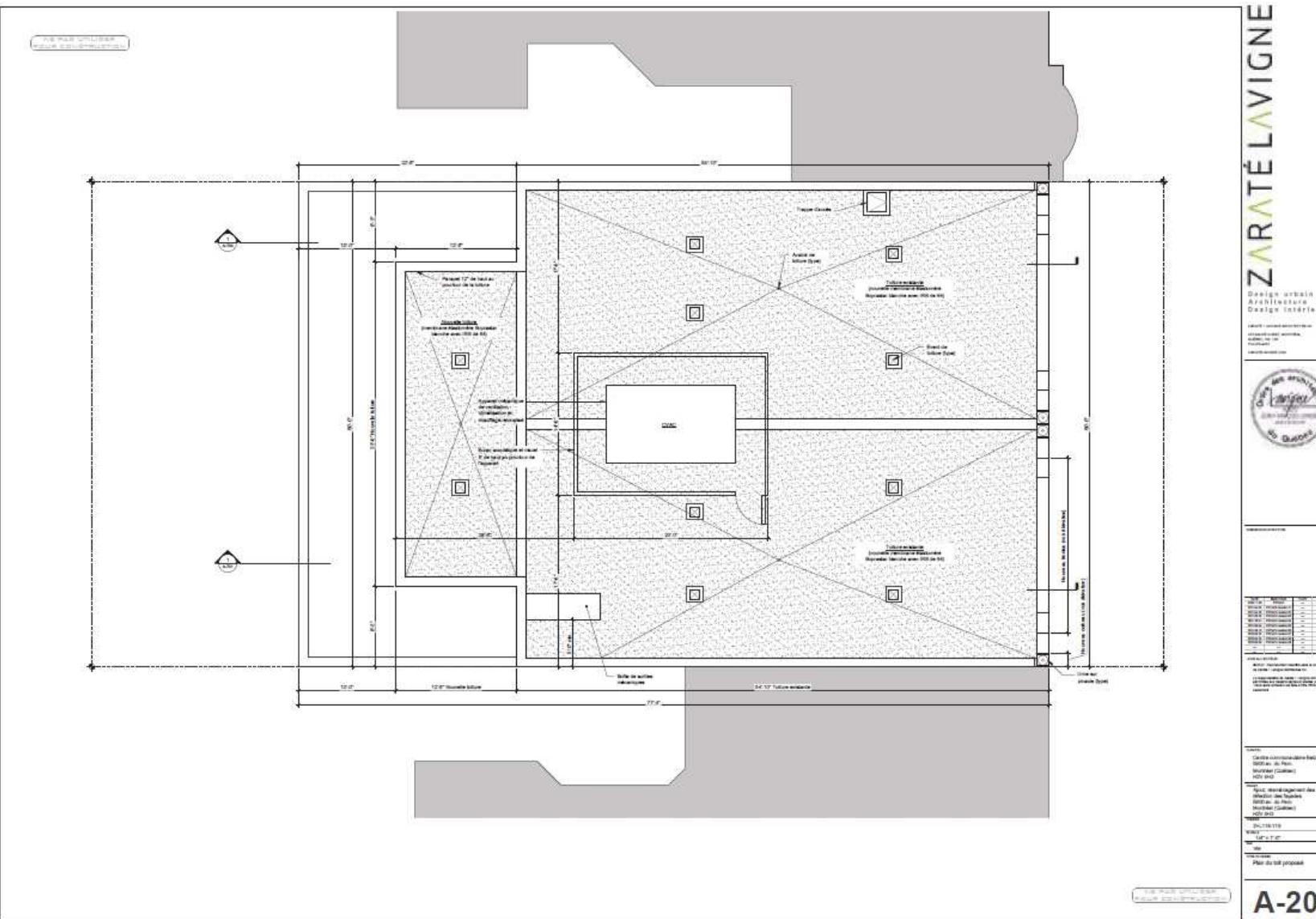
A-203

Projet

Dérogations

Autorisations

Toit



A-204

Élévation avant



Projet

Dérogations

Autorisations

Perspective avant



ZARATÉ LAVIGNE

Design urbain
Architecture
Design intérieur

2000, 1 AVENUE DES CHÊNES
DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE
GARIBOLDI, QC
H3T 1M5
514 383-1234
ZL@ZL.ca



Projet

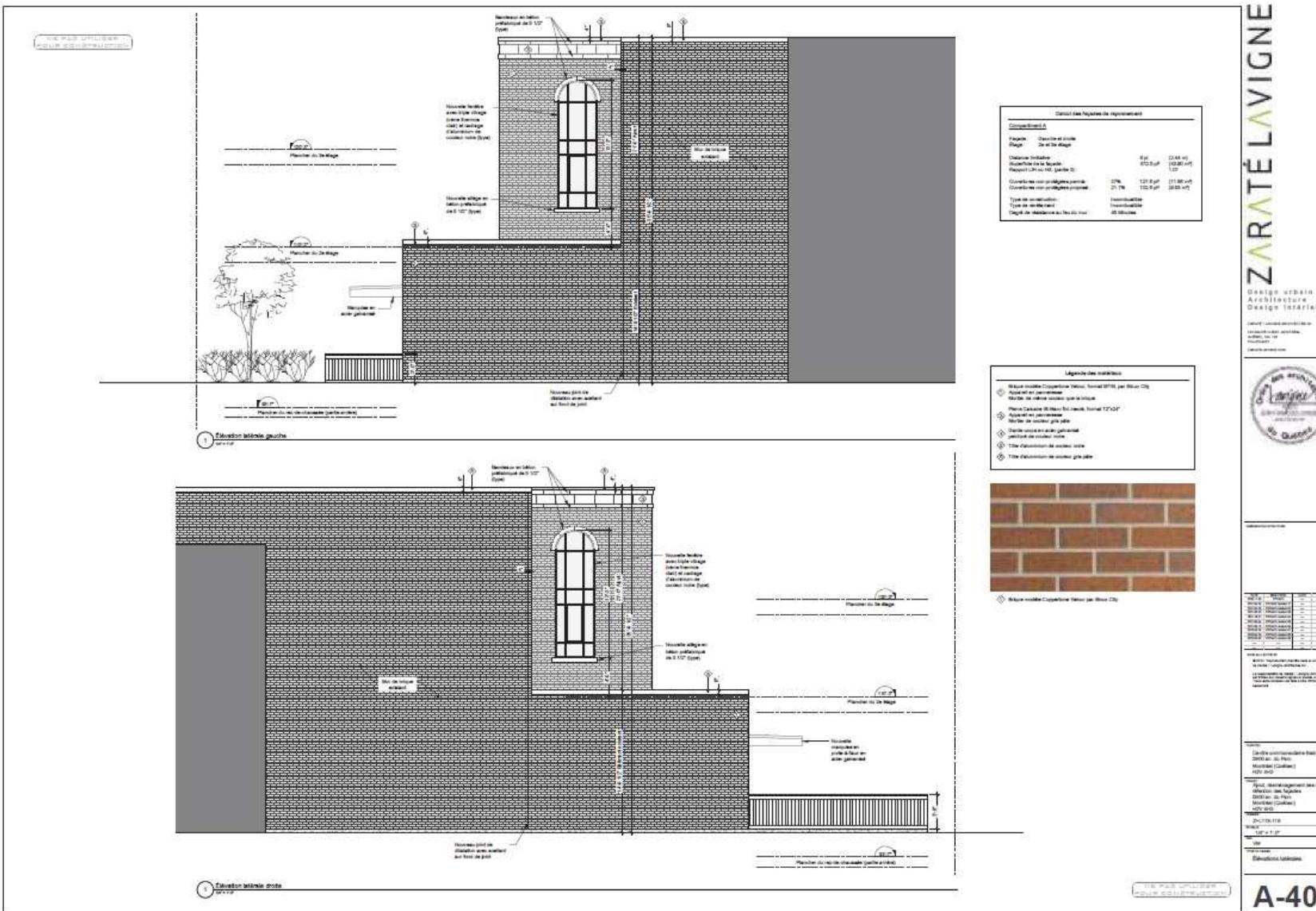
Dérogations

Autorisations

Élévation arrière



Élévations latérales



A-402

Projet

Dérogations

Autorisations

Perspectives arrière

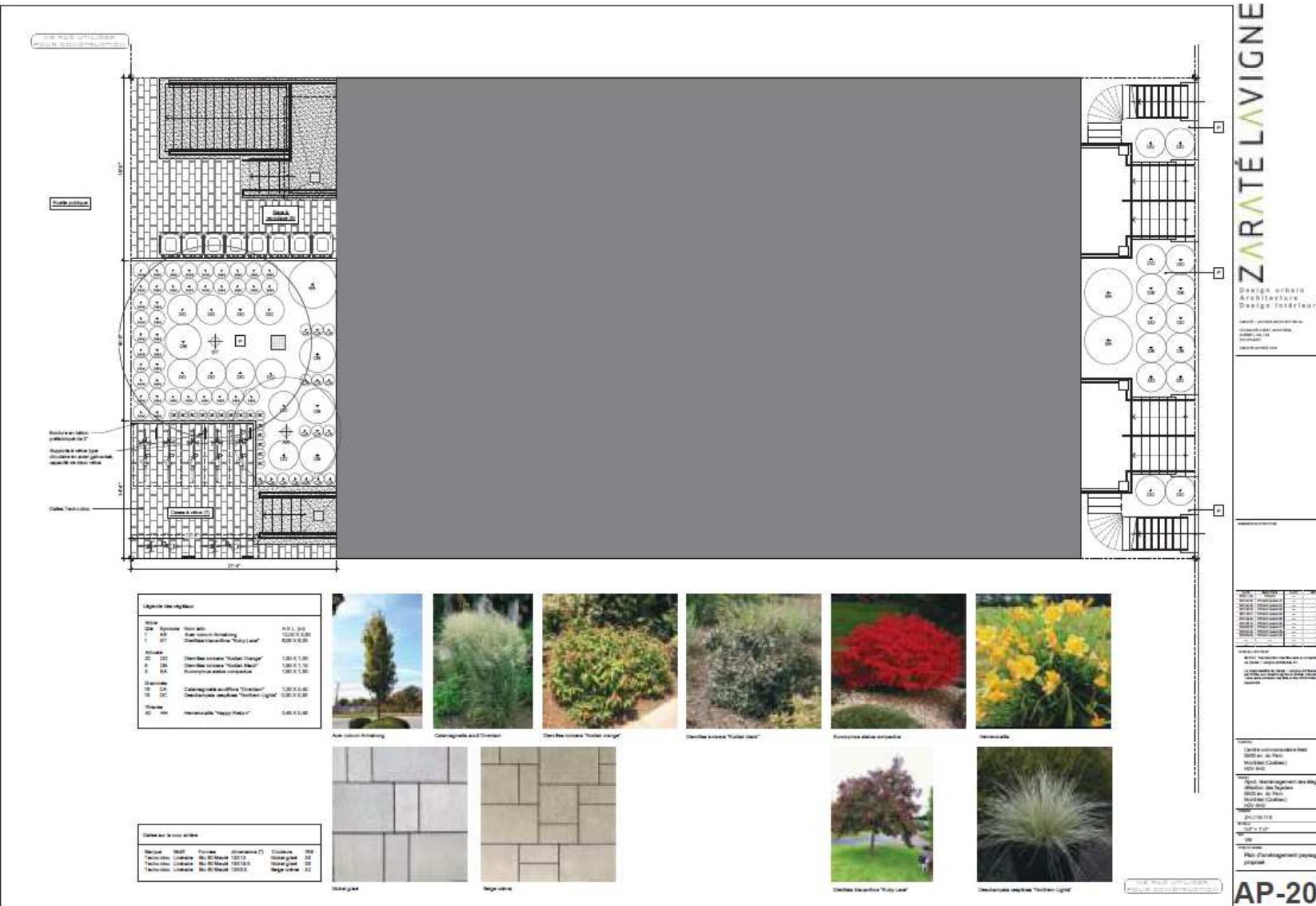


Projet

Dérogations

Autorisations

Aménagement paysager

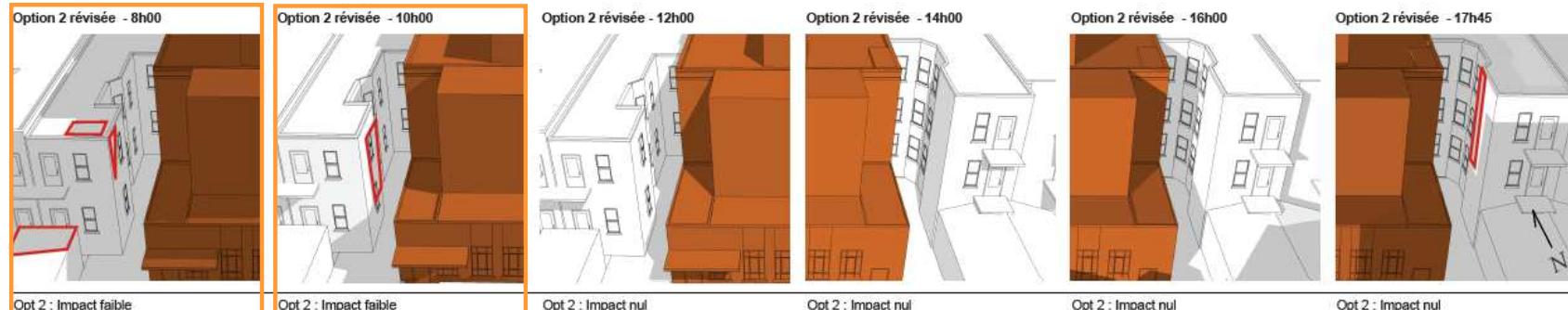
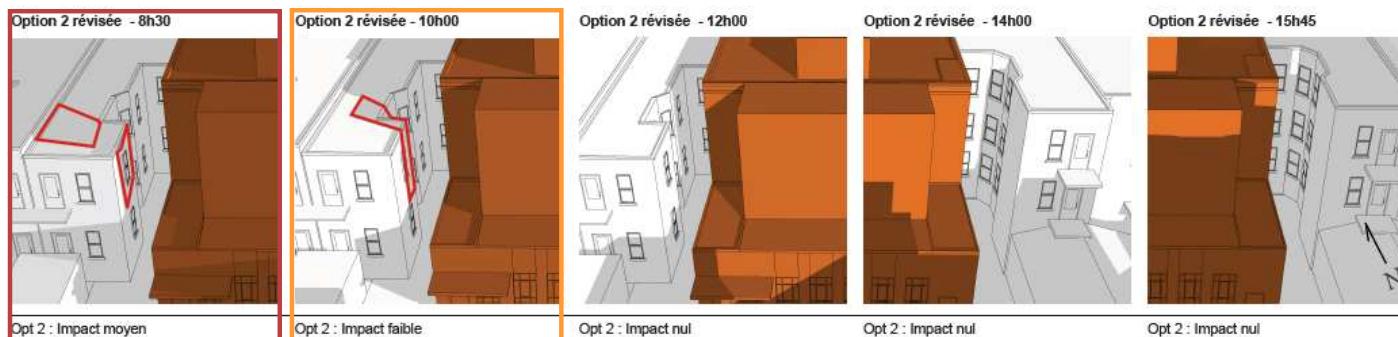
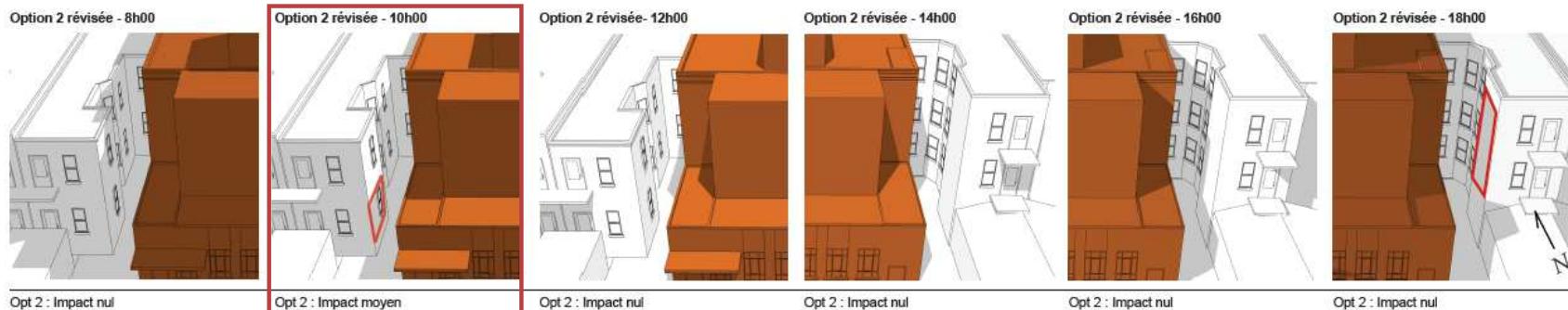


Projet

Dérogations

Autorisations

Étude d'ensoleillement



Dérogations aux articles suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)

- **Article 32** : Le taux d'implantation d'un terrain doit être égal ou inférieur au taux d'implantation maximal de 70% prescrit dans le secteur concerné (taux d'implantation de 86,3% projeté au niveau du sous-sol)
- **Article 121** : Dans le secteur concerné, où sont autorisées les catégories d'usages H.2-6, seuls sont autorisés les bâtiments de 2 à 36 logements, les maisons de retraite, les maisons de chambres et les gîtes (usages « activité communautaire ou socioculturelle » et « établissement cultuel, tels un lieu de culte et un couvent » projetés)
- **Article 134.2** : Dans le secteur concerné, où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie de la famille habitation et malgré les usages qui y sont prescrits, le nombre de logements d'un bâtiment existant ne peut pas être réduit (retrait des 12 logements projeté)
- **Article 348 (1°)** : La projection de l'escalier menant au sous-sol à l'arrière, constituant une cour anglaise, ne doit pas être supérieure à 4 m par rapport au mur arrière du bâtiment principal (projection de 5,61 m existante maintenue)
- **Article 635** : Un usage dérogatoire d'un bâtiment ne peut pas être agrandi aux niveaux supérieurs qu'il occupait à la date à laquelle il est devenu dérogatoire et le bâtiment ne peut pas être agrandi à cette fin (agrandissement de l'usage « activité communautaire ou socioculturelle » projeté et agrandissement du bâtiment à cette fin projeté)

Projet

Dérogations

Autorisations

Motifs d'autorisation du projet particulier

- L'agrandissement et la transformation du bâtiment en totalité à des fins de centre communautaire et de lieu de culte vise à répondre aux besoins de la communauté Belz qui constitue une part importante de la population du Mile-End et des environs
- Le projet comporte plusieurs modifications par rapport à celui qui a été refusé par le conseil d'arrondissement le 4 février 2019, notamment une réduction du volume et une révision de la forme de l'agrandissement hors-sol du bâtiment vers l'arrière, l'abandon de l'ajout d'un 4^e étage, une amélioration de l'apparence du bâtiment ainsi qu'une meilleure gestion projetée des matières résiduelles
- Le projet comprend d'importants travaux de préservation et de retour de composantes architecturales d'origine de la façade, notamment à l'égard du revêtement extérieur, des ouvertures, des balcons et des escaliers ainsi que du couronnement
- Le projet comprend la relocalisation de l'équipement mécanique existant à l'arrière sur le toit du 3^e étage du bâtiment et l'ajout d'un écran, réduisant ainsi les risques de nuisances sonores qui y sont associés
- Pour compenser le retrait de logements, le propriétaire s'est engagé à verser une contribution financière pour la réalisation future de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.

Conditions d'autorisation du projet particulier

- Que la hauteur maximale totale du bâtiment, à l'arrière, soit de 11 m
- Que le volume de l'agrandissement vers l'arrière du bâtiment, aux niveaux du 2^e et du 3^e étages, reprenne la forme en « L » des bâtiments voisins, avec reculs par rapport aux limites latérales du terrain
- Qu'aucune porte donnant accès au toit du rez-de-chaussée du bâtiment, à l'arrière, n'y soit intégrée et qu'aucune terrasse ne soit aménagée dans cet espace
- Que la façade fasse l'objet de travaux assurant la préservation et le retour de composantes architecturales d'origine, notamment à l'égard du revêtement extérieur, des ouvertures, des balcons et des escaliers ainsi que du couronnement
- Que soit intégrée une fenestration à triple vitrage afin d'assurer une insonorisation adéquate
- Que l'équipement mécanique existant à l'arrière soit relocalisé sur le toit du 3^e étage du bâtiment et que l'ensemble des équipements persiennes et sorties mécaniques y soient installés
- Que la totalité des espaces libres de la cour avant fassent l'objet d'un aménagement paysager comprenant des végétaux plantés en pleine terre
- Que, dans la cour arrière, soient limitées les surfaces pavées et que soient maximisées les surfaces perméables comprenant des végétaux plantés en pleine terre, dont minimalement 2 arbres, dans un substrat suffisant pour leur croissance à maturité

Projet

Dérogations

Autorisations

Conditions d'autorisation du projet particulier

- Que soit installée une sortie d'eau protégée du gel à l'arrière du bâtiment
- Qu'un local d'entreposage des matières résiduelles soit aménagé à l'intérieur du bâtiment
- Qu'un plan de gestion des matières résiduelles soit soumis à l'arrondissement

Projet

Dérogations

Autorisations

Calendrier d'adoption

Présentation au comité consultatif d'urbanisme	22 février 2022
Avis de motion et adoption du 1 ^{er} projet de résolution	6 juin 2022
Assemblée publique de consultation	21 juin 2022
Adoption du 2 ^e projet de résolution	<i>À déterminer</i>
Période pour demande d'approbation référendaire	<i>À déterminer</i>
Adoption de la résolution	<i>À déterminer</i>
Entrée en vigueur	<i>À déterminer</i>

* Rencontre d'information de voisinage tenue par visioconférence le 7 décembre 2020
(6 citoyens participants)

Projet

Dérogations

Autorisations

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire

- **Article 32** : Le taux d'implantation d'un terrain doit être égal ou inférieur au taux d'implantation maximal de 70% prescrit dans le secteur concerné (taux d'implantation de 86,3% projeté au niveau du sous-sol)
- **Article 121** : Dans le secteur concerné, où sont autorisées les catégories d'usages H.2-6, seuls sont autorisés les bâtiments de 2 à 36 logements, les maisons de retraite, les maisons de chambres et les gîtes (usages « activité communautaire ou socioculturelle » et « établissement cultuel, tels un lieu de culte et un couvent » projetés)
- **Article 134.2** : Dans le secteur concerné, où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie de la famille habitation et malgré les usages qui y sont prescrits, le nombre de logements d'un bâtiment existant ne peut pas être réduit (retrait des 12 logements projeté)
- **Article 348 (1°)** : La projection de l'escalier menant au sous-sol à l'arrière, constituant une cour anglaise, ne doit pas être supérieure à 4 m par rapport au mur arrière du bâtiment principal (projection de 5,61 m existante maintenue)
- **Article 635** : Un usage dérogatoire d'un bâtiment ne peut pas être agrandi aux niveaux supérieurs qu'il occupait à la date à laquelle il est devenu dérogatoire et le bâtiment ne peut pas être agrandi à cette fin (agrandissement de l'usage « activité communautaire ou socioculturelle » projeté et agrandissement du bâtiment à cette fin projeté)

Projet

Dérogations

Autorisations

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

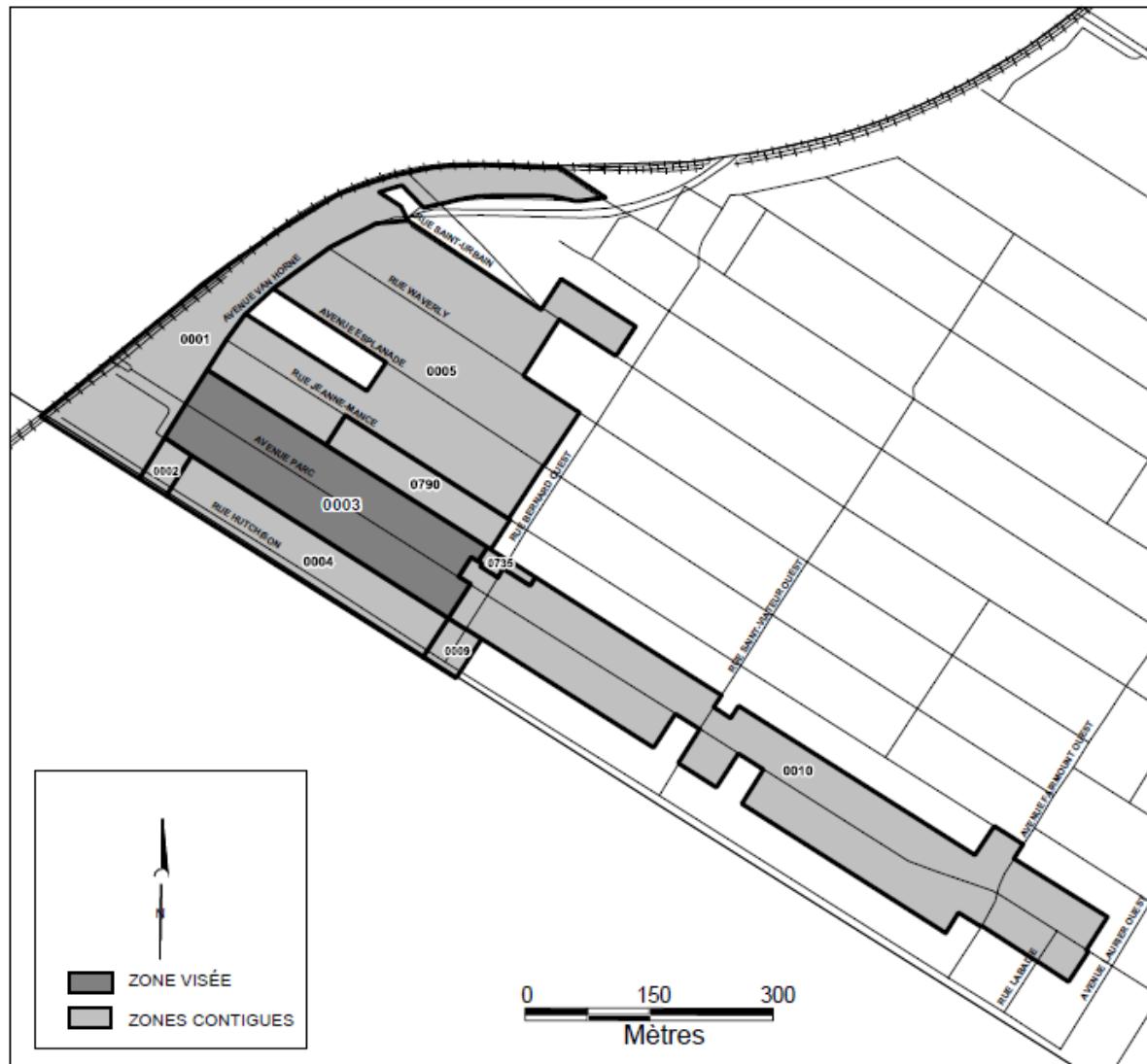
- ✓ Provenir d'un résident, d'un propriétaire d'immeuble ou d'un occupant de la zone visée 0003 ou d'une zone contigüe à celle-ci
- ✓ Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient
- ✓ Être signée par au moins 12 personnes par zone ou la majorité si la zone compte 21 personnes 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

Projet

Dérogations

Autorisations

Zone visée et zones contiguës



**MERCI !
QUESTIONS ?**