

Identification	Numéro de dossier : 1226495012
Unité administrative responsable	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adopter la résolution PP22-14009 à l'effet de modifier le projet particulier PP20-14006 visant le bâtiment situé au 7444 à 7456, avenue De Chateaubriand, en vertu du Règlement sur les P.P.C.M.O.I. de l'arrondissement (RCA04-14003), et ce, afin de l'adapter à une condition de chantier.

Contenu

Contexte

Une demande en vertu du Règlement RCA04-14003 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P.P.C.M.O.I.) de l'arrondissement est déposée afin de modifier des conditions émises dans le P.P.C.M.O.I PP220-14006 adopté en décembre 2020 pour le bâtiment situé au 7444 à 7456, avenue De Chateaubriand.

Une problématique au chantier rend dérogatoire la construction hors toit à une condition émise en 2020 dans le projet particulier. De plus, la localisation de certains équipements mécaniques ne respecte pas les retraits exigés à l'article 22 du Règlement de zonage 01-283 de l'arrondissement.

Décision(s) antérieure(s)

CA20 140363 - GDD 1206495005 - 2020-12-07: Adopter la résolution PP20-14006 à l'effet de permettre la fusion, l'agrandissement et l'ajout de logements dans les bâtiments situés au 7444 à 7456, avenue De Chateaubriand, en vertu du Règlement sur les P.P.C.M.O.I. de l'arrondissement (RCA04-14003), et ce, en dérogation au nombre de logements et au pourcentage de maçonnerie autorisés à la grille des usages et des normes de l'annexe C et au nombre minimal d'unités de stationnement exigées à l'article 561 du Règlement de zonage.

Description

Le projet d'agrandissement approuvé en décembre 2020 est actuellement en chantier et la structure extérieure est terminée. Lors d'une inspection, il a été constaté que la construction hors toit telle que construite ne respecte pas la marge latérale de 1,2m par rapport à la limite nord du terrain qui avait été ajoutée comme condition à la résolution de P.P.C.M.O.I. (CA20 140363). Cette marge avait été demandée suite à la consultation publique afin de répondre à une demande d'un voisin.

Le mur de la construction hors toit se trouve actuellement à 0,90m de la limite nord du bâtiment. Cette différence de 0,30m est justifiée par 3 éléments.

Le premier est une erreur dans les plans d'exécution qui a fait déplacer le mur de 7 cm.

Le deuxième provient d'une condition de chantier qui était inconnue lors de l'élaboration des plans.

Durant la démolition des murs à la limite de propriété, il fut constaté qu'il n'y avait aucun mur coupe-feu entre le bâtiment visé et celui du voisin nord. Il a donc été requis de construire deux nouveaux murs coupe-feu en maçonnerie de 4 pouces (10cm) tel que prescrit au règlement de construction de la Ville de Montréal 11-018. Le mur construit pour le voisin nord empiète sur la propriété du 7444, ave De Chateaubriand, ce qui a fait décaler son propre mur structural d'environ 13 cm. Le mur de la construction hors toit se situe donc à environ 1,03 m de la limite de propriété (0,90 m + 13 cm pour l'empiètement du mur coupe feu).

Le troisième et dernier élément est dû à la poutre structurale qui supporte la construction hors toit qui est légèrement plus grande qu'illustrée au plan, d'environ 10cm.

Corriger la marge en déplaçant le mur de la construction engendrerait des coûts importants car cela nécessiterait de refaire une partie de la structure du toit du 3e étage en plus de refaire la partie de la construction hors toit non conforme.

Une modification supplémentaire au P.P.C.M.O.I. initial est également visée par cette demande. Il s'agit de l'emplacement des équipements de ventilation de la toiture. L'emplacement des murets séparant le toit en section ne permettait pas de mettre les sorties de ventilation directement au toit du troisième niveau. Les équipements ont donc été installés au toit de la construction hors toit et des puits de ventilation longeant les murs de la construction hors toit ont été ajoutés. Faisant partie du volume de la construction hors toit, ces conduits doivent respecter un retrait de 2 fois leur hauteur par rapport au mur avant et 1 fois en arrière, mais ce dégagement n'est pas respecté. Or, il n'est pas possible d'abaisser les conduits sans nuire à la performance de l'équipement et au niveau de ventilation minimal requis.

Étant donné la hauteur du parapet, les puits de ventilation ne sont pas visibles depuis la rue. De plus, il est proposé de mettre l'équipement de ventilation qui dépassera de la structure en retrait sur le toit de la construction hors toit afin que ce dernier ne soit pas visible de la rue. Le fini des conduits est le même fini métallique gris que celui proposé pour la construction hors toit.

Une dérogation pour modifier les retraits de la construction hors toit est donc nécessaire afin d'assurer la conformité du projet.

Le voisin nord a été consulté en amont de cette demande et est favorable à la modification demandée.

Justification

La Direction du développement du territoire est d'avis qu'une suite favorable devrait être accordée à cette demande pour les raisons suivantes :

- les travaux correctifs pour corriger la situation pénaliseraient grandement le projet tant sur les coûts engendrés que sur les délais nécessaires;
- la différence dans la marge latérale est principalement due à la construction d'un nouveau mur coupe-feu pour corriger un problème découvert en chantier sur la propriété voisine;
- les volumes ajoutés à la construction hors toit ne sont pas visibles de la rue et l'équipement mécanique sera déplacé afin de ne pas être visible.

Toutefois, la Direction est d'avis que les conditions suivantes devraient être respectées dans le cadre de la présente autorisation :

- le mur de la construction hors toit doit se situer à au moins 0,90m par rapport à la limite extérieure du mur latéral nord;
- le garde-corps de la terrasse au toit à l'arrière doit avoir un retrait d'au moins 1,2m par rapport à la limite extérieure du mur latéral nord;
- le retrait minimal de la construction hors toit doit être de 5,4m à l'avant, incluant les puits de ventilation;
- le retrait minimal de la construction hors toit doit être de 2,4m à l'arrière, incluant les puits de ventilation.

Lors de la séance du 15 août 2022, les membres du comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à la demande tel que présentée.

Aspect(s) financier(s)

Coût de la demande: 12 515 \$

Montréal 2030

Montréal 2030 ne s'applique pas à ce dossier.

Impact(s) majeur(s)

Le refus de cette demande engendrerait des coûts de plus de 150 000\$ pour la correction de la structure et des délais dans la livraison des logements.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

N/A

Opération(s) de communication

Affichage de la demande sur la propriété visée

Avis public annonçant la consultation écrite

Avis public annonçant la période d'approbation référendaire

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Adoption du premier projet de résolution

Consultation publique

Adoption du 2^e projet de résolution

Période d'approbation référendaire

Adoption de la résolution

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Geneviève BOUCHER
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 872-7932
Télécop. : 514 868-4706

Endossé par:

Eric GOSSET
Chef de division urbanisme et services aux entreprises
Tél. : 438 354-1236
Télécop. : 514 868-4706
Date d'endossement : 2022-08-16 09:56:50

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1226495012