

Consultation écrite

PP25-14006 - 7454 à 7458, rue de la Roche

Division de l'urbanisme et des services aux
entreprises / Direction du développement du
territoire

**Consultation écrite du 5 au 12 septembre /
Assemblée publique le 18 septembre à 18h00**

Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension
Montréal 



Contexte de la demande

Une demande en vertu du Règlement sur les PPCMOI est déposée visant à autoriser la division d'un des logements du bâtiment situé aux 7454 à 7458, rue De La Roche, ainsi que la modification du revêtement extérieur d'une partie de la façade malgré le pourcentage de maçonnerie prescrit.

Le projet, tel que présenté, est dérogatoire aux articles 133.1 (division de logement) et 81 (pourcentage minimal de maçonnerie sur une façade) du Règlement de zonage 01-283 de l'arrondissement.

Localisation du site



Propriété visée



Vue de la cour
arrière

Milieu d'insertion



Rue De La Roche, côté ouest



Rue de La Roche, côté est

Réglementation et projet proposé

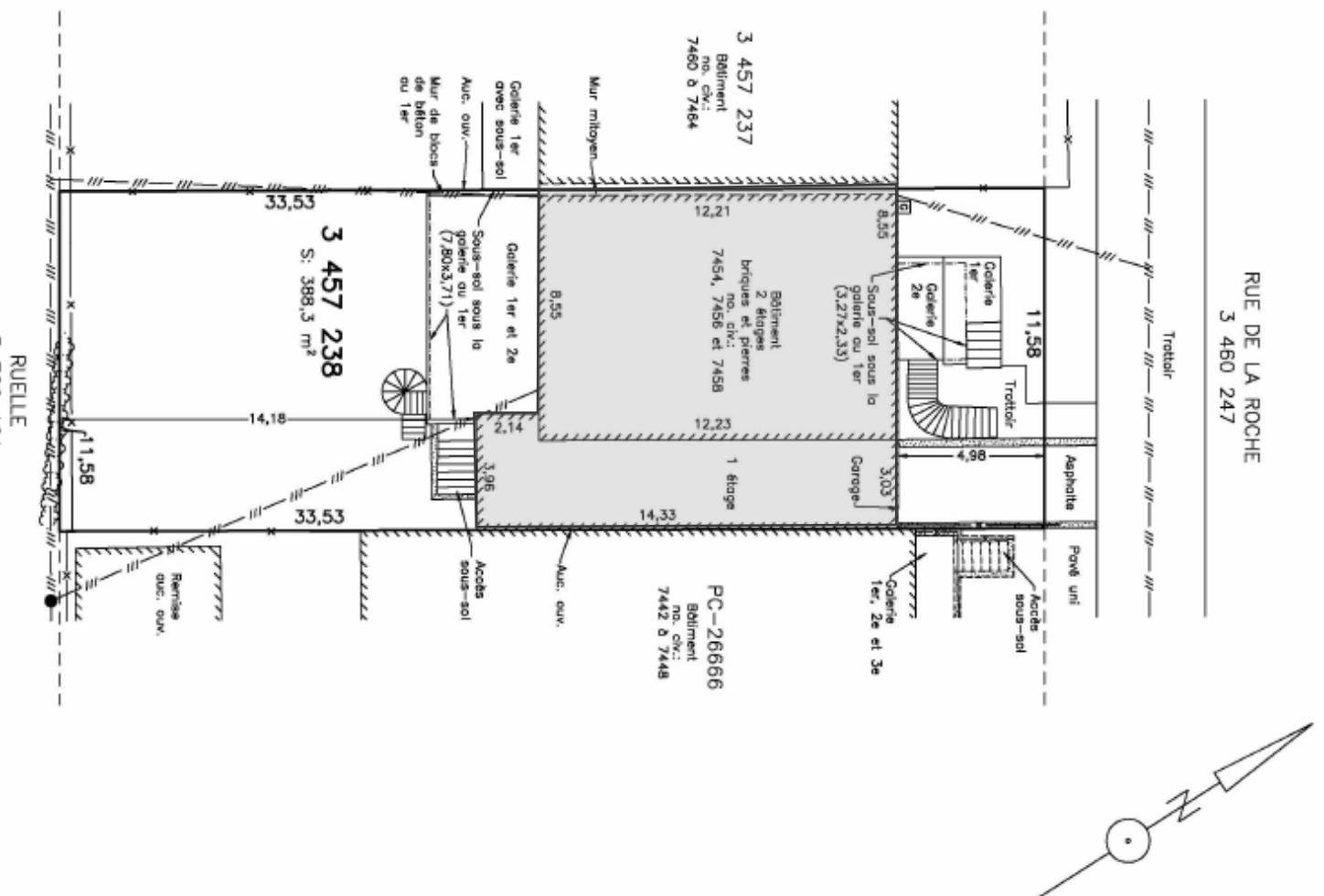
Comparatif

	Zone H02-152	Caractéristiques du projet
Usages :	H.2, H.3	H.3 (tel qu'existant)
Hauteurs en mètres :	9 m	7,55 m (tel qu'existant)
Hauteur en étages :	2	2 (tel qu'existant)
Taux d'implantation :	35 à 60%	39 % (tel qu'existant)
Pourcentage de maçonnerie :	Min. 80 %	Environ 73 %

Perspective préliminaire du projet

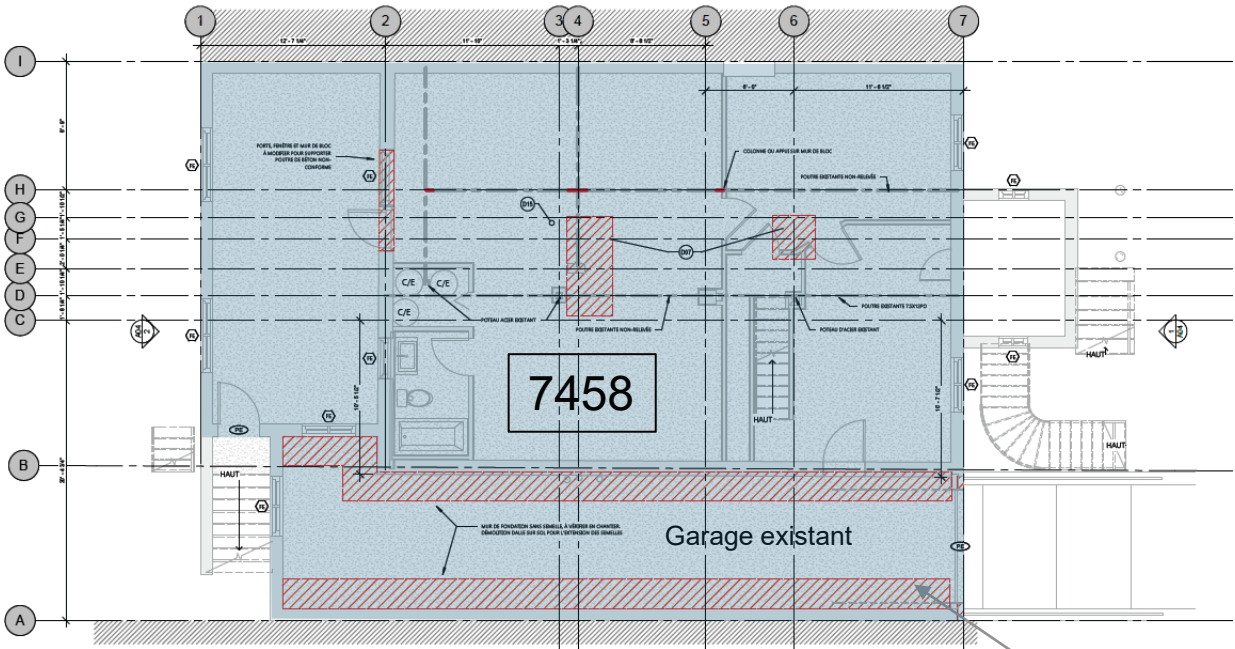


Implantation existante



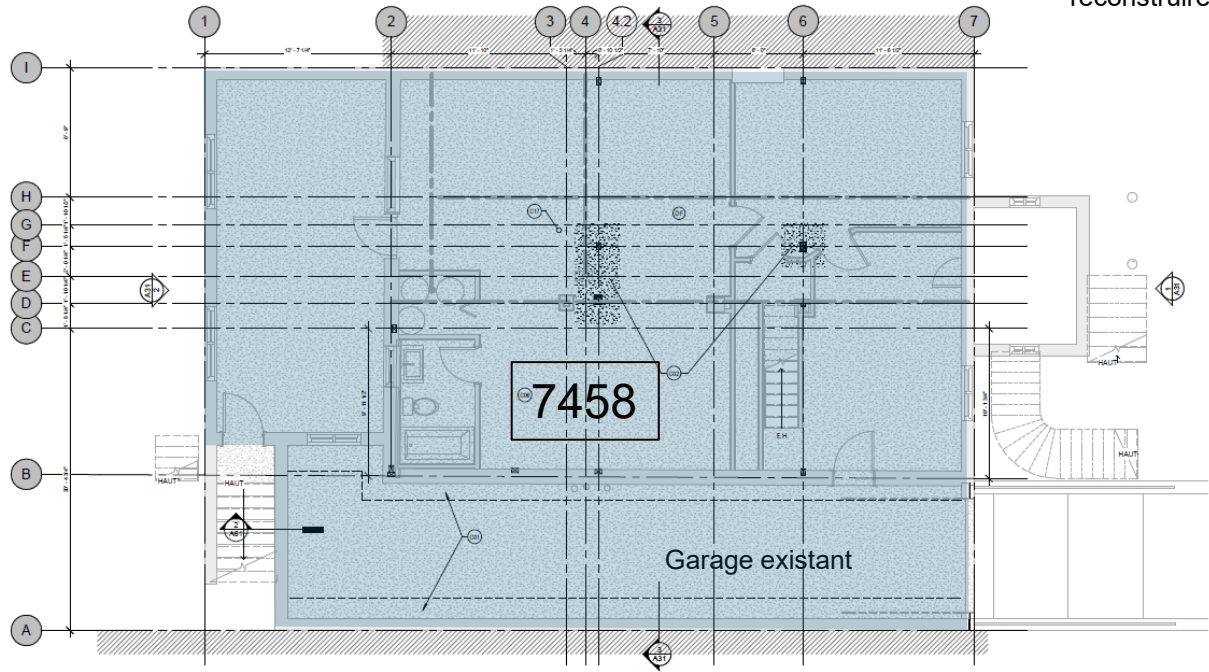
Sous-sol
Plans existants et projetés

Sous-sol existant



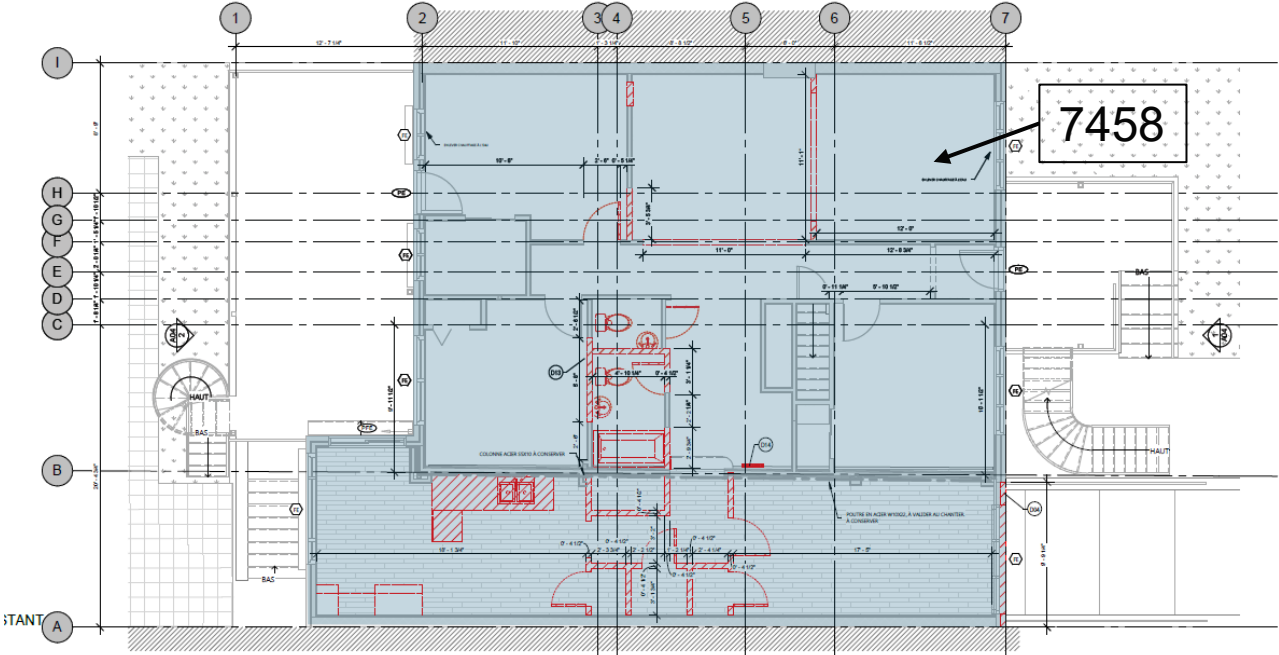
Fondations à démolir et reconstruire

Sous-sol projeté

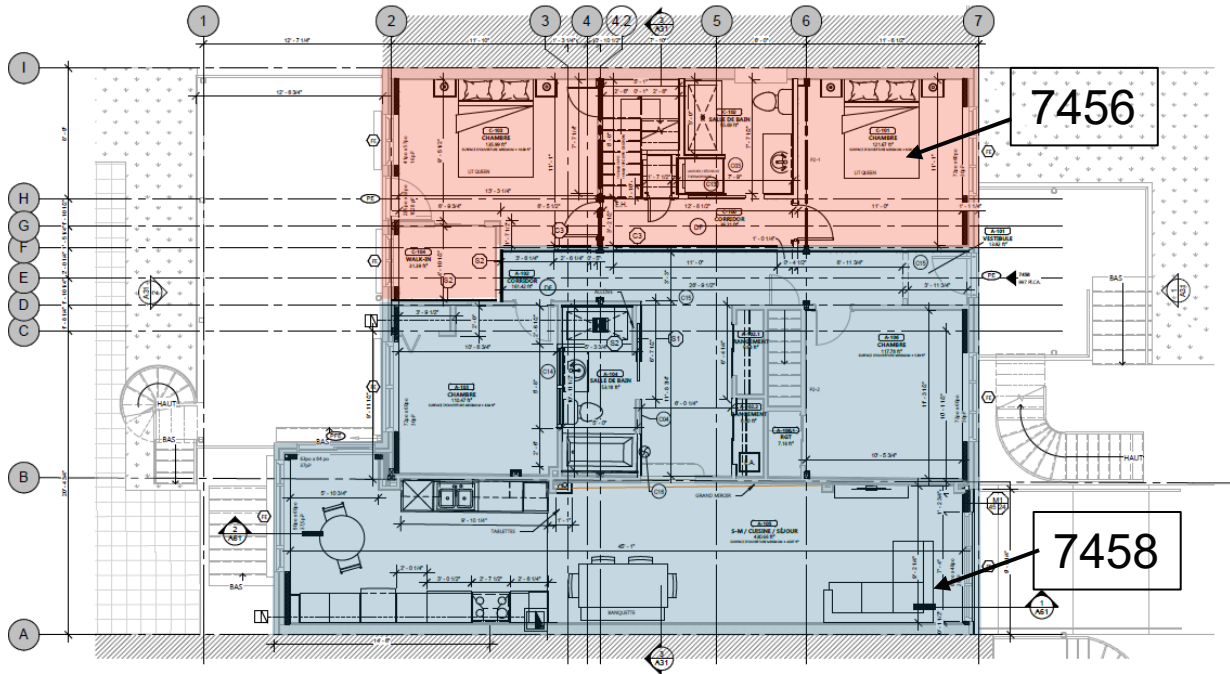


Rez-de-chaussée
Plans existants et projetés

RDC existant



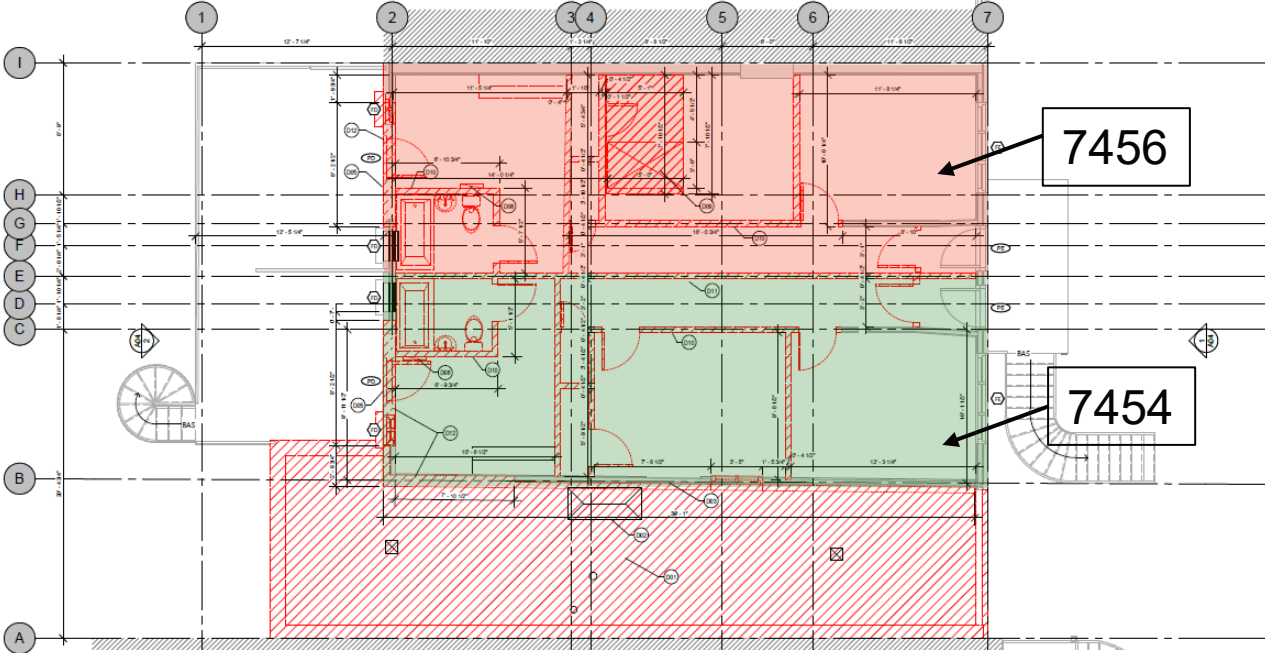
RDC projeté



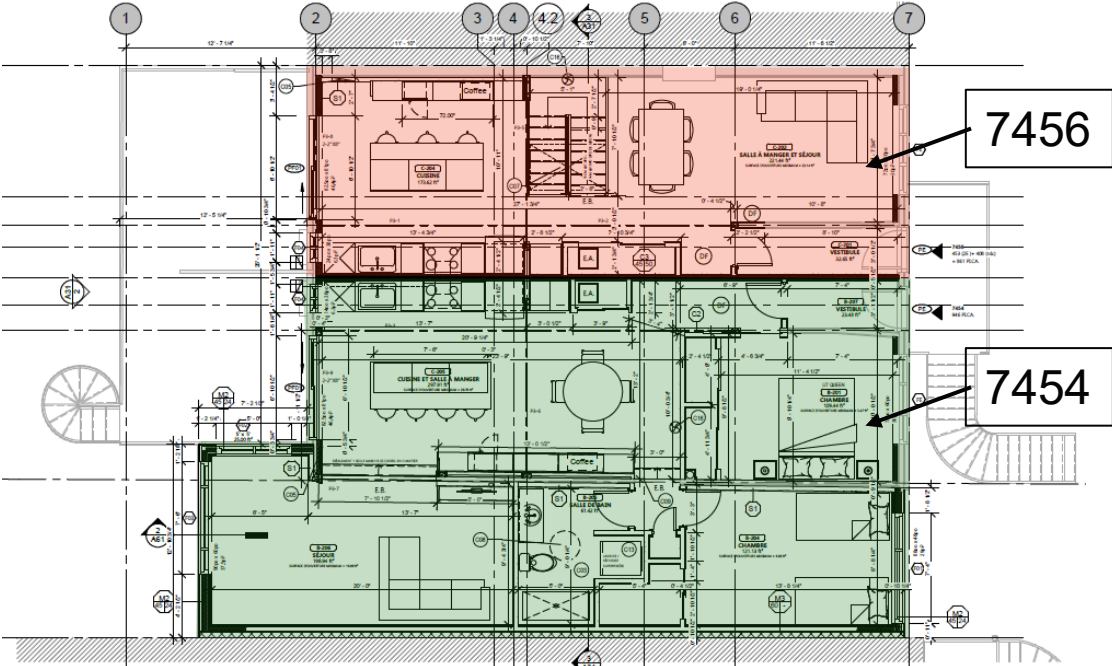
2^e étage

Plans existants et projetés

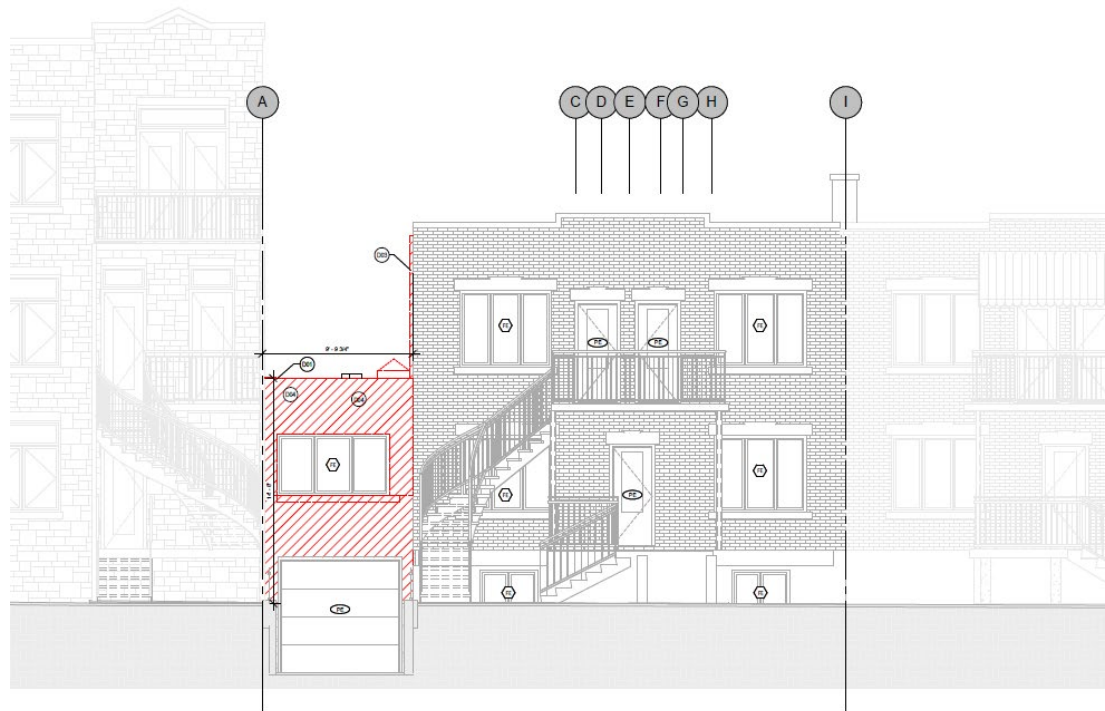
2e étage existant



2e étage projeté



Élévation de la façade Existante et projetée



Façade existante



Façade projetée

Matériaux

REVÊTEMENT MÉTALLIQUE HARRYWOOD PLUS DE MAC ARCHITECTURE COULEUR ANTHRACITE

HARRYWOOD PLUS

Fiche technique **MAC**
Produits innovants et performants en acier inoxydable

DESCRIPTION
Produit conçu pour une installation murale et une pose verticale, horizontale ou diagonale. Conçu spécialement pour une protection de grande taille et adapté à l'installation, chaque panneau se pose sur le support, ne nécessitant que la pose d'une seule vis pour assurer la pose en place. Vous pouvez choisir entre deux modes de fixation (voir le schéma d'installation).

GARANTEE
Plusieurs années d'assurance en acier de grande qualité et un produit de première qualité qui assure la longévité et la durabilité. MAC propose la garantie qualité de 40 ans.

GARANTEE D'INSTALLATION
Acheter le produit sans problème à l'installation des panneaux, il est important d'être sûr de l'installation du produit de 144 po. L'installation de 2 autres vis de l'acier inoxydable garantit la qualité. Acheter de 144 po. l'installation de 2 autres vis de l'acier inoxydable garantit la qualité.

DONNÉES PHYSIQUES RELATIVES AU PRODUIT

Longueur standard	144 po (3 658 mm)
Largeur standard	48 po (1 219 mm)
Épaisseur standard	0,075 po (1,9 mm)
Poids par feuille	4 lbs (1,8 kg)
Couverture pour usage	50% à 100% (selon l'application)
Intensité des reflets de l'éclairage	1,0 po (25,4 mm)
Capacité de charge	30 psf (1,4 kN/m²)
Température	400°F (204°C)
Température de stockage	100°F (37°C)
Classe	30 (1.5)
Qualité	30 (1.5)
Quantité par feuille	13 panneaux de 144 po x 48 po
Quantité par feuille	13,75 po x 48 po x 0,075 po
Quantité par feuille	13,75 po x 48 po x 0,075 po
Poids de coupe	48 po (1,219 m) x 1 po (25,4 mm) x 0,075 po
Poids de coupe	48 po (1,219 m) x 1 po (25,4 mm) x 0,075 po
Quantité par feuille	13,75 po x 48 po x 0,075 po
Quantité par feuille	13,75 po x 48 po x 0,075 po

MAC ARCHITECTURE

ANTHRACITE

FENÊTRE HYBRIDE NOIR DE FENPLAST



Proposition préliminaire à commenter – l’agrandissement sera assujéti en PIIA lors de la demande de permis

Dérogations demandées

Règlement de zonage 01-283 :

- article 81 : une façade doit être revêtue de maçonnerie conformément au pourcentage prescrit à la « Grille des usages et des normes » de l'annexe C, soit 80% pour la zone H02-152, en excluant les ouvertures et agrandissement projeté du bâtiment principal. À noter qu'une porte de garage ne constitue pas une ouverture selon la réglementation. Ainsi, le remplacement du revêtement de pierres du garage par un revêtement léger a pour effet de réduire le pourcentage de maçonnerie à 73 %, ce qui n'est pas conforme.
- article 133.1 : dans un bâtiment existant de 3 logements et plus, un logement ne peut pas être divisé ou subdivisé, malgré le nombre minimal ou maximal de logements prescrit. Dans ce cas-ci, bien que le nombre de logements reste inchangé, l'appartement du rez-de-chaussée (7458) est divisé, afin d'attribuer une partie de sa superficie au logement du 2e étage (7456).



Recommandation de la Direction

Favorable pour les raisons suivantes :

- le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme et de mobilité;
- l'usage prévu est compatible avec le milieu d'insertion, puisque le nombre de logements n'est pas modifié;
- la division du logement du rez-de-chaussée permet de minimiser les impacts du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines en réduisant la superficie d'agrandissement nécessaire pour agrandir les logements du 2^e étage;
- le projet permet la transformation de deux logements de type 3 1/2 en logements de deux chambres à coucher et permet à tous les membres d'une même famille de continuer à vivre sous le même toit;
- la dérogation au pourcentage de maçonnerie permet de faire une meilleure distinction entre le bâtiment d'origine et l'annexe. En ce sens, cela permet la mise en valeur du triplex.



Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Favorable aux conditions suivantes :

- que seule la division du logement du rez-de-chaussée (7458) soit autorisée;
- que la présente autorisation soit nulle et sans effet si la demande de permis n'est pas déposée dans les 12 mois suivant son entrée en vigueur.

Avec la suggestion suivante :

- De rechercher un gabarit de fenêtres et un traitement architectural qui s'agencent mieux au bâtiment actuel et au secteur.

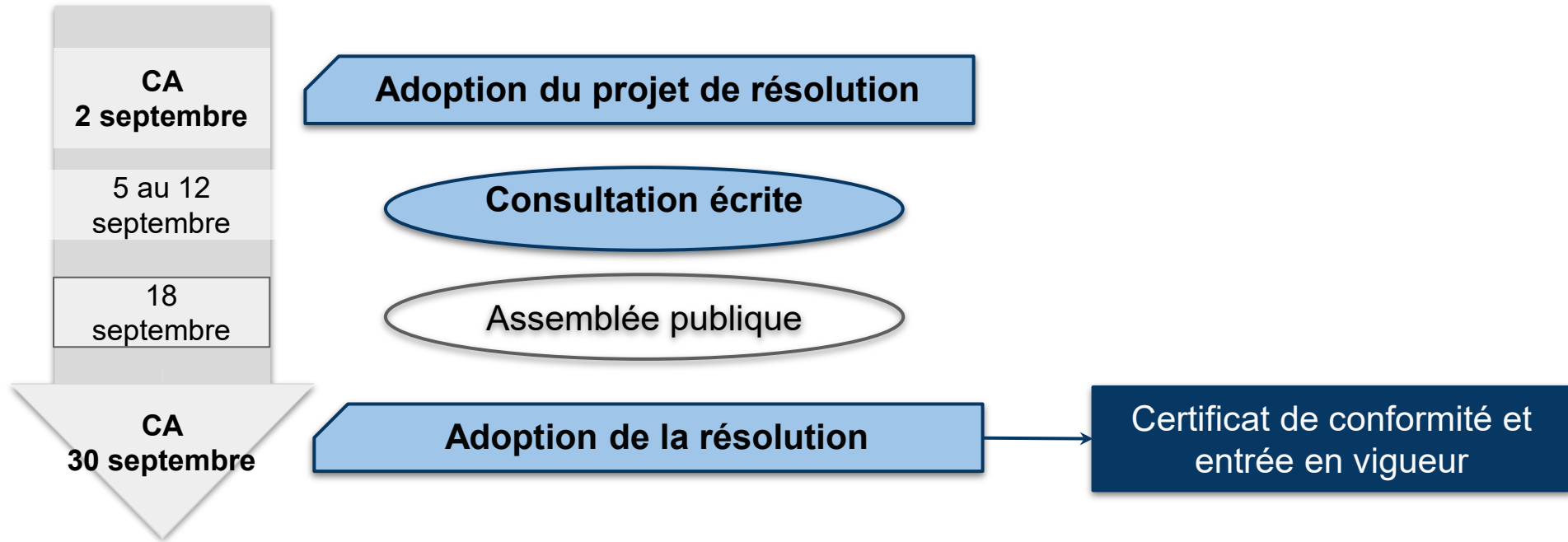


Prochaine étape

Assemblée publique de consultation

**Le mercredi 18 septembre à 18h, à la salle du conseil d'arrondissement située
au 405, avenue Ogilvy, salle 201, à Montréal**

Processus d'adoption



Ce projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.



Annie Robitaille

Conseillère en
aménagement

annie.robitaille@montreal.ca

Division de l'urbanisme
et des services aux
entreprises

Direction du
développement du
territoire

Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension
Montréal 