

# 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.

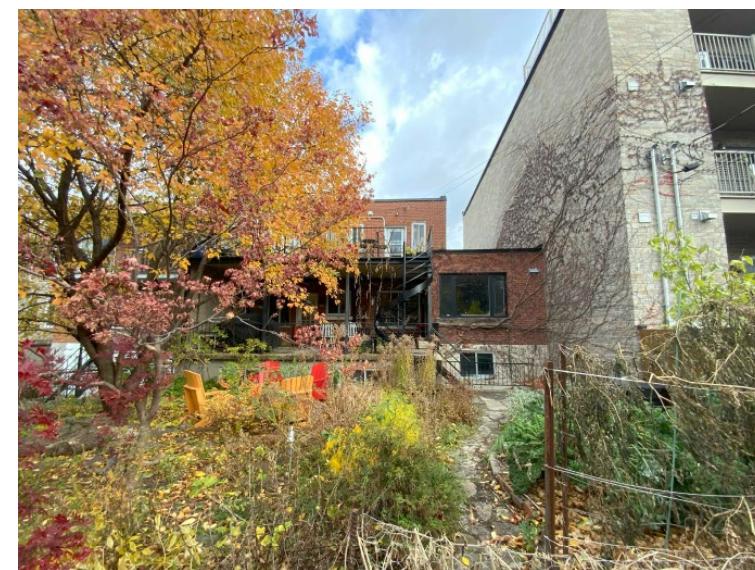
Le projet, tel que présenté, est dérogatoire aux articles 133.1 (division de logement) et 81 (pourcentage minimal de maçonnerie sur une façade) du Règlement de zonage 01-283 de l'arrondissement.

---

## 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

	<b>Zone H02-152</b>	<b>Caractéristiques du projet</b>
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 %

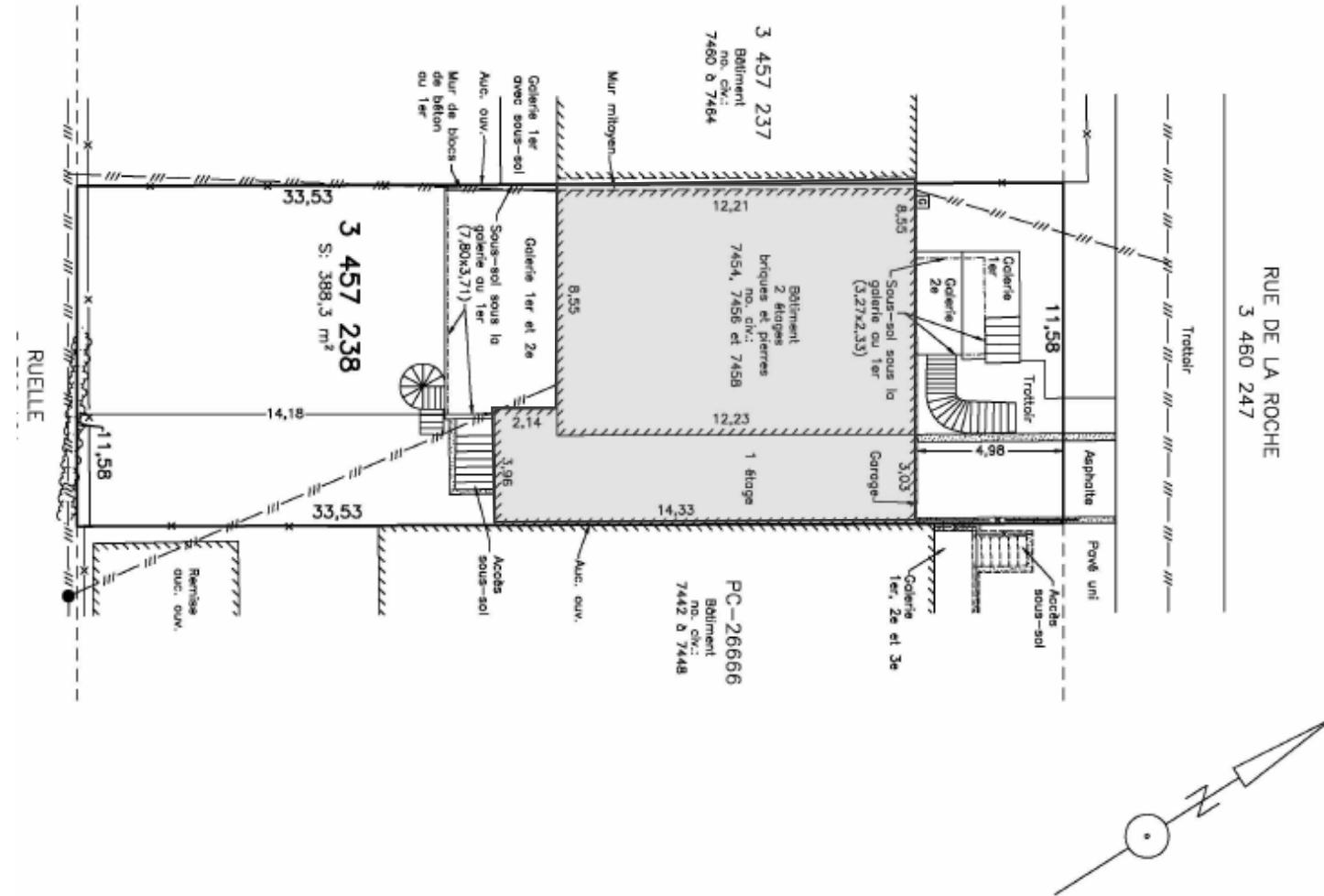
---

## Perspective préliminaire du projet



## Implantation existante

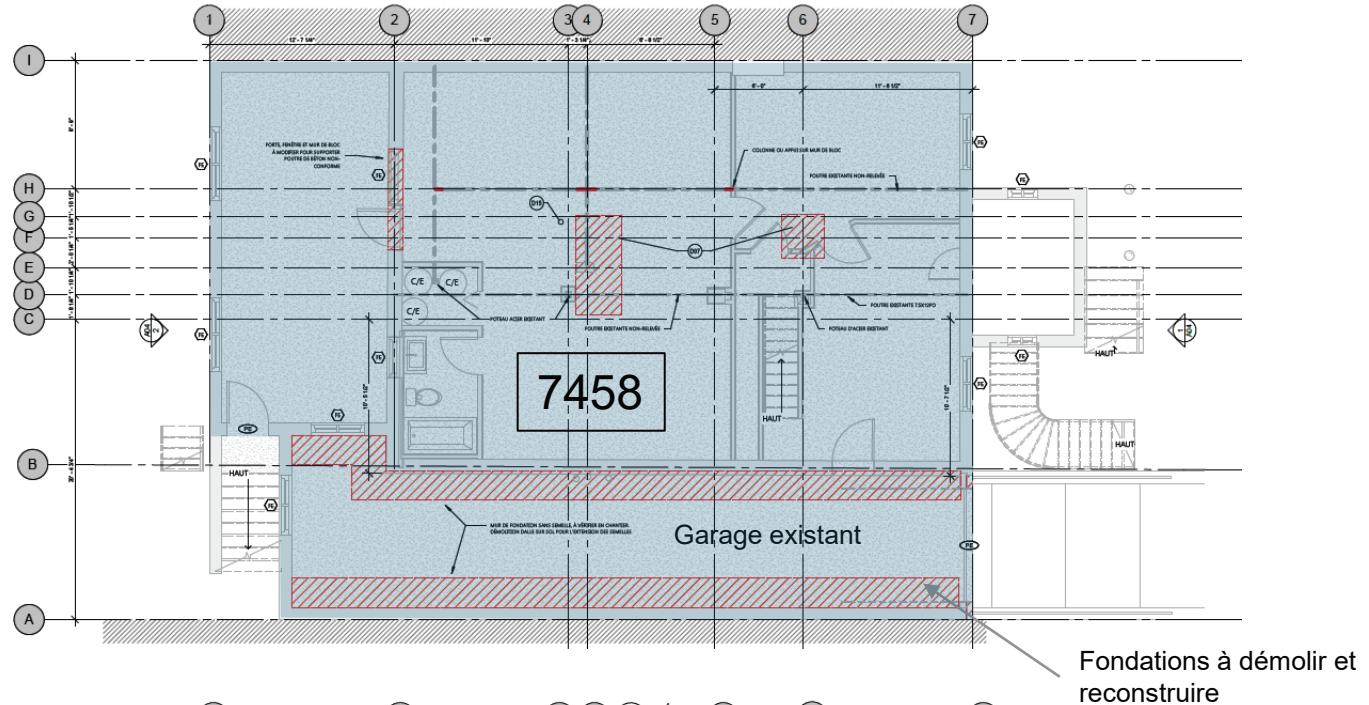
RUE DE LA ROCHE  
3 460 247



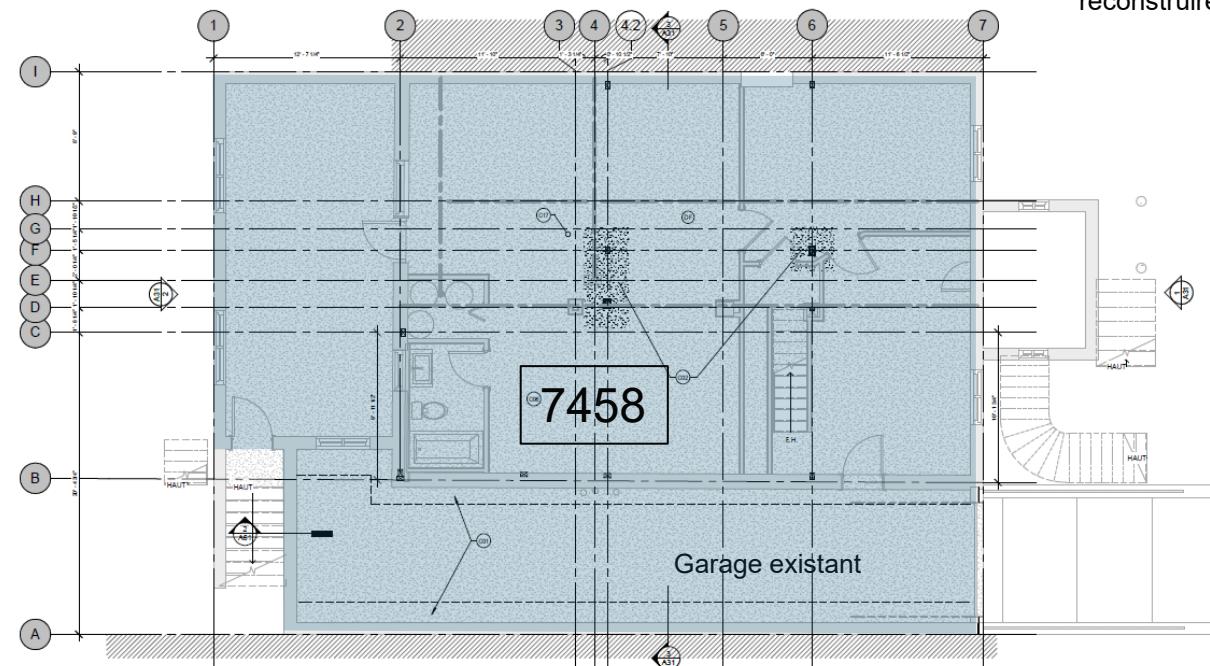
## Sous-sol

Plans existants et projetés

Sous-sol existant



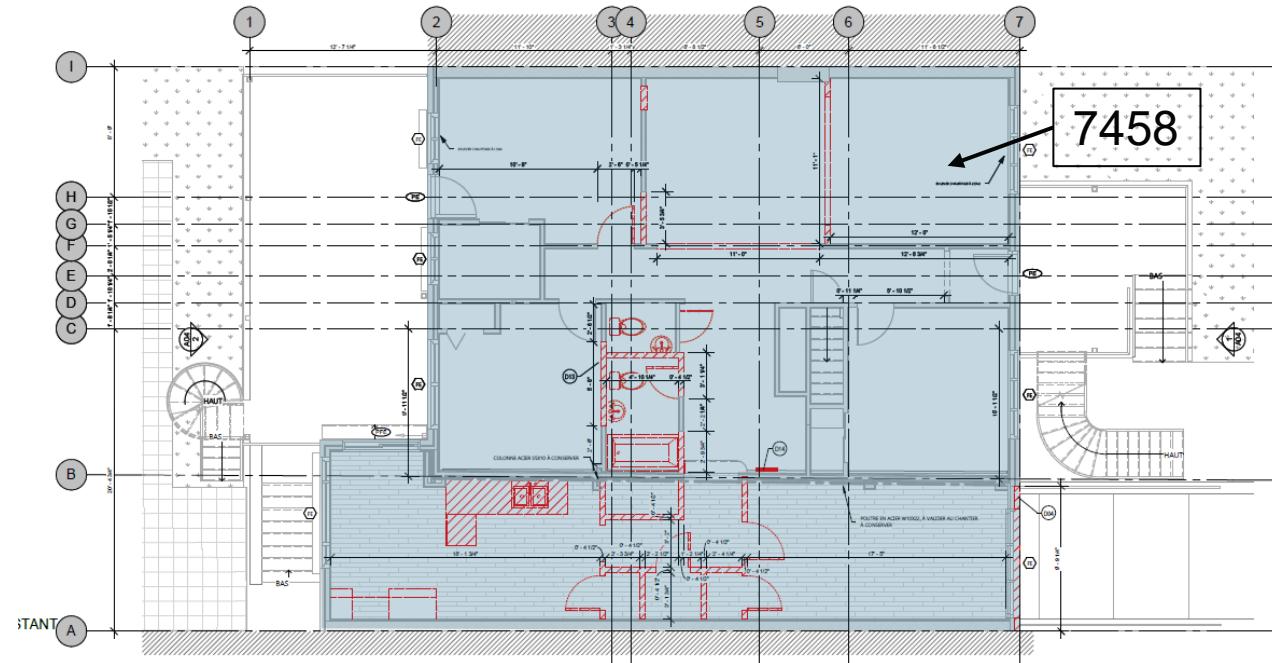
Sous-sol projeté



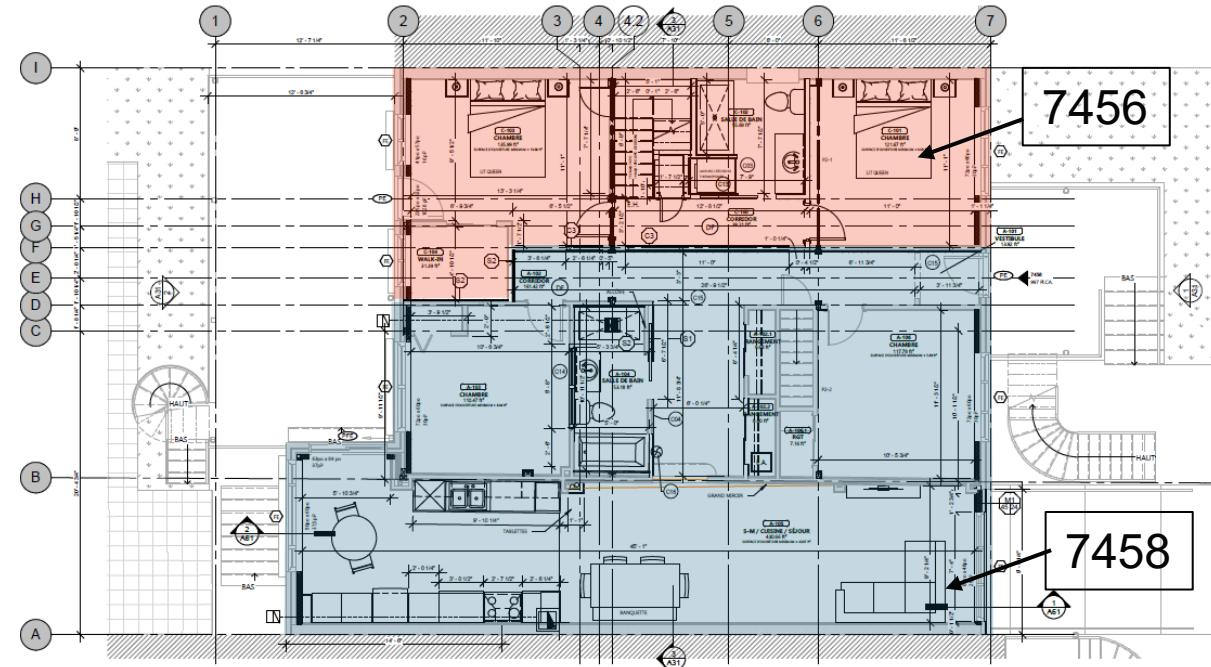
## Rez-de-chaussée

Plans existants et projetés

RDC existant



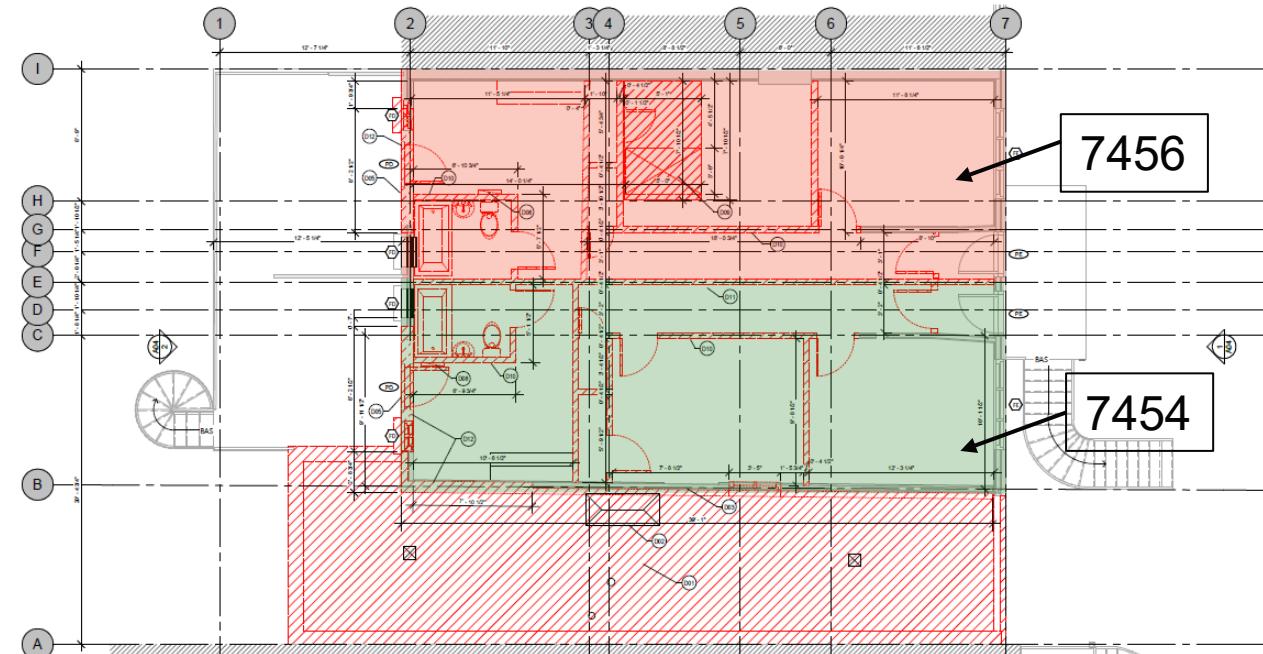
RDC projeté



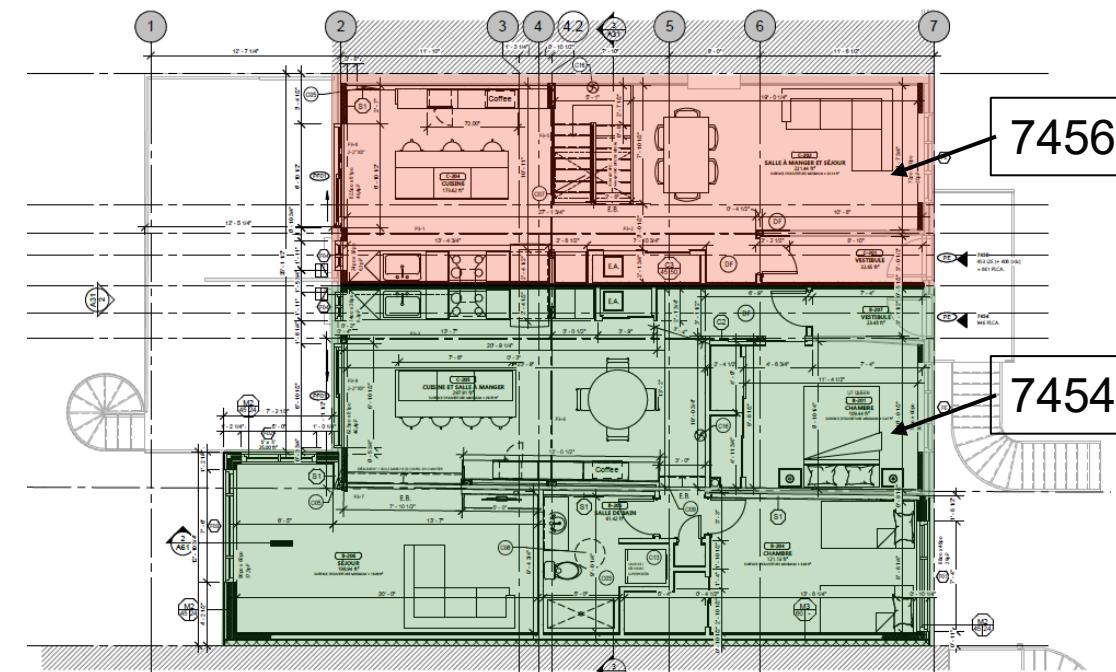
## 2<sup>e</sup> étage

Plans existants et projetés

2e étage existant

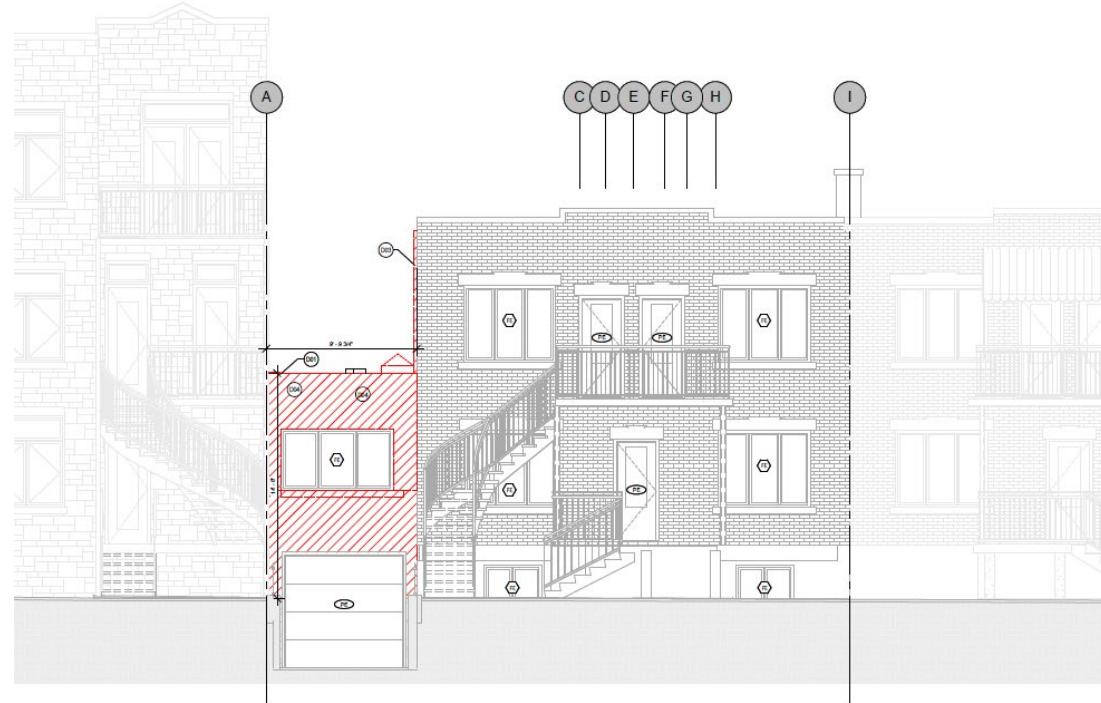


2e étage projeté



## Élévation de la façade

Existant et projetée



Façade existante



Façade projetée

## Matériaux

## REVÊTEMENT MÉTALLIQUE HARRYWOOD PLUS DE MAC ARCHITECTURE COULEUR ANTHRACITE

## HARRYWOOD PLUS



## DESCRIPTION

Profitez toujours pour une immobilisation musculaire de 30 à 60 jours minimum. N'oubliez pas d'assurer. Comme spécialement pour nous moins de 100 grammes temps et argent sur l'indemnisation, chaque-chose-ne se passe sur le sujet, ne négligez pas les garanties d'une maladie associée pour éviter les polémiques en place. Vous pourrez néanmoins être assuré sous forme d'indemnisation !

## CHARACTER

Plus que nous utilisons un acier de-grade supérieur et un procédé-de-cuveraison Responsable qui assurent la sécurité et la saveur. MAAC présente à la dégustation une couleur de 45 mls.

#### CHARACTERISATION

Admettons que ce soit un problème jusqu'à présent résolu de l'installation des profils. Il est important d'attendre la livraison avant l'application de plus de 144 gr/sf (équivalents à 2 l/min), afin d'assurer que la gomme n'élastifie. Ainsi, dans les cas de responsabilité de l'installation devant l'installateur.

## ANTHRAHITE

31888 All rights reserved

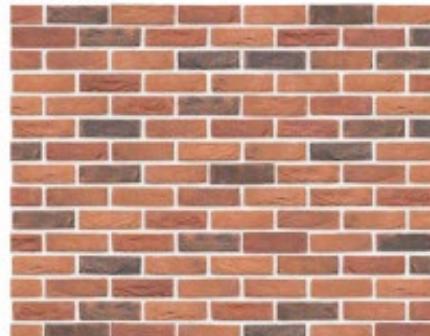
Dimensions	
Longueur d'ondes	144 ps (0.8 mm)
Nombre d'ondes	6.000 ps (3 mm)
Épaisseur (profondeur)	50.000 ps (3 mm)
Nombre de couches	4 (0.6 mm)
Épaisseur par couche	0.6 ps (0.006 mm)
Intervalle des réflecteurs de surface	1.0 ps (0.006 mm)
Opérateur soufflé vers le bas	Prise en main et 30 mm
Indicateur	1.000 ps (0.006 mm)
Coût d'application (1 couche) (2.000 ps (0.006 mm) x 12.500 ps (3 mm) x 0.006 mm)	12.500 ps (3 mm)
Coût	34.134 ps

Магистерство спорта

## FENÊTRE HYBRIDE NOIR DE FENPLAST



#### **BRIQUE EXISTANTE**



Proposition préliminaire à commenter – l'agrandissement sera assujetti 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 2e 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.

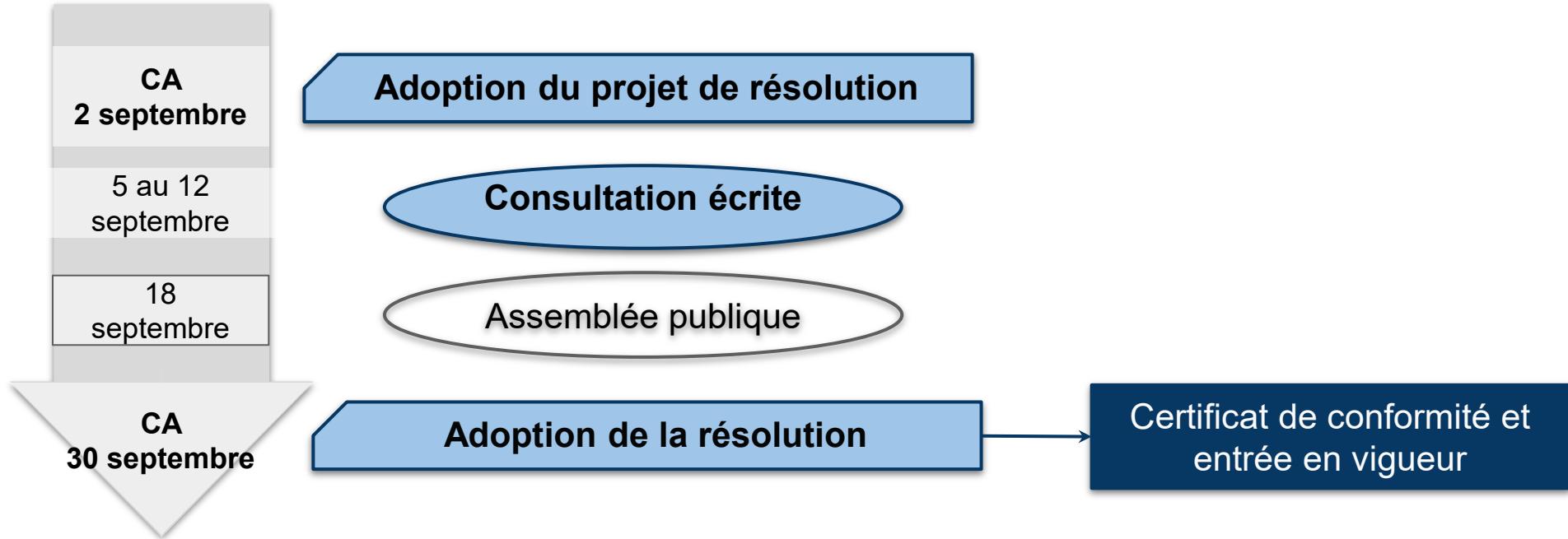
---

## **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](mailto:annie.robitaille@montreal.ca)

Division de l'urbanisme  
et des services aux  
entreprises

Direction du  
développement du  
territoire

Villeray  
Saint-Michel  
Parc-Extension  
**Montréal** 