



Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification	Numéro de dossier : 1256996015
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 PP25-14006 à l'effet d'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, en vertu du Règlement sur les PPCMOI de l'arrondissement (RCA04-14003).

Contenu

Contexte

Une demande est déposée, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (RCA04-14003) de l'arrondissement, visant 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 de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (01-283). Ainsi, cette demande a été soumise au comité consultatif d'urbanisme pour recommandation et est soumise au conseil d'arrondissement pour approbation.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Caractéristiques préliminaires du projet

- Usage du bâtiment : 3 logements (tel qu'existant) de 2 c.c. chacun
- Hauteur : 2 étages et 7,55 m (tel qu'existant)
- Taux d'implantation : 39 % (tel qu'existant)
- Pourcentage de maçonnerie : environ 73 %

Réglementation applicable

Plan d'urbanisme et de mobilité :

- Affection : mixte
- Niveau d'intensification : intermédiaire
- Densité résidentielle : 140 log./ha net
- Secteur patrimonial : non

Règlement de zonage 01-283, zone H02-152 :

- Usages : H.2, H.3
- Hauteur : 2 étages et 9 m maximum
- Taux d'implantation : 35 à 60 %

- Pourcentage de maçonnerie : 80 %
- Secteur d'intérêt patrimonial : oui

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 trois (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 2^e étage (7456).

Caractéristiques de la propriété et du milieu d'insertion

La propriété visée par la présente demande comporte un bâtiment de 2 étages et 3 logements, construit en 1946. Une rallonge a été ajoutée en 1954 pour aménager un garage en sous-sol et agrandir le rez-de-chaussée. Le bâtiment original est revêtu de briques d'argiles et comporte un escalier extérieur en métal ouvré donnant accès aux logements de l'étage. Du côté nord, il est contigu à une série de bâtiments comportant essentiellement les mêmes caractéristiques. Du côté sud, le bâtiment voisin est une construction de 3 étages et 4 logements, datant de 2009, et revêtu d'un parement de pierres similaire à celui de la rallonge.

Description du projet

Le bâtiment visé par la présente demande est un triplex de deux (2) étages. Au rez-de-chaussée, le logement de quatre (4) chambres à coucher est habité par un couple qui sont aussi les propriétaires de l'édifice. Ce logement a également accès au sous-sol, qui est partiellement non fini et qui comprend un garage intérieur. À l'étage, les deux appartements de type 3 1/2 sont occupés par les fils des propriétaires. Le couple souhaite agrandir les logements de leurs fils, afin de leur permettre d'y loger leurs familles respectives. La solution proposée est de diviser le logement du rez-de-chaussée pour agrandir un des logements du 2^e étage et d'agrandir l'autre logement en ajoutant un volume au-dessus du garage existant. Au final, chacun des trois (3) logements possèdera deux (2) chambres à coucher, et le logement du rez-de-chaussée dont la superficie est réduite, conserve tout de même son accès au sous-sol avec la possibilité de l'aménager dans le futur.

À l'extérieur, la façade du triplex d'origine ne subit aucune modification. Bien qu'un logement se trouve à occuper une partie des deux (2) étages (rez-de-chaussée et 2^e étage), il conserve sa porte d'entrée existante, au 2^e étage. L'annexe, quant à elle, est modifiée par l'ajout d'un nouveau volume pour agrandir le 2^e étage. Afin d'assurer l'intégration architecturale de cet ajout et de remédier à une incongruité visuelle qui fait en sorte que le garage est associé au bâtiment voisin à cause de son parement de pierres artificielles, il est proposé de prévoir un revêtement unique pour l'annexe et l'agrandissement, soit un revêtement métallique. Cela a pour effet de réduire le pourcentage de maçonnerie à moins de 80 % pour l'ensemble de la façade (annexe et bâtiment d'origine).

Enfin, en termes d'implantation et d'aménagements extérieurs, aucun changement n'est projeté.

À noter que la demande de permis d'agrandissement et de modification du revêtement du garage sera assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Justification

La Direction du développement du territoire est d'avis qu'une suite favorable devrait être accordée à cette demande 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 (2) logements de type 3 1/2 en logements de deux (2) 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.

Elle suggère d'assujettir l'autorisation 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.

À leur séance du 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable au projet, et ce, à l'unanimité avec la recommandation suivante :

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

Aspect(s) financier(s)

Frais d'étude de la demande de PPCMOI : 7 869 \$

Montréal 2030

Le projet répond adéquatement aux objectifs et critères de PPCMOI adoptés conformément aux objectifs de Montréal 2030.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Opération(s) de communication

- Affichage de la demande sur la propriété visée;
- Avis public annonçant la consultation écrite et l'assemblée de consultation publique.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du projet de résolution : 2 septembre 2025;
- Consultation écrite d'une durée de 7 jours : septembre 2025 (visé);
- Assemblée publique de consultation : septembre 2025 (visé);
- Adoption finale de la résolution : 30 septembre 2025 (visé).

En vertu de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ce projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

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 Annie ROBITAILLE Conseillère en aménagement Tél. : 514 872-7180 Télécop. :	Endossé par: Geneviève BOUCHER Cheffe de division- urbanisme et services aux entreprises Tél. : 438-951-2464 Télécop. : Date d'endossement : 2025-08-07 22:53:39
--	---

Approbation du Directeur de direction	Approbation du Directeur de service
Tél. :	Tél. :
Approuvé le :	Approuvé le :

Numéro de dossier : 1256996015