

CONSULTATION PUBLIQUE

PPCMOI - Démolition, dérogation à l'usage et la hauteur

6807, avenue De Lorimier

Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

Il s'agit d'un **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un **I**meuble

Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

- Procédure prescrite à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Permet au Conseil d'arrondissement d'adopter des règles d'urbanisme et des conditions spécifiques pour un projet
- Permet de soumettre le projet à l'approbation citoyenne

Mise en contexte

LOCALISATION

6807, avenue De Lorimier

Grille de zonage (zone n° 0177)

District : Étienne-Desmarteau

Usages : H.2-3 (2 à 3 log.)

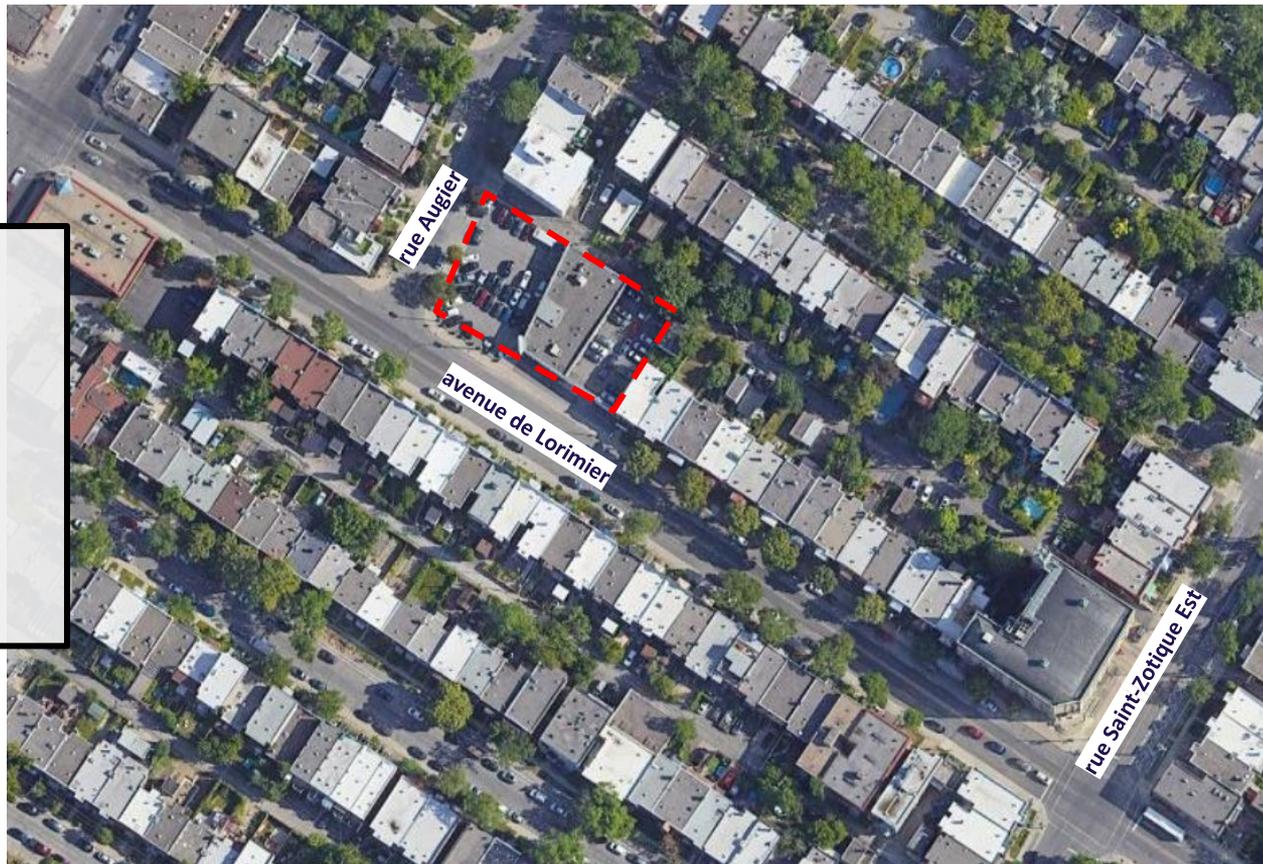
Étage(s) : 2/2 étages (-/9 m)

Densité : -/-

Taux d'implantation : C (35% / 60%)

Verdissement : 30%

Patrimoine : Oui/A



LOCALISATION

6807, avenue De Lorimier

Actuellement :

- Ancien concessionnaire automobile
- Deux lots distincts
- Absence de verdissement



CONTEXTE D'INSERTION

6807, avenue De Lorimier



CONTEXTE D'INSERTION - Inspiration du secteur

6807, avenue De Lorimier

Séparation verticale effet "zipper"

Ensemble de 3 ouvertures

La verticalité des fenêtres

Briques de couleurs variés :
tons chamoisés et terreux

Hauteur continue et nombre
d'étages homogènes :
2 étages et demi sous-sol



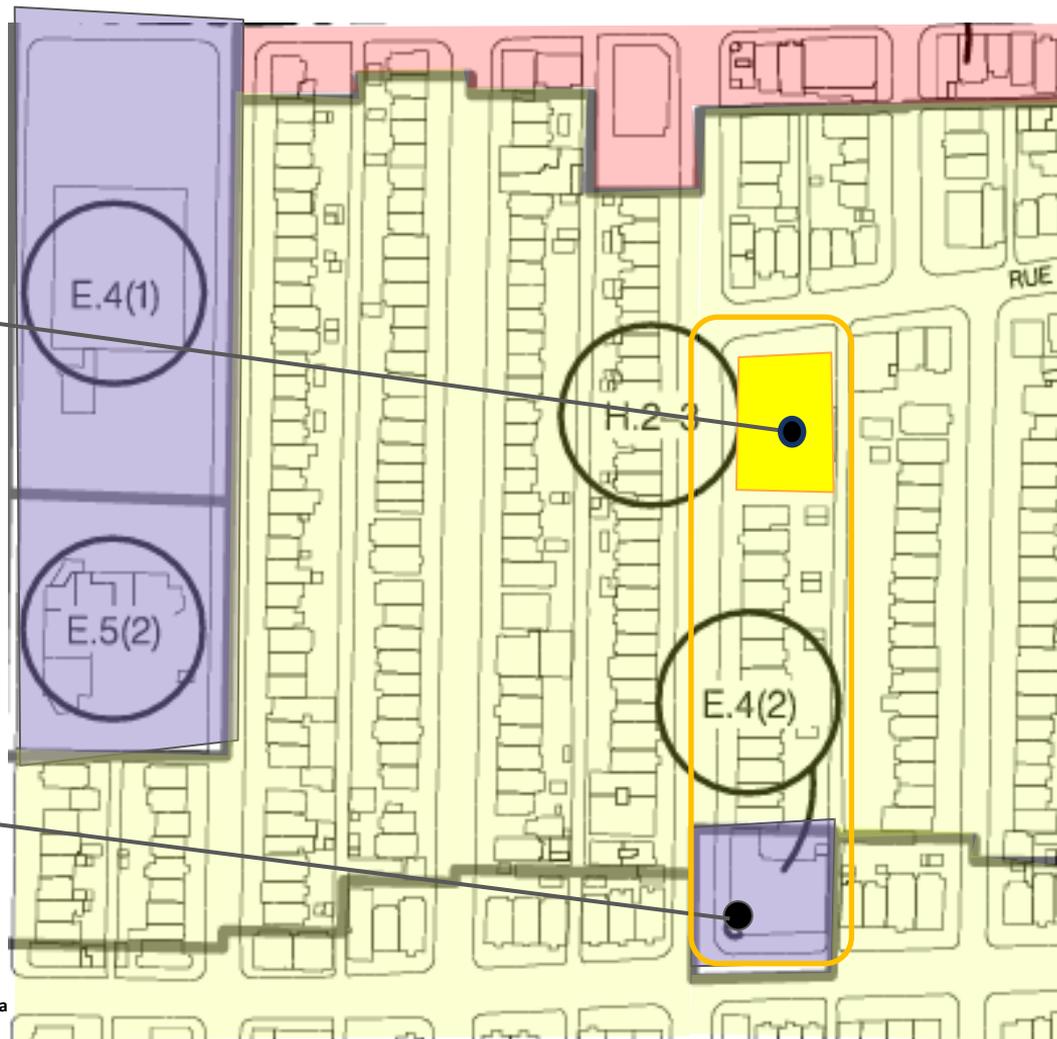
CONTEXTE - ZONAGE

6807, avenue De Lorimier

Emplacement du
PPCMOI



Bibliothèque
De La Petite-
Patrie



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

6807, avenue De Lorimier

	Réglementation d'urbanisme 01-279	Plan d'urbanisme	Paramètre du projet
Hauteur	2/2 étages (-/9 mètres)	2 à 3 étages maximum	3 étages avec constructions hors toit 10, 50 m de hauteur (14,70 mètres avec CHT)
Usage	2 à 3 logements	Résidentiel	37 logements

Plan d'urbanisme

- Secteur résidentiel
- Bâti de 2 ou 3 étages
- Taux d'implantation moyen ou élevé

PROJET

6807, avenue De Lorimier

Demande de **PPCMOI** afin de permettre la démolition d'un immeuble de 1 étage et la construction d'un nouveau bâtiment **résidentiel** de **3 étages** avec constructions hors toit et **37 logements**



Démolition

PROPRIÉTÉ VISÉE

6807, avenue De Lorimier



- Construite entre 1926 et 1935;
- Occupe une grande partie de son lot avec son stationnement;
- Architecte concepteur inconnu;
- Composé d'un étage;
- Immeuble à vocation commerciale - vente en gros d'automobiles et d'autres véhicules;
- Inoccupé depuis 2022.

ÉTAT DU BÂTIMENT

6807, avenue De Lorimier

Le rapport de *Povencher Coseb*, soulève que les éléments structuraux du bâtiment ne répondent pas aux normes de construction d'aujourd'hui.

- Les blocs de béton ne sont pas armés et les cellules ne sont pas remplies de mortier ce qui ne permet pas de rajouter des charges dessus.
- La structure du toit étant passée au feu celle-ci doit être remplacée.
- La structure d'acier est irrégulière et montée de façon artisanale. Elle ne peut reprendre plus de charges.
- Dans un projet de transformation et de densification, la structure du bâtiment ne peut pas être conservée pour une telle transformation.

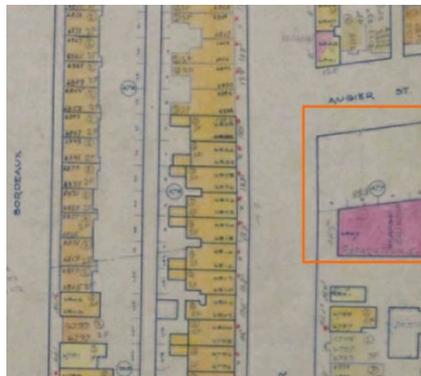


VALEUR PATRIMONIALE DU BÂTIMENT

6807, avenue De Lorimier



1912-1914



1943

D'après l'étude patrimoniale préparée par la firme *Gris Orange*:

- Selon le rôle foncier, le bâtiment aurait été construit vers 1935. L'implantation est similaire à l'actuelle.
- Fernand Alix est le fondateur d'un garage de réparation mécanique qui deviendra Alix Toyota, en 1949.
- Vers 1960, le géant japonais Toyota propose une entente avec Alix pour la vente d'automobile. Une première à Montréal.
- Vers 1970, un poste d'essence Shell occupe le coin du lot.
- Ni l'architecte, ni l'entrepreneur responsable de la construction ne sont connus.
- Le bâtiment s'inscrit dans la période de la montée de l'utilisation de l'automobile à Montréal.

VALEUR PATRIMONIALE DU BÂTIMENT

6807, avenue De Lorimier



D'après l'étude patrimoniale préparée par la firme *Gris Orange*:

- Les factures architecturale et esthétique du 6807, avenue De Lorimier sont typées de la bannière Toyota. Il s'agit d'une architecture commerciale corporative répondant à l'image de marque globale du concessionnaire.
- En termes d'authenticité, la volumétrie et la composition générale n'ont pas subi de transformations significatives au fil du temps, et ce malgré les travaux de rénovation et transformation de la façade amorcés en 2006.

VALEUR PATRIMONIALE DU BÂTIMENT

6807, avenue De Lorimier

Valeur sociale/symbolique (faible)

Ne s'applique pas.

Valeur historique (moyen/faible)

L'inscription du garage d'entretien et mécanique automobile, en 1935, dans le contexte de développement urbain de l'ouest de Rosemont est cohérente tant en regard de la montée de l'automobile que dans celui du développement résidentiel amorcé au début du 20e siècle, mais n'en constitue pas un élément fondateur ni unique.

Valeur artistique/esthétique (faible)

Le bâtiment s'inscrit dans la logique d'image de Toyota mise en place au début des années 1990. Il s'agit d'une architecture corporative associée à la marque.

Valeur contextuelle, urbaine ou paysagère (faible)

Comme il s'agit d'une occupation et construction unique en son genre dans le contexte immédiat, ni la contribution du milieu d'insertion au lieu ni la contribution du lieu au contexte urbain ne nous apparaissent pertinentes ici.



Nouvelle construction

PROJET

6807, avenue De Lorimier

Demande de **PPCMOI** afin de permettre la démolition d'un immeuble de 1 étage et la construction d'un nouveau bâtiment **résidentiel** de **3 étages** avec constructions hors toit et **37 logements**:

- Autoriser la démolition du bâtiment existant de 1 étage;
- Autoriser l'usage de la famille habitation - 37 logements ;
- Autoriser une hauteur de 3 étages avec mezzanine (10, 50 m - 14,70 m incluant les constructions hors toit)



PARAMÈTRES DU PROJET

6807, avenue De Lorimier



- 3 étages avec constructions hors-toit;
- 10,50 m de hauteur (14,70 mètres avec CHT)
- Implantation à 60% (max 60 %)
- Un total de 37 logements avec 1 local commercial et 1 gym :
 - 3 unités de type studio
 - 24 unités avec 1 chambre
 - 6 unités avec 2 chambres
 - 4 unités avec 3 chambres
- Le taux de verdissement sur le site sera de 39,85 % (min 30%)
- 24 stationnements pour véhicules, 81 cases pour vélos

DÉROGATIONS RÉGLEMENTAIRES

6807, avenue De Lorimier

	Réglementation d'urbanisme 01-279	Paramètre du projet
8 - HAUTEUR AUTORISÉE EN ÉTAGES ET MÈTRES	2/2 étages (-/9 mètres)	3 étages avec constructions hors toit 10, 50 m de hauteur (14,70 mètres avec CHT)
121 - USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE H.2-3	2 à 3 logements	37 logements

IMPLANTATION

6807, avenue De Lorimier



ÉLÉVATION PROJET ACTUEL

6807, avenue De Lorimier



ÉLÉVATION PROJET ACTUEL

6807, avenue De Lorimier



VOLUMÉTRIE VERSION ACTUELLE

6807, avenue De Lorimier



INTÉGRATION DANS LE SECTEUR

6807, avenue De Lorimier



VUE INTÉGRÉE SUR L'AVENUE DE LORIMIER

INTÉGRATION DANS LE SECTEUR

6807, avenue De Lorimier



MATÉRIALITÉ

6807, avenue De Lorimier

Maçonnerie

Marque : Cloud Ceramics

Format : Modulaire

Texture : Velours

Couleur : « Ash Grey »



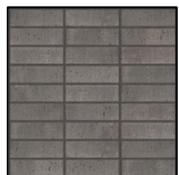
Maçonnerie

Marque : Glen-Gery

Format : Modulaire

Texture : Velours

Couleur : « Black Hills Smooth »



Parement métallique

Marque : À déterminer

Modèle : À déterminer

Couleur : « Charcoal »



PERSPECTIVES DU PROJET

Face à de Lorimier

6807, avenue De Lorimier



PERSPECTIVES DU PROJET

6807, avenue De Lorimier

Face à de Lorimier



PERSPECTIVES DU PROJET

6807, avenue De Lorimier

Vue de coin



PERSPECTIVES DU PROJET

6807, avenue De Lorimier

Face à Augier



ENSOLEILLEMENT

6807, avenue De Lorimier



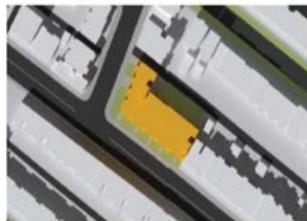
21 Septembre 8h00



21 Septembre 10h00



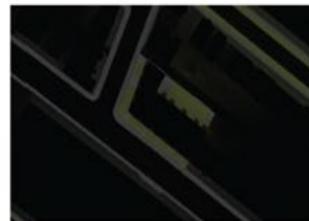
21 Septembre 12h00



21 Septembre 14h00



21 Septembre 16h00



21 Septembre 18h00

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

6807, avenue De Lorimier

MULTI-LOGEMENTS_ 6807 AVENUE DE LORIMIER
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS_PLAN

Toiture



LÉGENDE



Une terrasse commune au toit est aménagée avec bacs de plantation et mobilier pour favoriser la convivialité entre résidents. Un toit-vert de type extensif inscrit la terrasse dans un environnement vert.

Le revêtement de surface de la terrasse est composé de dalles de béton préfabriquées de couleur grise 600x600x60mm d'épaisseur.

Le toit-vert de type extensif est composé de tapis de sédum Sopratur de Soprema et de 150mm de substrat.

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

6807, avenue De Lorimier

17 nouveaux arbres



① AMÉLANCHIER DU CANADA
Amelanchier canadensis
(multi-troncs)



② FÉVIER SKYLINE
Gleditsia tria. Skyline



③ CHARME DE CAROLINE
Carpinus caroliniana



④ CHICOT DU CANADA
Gymnocladus dioicus



⑤ ORME NEW HORIZON
Ulmus japonica 'New Horizon'



① COTONEASTER À FLEURS AIGÜES
Cotoneaster acutifolia



② HYDRANGÉE LITTLE LAMB
Hydrangea Little Lamb



③ ROSIER SAUVAGE BLANC
Rosa rugosa blanca



④ ÉCHINACÉE BL. WHITE SWAN
Echinacea purp. 'White Swan'



⑤ GALANE GLABRE
Chelone glabra



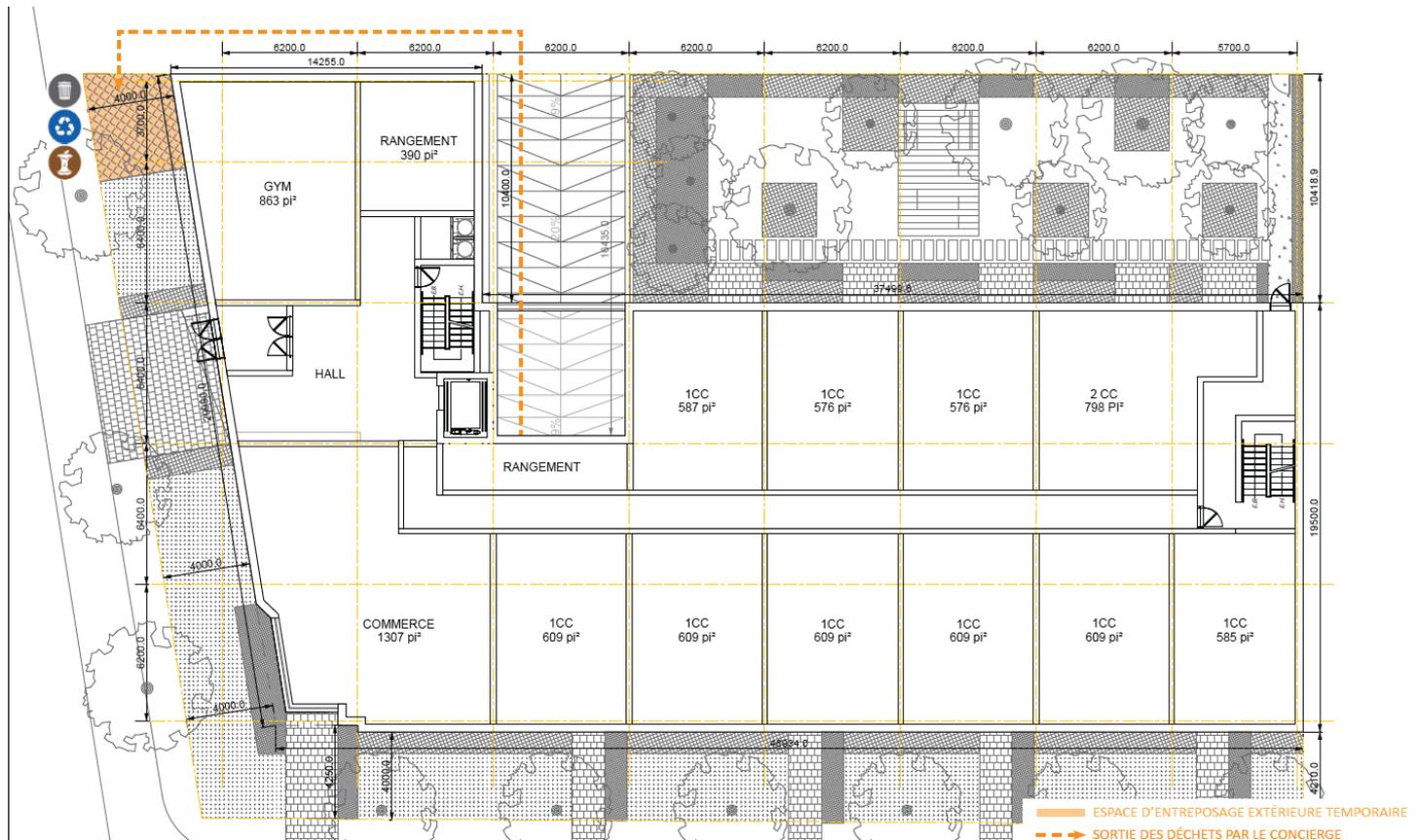
⑥ LYSISMAQUE
Lysimachia clethroides



⑦ PANIC ÉRIGÉ
Panicum virgatum Squaw

PLAN DE GESTION DES DÉCHETS

6807, avenue De Lorimier



Analyse

CRITÈRES D'ANALYSE PPCMOI

Critères d'évaluation : **A** : Très satisfaisant; **B** : Plutôt satisfaisant; **C** : Plutôt insatisfaisant; **D** : Très insatisfaisant; **--** : Non applicable

- Critères d'évaluation généraux
- Des milieux de vie de qualité, complets et diversifiés (gestion des déchets, éclairage, choix de végétaux)
- Un paysage urbain de qualité à échelle humaine (langage architectural)

Grille d'analyse

https://lavilledemontreal.sharepoint.com/:w:/r/sites/57-07-02-DIV-URB.PERM.INSP/_layouts/15/Doc.aspx?sourcedoc=%7B60A1061A-3A16-4131-A91E-0413607880C9%7D&file=6807%20de%20Lorimier_GrillePPCMOI.docx&action=default&mobileredirect=true

CRITÈRES D'ÉVALUATION DÉMOLITION

6807, avenue De Lorimier

État de l'immeuble visé par la demande	
Détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage	
Coût de la restauration	
Utilisation projetée du sol dégagé	
Préjudice causé aux locataires	N/A
Besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires	
Tout autre critère pertinent	

recommandation de la DDTET

FAVORABLE

6807, avenue De Lorimier

La DDTET et le CCU proposent d'**adopter** la demande de PPCMOI pour les motifs suivants :

- La demande respecte les critères d'évaluation apparaissant au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148);
- Le langage architectural proposé permet de marquer le coin par une architecture distinctive et intéressante;
- Le projet de remplacement s'insère harmonieusement dans son milieu bâti par le traitement architectural proposé;
- Le projet prévoit la création de 37 nouveaux logements, dont 6 comportent 2 chambres et 4 comportent 3 chambres;
- Le projet comprend un plan de gestion des déchets afin d'éviter l'obstruction sur le domaine public, par les bacs de matières résiduelles;
- Le projet permet à terme de contribuer à la réduction d'îlots de chaleur et à bonifier le verdissement du secteur, notamment en prévoyant la plantation de 17 arbres ainsi que l'aménagement d'une toiture végétalisée;
- Une cour arrière est prévue afin de venir créer un cœur vert au centre du lot pour les futurs occupants.

recommandation de la DDTET

FAVORABLE

6807, avenue De Lorimier

Cependant, la recommandation favorable est accompagnée des **conditions suivantes** :

- La délivrance du certificat d'autorisation de démolition ne peut pas précéder la délivrance du permis de construction lié au projet de remplacement;
- S'assurer d'une démolition sélective du bâtiment existant pour permettre la récupération d'un maximum de matériaux. À cette fin, préalablement à l'émission du permis de démolition, un plan de réutilisation des déchets de démolition doit être déposé;
- Déposer une garantie monétaire au montant de 10 % de la valeur estimée des travaux de construction, afin d'assurer le début des travaux de démolition, dans un délai de 6 mois à partir de la date de délivrance du certificat d'autorisation de démolition, et l'achèvement des travaux de construction du projet de remplacement, soit la construction d'un bâtiment, incluant le plan d'aménagement paysager, mais excluant l'aménagement des espaces intérieurs, dans un délai de 24 mois à partir de la date de délivrance du permis de construction;
- Déposer une garantie monétaire associée à la réalisation des aménagements paysagers qui s'élève à 10 000 \$, devant être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète de l'aménagement paysager.

recommandation de la DDTET

FAVORABLE

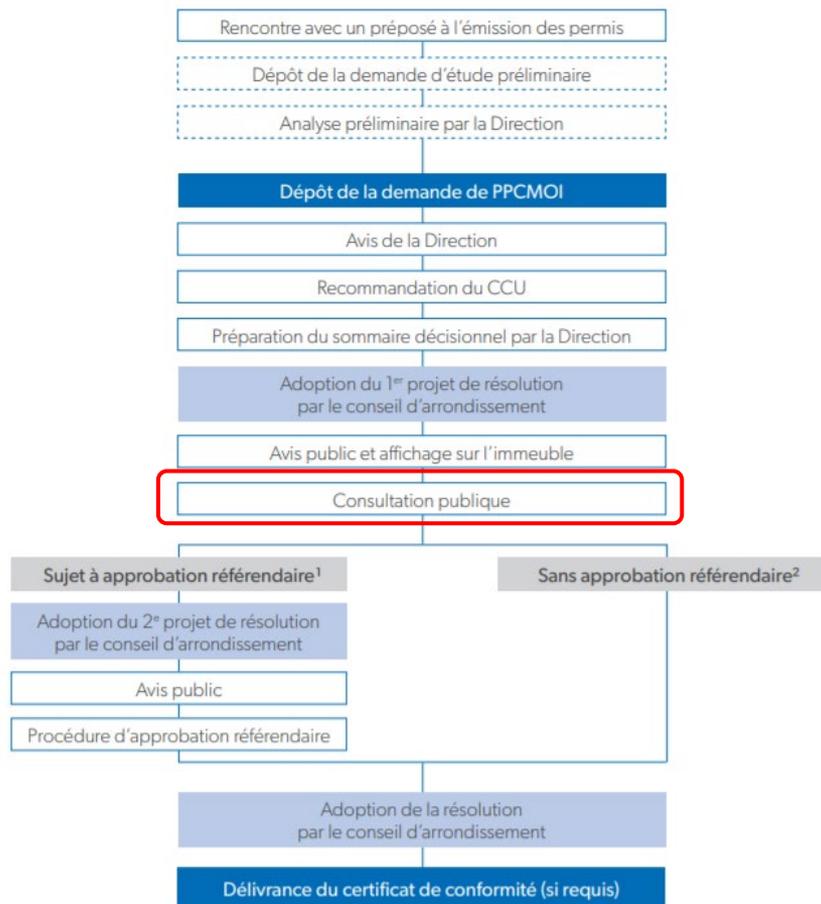
6807, avenue De Lorimier

CRITÈRES DE PIIA À AJOUTER POUR LA RÉVISION ARCHITECTURALE:

- S'assurer d'avoir des façades épurées en limitant au maximum le nombre d'éléments de matérialité proposés;
- S'assurer que le type de végétaux proposés sur la toiture soit convenable.

Prochaines étapes

ÉTAPES D'AUTORISATION



CALENDRIER

6807, avenue De Lorimier

15 mai 2024 :	Avis favorable du CCU
2 juillet 2024 :	Première lecture
<u>28 août 2024 :</u>	<u>Assemblée publique de consultation</u>
3 septembre 2024 :	Deuxième lecture
<u>Septembre 2024 :</u>	<u>Processus d'approbation référendaire</u>
7 octobre 2024 :	Adoption de la résolution de PPCMOI
Novembre :	Délivrance des certificats de conformité

Merci!

6807, avenue De Lorimier

