

14 janvier 2020

Ville de Westmount.
A l'attention de Monsieur Tom Flies,
Directeur du Service de l'Aménagement Urbain
4333 rue Sherbrooke Ouest
Westmount (Québec) H3Z 1E2

Objet : PROJET PARTICULIER 4216 DORCHESTER
Pour une demande d'autorisation de projet particulier de construction,
De modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Monsieur,

L'un des défis du projet consiste à bien intégrer le nouveau bâtiment résidentiel dans son cadre bâti environnant existant tout en préservant la continuité de la trame urbaine du boulevard Dorchester.

Le projet **4216 Dorchester**, est un futur projet résidentiel situé face au boulevard Dorchester et il comportera 11 unités en copropriété incluant 16 places de stationnement intérieur.

L'un des défis de l'architecture consiste à bien intégrer le nouveau projet dans son environnement existant et à restructurer la continuité visuelle et de la trame urbaine du boulevard Dorchester.

Les principales lignes directrices du futur projet consistent à :

- restaurer la continuité de la trame urbaine du boulevard Dorchester et à l'intégrer la volumétrie du nouveau bâtiment dans son environnement existant;
- consolider la vocation résidentielle dans le secteur- créer la diversité de typologie résidentielle, en équilibre avec les besoins actuels et futurs pour la communauté du secteur;
- contribuer et à s'harmoniser au paysage du boulevard Dorchester et au caractère du quartier;
- minimiser l'impact d'automobile et préconiser l'espace vert face au boulevard Dorchester et pour la cour arrière;
- créer un milieu de vie exceptionnel et innovateur.

En vue d'améliorer le projet précédemment présenté à la ville, nous avons entrepris la démarche consultative auprès des résidents du quartier. Deux rencontres avec les voisins de proximité en novembre 2018 et en avril 2019, nous ont amenés à un projet qui est mieux adapté au milieu urbain existant et mieux adopté à la collectivité.

Suite à la dernière consultation, le 2 avril 2019, les résidents du quartier ont exprimé leur opinion très favorable par rapport du projet présenté.

Durant le processus de la consultation, les citoyens ont exprimé leurs commentaires et recommandations que nous avons intégrés dans la nouvelle version du projet :

- Réduction de la volumétrie et de la longueur du bâtiment donc une réduction d'implantation au sol;
- Création d'un plus grand espace vert dans la cour arrière (un aménagement paysager du site dans le cadre de développement durable)
- Préservation de l'arbre existant;
- Élimination de 2 stationnements extérieurs en arrière en vue de conserver l'espace vert;
- Élimination des balcons face à la ruelle en vue de préserver l'intimité de voisinage;
- Réduction de nombre des unités donc le projet comporte seulement 11 unités (équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif)
- La typologie des unités est mieux adaptée aux besoins du quartier (on propose plus grandes unités pour accueillir des familles)
- Réduction de la quantité des stationnements intérieurs (seulement 11 places+ 5 superposés)
- Conception écologique et la qualité supérieure de la construction.

DÉROGATION MINEURES PRÉSENTÉES AU PPCMOI :

- 1 Hauteur : 57'-0" (permis 35'-0")**
- 2 Étages : 4 + 5ème en retrait (permis 3)**
- 3 RSP Le rapport superficie de plancher maximal est de 2.46 (permis 2)**
- 4 Rapport d'implantation 72% (permis 65%)**
- 5 Marge latérale avant : empiètement du portique et de la partie centrale en saillie dans la marge avant de 3'-0"**

L'architecture contemporaine du projet se démarque par des baies vitrées, des jeux de retrait et la volumétrie en gradins permettant de mieux intégrer le bâtiment sur le site.

La composition architecturale rappelle une villa urbaine de style Westmount avec l'entrée principale de prestige soulignée par un portique majestueux.

La façade principale est articulée par les baies sur trois étages et le jeu de retrait au 3ème étage permettant de créer un petit balcon.

Le retrait du 4 étage permet de garder la hauteur principale de 3 étages face au boulevard Dorchester et face à la ruelle arrière. Ceci permet de réduire l'impact relié à la hauteur du bâtiment et à l'ensoleillement. L'impact de la hauteur additionnelle est réduit par le jeu de retraits du dernier étage afin qu'il ne soit pas perçu comme extension de la façade principale. Ceci permet au projet de s'harmoniser avec le cadre bâti du secteur.

La composition architecturale du bâtiment est exprimée par deux volumes afin de donner une échelle qui rappelle une demeure de prestige:

- une base solide de 3 étages en maçonnerie évoquant les matériaux traditionnels tels que la pierre taillé grise, et la brique d'argile;

JEAN-PIERRE BART A r c h i t e c t e

- un étage en retrait par rapport du volume principal aura un traitement architectural plus léger incluant l'utilisation de verre et des panneaux de zinc.
- langage architectural est moderne mais reste conservateur en utilisant des matériaux nobles tel que la pierre naturelle taillée et la brique d'argile qui permettent de retrouver le dialogue avec les bâtiments avoisinants.
- la fragmentation de la volumétrie du bâtiment entre 3-4 étages permet d'intégrer harmonieusement la base de 3 étages du volume principal du bâtiment aux gabarits de la maison situé au 4222 Dorchester et de préserver la continuité du tissu urbain existant sur l'avenue Dorchester.

Langage architecturale est moderne mais reste conservateur en utilisant des matériaux nobles tel que la pierre naturelle taillée et la brique d'argile qui permettent de retrouver le dialogue avec les bâtiments avoisinants.

L'implantation vise la qualité de l'aménagement extérieur en profitant de la pente naturelle du terrain afin de dissimuler le garage intérieur et de conserver l'espace vert sur l'avenue Dorchester.

La volumétrie du bâtiment s'intègre harmonieusement avec la pente naturelle du terrain ce qui permet de préserver toujours le basilaire de 3 étages aussi face à la ruelle et les cours arrières des maisons avoisinantes. Le dernier étage abritant des unités de condominiums type "penthouses" est en retrait ce qui permet de créer un volume élégant de style villa urbaine.

Le retrait au 4^{ème} étage de la façade latérale gauche permet de réduire la hauteur du volume principal et d'augmenter la fenestration par rapport de la marge latérale gauche.

Impact positive du nouveau projet :

Aspect patrimonial, social et urbain :

- Projet qui vise une grande qualité architecturale et qui s'harmonise au caractère du cadre bâti du secteur;
- Projet qui permet de restaurer la continuité de la trame urbaine du boulevard Dorchester;
- Projet qui permet de restaurer la perspective la continuité visuelle du boulevard Dorchester.

Bâtiment :

- La qualité architecturale du bâtiment et de la construction assurant l'intégration du projet au secteur bâti;
- L'utilisation des matériaux nobles de qualité pour le revêtement extérieur du bâtiment ce qui permet l'intégration harmonieuse du projet avec le voisinage.

JEAN-PIERRE BART A r c h i t e c t e

1751 rue Richardson, suite 4.114, Montréal, QC, H3K 1G6
 T: 514.842.9696 • F: 514.842.8696 • info@jeanpierrebart.com • www.jeanpierrebart.com

Voisinage (Communauté):

- Projet qui remplit le vide urbain et qui redonne de la vie au site;
- Projet qui bénéficie non seulement à ses futurs résidents mais également à ses voisins et à la communauté du secteur.

Le projet, qui respecterait le règlement de zonage en vigueur, serait seulement de deux étages sur l'avenue Dorchester. Malgré la conformité du projet au règlement municipal, il représenterait un exemple d'intégration urbaine non désirable pour ce secteur du blvd. Dorchester en conservant toujours une rupture visuelle avec les gabarits des bâtiments avoisinants.

Suite aux études volumétriques, nous croyons que le projet proposé de 3 étages et un étage en retrait par rapport du boulevard Dorchester démontre la meilleure intégration urbaine du projet dans son environnement.

En conclusion, nous croyons que le projet proposé remplit son rôle en projetant une image prestigieuse sur l'avenue Dorchester en respectant le passé et le présent tout en s'intégrant au tissu urbain dans son ensemble.

Les résidents ont aussi exprimé leur souhait de voir un projet se réaliser sur ce site vacant pour des raisons esthétiques ainsi que pour des enjeux de sécurité pour la collectivité.

Veillez agréer, Madame, nos salutations distinguées.

JEAN-PIERRE BART Architecte



JEAN-PIERRE BART Architecte

1751 rue Richardson, suite 4.114, Montréal, QC, H3K 1G6
T: 514.842.9696 • F: 514.842.8696 • info@jeanpierrebart.com • www.jeanpierrebart.com