



Présentation au comité de démolition
24 mars 2015

Demande de certificat d'autorisation de démolition
4341, rue De La Roche

Contexte

Projet

Analyse

Autoriser la démolition du bâtiment d'un étage afin de construire un projet de remplacement conforme à la réglementation en vigueur, selon la demande 3000910279.



Contexte

Localisation

Projet

Analyse

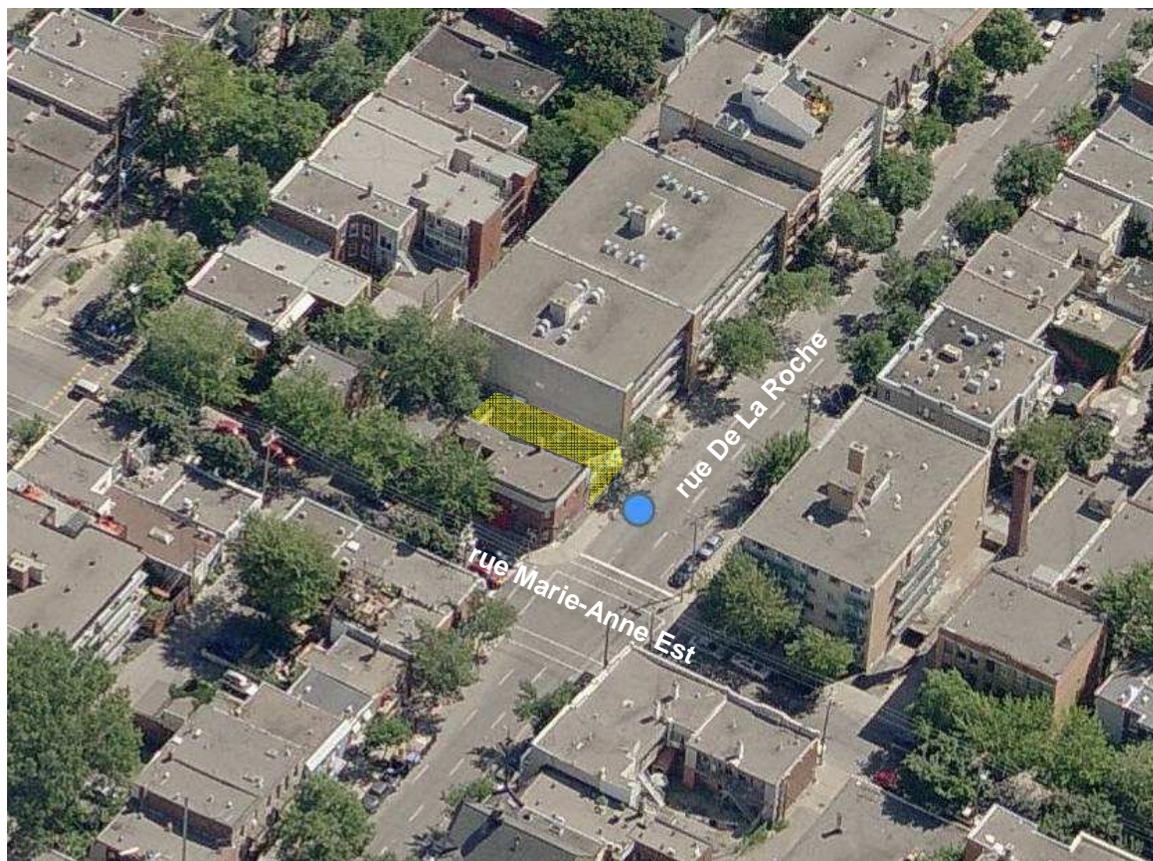


Contexte

Localisation

Projet

Analyse

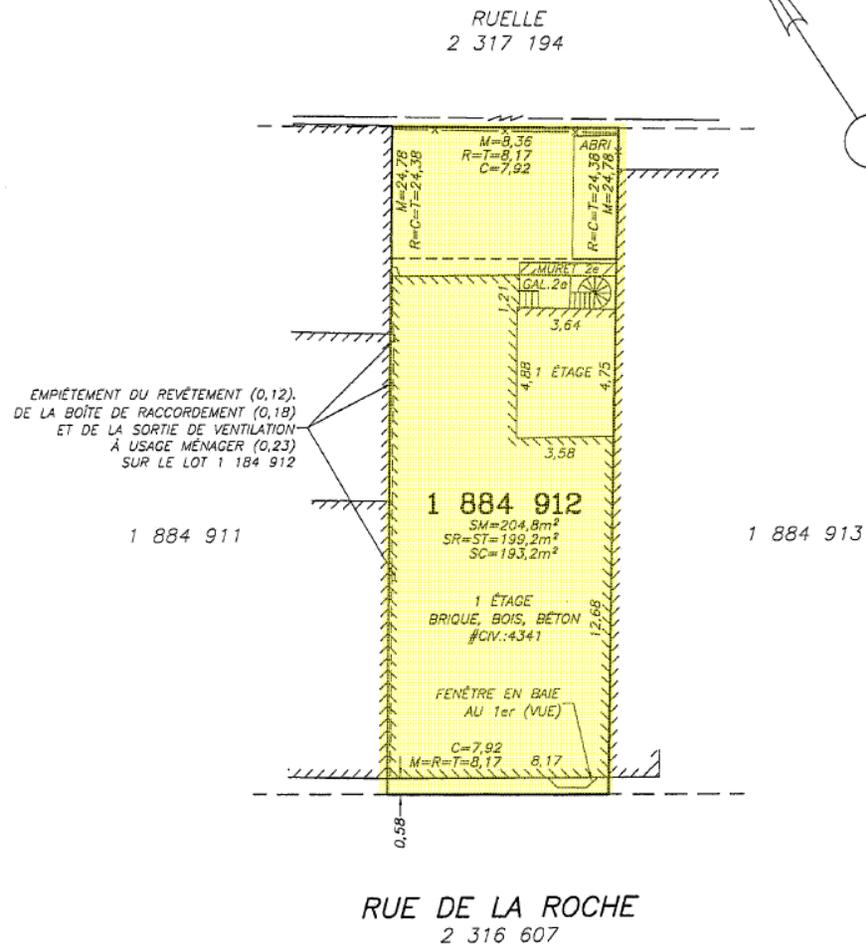


Contexte

Certificat de localisation

Projet

Analyse



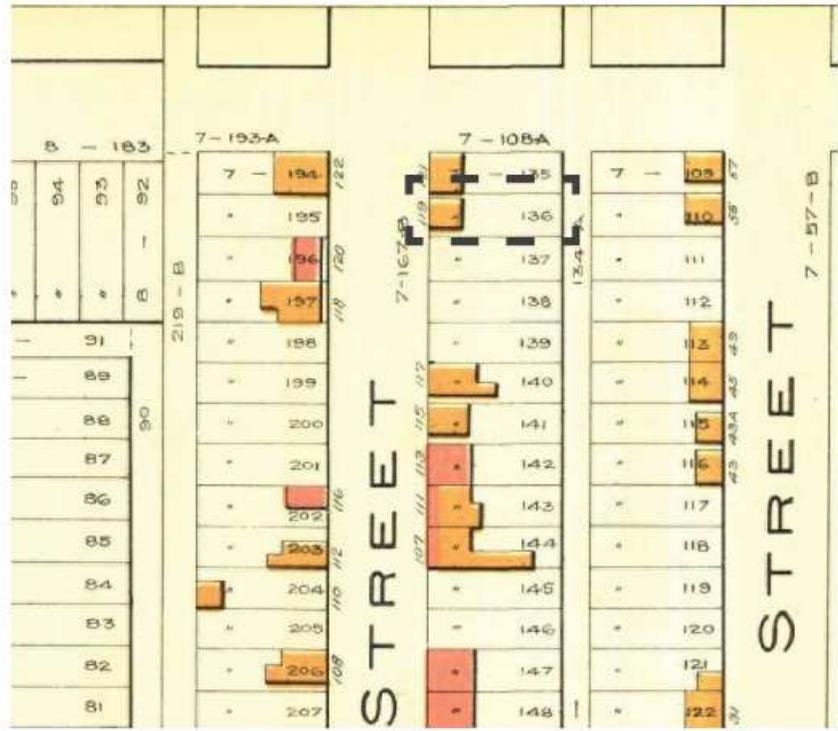
EMPIÈTEMENT DU REVÊTEMENT (0,12).
DE LA BOÎTE DE RACCORDEMENT (0,18)
ET DE LA SORTIE DE VENTILATION
À USAGE MÉNAGER (0,23)
SUR LE LOT 1 884 912

Contexte

Cartes anciennes

Projet

Analyse



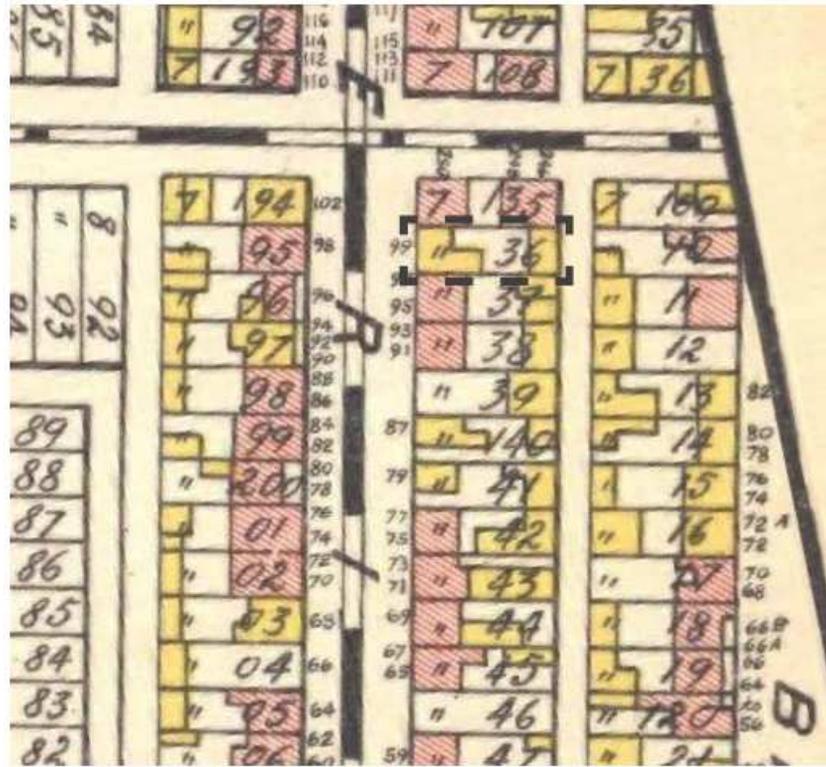
1890
Goad _ source BANQ

Contexte

Cartes anciennes

Projet

Analyse



1907
Pinsonneault _ source BANQ

Contexte

Cartes anciennes

Projet

Analyse



1939

Underwriter's survey bureau _ source BANQ

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Contexte

Cartes anciennes

Projet

Analyse



1955
Underwriter's survey bureau _ source BANQ

1970 – nettoyeur CPR Valet Service

Contexte

Photo ancienne

Projet

Analyse



Contexte

Carte actuelle

Projet

Analyse



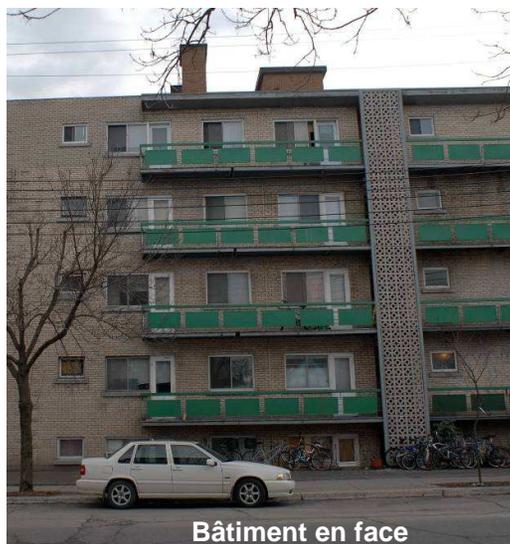
Aperçu du secteur

Contexte

Photos de l'existant

Projet

Analyse



Aperçu du secteur

Contexte

Photos de l'existant

Projet

Analyse



Rue Marie-Anne



Ruelle, vers le nord

Bâtiment visé par la démolition

Contexte

Photos de l'existant

Projet

Analyse



Vues de l'intérieur

Contexte

Photos de l'existant

Projet

Analyse



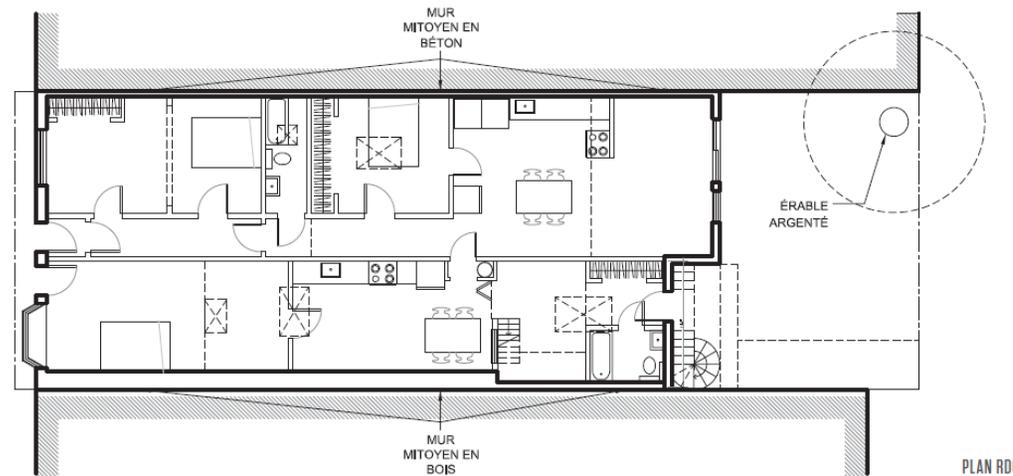
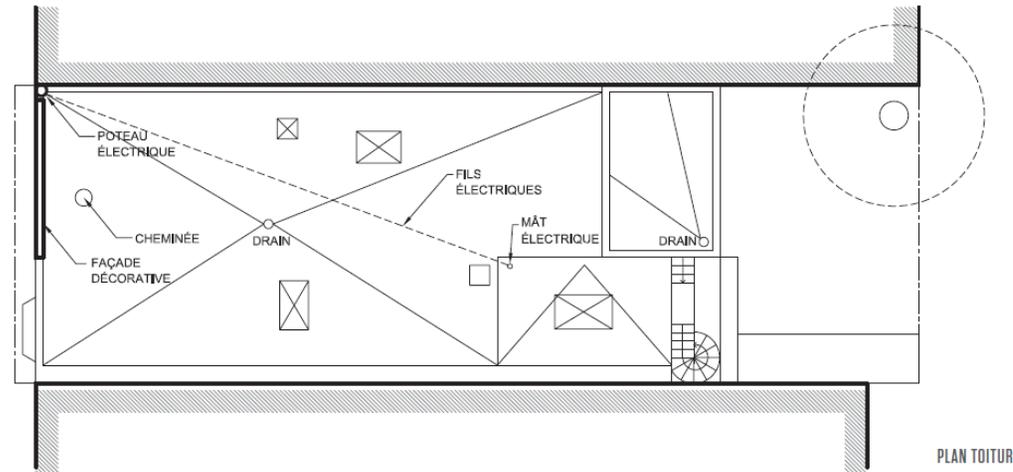
Plans: rez-de-chaussée et toiture

Contexte

Relevé de l'existant

Projet

Analyse



Contexte

Paysage urbain

Projet

Analyse



rue De La Roche



ELEVATION EST



ELEVATION OUEST

Justification de la démolition

Voici les raisons invoquées par l'architecte Jean-François St-Onge:

1) INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Le bâtiment original a subi des modifications majeures au fil du temps et a subi à quelques reprises des travaux d'agrandissement de mauvaise qualité. Par conséquent le bâtiment possède très peu de ses composantes d'origine visibles et a perdu son intégrité architecturale. Les rénovations successives sur la façade (fausses mansardes, faux toit, oriel, marquise) ont accéléré sa dégradation en plus d'en dénaturer le style.

2) CONFORMITÉ

Le bâtiment actuel ne respecte pas le règlement en vigueur qui exige un minimum de deux étages. L'emprise au sol du bâtiment, incluant l'abri, est actuellement de 82%, alors que le règlement en vigueur exige un maximum de 70%. [...] De plus le mur mitoyen sud est en bois, et un vide de construction semble se trouver entre celui-ci et le bâtiment voisin, ce qui ne respecte pas non plus les normes en vigueur. [...]

3) RECOMMANDATIONS

[...]

Le site est localisé dans un secteur qui possède un fort potentiel de densification. Or étant donné l'état de dégradation du bâtiment, ses nombreuses non conformités et la forte dénaturation de son style architectural, il ne nous semble pas réaliste d'envisager une mise au normes et un agrandissement. La décontamination du sol intérieur et extérieur requise pour rendre le site propre à l'usage résidentiel milite aussi en faveur d'une démolition complète du bâtiment et d'une réhabilitation de son sol. Récupérer les fondations n'est pas recommandé considérant les travaux de décontamination requis, leur état friable, l'instabilité du sol argileux. Ces fondations ne permettraient pas l'ajout d'étages. Suite à ces observations, nous recommandons donc la démolition complète du bâtiment.

Contexte

Projet

Motifs de la
demande

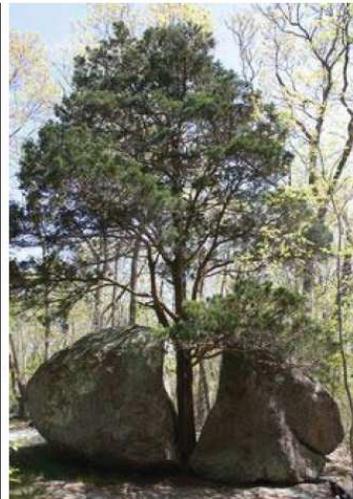
Analyse

Contexte

Projet

Inspirations

Analyse



1 LA GÉODE

L'extérieur, très sobre, voir modeste, à l'esthétique minimaliste et monolithique, s'intègre au quartier.

L'intérieur, clair, scintillant, apporte un maximum de luminosité dans la cour intérieure.

2 LA COHABITATION MINÉRAL/VÉGÉTAL

la végétation colonisera la cour intérieure, les toitures par des bacs de plantation, et même les murs, par des plantes grimpantes.

3 UNE RÉFLEXION HISTORIQUE

Avant 1890, la rue de la Roche était empruntée par des ouvriers pour se rendre aux carrières de pierres Dubuc et Limoges, au sud de la rue des Carrières dans Rosemont.

Contexte

Projet

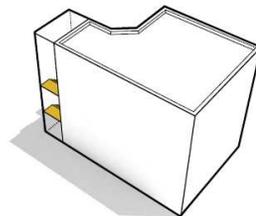
Concept

Analyse

PROJET GÉODE | CONCEPT

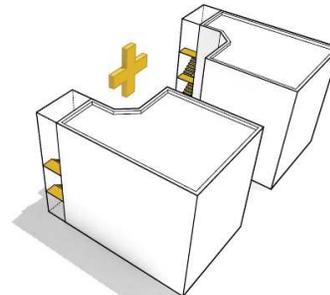
1 IMPLANTATION TYPE

PLAN EN "L" DONT L'IMPLANTATION EST INVERSEE D'UN BATIMENT A L'AUTRE DE MANIERE A CREER DES COURS CONJOINTES



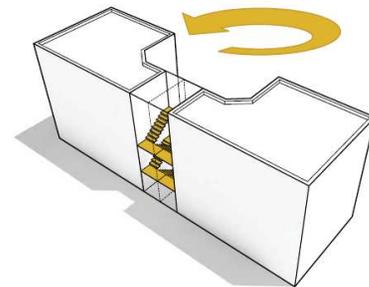
2 DENSIFICATION

TIRER PARTIE DE L'ENTIERETE DU LOT EN S'ALIGNANT AVEC LES VOISINS



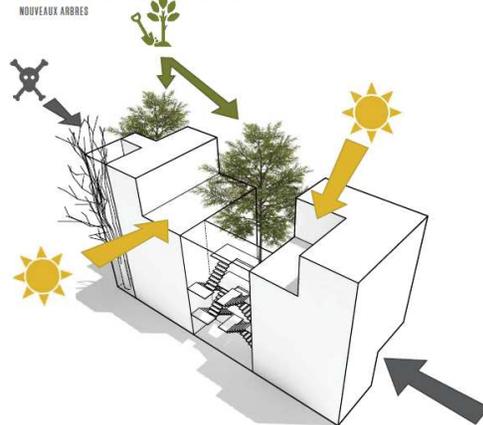
3 COUR CONJOINTE

TIRER PARTIE DE LA PROFONDEUR DU LOT ET ASSURER LA VENTILATION TRANSVERSALE ET L'ECLAIRAGE NATUREL DES LOGEMENTS EN CREANT UNE COUR INTERIEURE



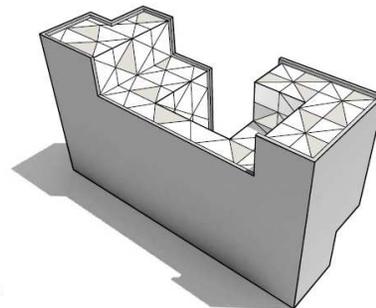
4 ENVIRONNEMENT

PORTE COCHERE, DECONTAMINATION ET IMPLANTATION DE DEUX NOUVEAUX ARBRES



5 GÉODE

CREATION D'UNE COQUILLE PROTECTRICE S'INTEGRANT AU CONTEXTE URBAIN ET D'UN INTERIEUR CRISTALLIN MAXIMISANT LA LUMINOSITE

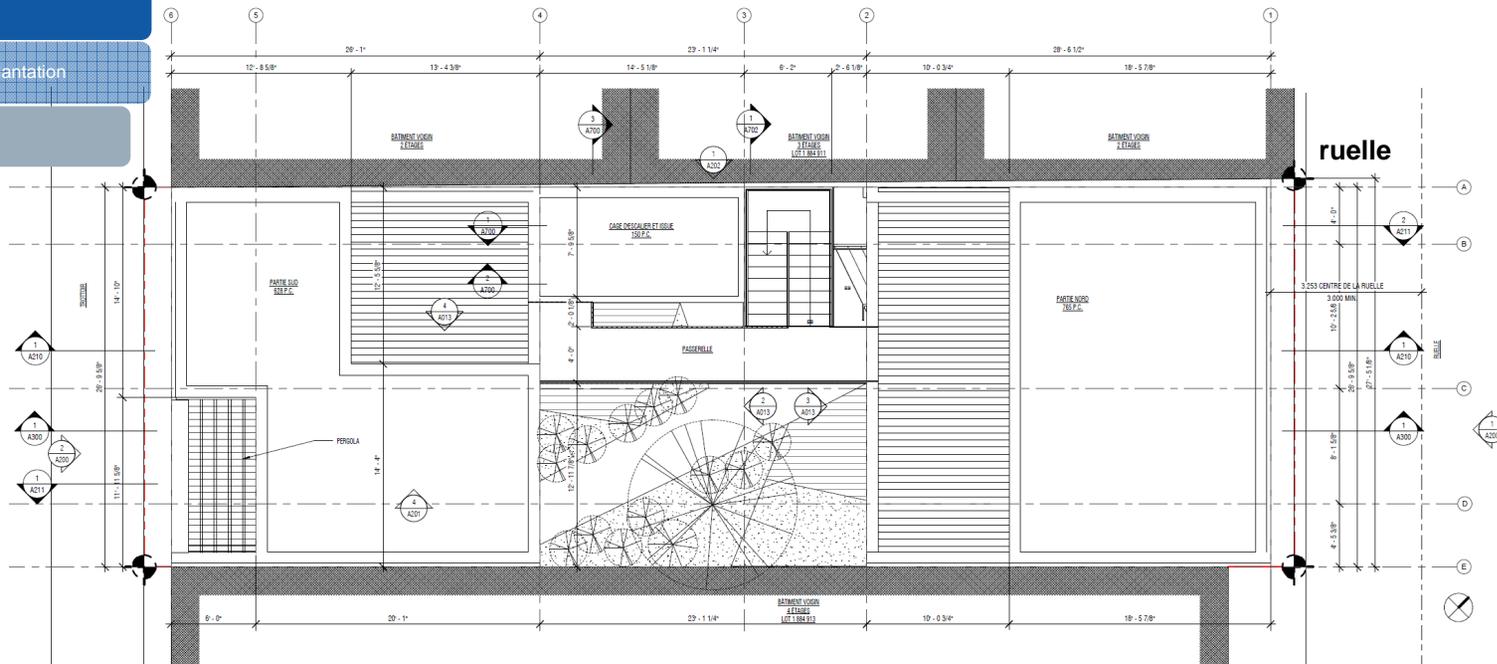


6 RÉSULTAT



6 unités de logement

- Contexte
- Projet**
- Implantation
- Analyse



rue De La Roche

Unité #2:
 ss et rdc
 2 chambres
 1 099 p.c.

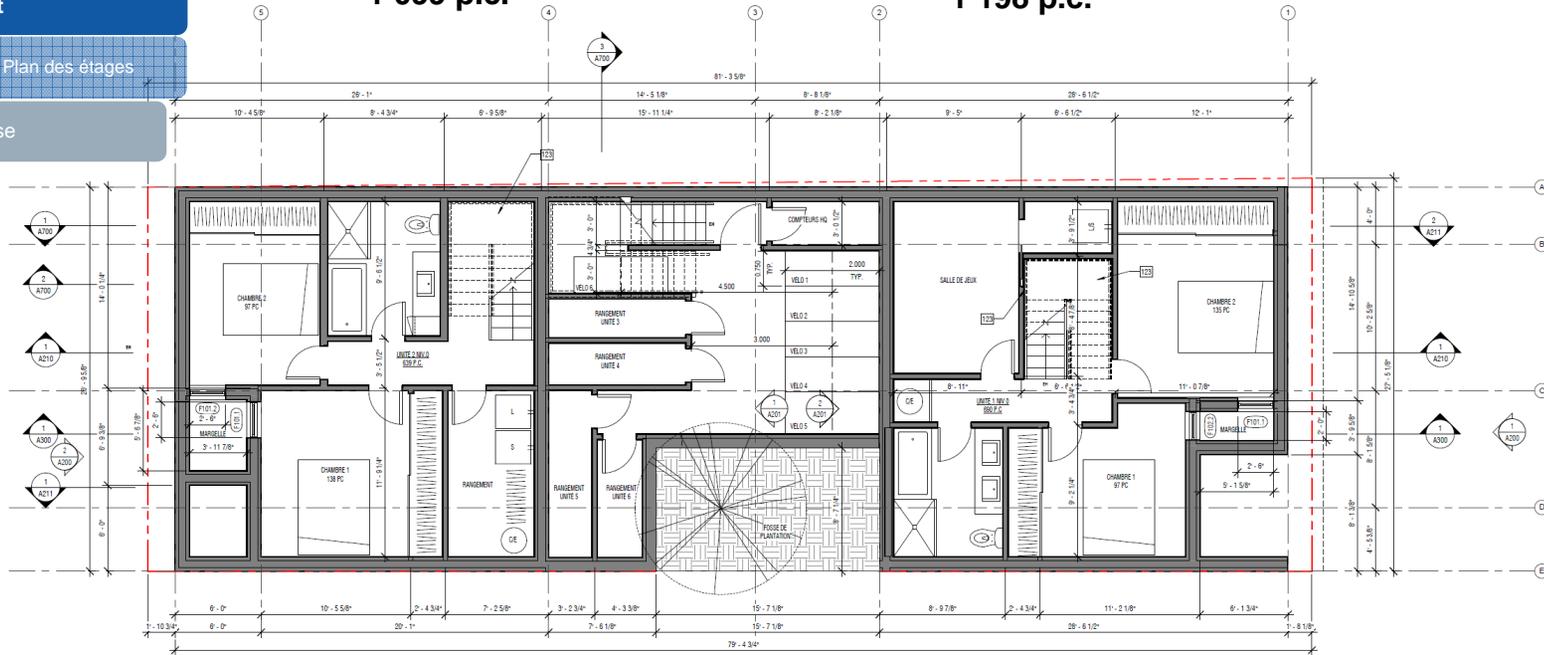
Unité #1:
 ss et rdc
 2 chambres
 1 198 p.c.

Contexte

Projet

Plan des étages

Analyse



Sous-sol

Contexte

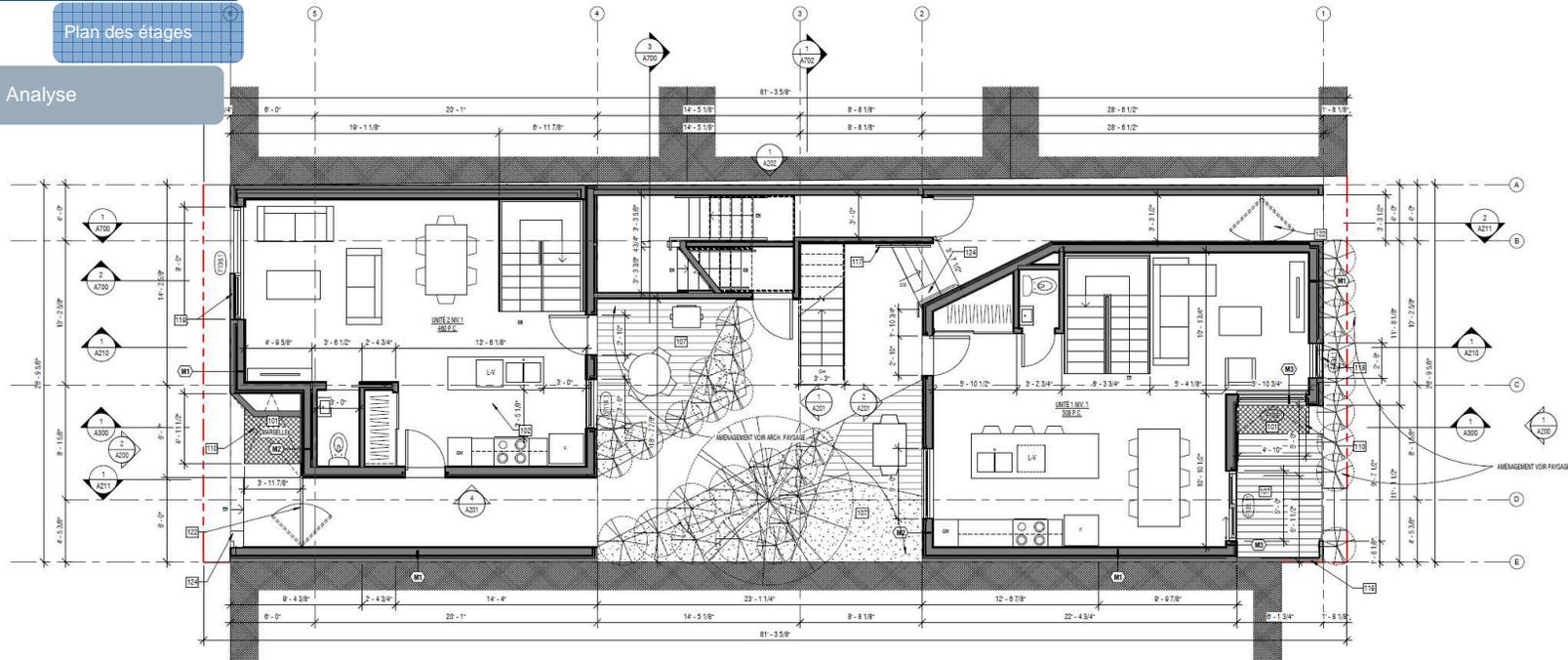
Projet

Plan des étages

Analyse

Unité #2:
 ss et rdc
 2 chambres
 1 099 p.c.

Unité #1:
 ss et rdc
 2 chambres
 1 198 p.c.



Rez-de-chaussée

Contexte

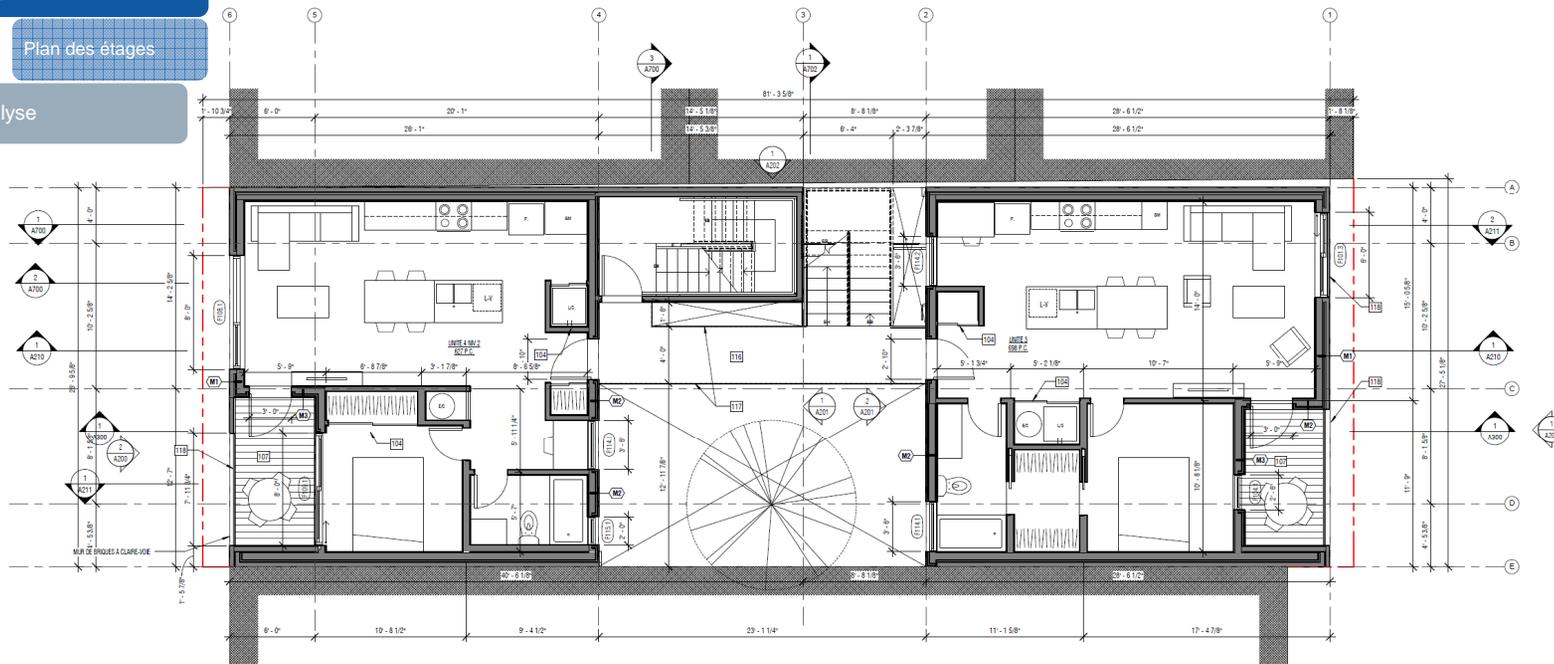
Projet

Plan des étages

Analyse

Unité #4:
2^e étage
1 chambre
627 p.c.

Unité #3:
2^e étage
1 chambre
698 p.c.



2^e étage

Unité #6:
3^e étage + mezz
2 chambres
871 p.c.

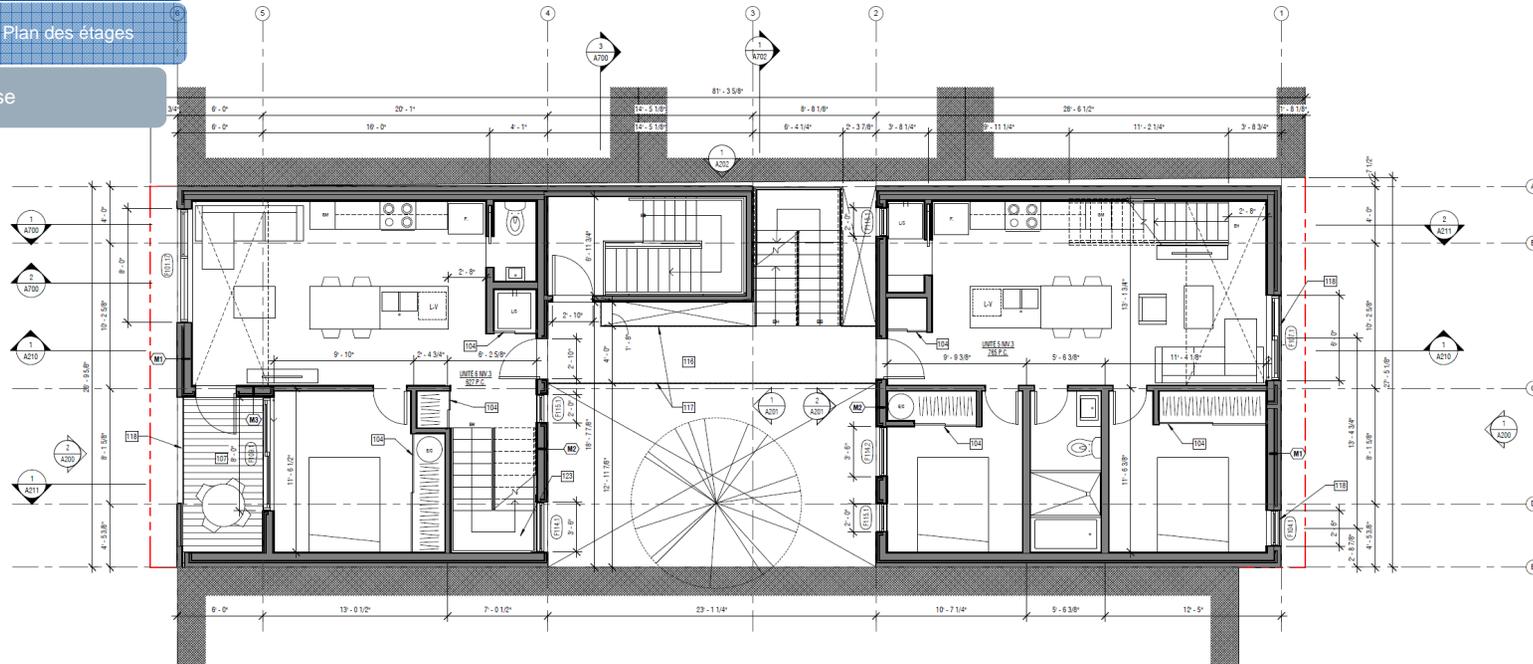
Unité #5:
3^e étage + mezz
3 chambres
1 071 p.c.

Contexte

Projet

Plan des étages

Analyse



3^e étage

Contexte

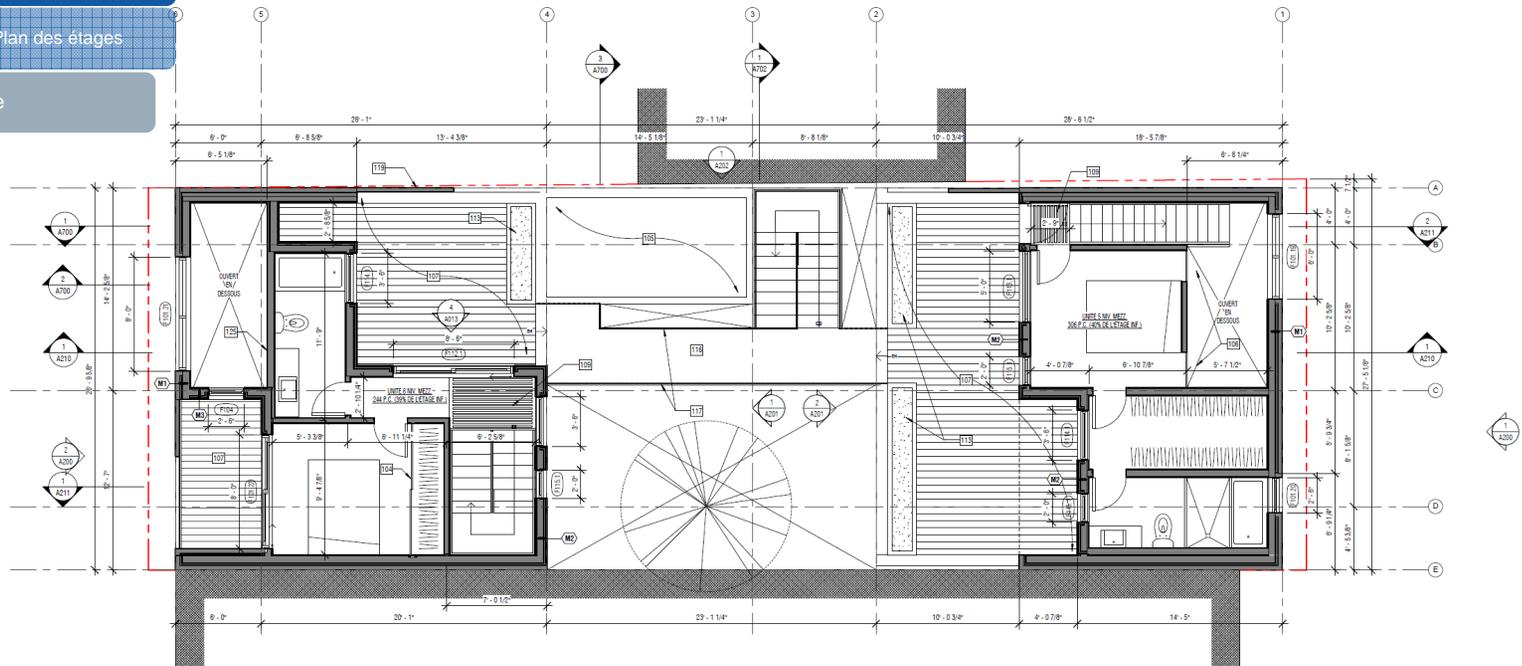
Projet

Plan des étages

Analyse

Unité #6:
3^e étage + mezz
2 chambres
871 p.c.

Unité #5:
3^e étage + mezz
3 chambres
1 071 p.c.



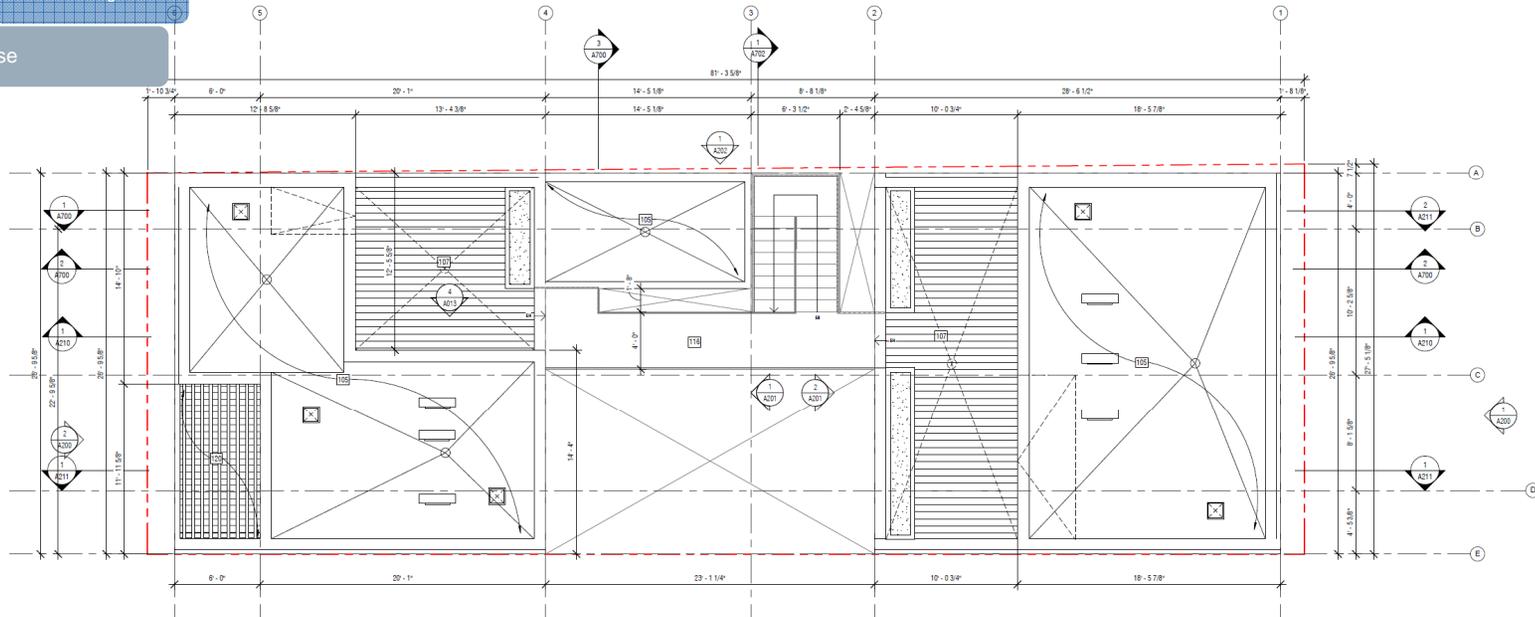
mezzanines

Contexte

Projet

Plan des étages

Analyse



toiture

Contexte

Projet

Insertion - paysage

Analyse

ALIGNEMENT HISTORIQUE



IMPLANTATION : ALIGNEMENT AVEC LES FAÇADES VOISINES

TYPE ARCHITECTURAL : IMMEUBLE D'APPARTEMENT CONTEMPORAIN

VOLUMÉTRIE : DOUBLE PLAN EN "L"

HAUTEUR : 3 ÉTAGES, SURÉLEVATION DU REZ-DE-CHAUSSE INFÉRIEUR À 4 CONTREMARCHES PAR RAPPORT AU NIVEAU DU SOL

BALCON ET SAILLIE : LARGEUR ÉQUIVALENTE À CELLE DU PORCHE D'ENTRÉE

CORPS : COMPOSITION ASYMÉTRIQUE DE 2 OU 3 TRAVÉES

FENÊTRES : À BATTANTS SANS IMPOSTE AVEC PROPORTION DE 1 LARGEUR = 1/2 HAUTEUR

ENCADREMENT : TRAITEMENT DE BRIQUES EN BOUTISSE AUTOUR DES FENÊTRES



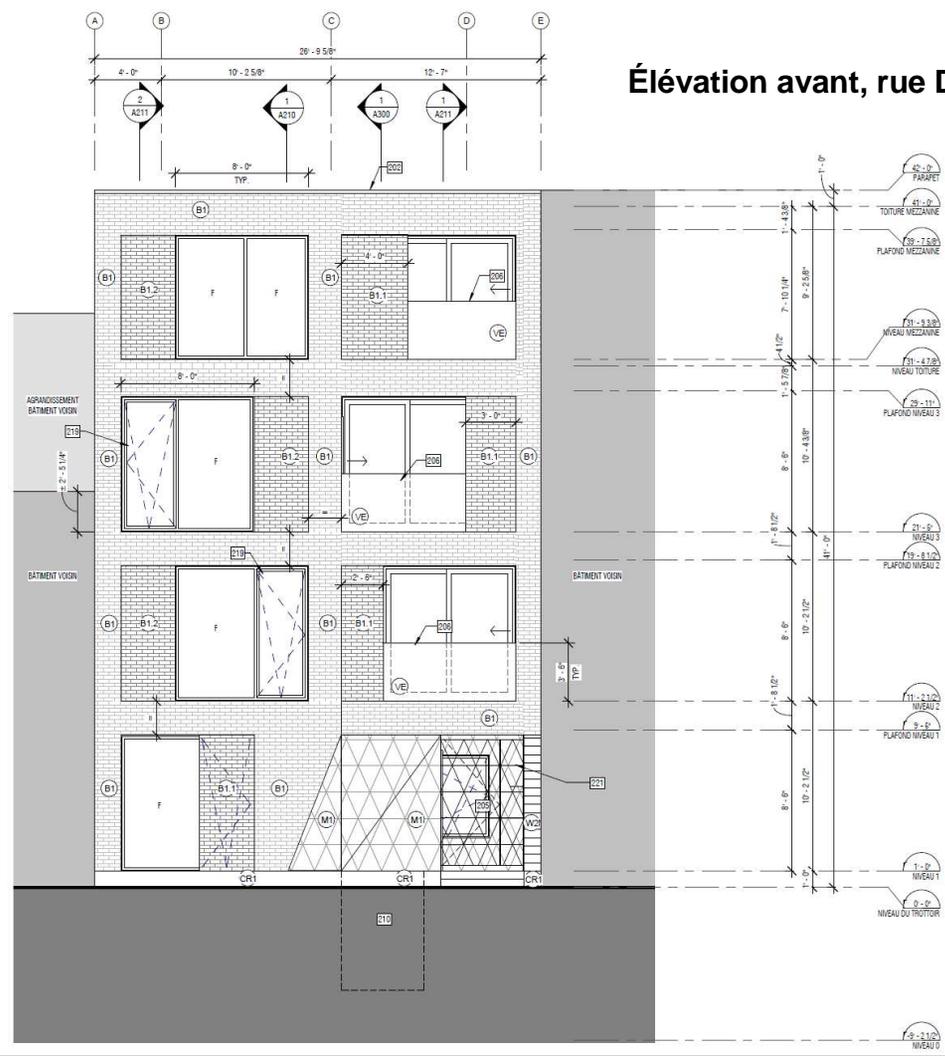
Contexte

Projet

Élévations

Analyse

Élévation avant, rue De La Roche



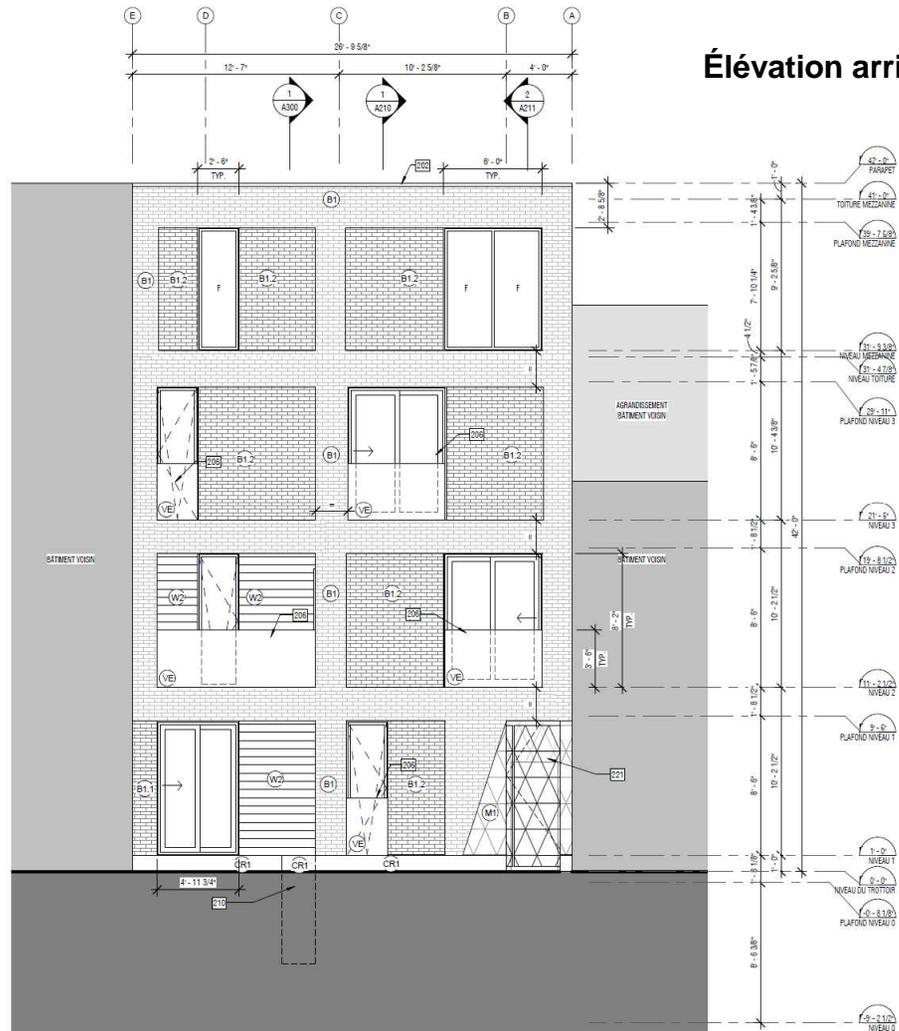
Contexte

Projet

Élévations

Analyse

Élévation arrière, ruelle

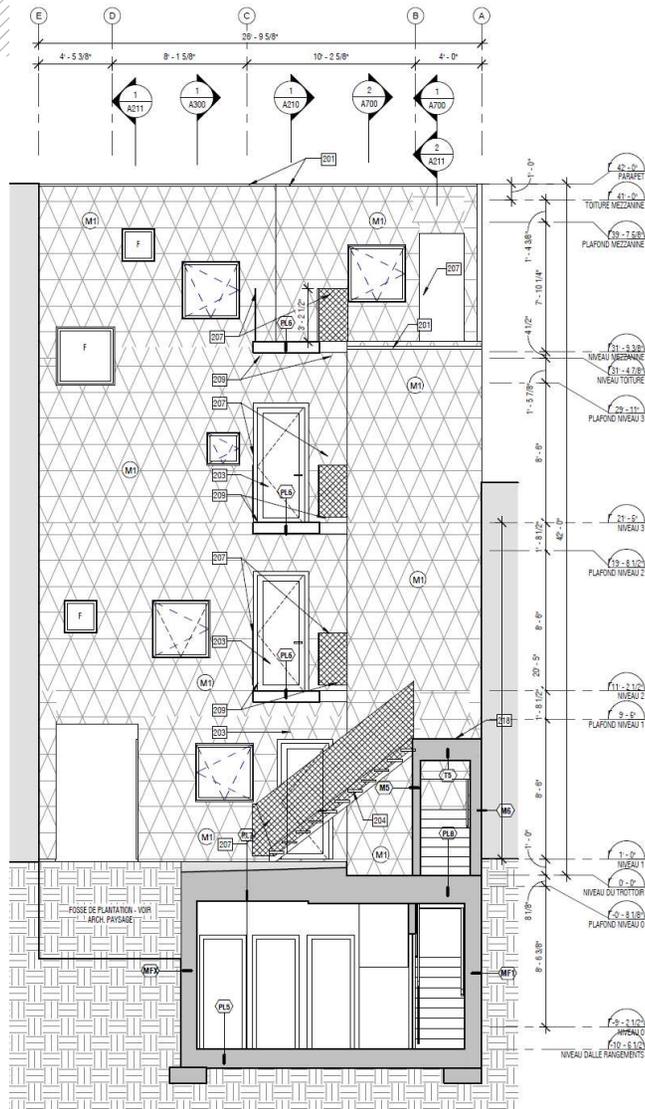


Contexte

Projet

Élévations

Analyse



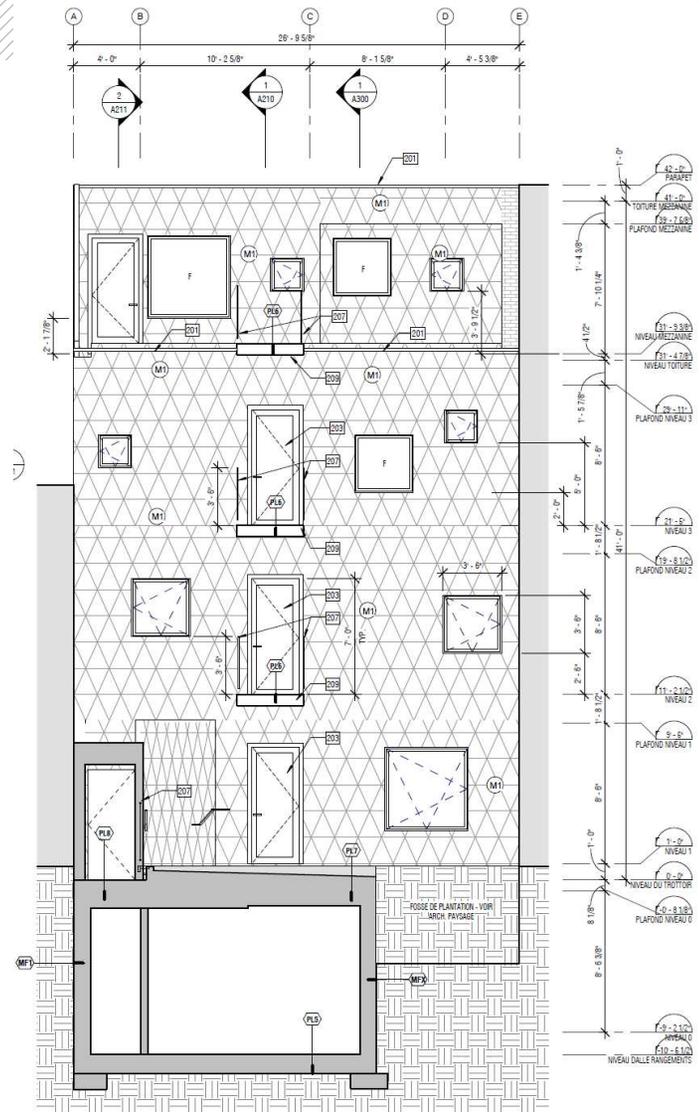
Élévation cour intérieure,
volume avant

Contexte

Projet

Élévations

Analyse



Élévation cour intérieure, volume arrière

Contexte

Projet

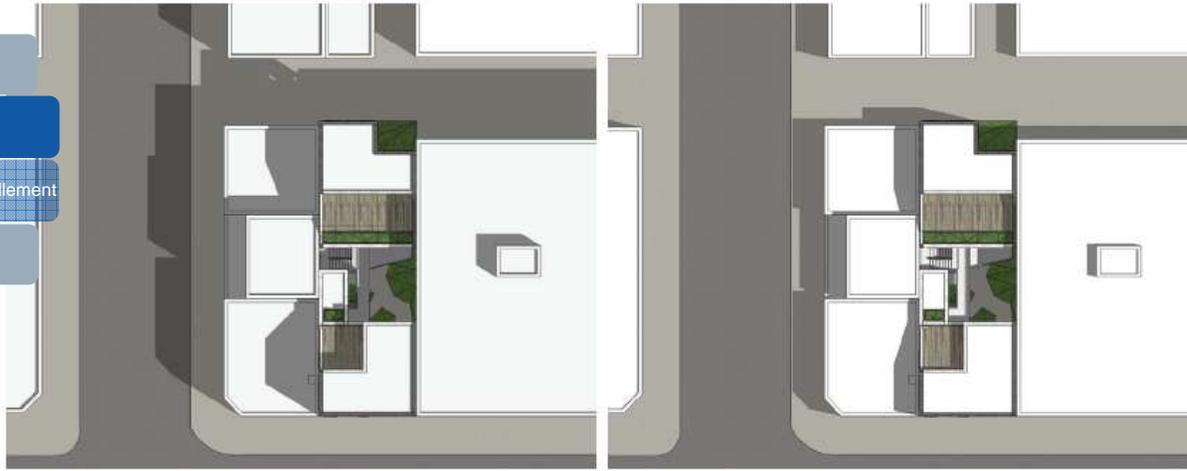
Coupe générale

Analyse



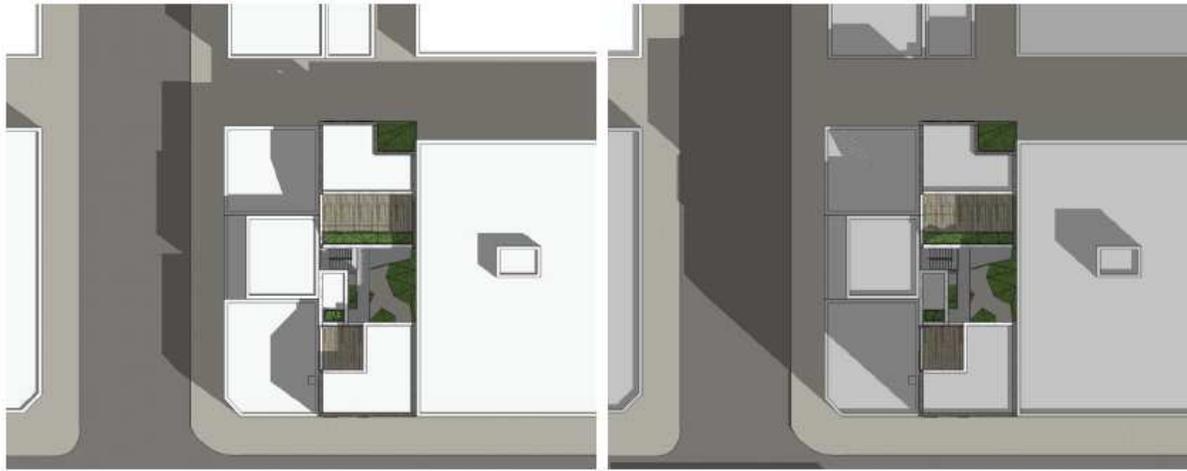
- Contexte
- Projet**
- Étude d'ensoleillement
- Analyse

9:00
21 MARS



9:00
21 JUIN

9:00
21 SEPTEMBRE



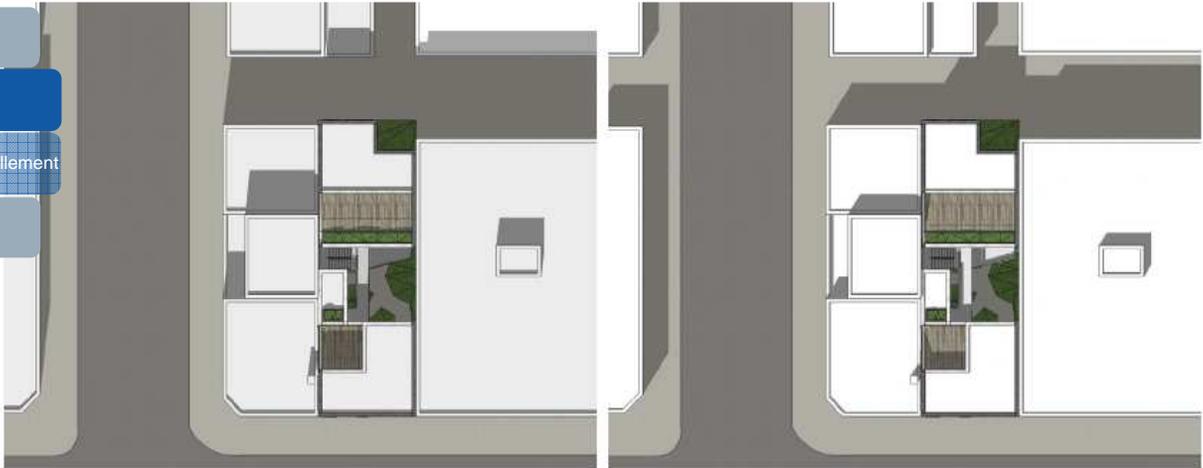
36  9:00
21 DÉCEMBRE

Contexte

Projet

Étude d'ensoleillement

Analyse



12:00
21 MARS

12:00
21 JUIN



12:00
21 SEPTEMBRE

37 ☀
12:00
21 DÉCEMBRE

Contexte

Projet

Étude d'ensoleillement

Analyse



15:00
21 MARS



15:00
21 JUIN



15:00
21 SEPTEMBRE



38 
15:00
21 DÉCEMBRE

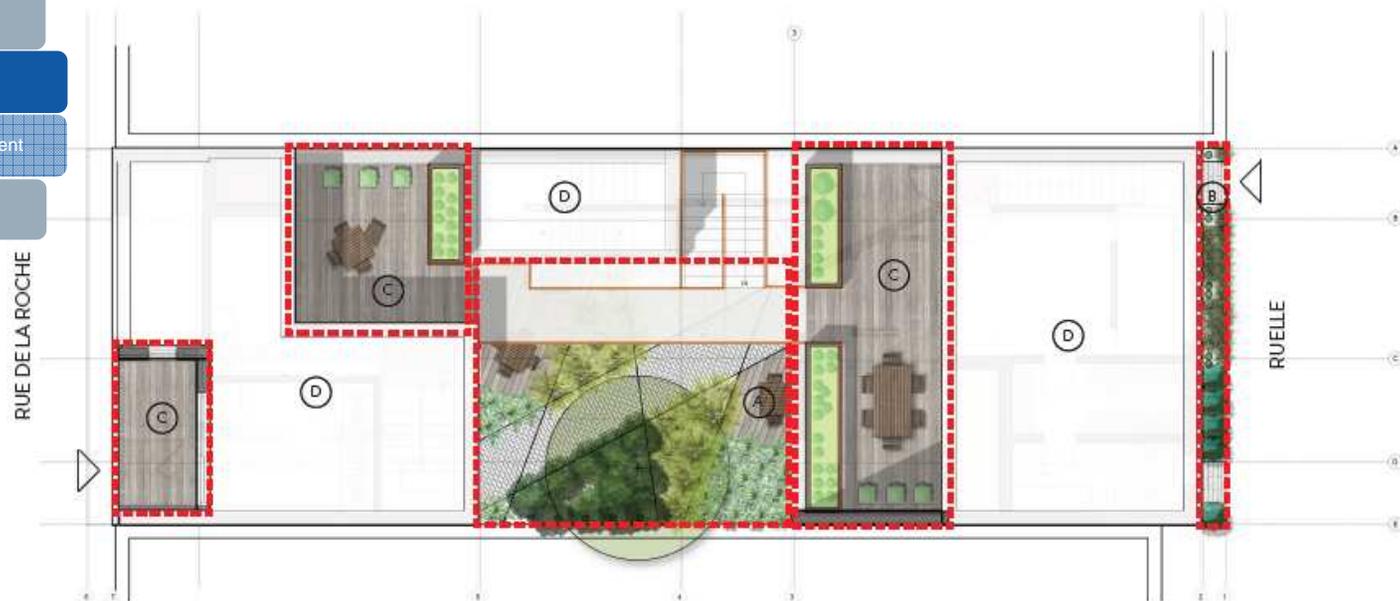
GÉODE URBAINE | PLAN D'ENSEMBLE

Contexte

Projet

Paysagement

Analyse



LÉGENDE

- (A) Cour centrale plantée
Voir le Plan d'aménagements du rez-de-chaussée
- (B) Zone arrière plantée
Voir le Plan d'aménagements du rez-de-chaussée

- (C) Mezzanine, terrasses aménagées
Voir le Plan d'aménagements au toit
- (D) Toitures blanches

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

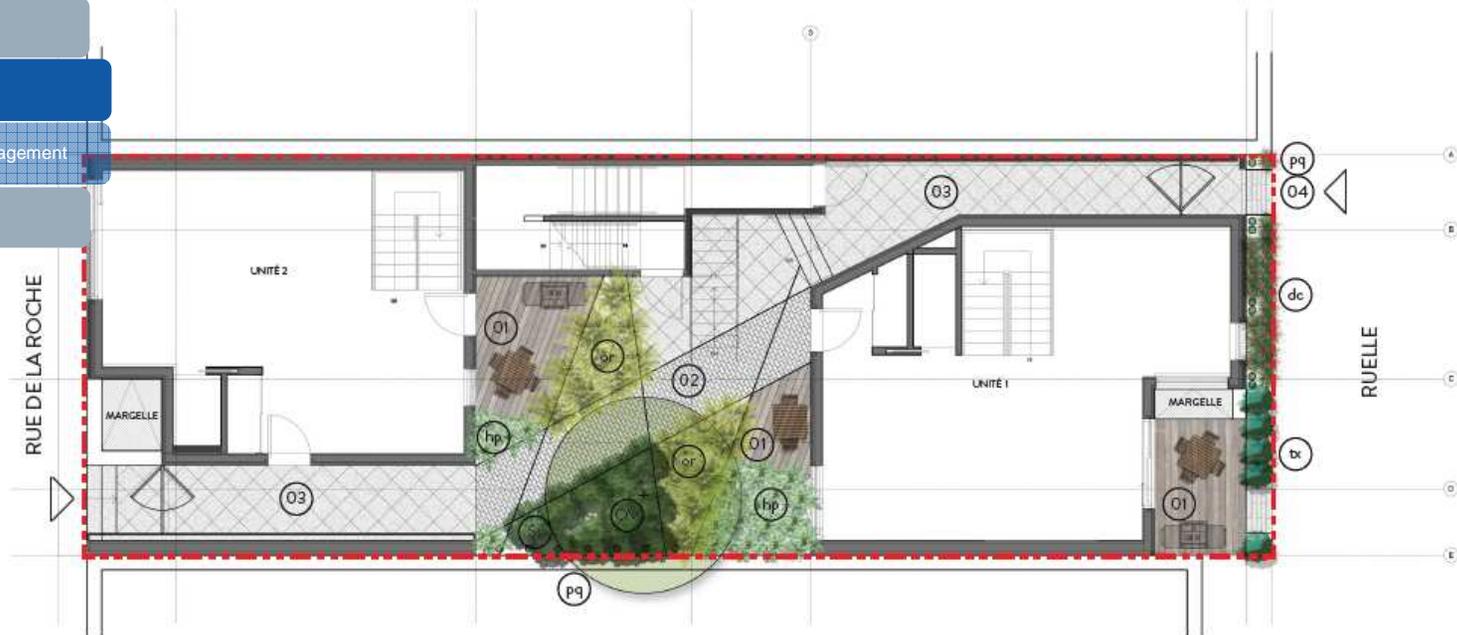
GÉODE URBAINE | PLAN D'AMÉNAGEMENTS AU REZ-REZ-DE-CHAUSSÉE

Contexte

Projet

Paysagement

Analyse



MATÉRIALITÉ

- 01 Terrasse en cèdre de l'est vielli
- 02 Pavés de béton perméables 80x120mm couleur gris clair
- 03 Dalles de béton préfabriquées 400x400mm couleur blanc
- 04 Pavés de béton drainants 100x600mm couleur blanc

PLANTATIONS

- GT Arbre (70mm)
Ostrya virginiana
- Ss Plantations arbustives feuillues
Sorbaria sorbifolia
- bx Plantations arbustives conifères
Taxus x media 'Hilli'
- or Plantations de fougères
Osmunda regalis
- dc Plantations de graminées
Deschampsia cespitosa
- hp Plantations de vivaces
Hosta Patriot
- pq Plantations de grimpanes
Parthenocissus quinquefolia

GÉODE URBAINE | ÉLÉVATION - FAÇADE ARRIÈRE

Contexte

Projet

Paysagement

Analyse



PRINTEMPS / ÉTÉ



AUTOMNE



HIVER

LÉGENDE



Plantations arbustives conifères
Taxus x media 'Hilli'



Plantations de grimpantes
Parthenocissus quinquefolia 'Red Wall'



Plantations de graminées
Deschampsia cespitosa

GÉODE URBAINE | PLAN D'AMÉNAGEMENTS AU TOIT

Contexte

Projet

Paysagement

Analyse



MATÉRIALITÉ

- ⓪1 Terrasse en cèdre de l'est vielli
- ⓪ Toiture blanche

PLANTATIONS

- ⓪po Bacs de plantations potagères avec main courante faisant office de garde corps. Plantations au choix des occupants.
- ⓪va Pots de plantations lumineux HausLux de la compagnie Twist

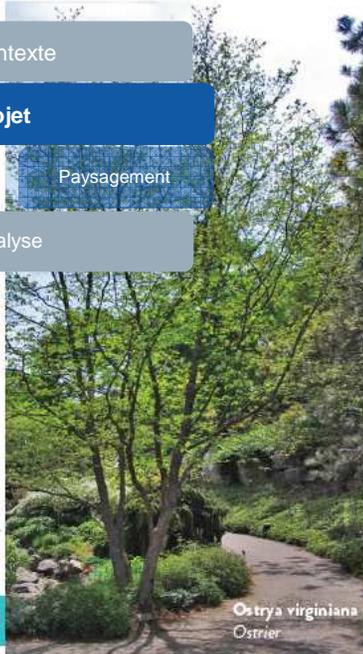
GÉODE URBAINE | VÉGÉTAUX PROPOSÉS

Contexte

Projet

Paysagement

Analyse



Ostrya virginiana
Ostrier

Z (3) - H 12m - L 5m

Arbre indigène supportant bien les situations ombragées. Cime conique. Le tronc torsadé porte une écorce brune fissurée avec l'âge. Feuillage vert jaunâtre, devenant orangé à l'automne.



Deschampsia cespitosa
Deschampsia

Z (4) - H 0.5m - L 0.4m

Magnifique feuillage vert foncé, très fin, dense. En été, porte un nuage d'inflorescences très fines, vertes et qui évoluent dans des tons doré à jaune paille, persistant tout l'hiver.



Osmunda regalis
Osmonde royale

Z (3) - H 1m - L 1m

Fougère indigène de grande taille aimant l'ombre. Supporte facilement les sols secs. Culture et entretien faciles.



Taxus x media 'Hilli'
If

Z (5) - H 2m - L 1m

Conifère offrant un écran visuel tout au long de l'année. Croissance lente ne nécessite pas d'entretien. Idéal en haie et pour les situations ombragées.



Sorbaria sorbifolia
Sorbaire à feuilles de sorbier

Z (2) - H 2m - L 1.5m

Arbuste supportant facilement l'ombre; très résistant aux conditions urbaines; Feuillage léger intéressant; Floraison blanche.



Hosta patriot
Hosta

Z (3) - H 0.5m - L 0.6m

Vivace d'ombre résistante et facile d'entretien; Feuillage bicolore blanc et vert intéressant; Floraison mauve pourpre.



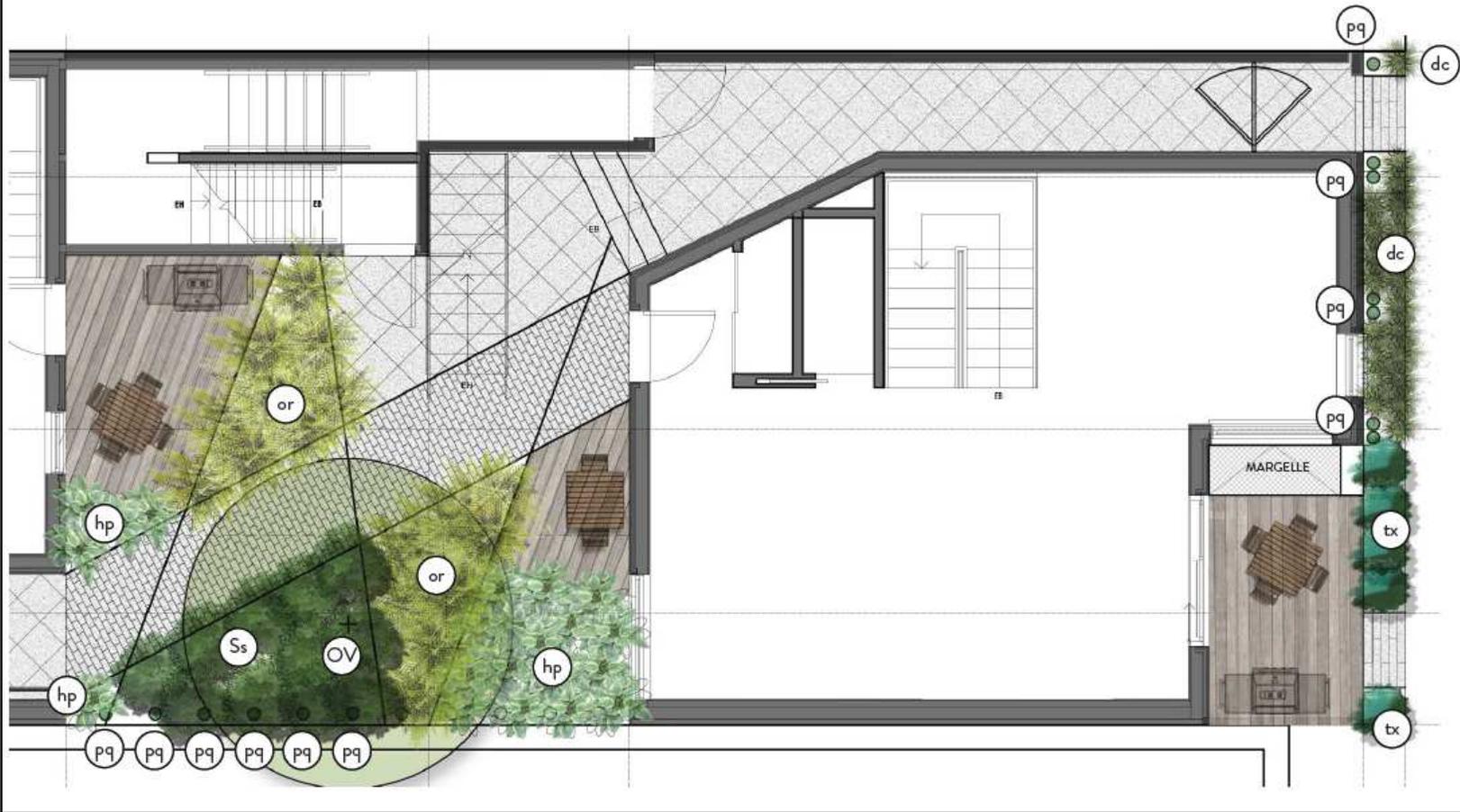
Parthenocissus quinquefolia 'red wall' - Vigne vierge

Z (2) - H 15m et plus

Plante grimpante supportant facilement l'ombre; Coloraison automnale rouge pourpre intense. Très résistant.



ARBRES FEUILLUS						
OV	1	<i>Ostrya virginiana</i>	Ostrier	70mm Ø	voir plan	motte
ARBUSTES FEUILLUS						
Ss		<i>Sorbaria sorbifolia</i>		hauteur 600mm ht	600mm	pot
ARBUSTES CONIFERES						
Tx		<i>Taxus x media Hilli</i>	If	hauteur 1500mm	600mm	pot
VIVACES - GRAMINES - GRIMPANTES - AUTRES						
ho		<i>Hosta patriot</i>	Hosta	dim.pot 3 L	500mm	pot
or		<i>Osmunda regalis</i>	Osmoude royale	3 L	500mm	pot
dc		<i>Deschampsia cespitosa</i>	Deschampsia	3 L	500mm	pot
pq		<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Vigne vierge	3 L	voir plan	pot



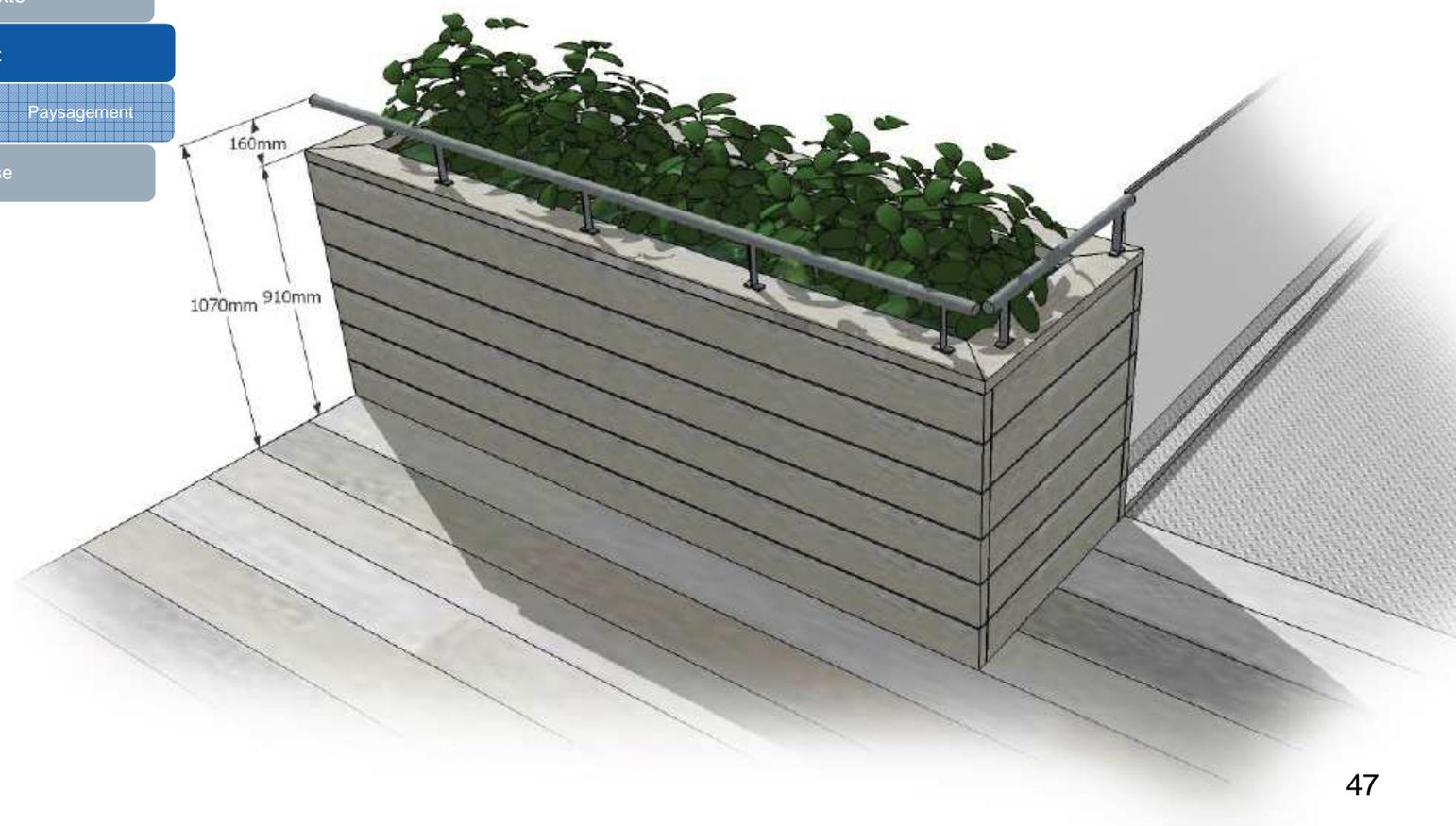
GÉODE URBAINE | AXONOMÉTRIE DE PRINCIPE - BAC DE PLANTATION

Contexte

Projet

Paysagement

Analyse



GÉODE URBAINE | MATÉRIAUX PROPOSÉS

Contexte

Projet

Paysagement

Analyse

01 Terrasse en cèdre vieilli



02 Pavés de béton drainants 80x120mm couleur gris clair



03 Dalles de béton préfabriquées 400x400mm couleur blanc

04 Pavés de béton préfabriqués 100x600mm couleur blanc



po Pots de plantation lumineux blancs, pour terrasses de la mezzanine. 330x330mm x 810mm de haut

HAUS LUX
Pots lumineux / Illuminated Planters

- HA.001.75 Blanc | White
- HA.001.79 Fushia | Fuchsia
- HA.001.36 Rouge | Red
- HA.001.77 Corail | Coral
- HA.001.85 Orange | Orange
- HA.001.66 Jaune | Yellow
- HA.001.72 Pomme verte | Apple Green

- HA.201.75 Blanc | White
- HA.201.79 Fushia | Fuchsia
- HA.201.36 Rouge | Red
- HA.201.77 Corail | Coral
- HA.201.85 Orange | Orange
- HA.201.66 Jaune | Yellow
- HA.201.72 Pomme verte | Apple Green

www.twistproduction.com

220 mm (8.7")
816 mm (32")
HA.200

330 mm (13.25")
430 mm (17")
HA.000

Fabriqué AU QUÉBEC
Imprimé au Canada - Printed in Canada

INSPIRATIONS | ENVELOPPE EXTÉRIEURE : COUCHE PROTECTRICE

Contexte

Projet

Matérialité

Analyse



INSPIRATIONS | ENVELOPPE EXTÉRIEURE : COUCHE PROTECTRICE

Contexte

Projet

Matérialité

Analyse



BRIQUES MODULAIRES
SIENNA IRONSPOT
SMOOTH MODULAR

MORTIER DAUBOIS
CAFÉ 15125S30

50

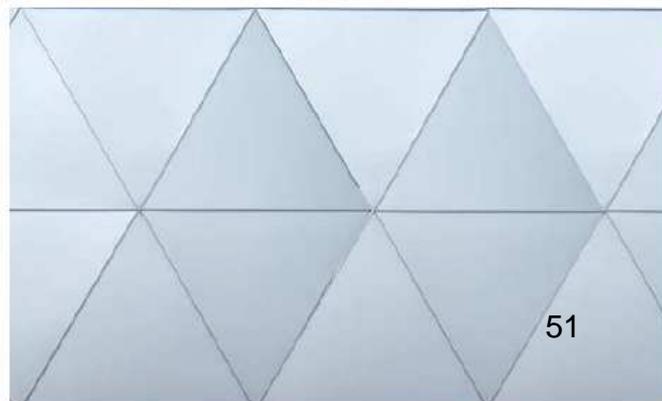
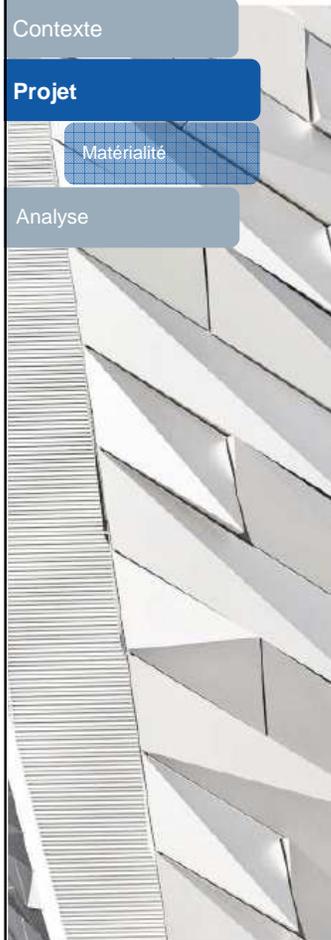
INSPIRATIONS | COUR INTÉRIURE

Contexte

Projet

Matérialité

Analyse

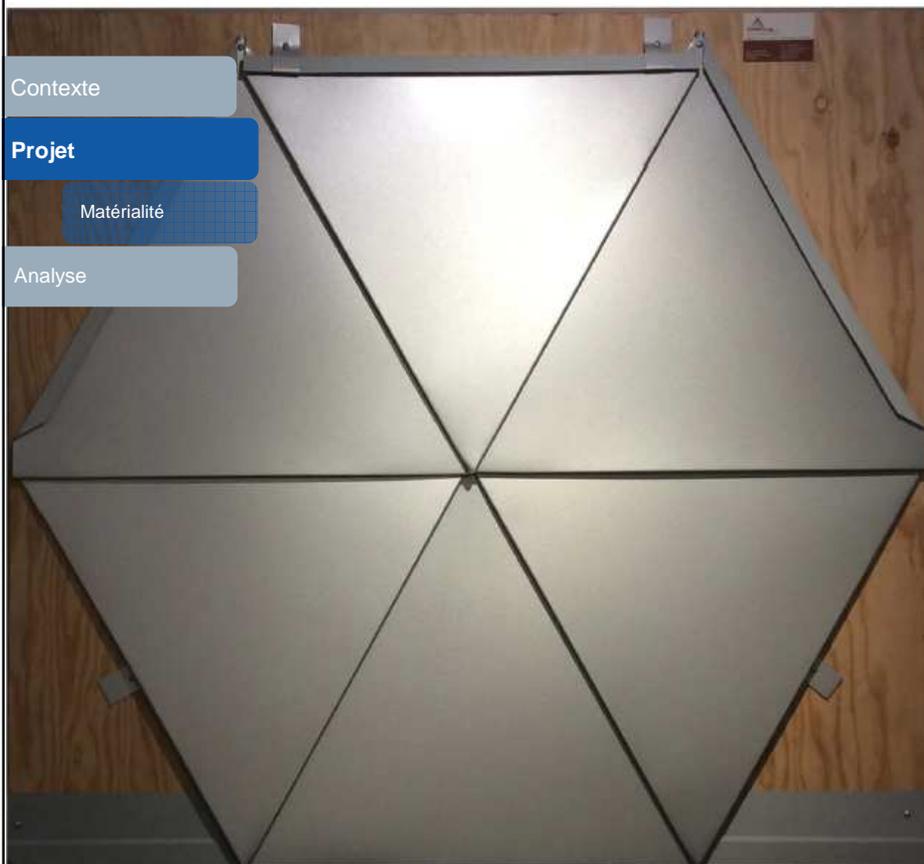


Contexte

Projet

Matérialité

Analyse



REVÊTEMENT MÉTALLIQUE
PLIAGE EN ALUMINIUM PYRAMIDAL
17" X 19" (LARGEUR X HAUTEUR)

3 TONS ATLAS ALÉATOIRES:
55% - 10 ASCOT WHITE
30% - 28 SILVERSMITH
15% - 13 DOVE GREY



PROTECTION DES MARGELLES
CAILLEBOTIS D'ALUMINIUM



PASSERELLES
PLAQUES D'ALUMINIUM STRIÉ

Vue à vol d'oiseau

Contexte

Projet

Perspectives

Analyse



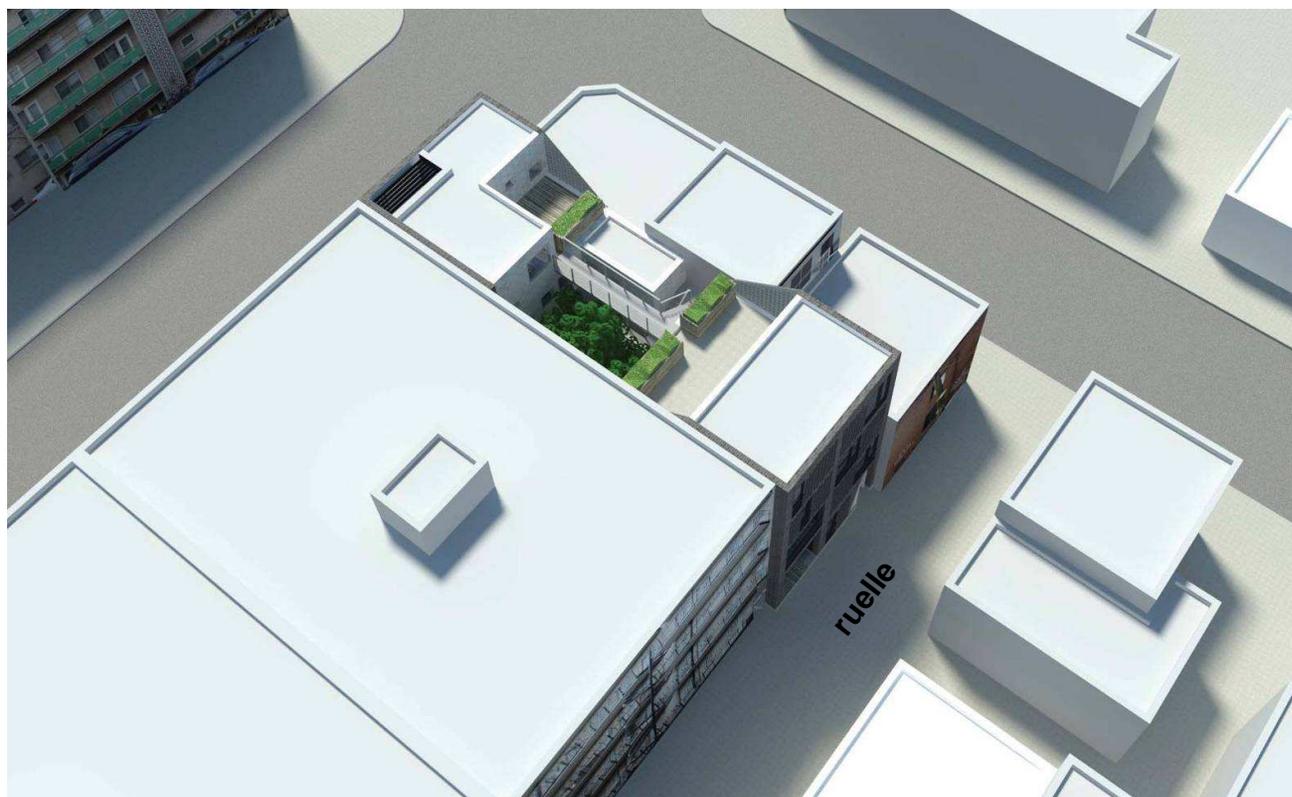
Vue à vol d'oiseau

Contexte

Projet

Perspectives

Analyse



vers l'est

Contexte

Projet

Perspectives

Analyse



Contexte

Projet

Perspectives

Analyse



LA PROPOSITION | PERSPECTIVE COURS INTERIEUR

Contexte

Projet

Perspectives

Analyse



LA PROPOSITION | PERSPECTIVE SUR RUELLE

Contexte

Projet

Perspectives

Analyse



Démolition

Ce bâtiment d'un étage, occupé par deux logements, est vacant depuis le décès de son ancien propriétaire en 2012. La première construction sur ce lot daterait d'environ 1882. Un parement de brique a été ajouté dans les années 1920 ou 1930. L'intégrité de la façade a toutefois été grandement altérée avant 1970 : ajout d'une fenêtre en baie, modification du couronnement. Le nettoyeur ayant occupé une partie du bâtiment pendant plusieurs années serait à l'origine de la contamination du sol.

La Division de l'urbanisme est favorable à la démolition pour les motifs suivants :

- L'immeuble comporte peu d'intérêt architectural et a perdu plusieurs composantes d'origine;
- L'immeuble a fait l'objet d'un rapport d'expertise par la firme ADHOC architectes qui démontre la dégradation et la non conformité de plusieurs éléments;
- La faible hauteur de l'immeuble rend difficile un ajout d'étages qui s'intègre au paysage de rue;
- La perte de l'immeuble est compensée par la qualité du projet de remplacement, qui s'intègre bien avec la cadre bâti existant du secteur.

Contexte

Projet

Analyse

La division recommande d'accepter la démolition aux conditions suivantes:

- qu'une garantie bancaire de 25 000 \$ soit déposée avant l'émission du permis de démolition, valide pour une période de 36 mois, afin d'assurer la conformité de l'ensemble des travaux aux permis émis;
- qu'une entente formelle soit faite entre les architectes, ingénieurs et propriétaire afin qu'une surveillance des travaux soit effectuée. L'entente écrite devra être soumise à l'arrondissement avant l'émission du permis de construction;
- que la démolition soit complétée dans les 12 mois suivant l'émission du permis de démolition;
- que le projet de remplacement soit entrepris dans les 24 mois suivant la démolition de l'immeuble.

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Merci !



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal 