



1986



2003

Présentation au comité d'étude des demandes de démolition  
11 septembre 2018

**Demande de certificat d'autorisation de démolition**  
4542-48, rue Saint-Denis

**Demande**

Contexte

Projet

Analyse et  
recommandations

Autoriser la démolition d'un immeuble au 4542-48, rue Saint-Denis, afin de construire un projet de remplacement conforme à la réglementation en vigueur, selon la demande 3001147712.



2017

LE **PLATEAU-**  
MONT-ROYAL

Demande

**Contexte**

Photos anciennes

Projet

Analyse et  
recommandations



2001



1970



LE **PLATEAU-**  
MONT-ROYAL

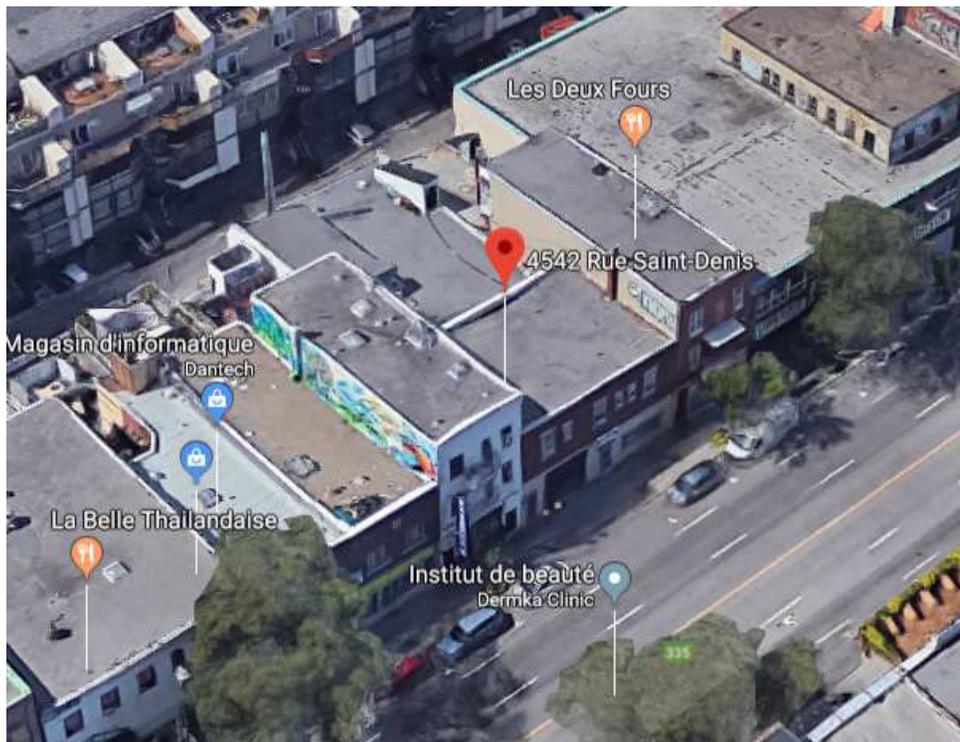
Demande

**Contexte**

Contexte

Projet

Analyse et  
recommandations



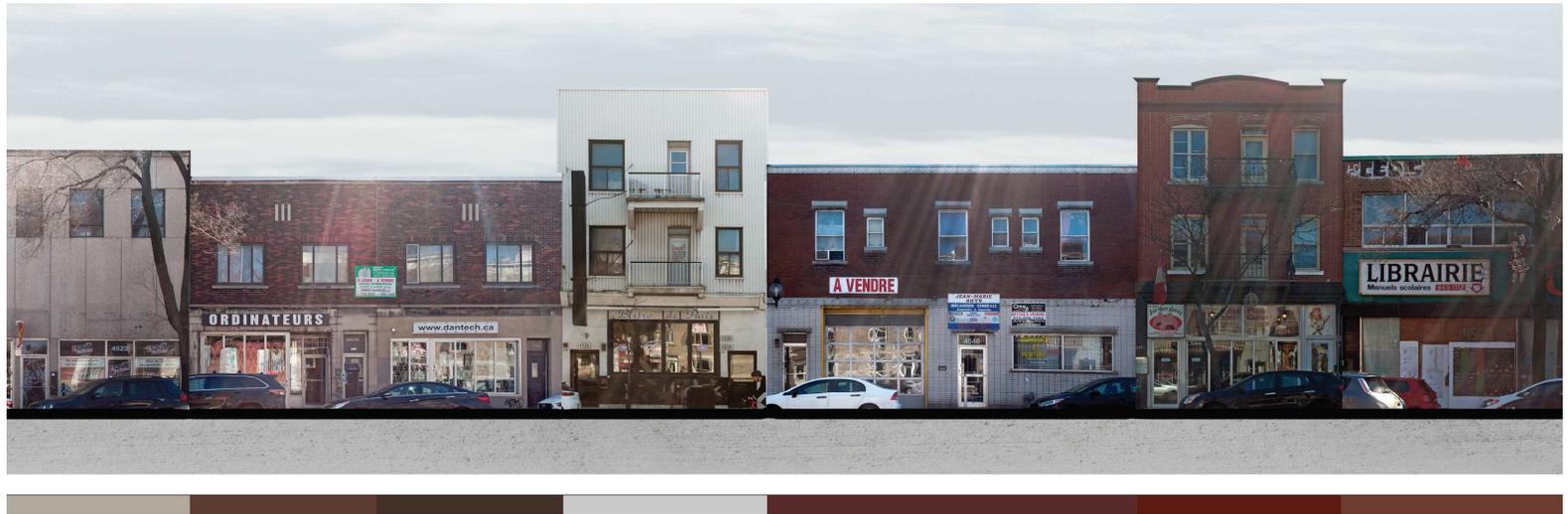
Demande

**Contexte**

Contexte sur rue

Projet

Analyse et  
recommandations



Demande

**Contexte**

Carte actuelle et  
vue aérienne

Projet

Analyse et  
recommandations



Extrait vue aérienne 1949

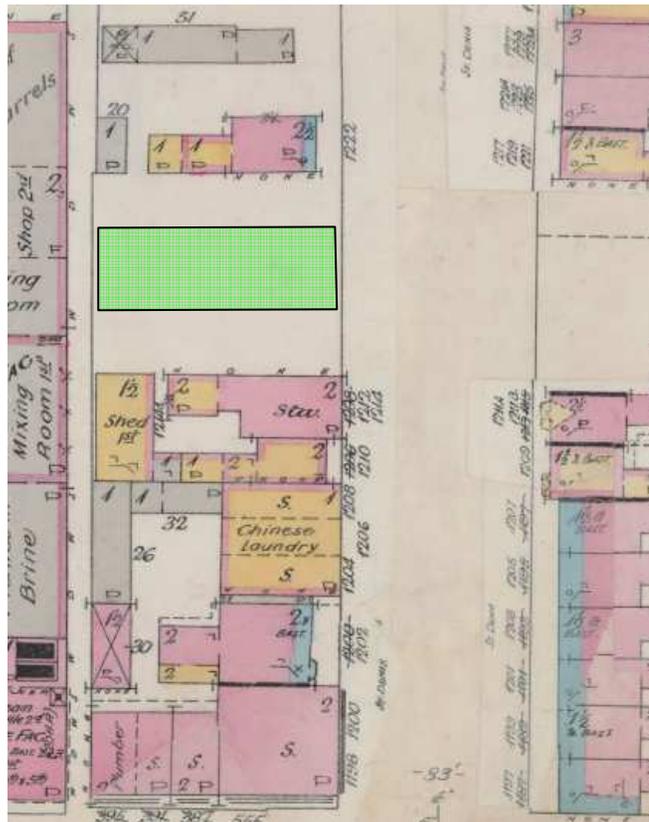
Demande

Contexte

Cartes anciennes,  
morphologie

Projet

Analyse et  
recommandations



1907



1911

Demande

**Contexte**

Cartes anciennes,  
morphologie

Projet

Analyse et  
recommandations



1920



1939

# LE PLATEAU-MONT-ROYAL

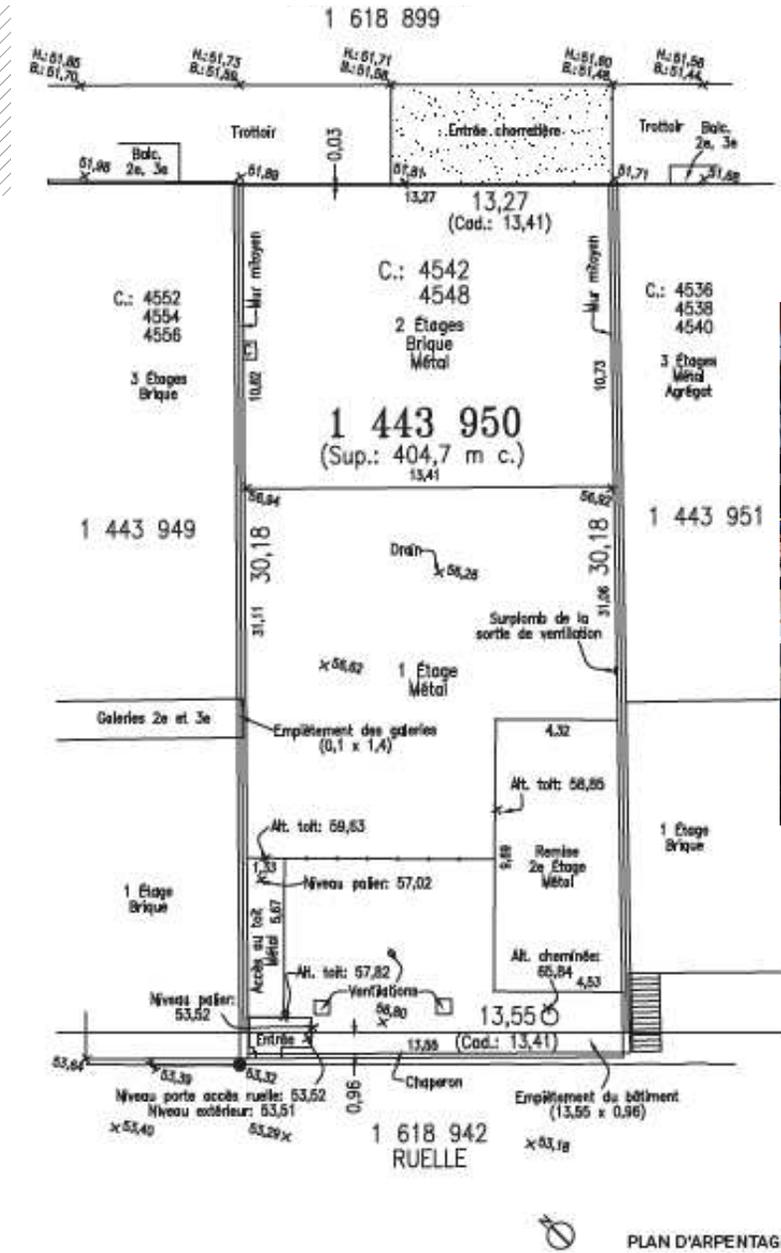
Demande

Contexte

Certificat de localisation

Projet

Analyse et recommandations



Demande

**Contexte**

Photographies

Projet

Analyse et  
recommandations



2-Façade arrière sur ruelle



Façade arrière sur ruelle. Impact visuel de la  
cheminée de ventilation



2-Vue globale de la ruelle



Façade rue Saint-Denis



1- Vue extérieure globale de la façade sur Saint-Denis

Demande

**Contexte**

Photographies

Projet

Analyse et  
recommandations



Vue intérieure du bâtiment



Détail de linteau et de la frise décorative  
de la rue Saint-Denis



Porte de garage sur la façade rue Saint-Denis



Vue de la toiture et du deuxième étage



Vue extérieure globale de l'édifice



Vue intérieure du garage



Vue intérieure du garage

Demande

**Contexte**

Photographies

Projet

Analyse et  
recommandations



Édicule de sortie sur la toiture du rez-de-chaussée



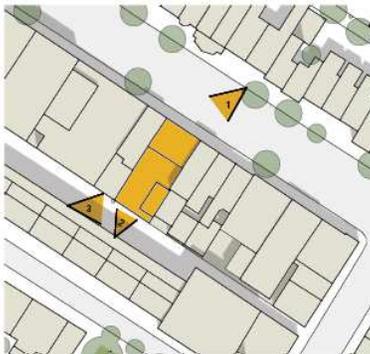
Connexion existante avec le bâtiment voisin



Construction Hors-Toit sur la toiture du garage



2-Vue du Rez-de-chaussée à partir de la ruelle



Plan site



Vue globale de la ruelle



Vue du bâtiment voisin vers la ruelle



2-Vue arrière du bâtiment de la ruelle

Demande

**Contexte**

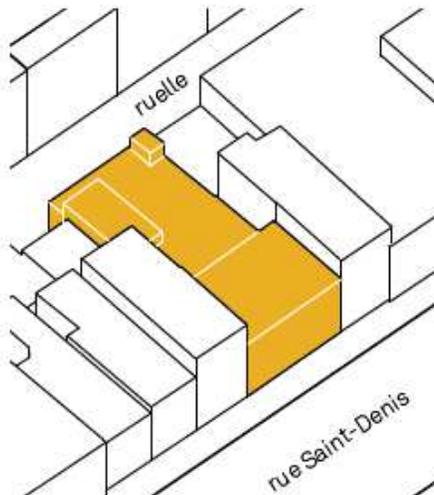
Concept

Projet

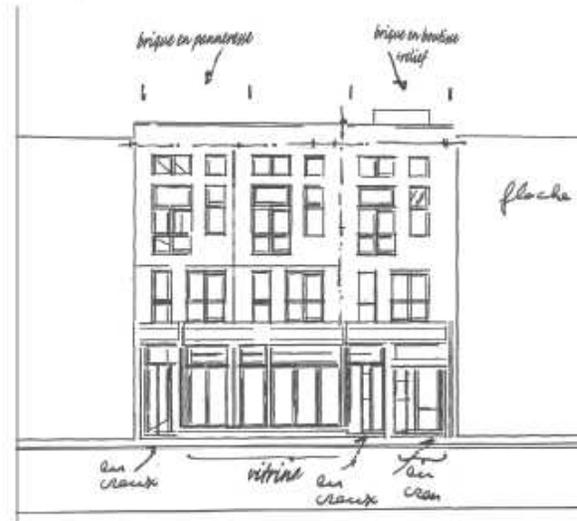
Analyse et  
recommandations



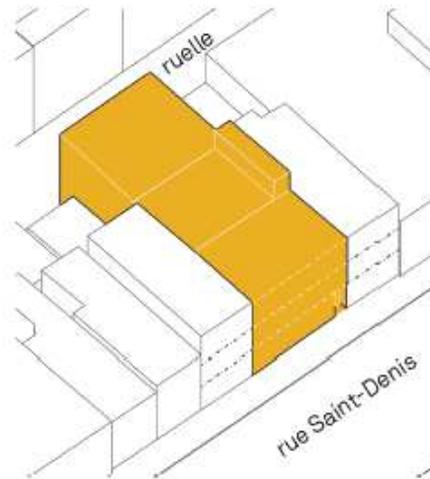
Volumétrie existante



Croquis



Nouvelle volumétrie



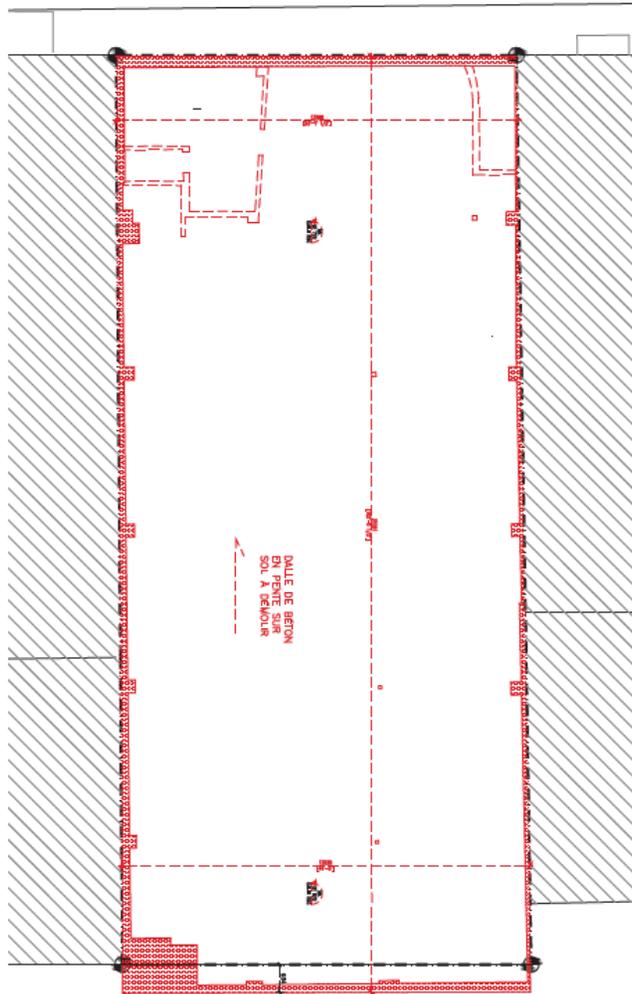
Demande

Contexte

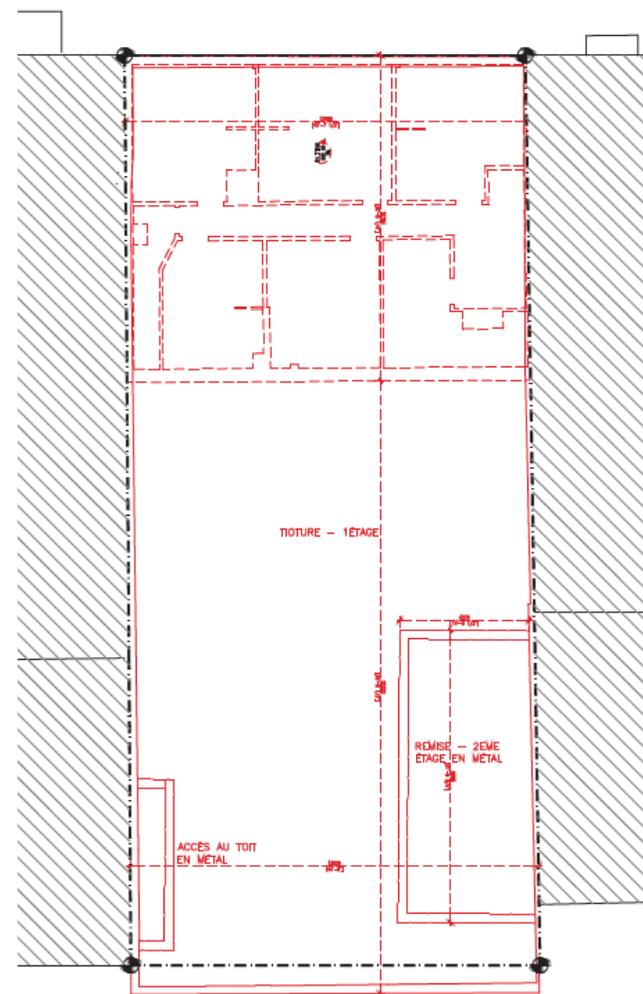
Relevé existant  
rez-de-chaussée & 2e

Projet

Analyse et  
recommandations



PLAN RDC



PLAN ÉTAGE 2

Demande

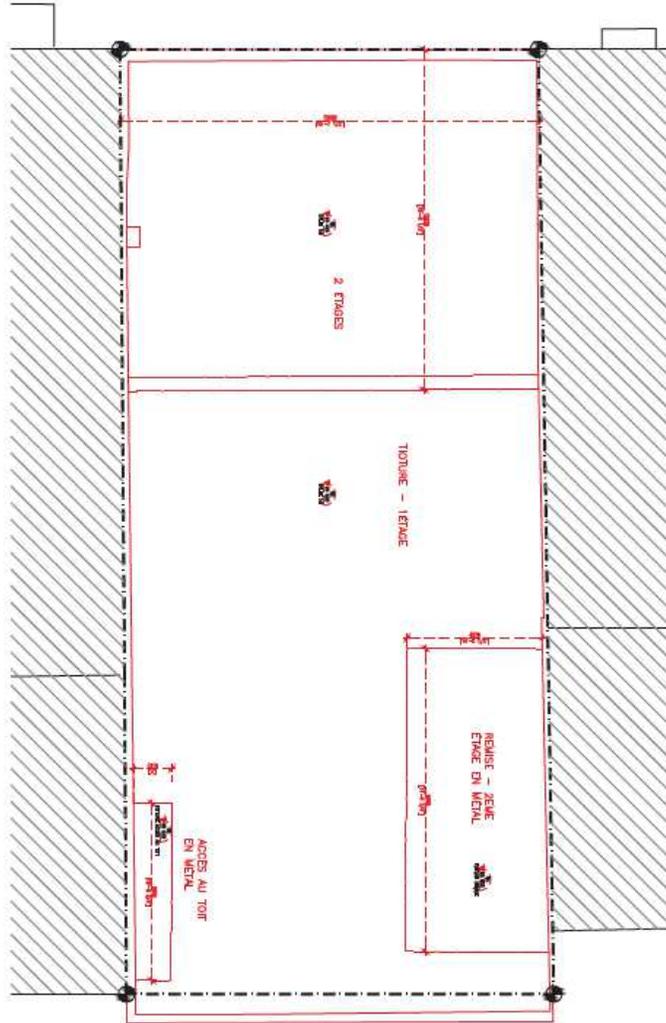
**Contexte**

Relevé existant

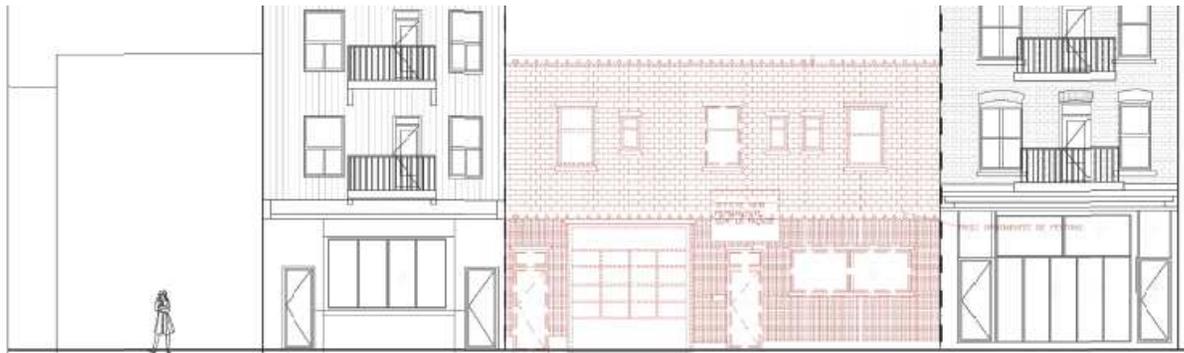
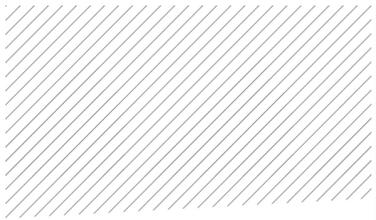
Toiture

Projet

Analyse et  
recommandations



PLAN DE TOITURE



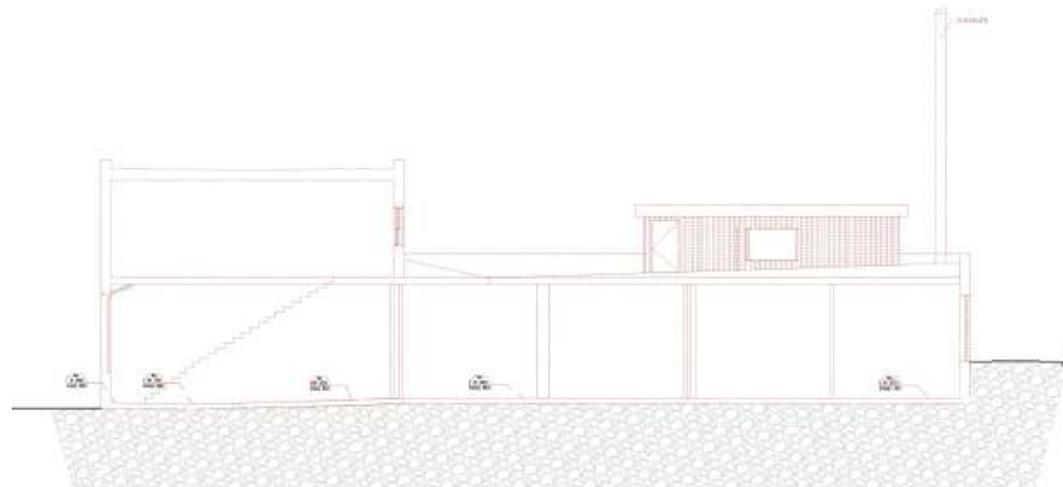
Demande

**Contexte**

Relevé existant  
Élévations & coupe

Projet

Analyse et recommandations



# LE PLATEAU- MONT-ROYAL

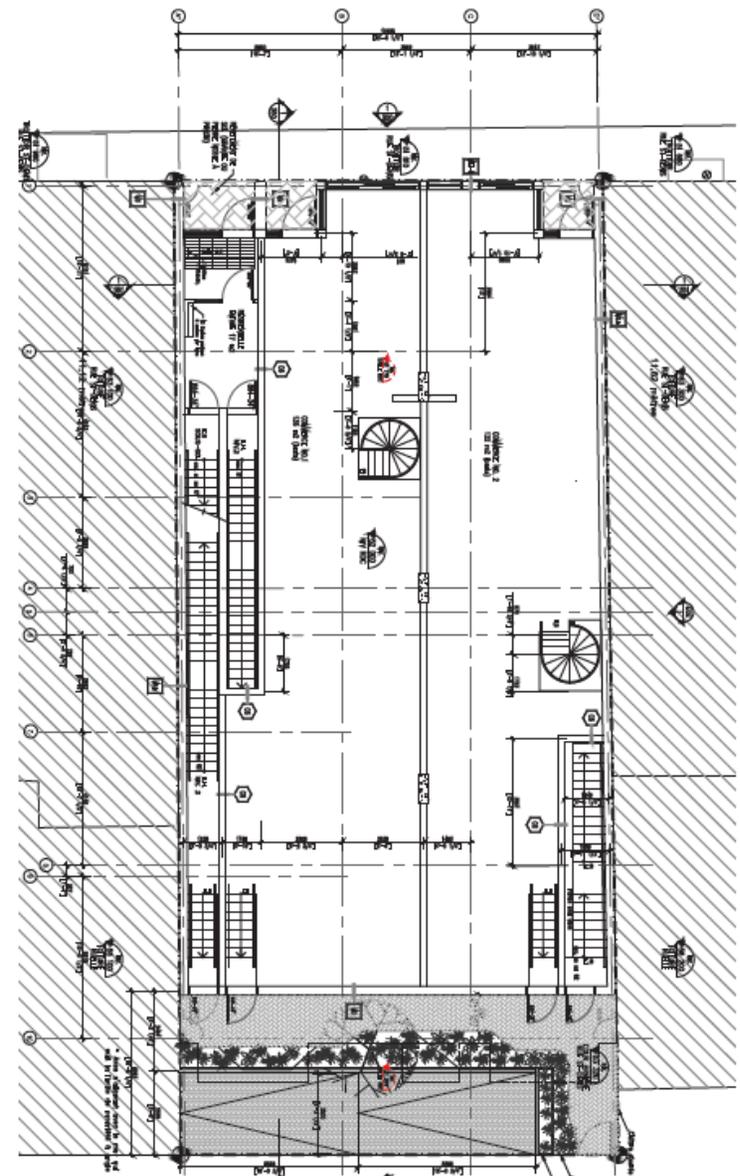
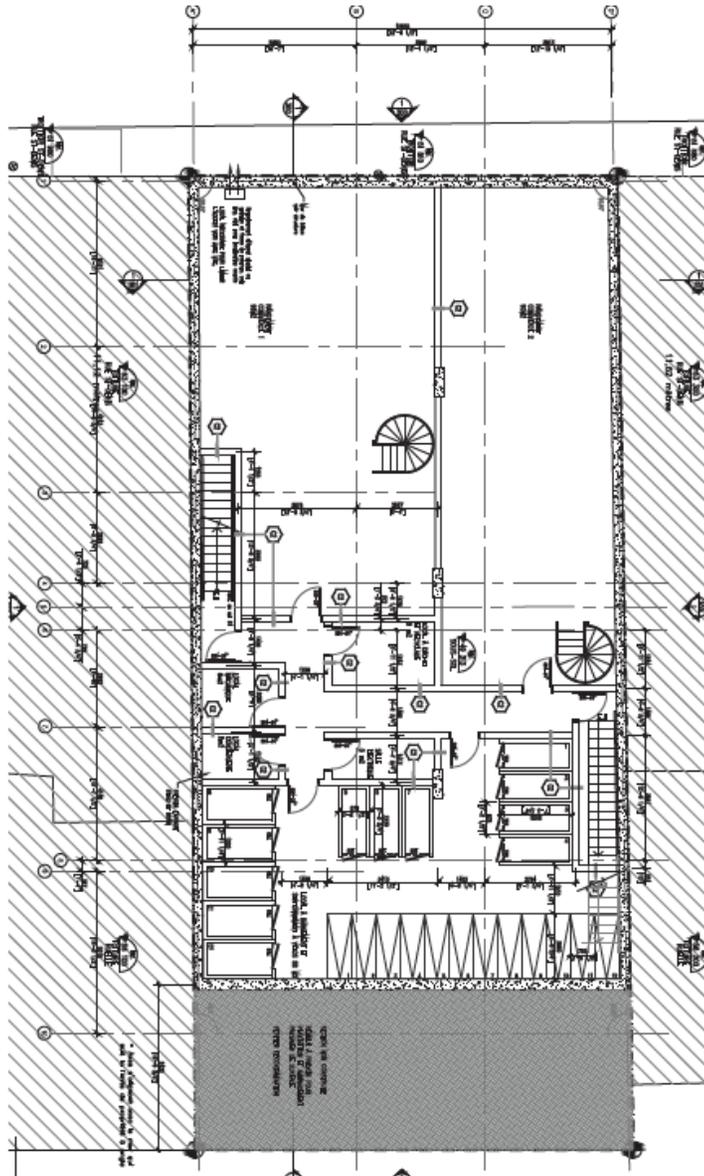
Demande

Contexte

**Projet**

Sous-sol & rez-de-ch.

Analyse et  
recommandations



# LE PLATEAU-MONT-ROYAL

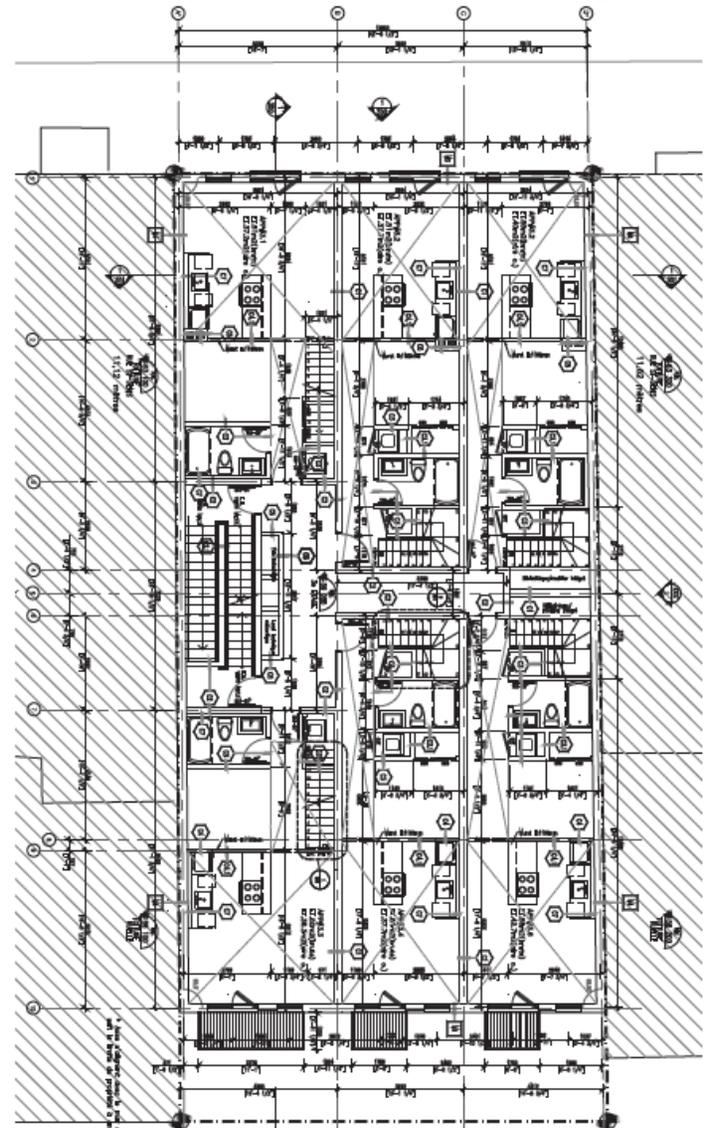
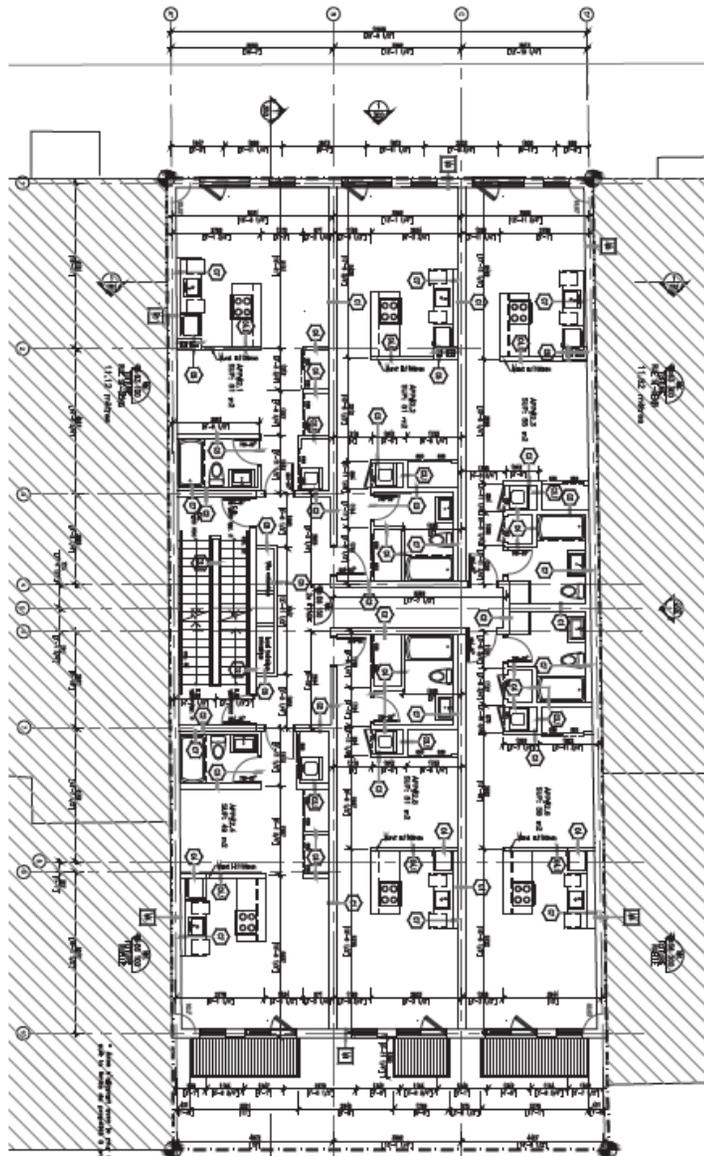
Demande

Contexte

Projet

2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages

Analyse et recommandations



# LE PLATEAU- MONT-ROYAL

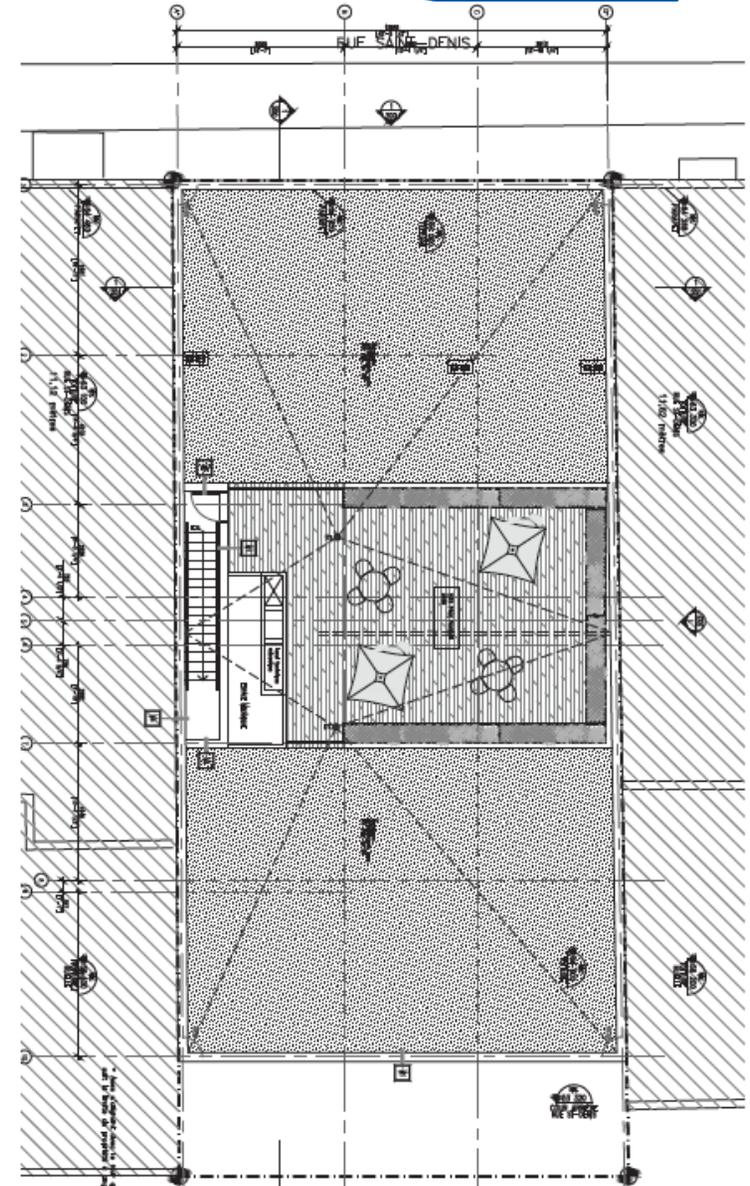
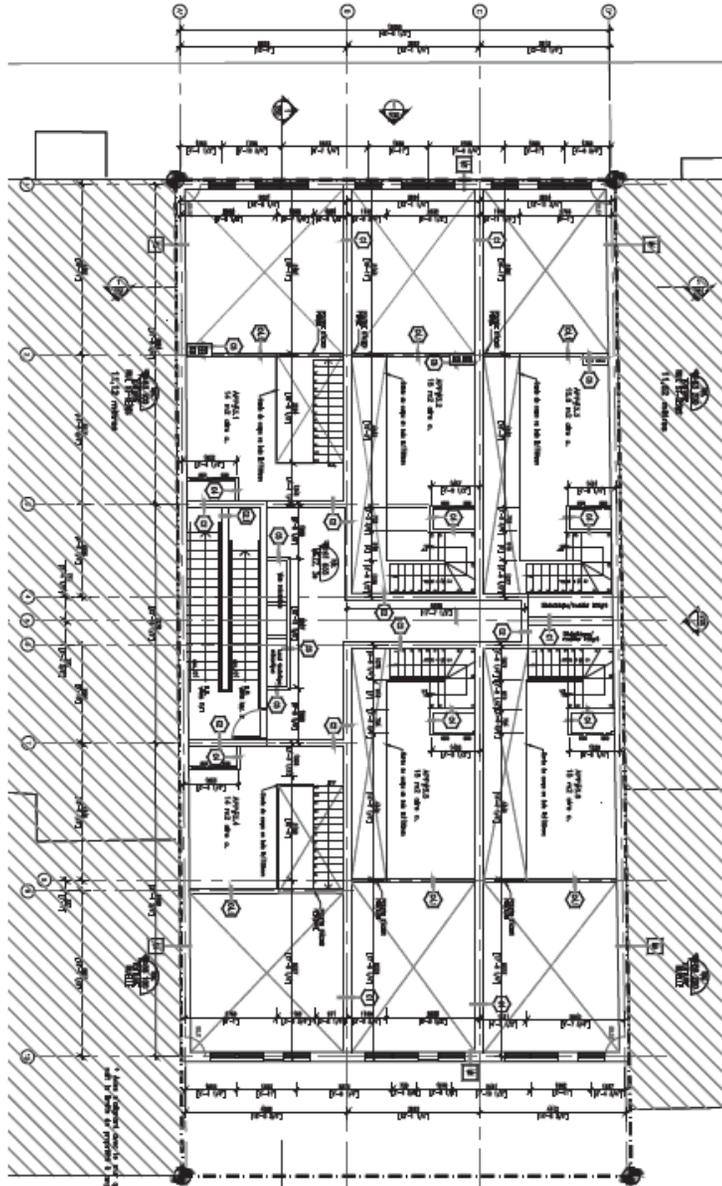
Demande

Contexte

Projet

Mezzanine & toiture

Analyse et  
recommandations



Demande

Contexte

**Projet**

Élevations Saint-Denis

Analyse et recommandations



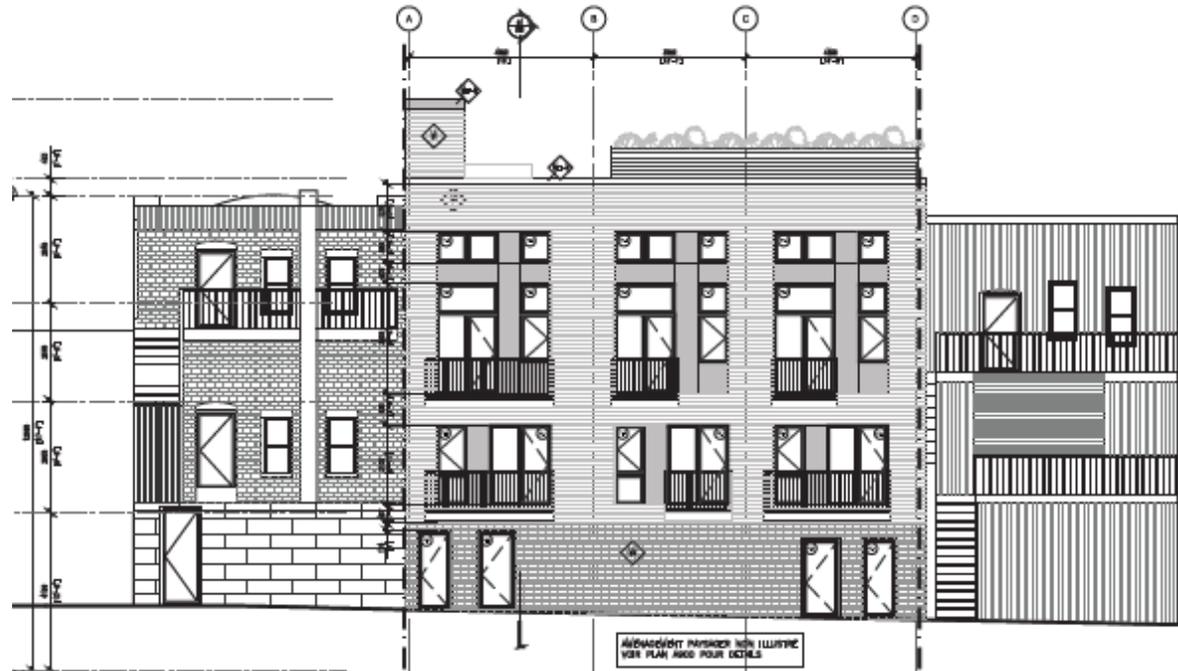
Demande

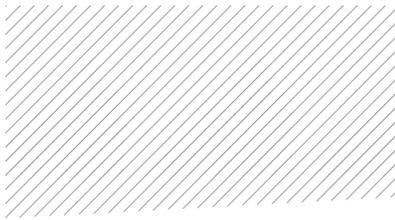
Contexte

**Projet**

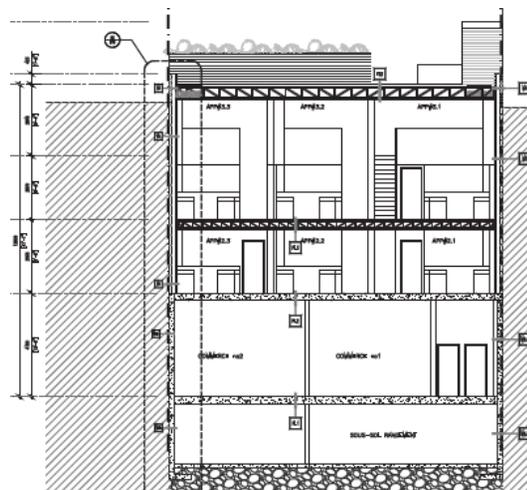
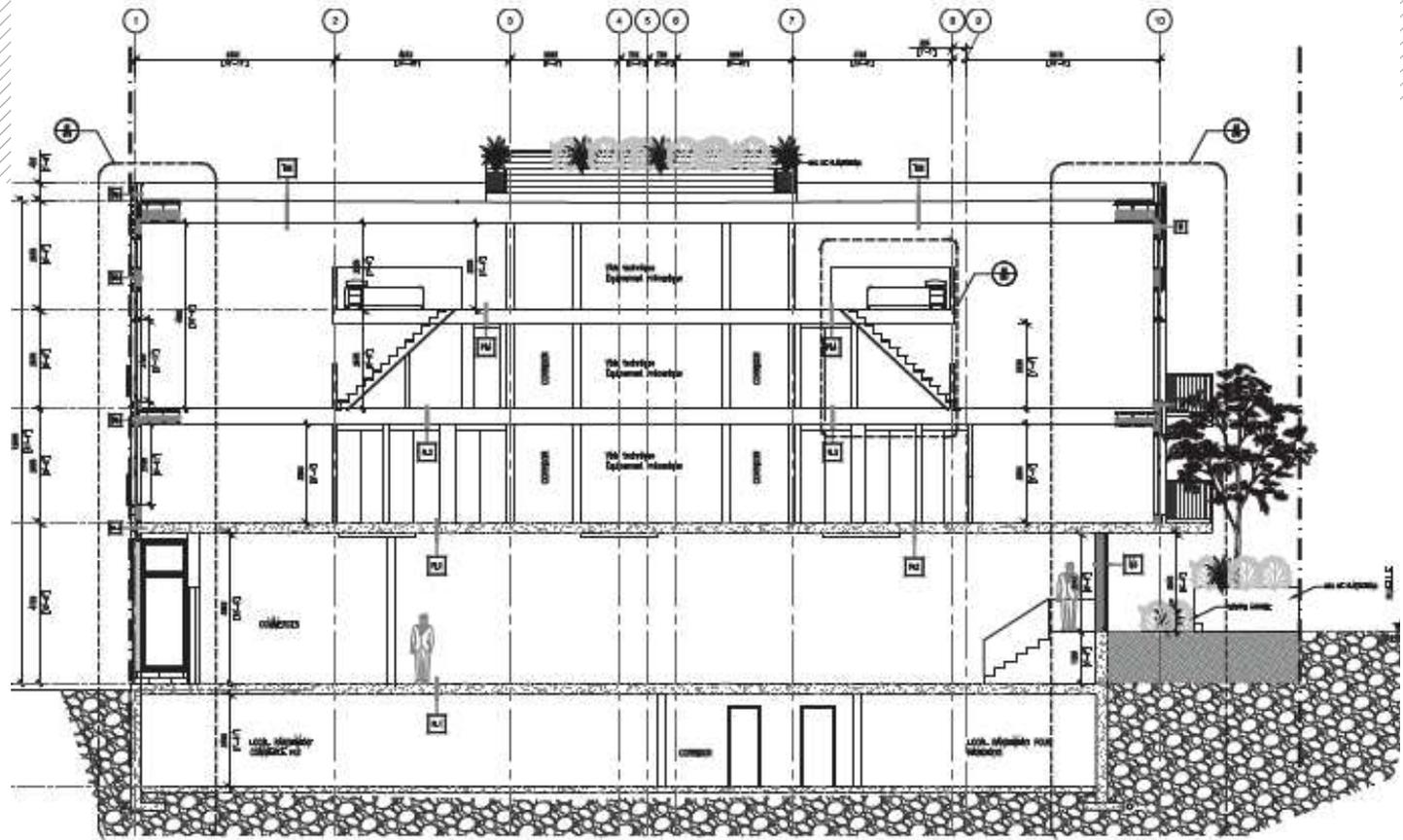
Élévation ruelle

Analyse et  
recommandations





- Demande
- Contexte
- Projet**
- Coupes
- Analyse et recommandations



Demande

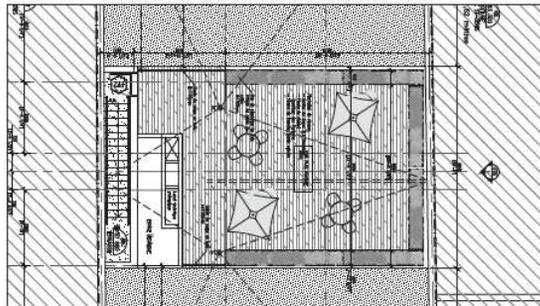
Contexte

**Projet**

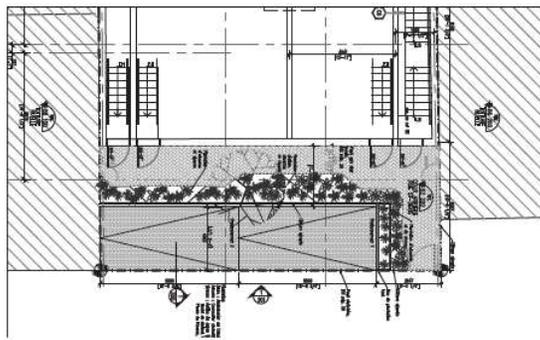
Aménagement paysager

Analyse et recommandations

**3.9**  
AMÉNAGEMENT PAYSAGER



PLAN PAYSAGER TOITURE



PLAN PAYSAGER COURS ARRIERE



**ARBUSTE**  
*Cornus sericea*, Cornouiller serotifère



**ARBRE**  
*Amelanchier canadensis*, Amélanancier du Canada



Les dalles alvéolaires en béton sont aussi prévues dans l'aménagement de la cour arrière.



**VIVACE**  
*Geranium pyrenaicum L.*, Géranium des Pyrénées



**VIVACE**  
*Liatris spicata*, Plume du Kansas

Le pavé uni pour la cour arrière aura un IRS inférieur à 29. Le modèle présélectionné est le Techo-bloc, Industria, Nickel grisé fini meulé dont l'IRS est inférieur à 29.



**VIVACE**  
*Astilbe japonica* 'W.E. Gladstone', Astilbe du Japon W.E. 'Gladstone'



**VIVACE**  
*Hosta aebolifera*, Hosta de siebold



**PAVÉ**  
Techo-Bloc, Industria, Nickel grisé meulé



Demande

Contexte

**Projet**

Précédents

Analyse et recommandations



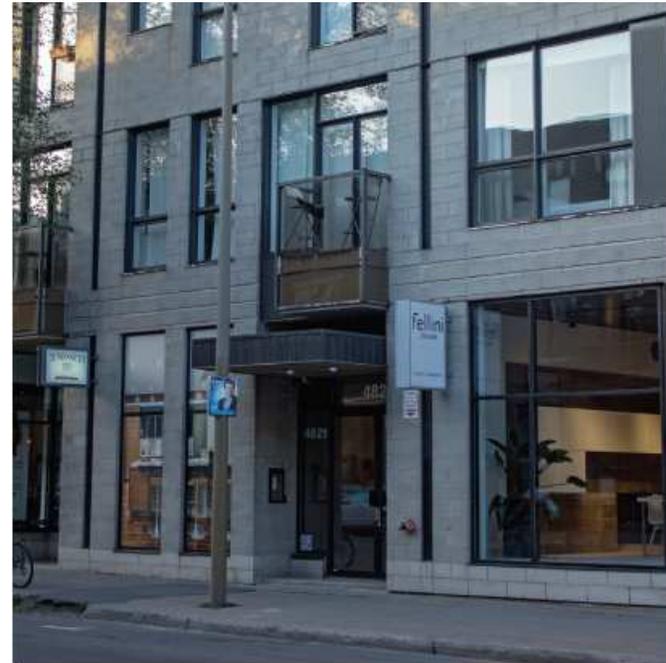
MAÇONNERIE MARRON CHAUDE (8352 RUE CARTIER PAR NATURE HUMAINE ARCHITECTURE )



DÉTAIL DE MAÇONNERIE (803 RUE FAILLON E. PAR ADHOC ARCHITECTE)



DÉTAIL D'APPAREILLAGE DE LA MAÇONNERIE AVEC BOUTISSE (7020 RUE WAVERLY, PAR THOMAS BALABAN ARCHITECTE)



VITRINE COMMERCIALE (4815 BOULEVARD SAINT-LAURENT, PAR ATELIER CHRISTIAN THIFFAULT)

Demande

Contexte

**Projet**

Perspectives

Analyse et  
recommandations



Demande

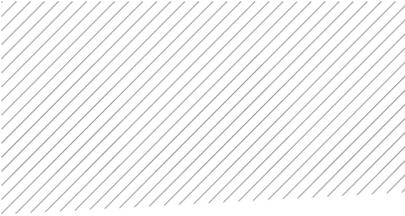
Contexte

**Projet**

Perspectives

Analyse et  
recommandations





Demande

Contexte

**Projet**

Perspective ruelle & axonomie

Analyse et recommandations



Demande

Contexte

**Projet**

Photomontage

Analyse et  
recommandations



Demande

Contexte

**Projet**

Étude  
d'ensevelissement

Analyse et  
recommandations

ÉQUINOXE - 21 MARS ET 21 SEPTEMBRE

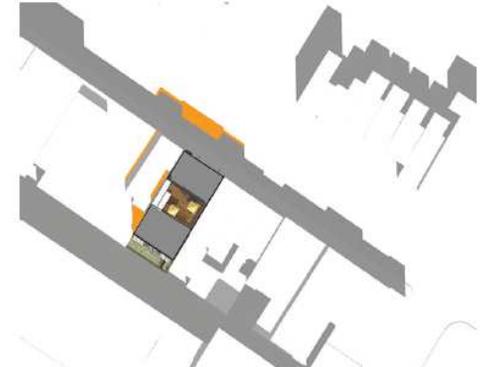
PROJET



8h00  
La rue Saint-Denis est ensoleillée dans la matinée, jusqu'aux environs de 14h.

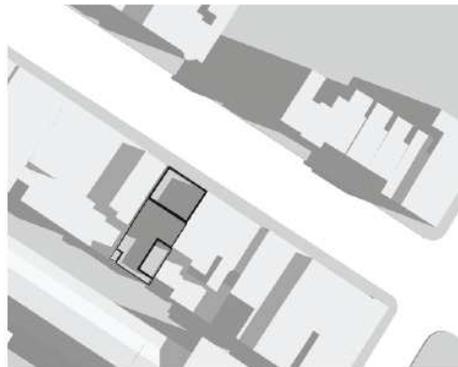


10h00



12h00

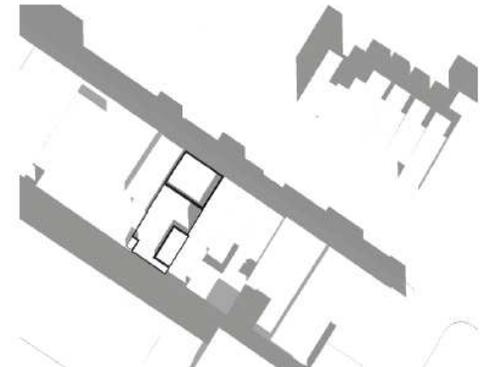
EXISTANT



8h00



10h00



12h00

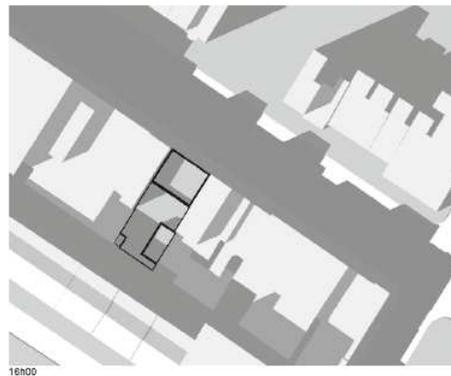
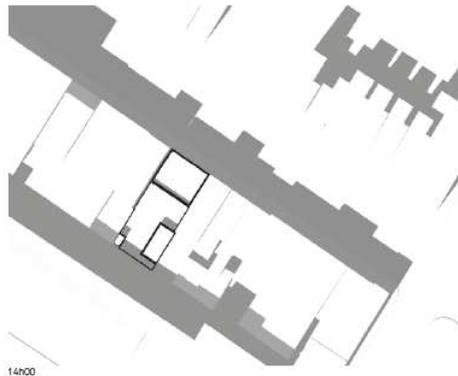
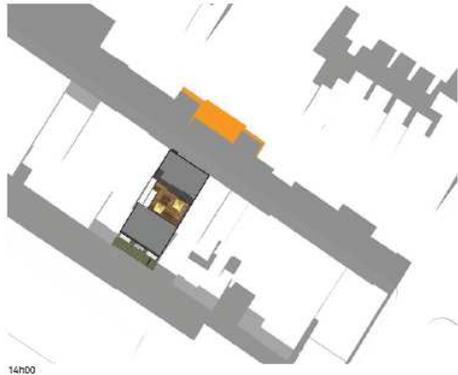
Demande

Contexte

**Projet**

Étude  
d'ensoleillement

Analyse et  
recommandations



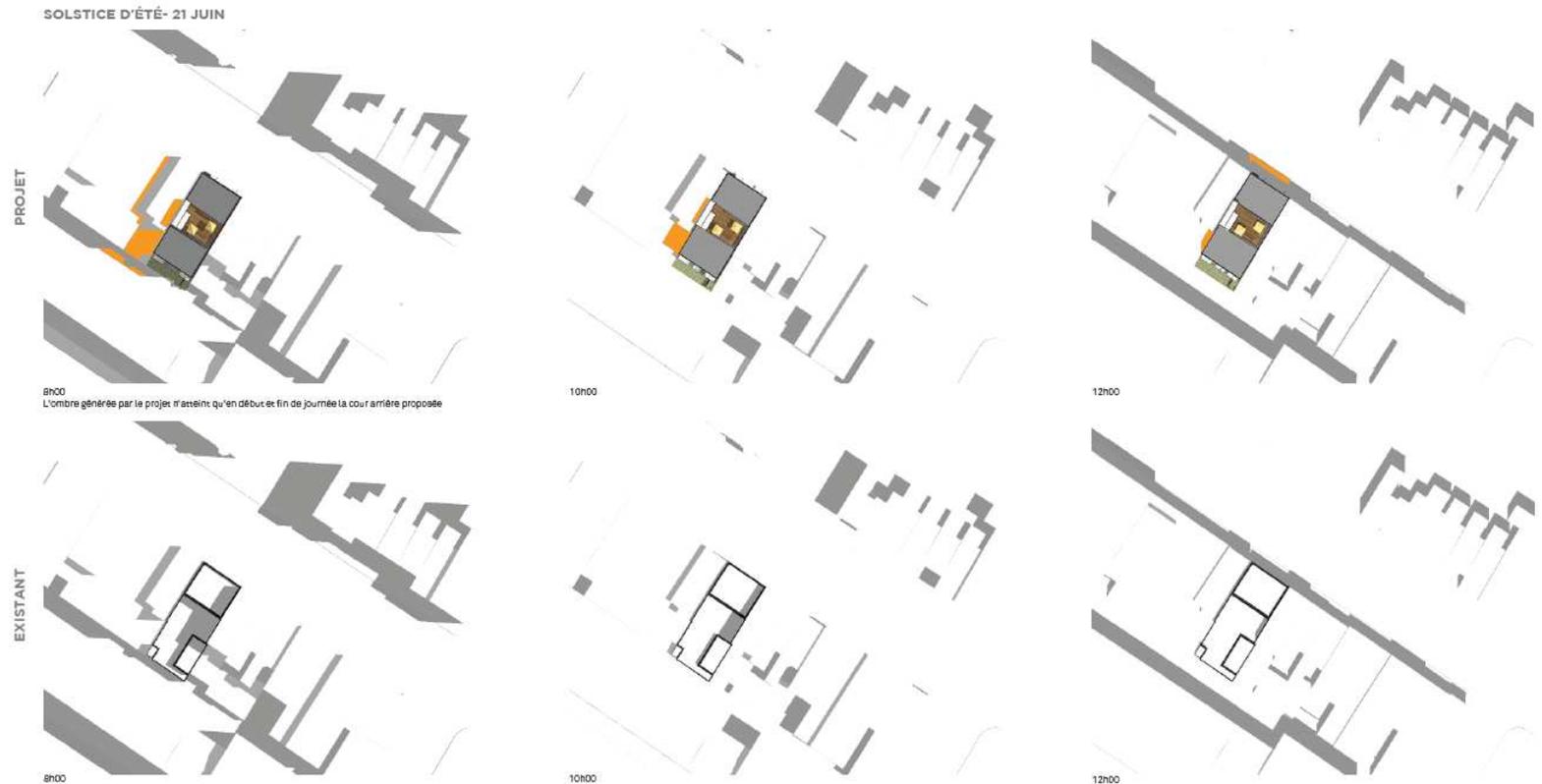
Demande

Contexte

**Projet**

Étude  
d'enseiement

Analyse et  
recommandations



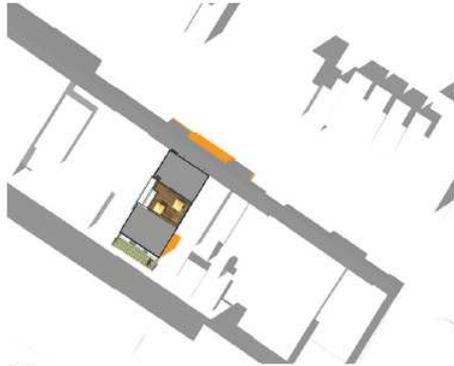
Demande

Contexte

**Projet**

Étude  
d'ensoleillement

Analyse et  
recommandations



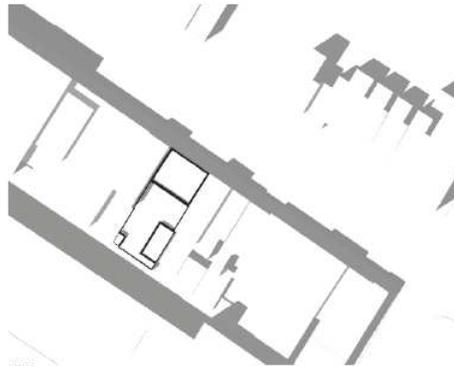
14h00



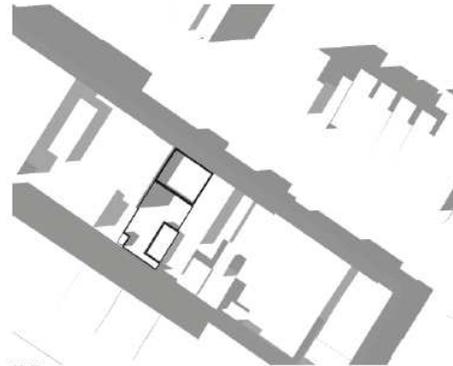
16h00



18h00



14h00



16h00



18h00

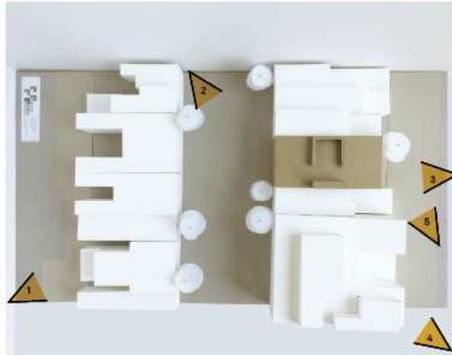
Demande

Contexte

**Projet**

Maquette

Analyse et  
recommandations



Plan d'ensemble



1-Vue aérienne



2-Vue depuis la rue Saint-Denis



3-Vue aérienne



4-Vue aérienne



5-Vue depuis la cour arrière

## Démolition

Demande

Contexte

Projet

**Analyse et  
recommandations**

L'analyse du site montre que ce lot –dans Saint-Louis-du-Mile End- a une largeur supérieure à la moyenne (13,27m) et a été construit tardivement vers 1920, selon ce qu'on observe aux cartes anciennes. On constate que la construction identifiée dès le début, un usage de garage de réparation automobile. Le deuxième étage partiel n'identifie pas d'usage aux cartes, mais fait front sur la rue Saint-Denis. Il est présentement occupé par une maison de chambre.

Selon le rapport d'expertise réalisé par Genimac experts conseils, daté du 27 octobre 2017 et signé par Brian Howard, ing, il en ressort que l'ensemble de l'immeuble est vétuste et que certains problèmes de tassement important de la charpente en acier et bois, apparaissent dans les déflexions du plancher du 2<sup>e</sup> étage et aux finis intérieurs. Des traces d'humidité sont présentes au plafond du garage. La façade de l'immeuble possède des linteaux de béton fissurés, un parement de brique dont certaines sont aussi fissurées. Les murs arrières de l'immeuble sont recouverts de revêtement en tôle, dont celui face à la ruelle cache un parement de brique dont on ne connaît pas l'état.

La partie arrière d'un étage étant enclavée de bâtiments plus hauts, l'accumulation de neige sur la charpente du toit est problématique et l'ingénieur craint que cette charpente ne soit pas conçue pour la supporter.

Les conclusions du rapport d'expertise, sans donner trop de détails, sont de démolir l'immeuble rapidement.

## Démolition (suite)

Demande

Contexte

Projet

**Analyse et  
recommandations**

En conséquence, la direction recommande, de façon préliminaire, la démolition complète de l'immeuble du 4542-48, rue Saint-Denis, pour les motifs suivants:

- L'usage en droit acquis de garage de réparation participe peu à la continuité commerciale de la rue Saint-Denis et la porte de garage en façade est dangereuse pour les piétons;
- Le reconversion très difficile de ce type d'immeuble pour l'usage commerce et habitation.
- Étant donné que l'immeuble n'a pas d'intérêt architectural.
- Étant donné le potentiel du projet de remplacement, sa densité et de son intégration au paysage de la rue.
- Les requérants ont transmis à la Direction l'avis aux 4 locataires qui a été donné et signé le 1<sup>er</sup> juillet 2018. Selon cet avis, une personne est en charge de les aider – au besoin- pour la recherche et le déménagement des locataires.

Les conditions suivantes s'appliquent:

- Que la démolition soit effectuée dans les 6 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation;
- Que la construction du projet soit débutée dans les 12 mois après la délivrance du permis de construction;
- Qu'une lettre de garantie irrévocable de 50 000\$, d'une validité de 24 mois soit déposée avant la délivrance du permis de construction afin d'assurer la conformité de l'ensemble des travaux au permis émis.

## Projet de remplacement

Demande

Contexte

Projet

**Analyse et  
recommandations**

Le projet de trois étages avec mezzanines incluses dans son volume, s'inscrit bien dans le paysage de cette unité de paysage. La profondeur du lot permet l'implantation de logements dos-à-dos où l'accès à des espaces extérieurs est assurés par des balcons et une terrasse au toit commune.

La continuité des façades, la composition de celle-ci et la brique d'argile sont autant d'éléments qui participent au potentiel de ce secteur de la rue qui en a bien besoin.

Si le bandeau de fenêtres avec ses percements à la hauteur du parapet est inhabituel, il peut contribuer à la dynamique de la fenestration sur rue.

Les dessins devront être révisés afin de raffiner ou d'ajouter les éléments suivants :

- Renforcer la composition tripartite qui se dégage de l'ensemble.
- Raffiner le détail de l'entablement et sa transition avec les étages.
- Le type d'appareillage de brique ne semble pas assez fort pour être perceptible au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages.
- Prévoir l'étude de la façade par un acousticien, afin de répondre aux articles 151.3. du règlement d'urbanisme.
- Le mur arrière doit être revêtu de brique d'argile, étant donné l'abondance de ce revêtement dans le secteur et l'objectif du Fascicule no 1.
- Localiser les entrées et sorties d'air en toiture pour le 3e étage, de même que les appareils mécaniques.
- Au toit, prévoir une sortie d'eau protégée du gel pour les bacs de végétaux permanents.
- Fournir la maquette graphique de la note épigraphique à installer en façade de l'immeuble avec les noms du propriétaire et de l'agence d'architecture. Matériau inaltérable à proposer.

Avis favorable avec ce qui précède.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

**Étapes d'approbation**

## Étapes d'approbation

1. Décision du comité de démolition
2. Période d'appel de 30 jours
3. Certificat de non-appel ou décision du Conseil d'arrondissement (si appel)
4. Délivrance du certificat d'autorisation de démolition (selon les conditions prévues au dossier)