LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Assemblée publique de consultation

27 janvier 2015

Requalification d’un bâtiment industriel

101, avenue Van Horne

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

Autoriser la requalification des façades du bâtiment, son occupation partielle à des fins de bureau, l'aménagement d'une issue en marge latérale et l'installation d'une pergola au toit, et ce, en dérogation au titre II.1 et aux articles 18.1 (pergola), 26 (densité), 39 (marge latérale) et 121 (usage) du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277).

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Localisation
- Analyse
- Recommandation

Crédit photo: Montrealinpicture.com

Les orientations urbanistiques vs l'esprit du lieu

Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

Secteur d'emplois à consolider.

Plan de développement urbain, économique et social des secteurs (PDUES) *Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont*

- Affirmer la vocation économique du territoire.
- Contribuer à la qualité du paysage urbain et améliorer le cadre de vie.

Stratégie de développement économique 2011-2017 – Montréal, espace pour créer et réussir

« Le maintien de secteurs d'emploi forts et dynamiques est garant de l'atteinte des objectifs d'accroître le taux d'emploi et l'indice entrepreneurial du territoire. »

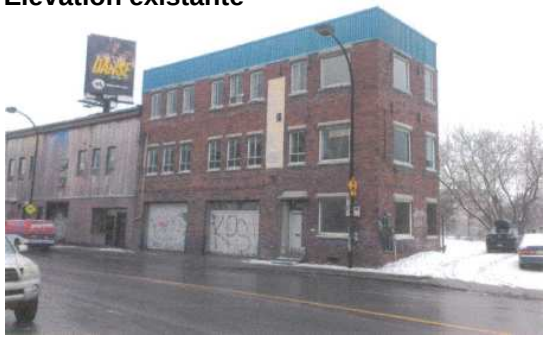
peu attrayant

minéral

vandalisé

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Élévation existante



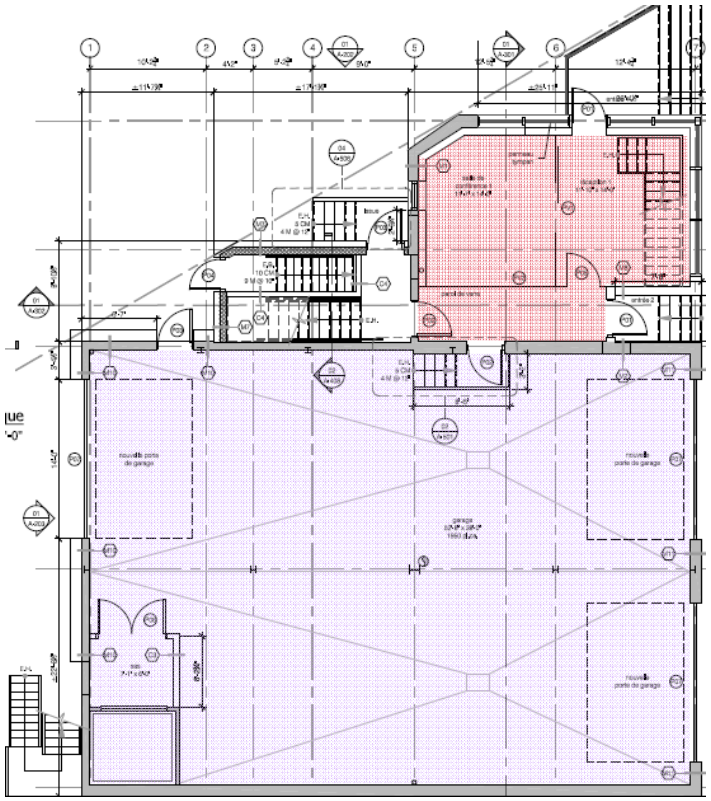
Élévation autorisée de plein droit

Élévation projetée

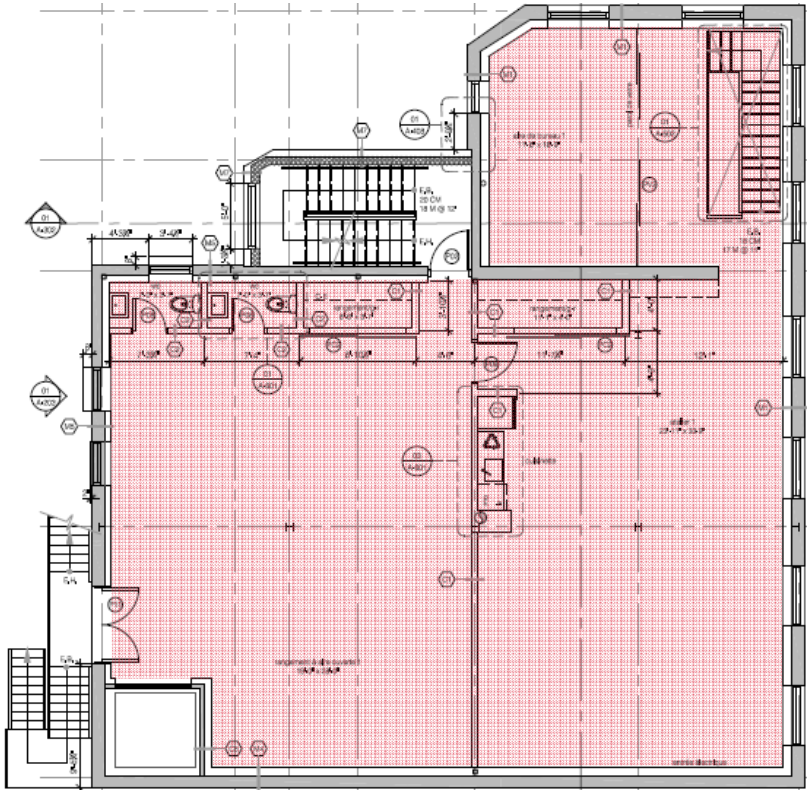
- une lecture du volume plus légère par la segmentation du rdc et des étages;
- un traitement du rdc avec de l'acier corten;
- des ouverture plus grande, en meilleure proportion avec le bâtiment;
- des écrans coulissants pour animer la façade;
- un parapet rehaussé pour accueillir une terrasse au toit;
- une image contemporaine pour amorcer la revitalisation de ce secteur.

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Rez-de-chaussée



2e étage



Industrie

Bureau

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

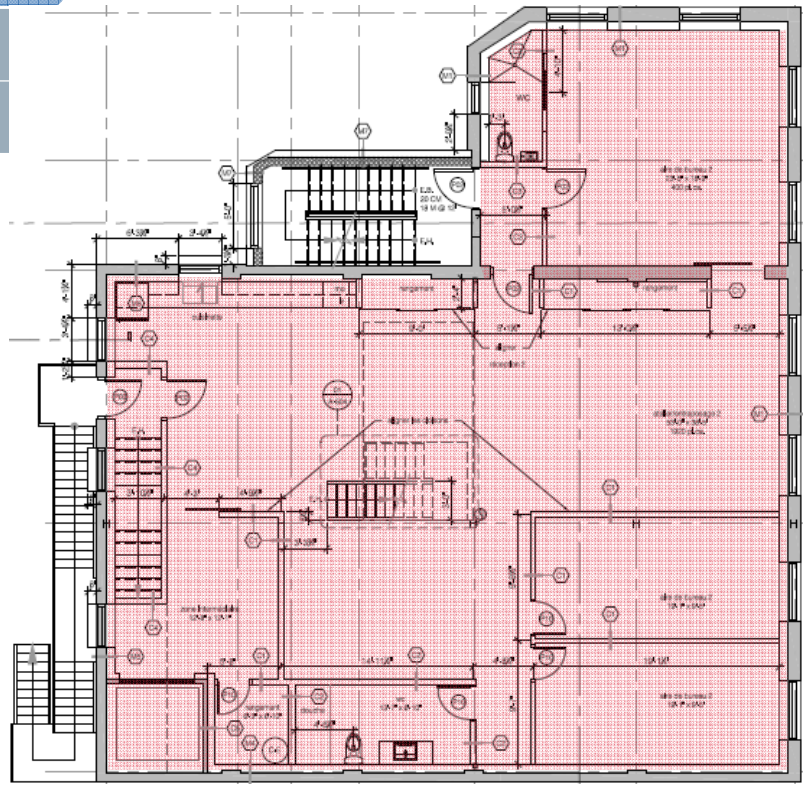
Projet

Aménagement intérieur

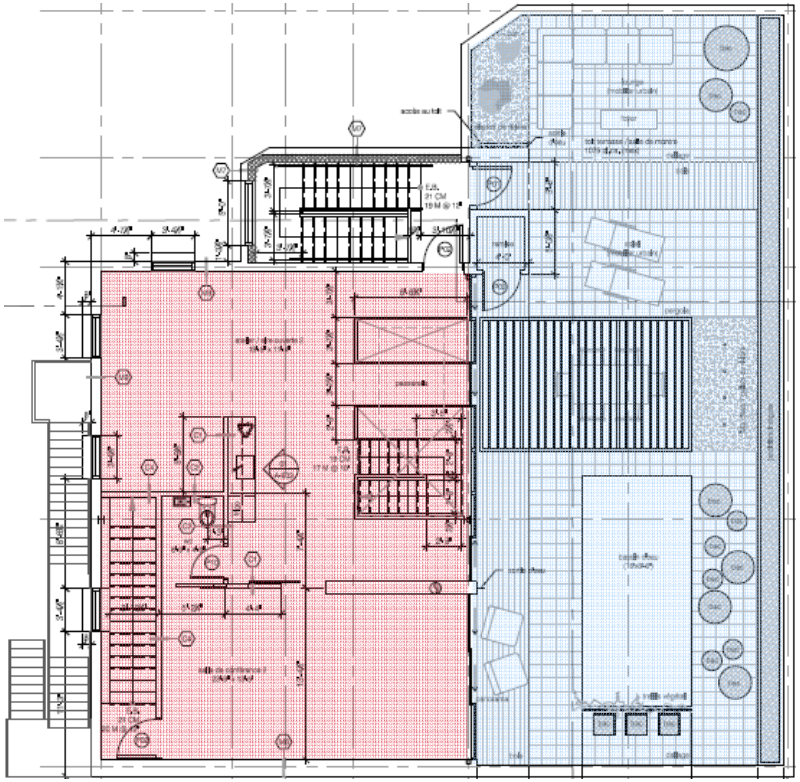
Analyse

Recommandation

3e étage



4e étage



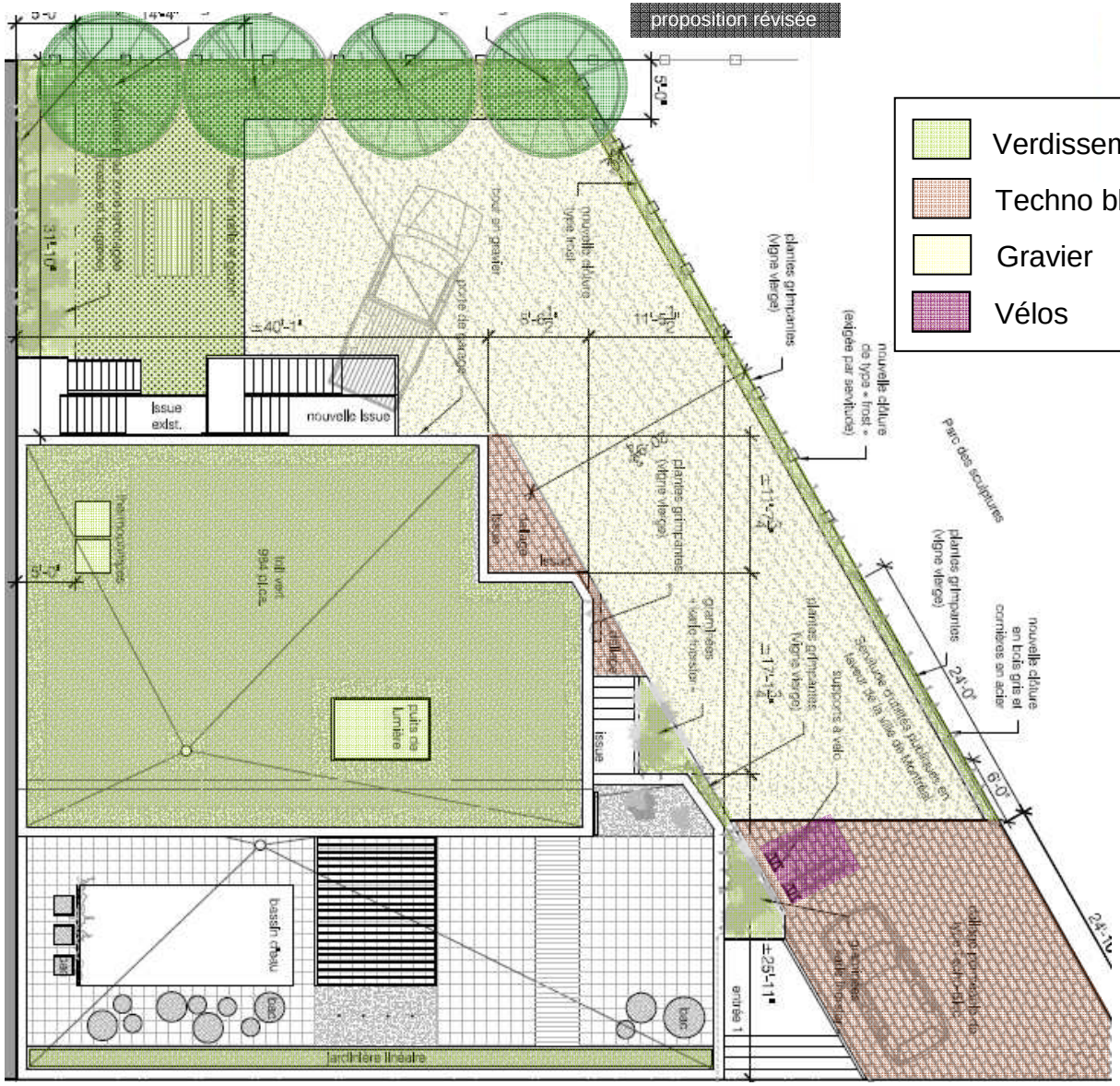
Bureau

Toit-terrasse

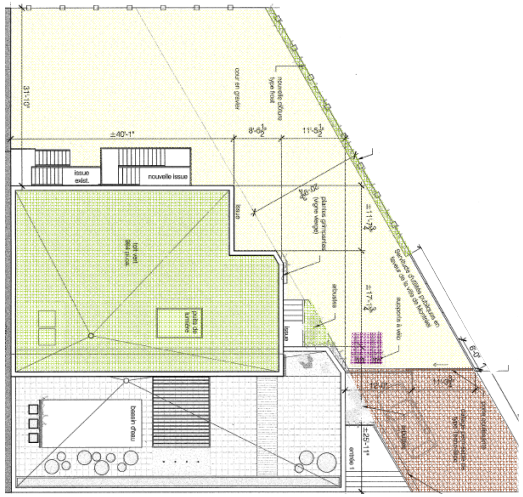
LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Aménagement extérieur et du toit
- Analyse
- Recommandation

proposition révisée



proposition initiale



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- **Projet**
  - Perspectives
- Analyse
- Recommandation

proposition révisée

proposition initiale

La Direction du développement du territoire est **favorable** à la demande pour les motifs suivants :

- le projet participe à mettre en valeur le paysage industriel de l'avenue Van Horne, en plus de bonifier la qualité architecturale du lieu;
- les propositions s'inscrivent dans les orientations du *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*, qui identifie cette portion du territoire comme étant un « secteur d'emplois », en plus d'être cohérentes avec les objectifs du *Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau* et de la *Stratégie de développement économique 2011-2017 – Montréal, espace pour créer et réussir* ;
- en incluant certaines composantes écologiques (verdissement de la propriété, toiture verte, revêtements perméables), le projet permet de contribuer à la diminution des îlots de chaleur urbains dans le secteur.

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes:

- que tous les escaliers d'issue desservant le 4e étage soient aménagés à l'intérieur du bâtiment;
- qu'un enduit anti-graffiti soit appliqué sur le revêtement de toutes les façades;
- si une pergola est aménagée sur la terrasse desservant le 4e étage :
  - que sa hauteur totale par rapport au plancher de la terrasse soit d'au plus 2,5 mètres;
  - que sa superficie totale soit d'au plus 15 mètres carrés;
  - que son retrait par rapport à la façade donnant sur l'avenue Van Horne soit d'au moins 2,5 mètres;
- que sa structure soit composée d'acier fin, peint noir.
- si une nouvelle porte de garage est aménagée à même la façade donnant du côté des voies ferrées, que celle-ci ait une largeur d'au plus 4,3 mètres;

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes *(suite)*:

- qu'un toit vert occupant au moins 80% de la superficie du toit du quatrième étage y soit aménagé;
- que l'accès au toit du 4e étage, nécessaire pour l'entretien du toit vert, se fasse via une trappe donnant à l'intérieur du bâtiment;
- que des bacs de plantation soit intégrés à la terrasse, plus particulièrement tout au long du parapet de la façade donnant sur l'avenue Van Horne;
- qu'au moins 50 % de la superficie totale de la cour adjacente aux voies ferrées soit couverte de végétaux plantés en pleine terre;
- qu'au moins quatre arbres, ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm et une hauteur égale ou supérieure à 2 m soient plantés dans la cour adjacente aux voies ferrées;

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes *(suite)*:

- que des plantes grimpantes soient plantées aux abords des clôtures bordant la propriété à l'ouest et au nord de la cour adjacente aux voies ferrées ainsi qu'à l'est, soit du côté de la servitude de non construction;
- que des plantations (plantes grimpantes ou arbustes à épines) soient ajoutées à la base du volume en crépi près de la voie de circulation;
- qu'au moins cinq unités de stationnement pour vélos soient aménagées en marge latérale est, de manière à être accessibles aux clients de l'établissement;
- que le revêtement de sol des aires de circulation piétonne et véhiculaire soient composés d'un revêtement perméable;
- qu'un plan d'aménagement paysager complet accompagne la demande de permis de transformation;

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes *(suite)*:

- que tous les équipements mécaniques extérieurs soient installés au toit, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques;
- qu'une garantie bancaire au montant de 15 000 $, valide jusqu'au parachèvement des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées, soit déposée avant l'émission du permis de transformation;
- en plus des objectifs et critères prévus au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (2005-18), que le critère d'évaluation suivant s'applique :
  - le rez-de-chaussée de la façade donnant du côté de la ferrée doit comporter un niveau d'ouverture suffisant pour animer cette cour.

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Merci !

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal