



Assemblée publique de consultation
25 septembre 2018

PPCMOI

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE MIXTE (HÔTEL MILE END)

175, avenue Laurier Ouest, angle avenue de l'Esplanade

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises
Direction du développement du territoire et des études techniques

Demande

Projet

Analyse

Adoption d'une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2003-08)*, en vue d'autoriser la construction d'un immeuble commercial de 4 étages plus mezzanine, au 175, avenue Laurier Ouest (**Hôtel Mile End**)

Dérogations au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)*

- | | |
|-------------|--|
| Article 9 | autorise un bâtiment de 4 étages maximal et d'une hauteur de 14 m |
| Article 164 | stipule qu'une salle de réception ne peut s'implanter aux niveaux supérieurs au rez-de-chaussée (C.4A, C.2C:6-15, 17, H) |
| Article 240 | exige une distance minimale de 25 m d'un restaurant existant |
| Article 362 | prohibe l'aménagement d'un café-terrasse dans une cour avant dans le prolongement d'une voie publique où est autorisée une catégorie de la famille habitation comme usage principal |



Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



Immeuble visé

Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



Transformateur
d'Hydro-Québec



Avenue Laurier - vue vers l'ouest

Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



Immeubles en face

Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



Immeubles voisins sur l'avenue Laurier O – vue vers l'est

Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



Immeubles voisins - avenue de l'Esplanade

Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



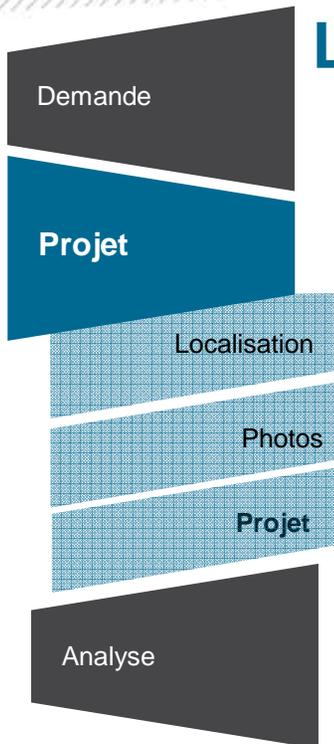
Côté ouest – de l'Esplanade



Côté ouest – de l'Esplanade



Côté est – de l'Esplanade



Le programme

Au sous-sol

- Salle de cinéma
- Stationnement pour vélo (18 unités)

Au rez-de-chaussée

- Réception et café/salon de l'hôtel
- Restaurant et son café terrasse sur le domaine public
- Galerie d'art

Aux étages

- 33 chambres d'hôtel

À la mezzanine

- Salle de réception/réunions
- Terrasse desservant la salle de réception/réunions

Sous-sol, rez-de-chaussée et mezzanine

- Débit de boissons alcooliques complémentaire à un hôtel
 - peut occuper un maximum de 20 % de la superficie de l'hôtel
 - aucune enseigne visible de l'extérieur du bâtiment ne doit signaler sa présence



Demande

Projet

Localisation

Photos

Projet

Analyse

Perspective



Vue de la mezzanine

Demande

Projet

Localisation

Photos

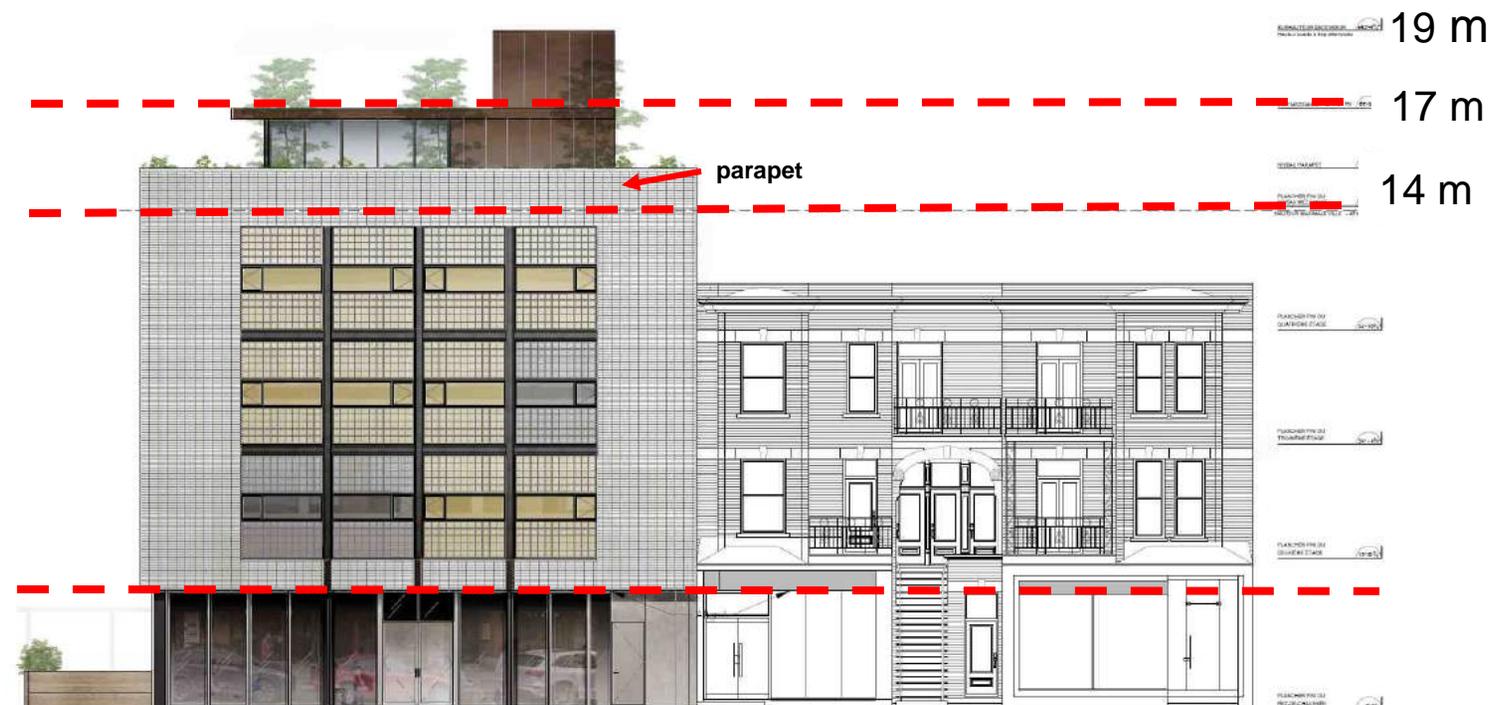
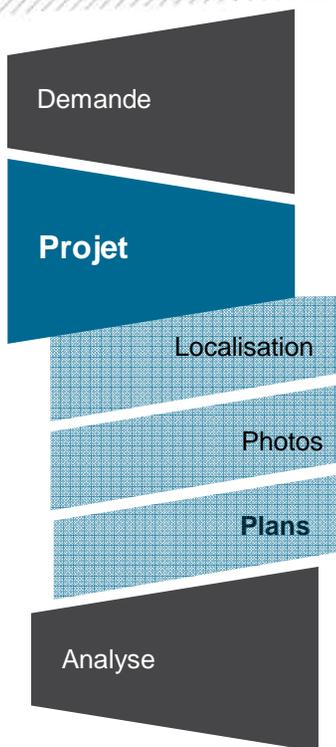
Projet

Analyse



La superficie de 120 m² représente
30,7 % de la superficie du 4^e étage

Élévation – avenue Laurier



Afin de favoriser une continuité commerciale, le projet prévoit que

- la hauteur du rez-de-chaussée et l'alignement de la façade concordent avec l'immeuble mixte voisin



Élévation – avenue de l'Esplanade

Demande

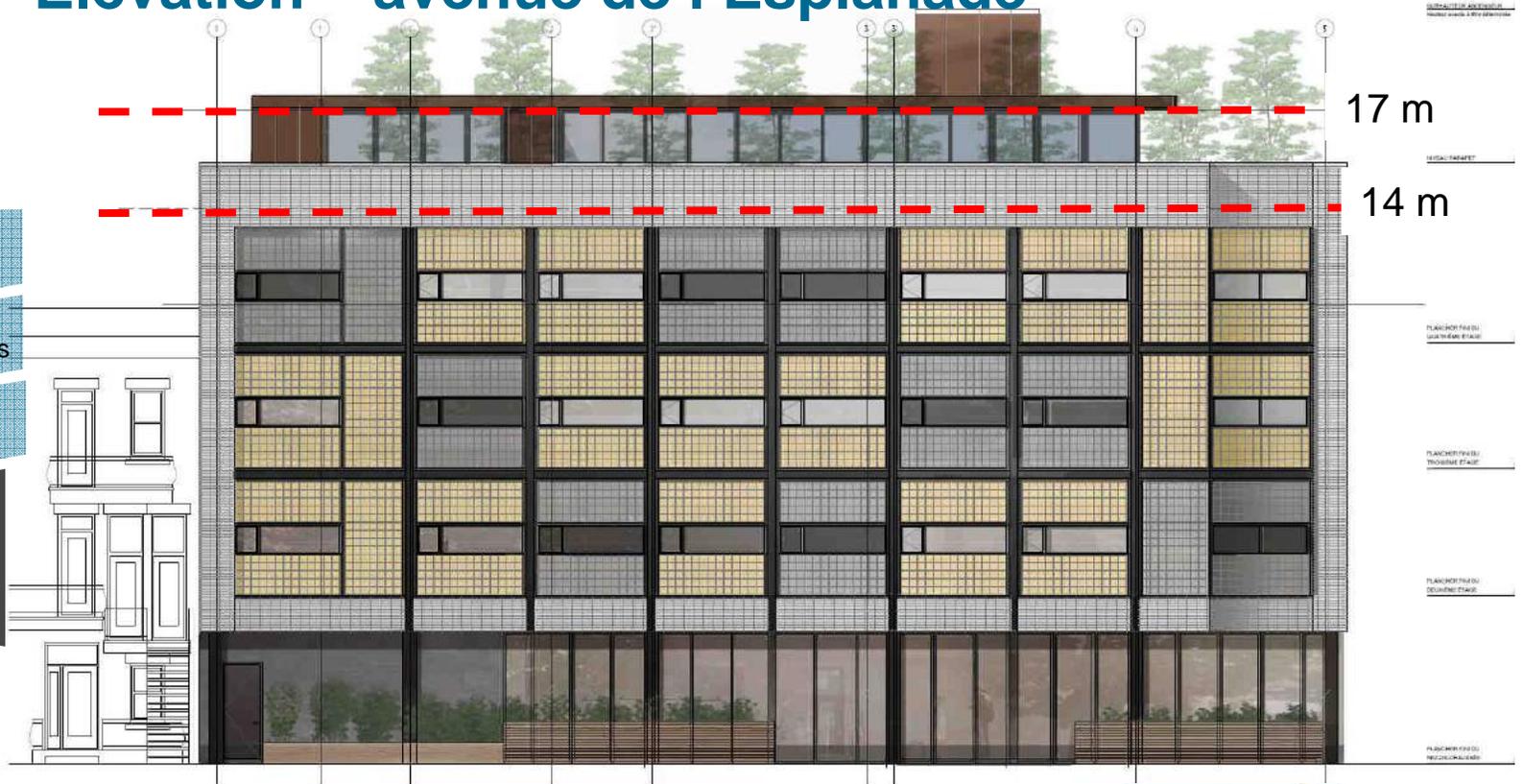
Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse

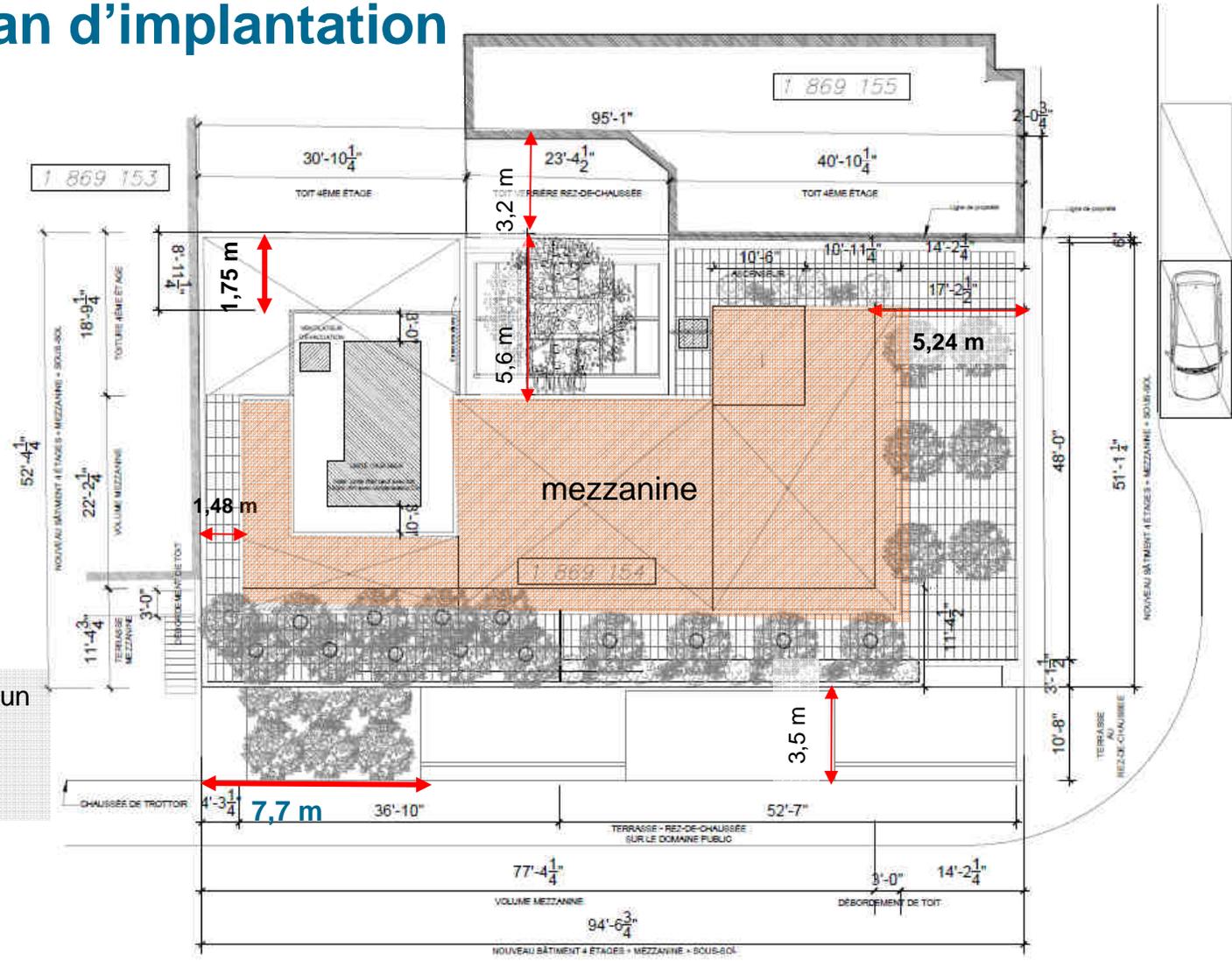


13

Rappel de l'ancien bâtiment

Plan d'implantation

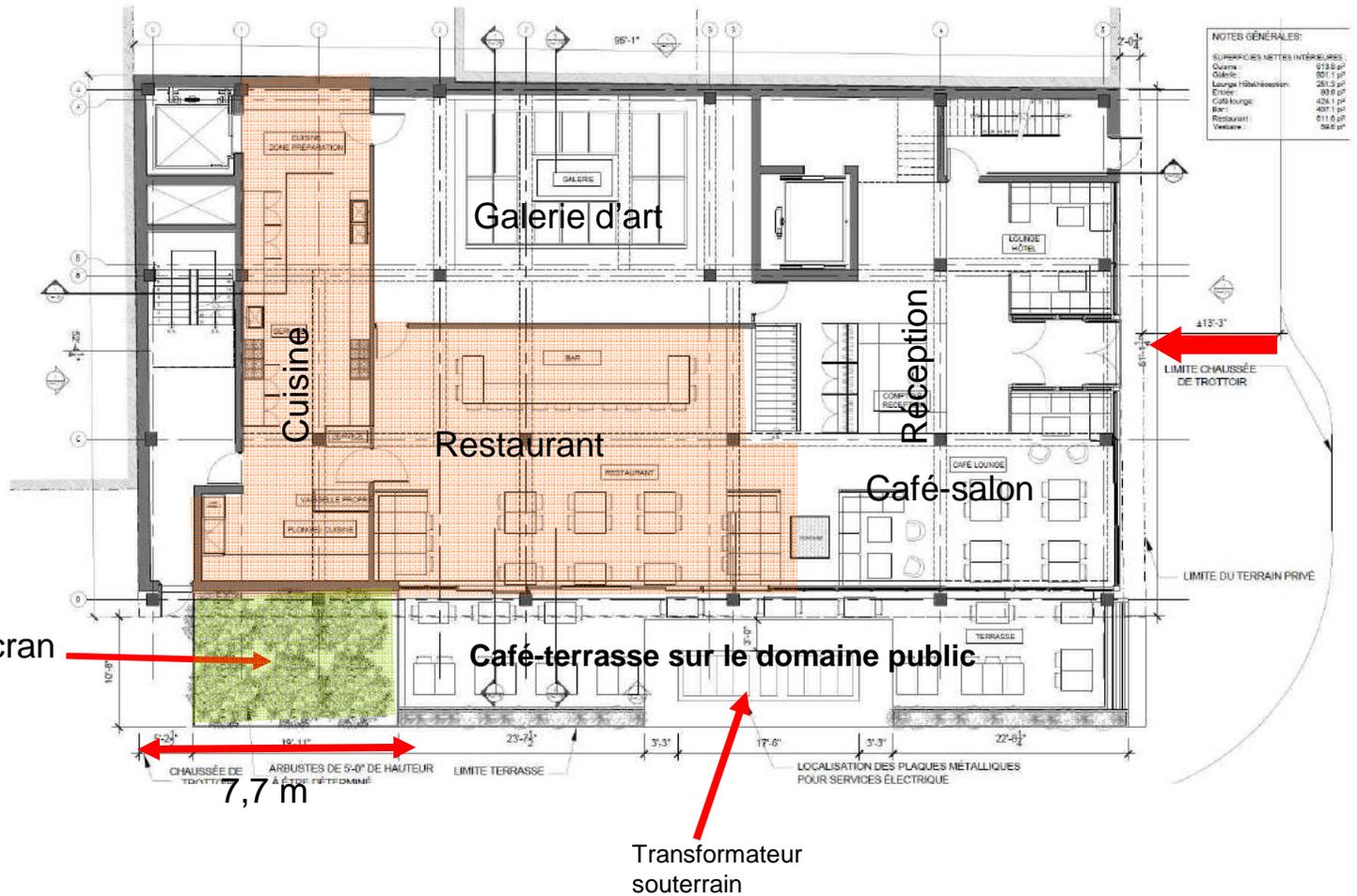
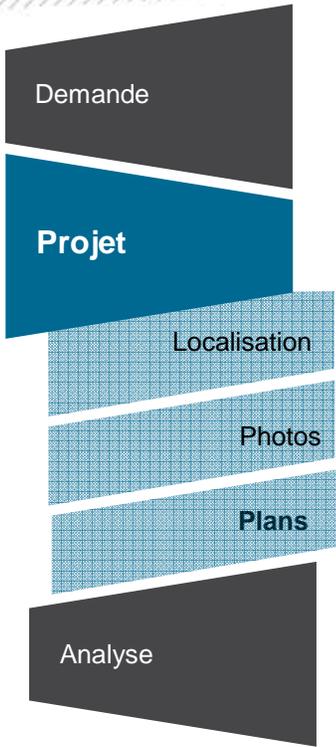
- Demande
- Projet
- Localisation
- Photos
- Plans
- Analyse



Implantation en « U » avec un retrait de 5,6 m pour les étages supérieurs face à la courette du voisin

Superficie du terrain : 459,6 m²

Plan – rez-de-chaussée

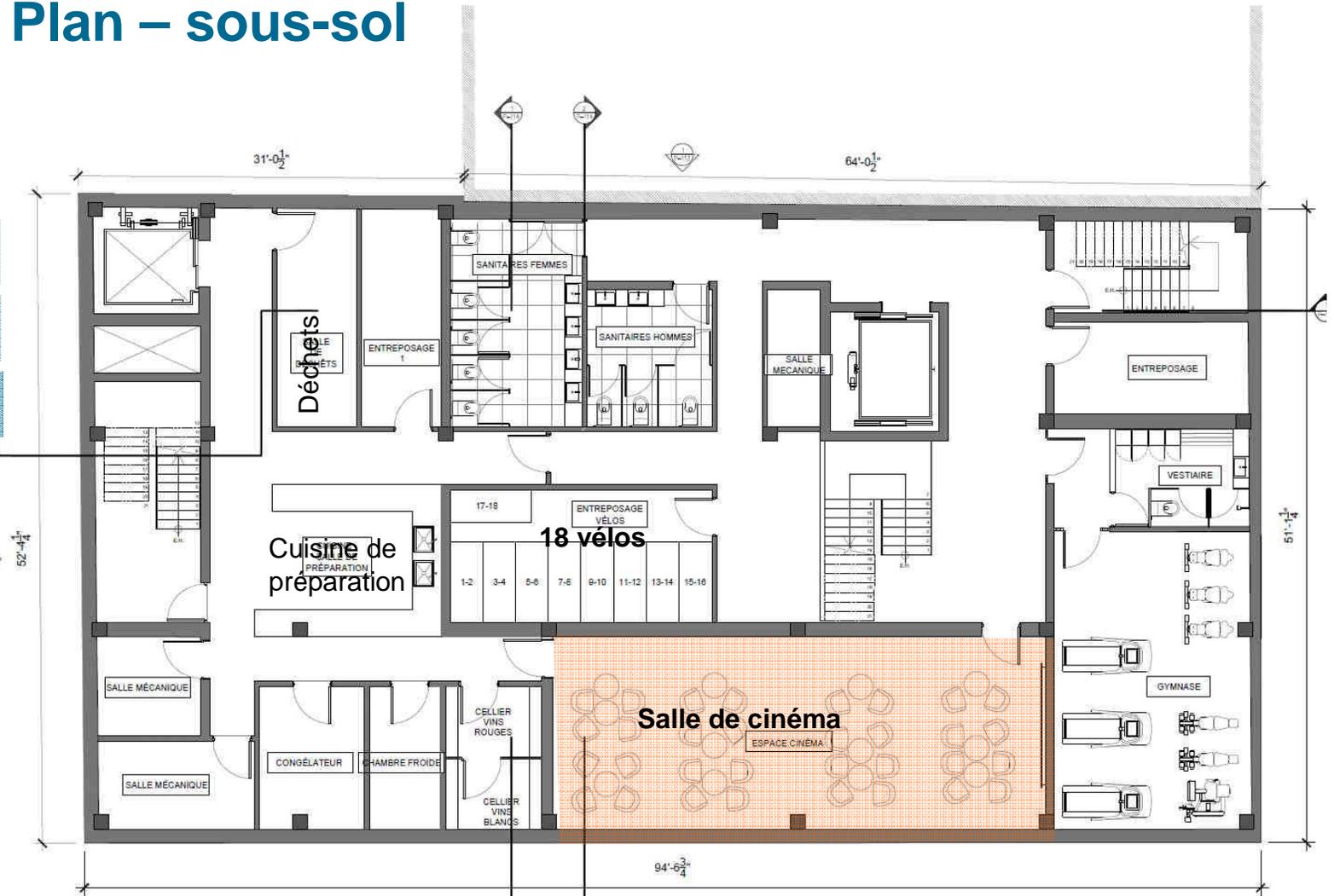


Plantations créant un écran visuel et sonore

Transformateur souterrain

Plan – sous-sol

Demande
Projet
 Localisation
 Photos
 Plans
 Analyse



Plan – étages

Demande

Projet

Localisation

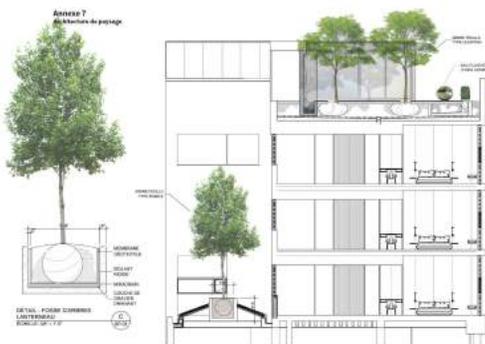
Photos

Plans

Analyse



* DESSINS PRELIMINAIRES - NE PAS UTILISER !



11 chambres par étage

Plan de la mezzanine

Demande

Projet

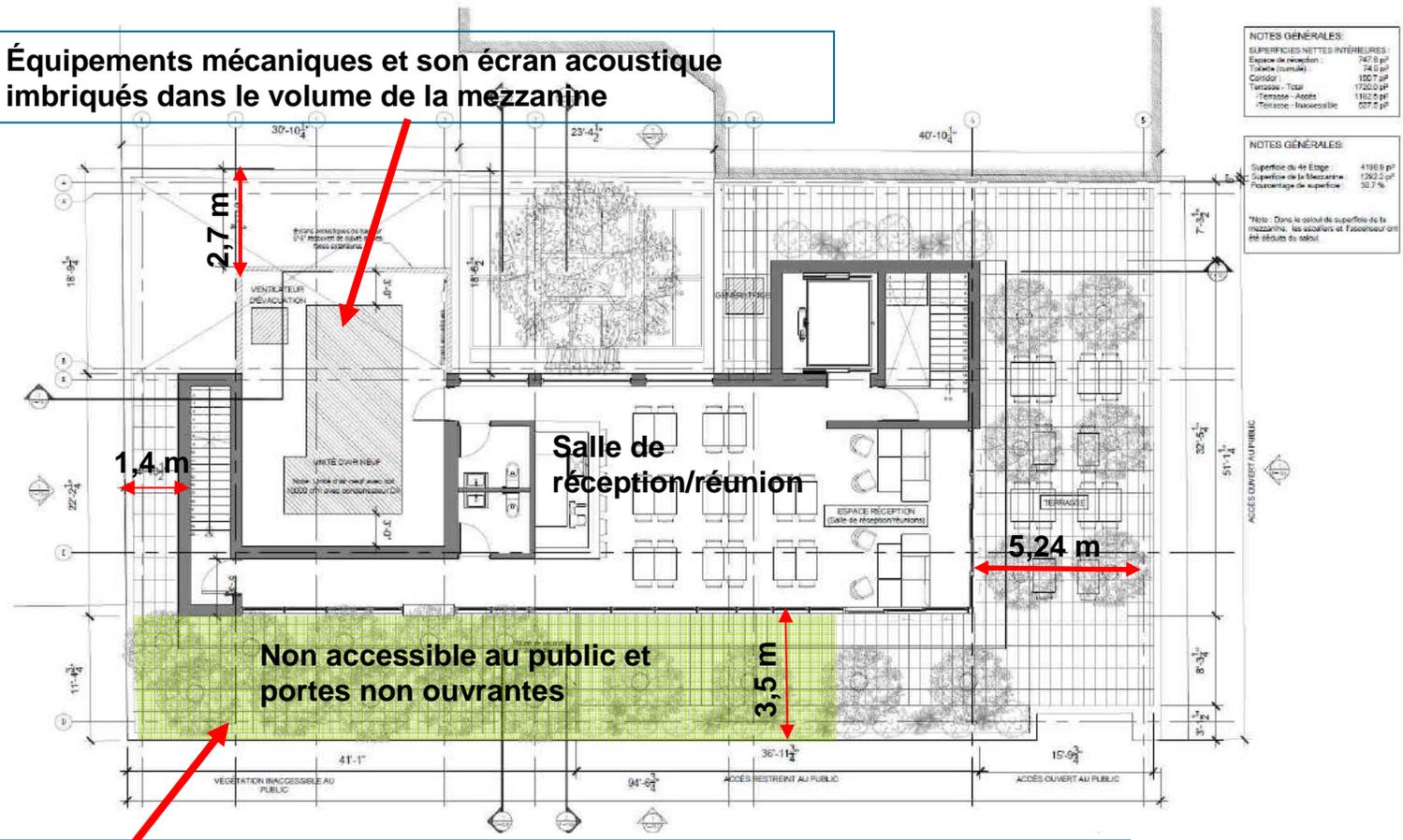
Localisation

Photos

Plans

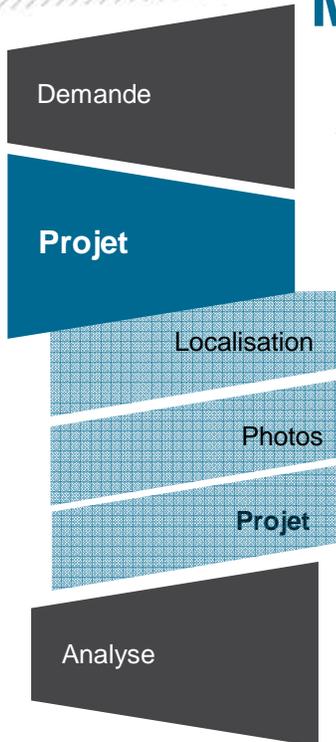
Analyse

Équipements mécaniques et son écran acoustique imbriqués dans le volume de la mezzanine



Gradation des densités végétales, de plus dense vers le secteur résidentiel à moins dense vers l'avenue Laurier – limiter l'impact visuel et sonore de la terrasse

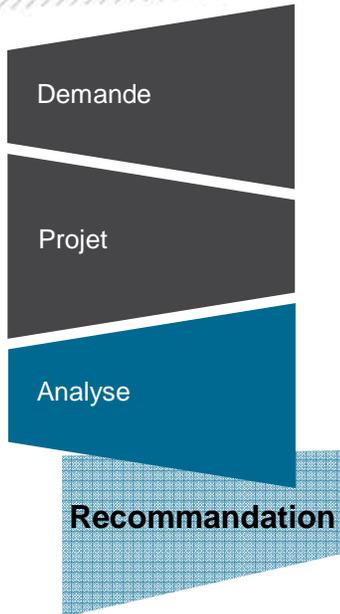
Modifications du projet



À la suite des recommandations du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 8 mai et 3 juillet 2018, les modifications suivantes ont été apportées au projet

- Un alignement avec l'immeuble commercial à l'est
- Une réduction de la volumétrie de la mezzanine en s'éloignant du secteur résidentiel
- L'élimination de la chambre avec terrasse privée au toit
- Le déplacement des équipements mécaniques et son écran afin de les imbriquer dans le volume de la mezzanine;
- L'installation des portes ouvrantes de la mezzanine à proximité de l'avenue Laurier
- La réduction de la partie de la terrasse au toit accessible au public
- La réduction de la dimension du café-terrasse proposé sur le domaine public en ajoutant plus de végétaux à proximité du secteur résidentiel

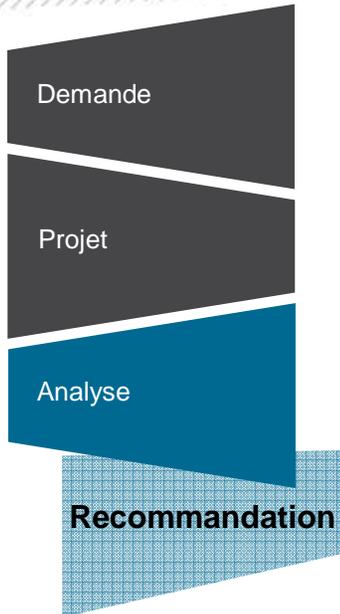




La Direction du développement du territoire et des études techniques est **favorable** à la présente demande de projet particulier pour les motifs suivants

- Le projet d'hôtel contribue à **augmenter la mixité commerciale et l'animation** de cette artère importante;
- L'implantation sur l'avenue Laurier Ouest, qui **s'aligne** avec le bâtiment adjacent, assure une **continuité commerciale**;
- La présence d'une **courette intégrée** à celle du voisin permet de limiter les impacts sur la luminosité et la qualité des espaces extérieurs des logements de l'immeuble voisin;
- Les **retraits proposés à la mezzanine et le verdissement du toit** minimisent les impacts de la salle de réception et de sa terrasse sur le milieu;
- Bien que dérogatoire, **le restaurant proposé constitue un usage habituellement associé avec un hôtel** et, jumelé avec les autres usages de l'immeuble, contribue à la vitalité de l'avenue;
- **L'imbrication des équipements mécaniques** dans le volume de la mezzanine minimise les impacts visuel et sonore sur le milieu.

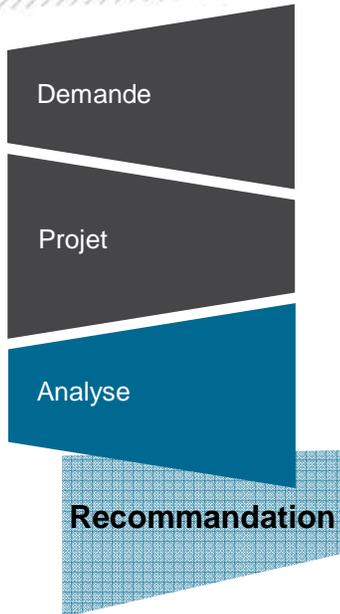




La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes :

- Que l'usage « **restaurant** » soit autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol à la condition que l'usage principal de l'immeuble soit un hôtel;
- Que l'usage « **salle de réception** » soit autorisé au niveau de la mezzanine à la condition que l'usage principal de l'immeuble soit un hôtel;
- Que la hauteur maximale du bâtiment soit d'au plus **17,5 m**;
- Qu'une **implantation en « U »** soit prévue pour les étages supérieurs **face à la courrette du bâtiment résidentiel voisin à l'est**, avec un retrait minimal de 5,6 m à partir de la limite du terrain;
- Que le **parapet serve de garde-corps** pour la terrasse au toit;
- Que **l'accès au public sur la terrasse au toit** soit limité à la partie donnant sur l'avenue Laurier et sur la partie donnant sur l'avenue de l'Esplanade, sur une distance maximale de 4,8 m à partir du mur de la mezzanine donnant sur l'avenue Laurier;
- Que la **partie de la terrasse au toit non accessible au public soit délimitée par un dispositif physique**, tel un écran séparateur, et pourvue d'un aménagement paysager ainsi que d'une sortie d'eau;





La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes (suite) :

- **Qu'aucune porte ouvrante ne soit installée** sur la partie du mur de la mezzanine donnant sur la partie de la terrasse non accessible au public;
- Que les **retraits minimaux** suivants soient respectés pour l'implantation de la **mezzanine** : 3,5 m pour le mur donnant sur l'avenue de l'Esplanade, 5 m pour le mur donnant sur l'avenue Laurier Ouest et 1,4 m de la limite nord du terrain;
- Que le **mur écran dissimulant les équipements mécaniques** soit implanté à une distance minimale de 2,7 m de la limite est du terrain et de 1,4 m de la limite nord du terrain;
- Que **l'aménagement d'un café-terrasse** soit autorisé dans le prolongement de l'avenue de l'Esplanade à une **distance minimale de 7,7 m de la limite nord** du terrain bordant le secteur résidentiel;
- Qu'un **aménagement paysager**, d'une superficie minimale de **19,5 m²**, soit prévu entre le café-terrasse et la limite nord du terrain;



Demande

Projet

Analyse

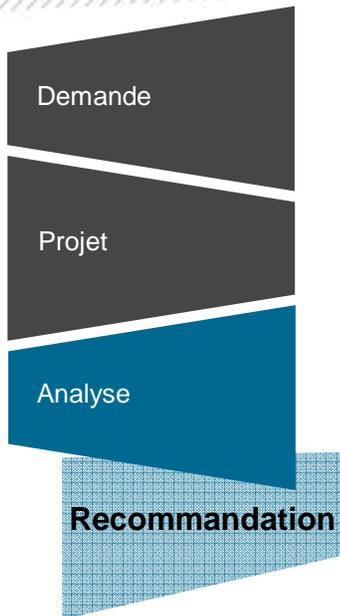
Recommandation

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes (suite) :

- Qu'un **plan d'aménagement paysager, préparé par un architecte de paysage**, soit déposé lors de la demande de permis de construction;
- Qu'une **plaque commémorative témoignant de l'historique** du bâtiment démoli en 1947 soit préparée par un expert en patrimoine et installée d'une manière clairement visible de la voie publique;

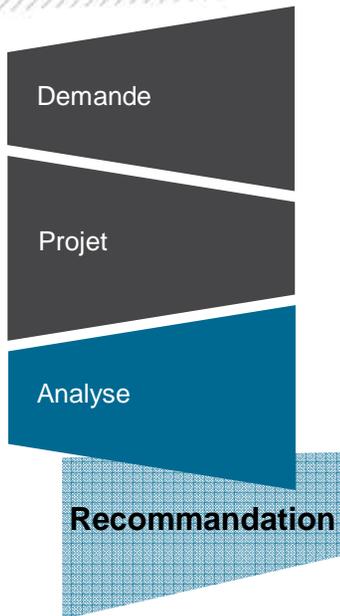


- De déposer, avant la délivrance du permis de construction, **une lettre de garantie irrévocable au montant de 50 000 \$**, valide jusqu'au parachèvement de l'ensemble des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées.



Qu'en plus des **critères d'évaluation** des projets prévus au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2005-18)*, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- Le **traitement architectural** du bâtiment doit s'inspirer du bâtiment de 1947 démolì, autant par les matériaux, tels les blocs de verre, que par un clin d'oeil au balcon d'origine;
- Le **traitement architectural de la mezzanine ainsi que sa localisation sur le toit** doivent être conçus de manière à diminuer son impact visuel, misant sur une façade largement vitrée, assurant ainsi une transparence, et sur un parement en cuivre ou un matériau de qualité équivalente;
- Le **traitement de l'écran** ou autre dispositif limitant l'accès au public à la partie non accessible de la terrasse au toit doit être appuyé par un **aménagement axé sur un principe de gradation des densités végétales, de plus dense vers le secteur résidentiel à moins dense vers l'avenue Laurier**, comprenant des essences d'arbres ou d'arbustes permettant aussi de limiter la propagation du bruit et de réduire l'impact visuel de la mezzanine;



Qu'en plus des critères d'évaluation des projets prévus au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2005-18)*, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- Le traitement architectural de la **cage d'ascenseur et du mur écran** dissimulant les équipements mécaniques doit assurer leur intégration à l'architecture du bâtiment avec un parement de cuivre ou un matériau de qualité équivalente, afin de limiter leurs impacts visuels;
- Les **équipements mécaniques ainsi que leur écran acoustique doivent s'imbriquer le plus possible au volume général de la mezzanine**, permettant ainsi de limiter les impacts visuel et sonore sur le milieu;
- **L'aménagement paysager végétal** prévu entre la limite du terrain et le **café-terrasse** donnant sur l'avenue de l'Esplanade doit être conçu de manière à créer un écran visuel et sonore par rapport au secteur résidentiel voisin.

Processus d'adoption

Demande

Projet

Analyse

**Processus
d'adoption**

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	3 juillet 2018
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	4 septembre 2018
Assemblée publique de consultation	25 septembre 2018
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>2 octobre 2018</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>octobre 2018</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>5 novembre 2018</i>



Processus d'approbation référendaire

Disposition susceptible d'approbation référendaire

- Hauteur et usages

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit

- Provenir de la zone composant le secteur visé ou d'une zone contigüe à celle-ci;
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur d'où elle provient;
- Être **signée par au moins 12 personnes** ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins;
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8^e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.

Demande

Projet

Analyse

**Processus
d'adoption**

Processus d'adoption – zones visée et contigües





Questions ?