

Assemblée publique de consultation - 1^{er} septembre 2015

PPCMOI - Agrandissement d'un immeuble résidentiel

3518 à 3530, rue Durocher, entre les rues Milton et Prince-Arthur

La demande

Autoriser la démolition de l'ancienne dépendance et l'agrandissement de l'immeuble existant de 36 logements en **ajoutant 26 logements** pour un **total de 62 logements**, en dérogation du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)*

- qui n'autorise qu'un maximum de 36 logements par bâtiment (H.1-6) (art. 121)



Situation existante



Projet proposé

Localisation



Le site

Démolition
d'une ancienne
dépendance
rattachée à la
maison
Débarats
(démolie en
1953)



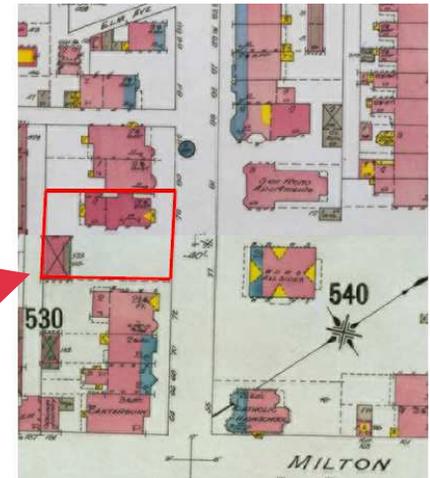
- L'agrandissement de l'immeuble existant de 36 logements (1 ½) loués principalement aux étudiants éliminant le stationnement en surface de 23 unités

Étude de recherche documentaire

Préparée par Louis Brillant (2013)

Caractéristiques d'origine de la dépendance transformées

- Des lucarnes à l'étage étaient ajoutées en 1948
- Modifications de boiserie du pignon
- Bâtiment isolé – murs latéraux actuellement mitoyens
- Le traitement du rez-de-chaussée se limitait d'origine
 - aux 3 grandes paires de portes avec 32 petits carreaux de verre dans la partie supérieure de chaque porte
 - à l'étage, il y avait une saillie centrale à double fenêtres, encadrée de bois avec motifs ornementaux anglais (modifiés vers 1948)
- Côté ruelle - les anciennes ouvertures centrales du rez-de-chaussée et de l'étage ont été murées et remplacées par huit fenêtres de dimensions variables



maison Desbarats
(démolie en 1953)
avec la
dépendance



Étude de recherche documentaire

État de l'immeuble

Préoccupations croissantes

- sur la structure, au niveau des fondations, la dalle sur sol est complètement brisée, de façon, irrécupérable
- au rez-de-chaussée, affaissement de linteaux est une source de préoccupation, infiltrations d'eau surtout du côté ruelle



REF 2012-12-14 LB 129
Détail du soupirail, mur est

REF 2012-12-14 LB 119
Support temporaire de bois pourri

REF 2012-12-14 LB 113
Exemple de pourriture de bois du plafond, vers le sud

Énoncé de l'intérêt patrimonial (2013)

- L'intérêt patrimonial repose sur la **valeur historique** de la dépendance en fond de lot **construit en 1900** comme garage et logement à l'étage
- Érigée derrière la maison Desbarats construite en 1887 et **démolie en 1952-1953**, la dépendance (*Coach House*) témoigne du développement du secteur Milton-Parc composé à la fin du XIX^e siècle de nombreuses maisons bourgeoises
- Dernier témoin de l'occupation d'origine de ce site
- Témoigne de la prédominance de l'architecture victorienne dans les quartiers bourgeois (principalement le couronnement avec fausse-mansarde d'inspiration anglaise)
- L'intérêt historique de ce site repose sur son association avec
 - George-Édouard Desbarats, important imprimeur-éditeur et propriétaire constructeur de la maison (démolie)
 - l'homme d'affaires **Charles F. Smith** qui a fait construire la dépendance
 - le *Columbian Club* qui a occupé la maison Desbarats de 1921 à 1928

ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL
Site du 3518 au 3530, rue Durocher, arrondissement du Plateau-Mont-Royal

DESIGNATION PATRIMONIALE

Désignation au Plan d'urbanisme : Situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle
Statut en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel du Québec : Auccun
Désignation patrimoniale fédérale : Aucune



Photo aérienne du site (Source : Bing Maps, 2013)



Site du 3518 au 3530, rue Durocher (Source : Ville de Montréal, mai 2013)

SYNTHÈSE DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL

L'intérêt patrimonial du site du 3518 au 3530, rue Durocher repose principalement sur la valeur historique de la dépendance en fond de lot construite en 1900 (3518-3520, rue Durocher). Érigée derrière la maison Desbarats construite en 1887 et démolie en 1952-1953, cette dépendance (à l'origine un garage avec logement à l'étage) témoigne du développement du secteur Milton-Parc et de l'Université McGill composé à la fin du XIX^e siècle de nombreuses maisons bourgeoises, ainsi que des modes de vie en milieu urbain des familles aisées à l'époque. Dernier témoin de l'occupation d'origine de ce site suite à la démolition de la maison Desbarats, cette dépendance témoigne aussi de la prédominance de l'architecture victorienne dans les quartiers bourgeois. Enfin, l'intérêt historique de ce site repose sur son association avec George-Édouard Desbarats, important imprimeur-éditeur et propriétaire constructeur de la maison (démolie), avec l'homme d'affaires Charles F. Smith qui a fait construire la dépendance en 1900, et le Columbian Club qui a occupé la maison Desbarats de 1921 à 1928.

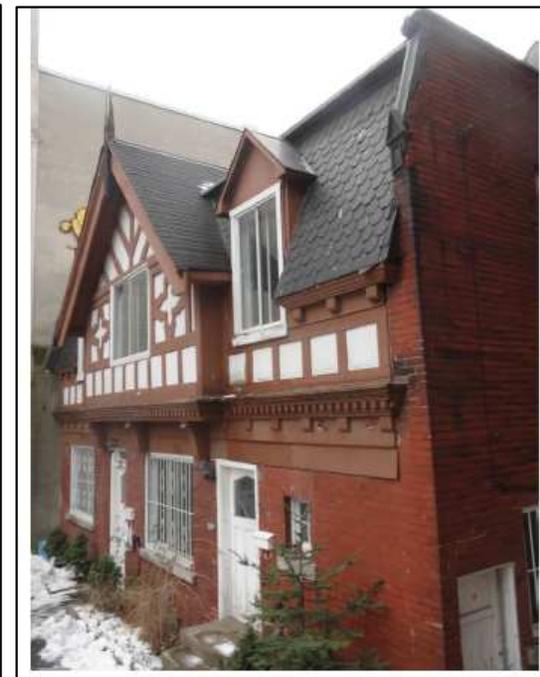
VALEUR HISTORIQUE



La maison (démolie en 1952-1953) et sa dépendance (à gauche) en 1921 (Club Columbian, rue Durocher, Montréal, QC, 1921, Wm. Notman & Son, VIEW-20292.1 © Musée McCord)

Justification de la démolition proposée

- Le bâtiment principal a été démoli
- Les transformations importantes ont été apportées à l'enveloppe
- Le bâtiment est en mauvais état



Projet de construction - insertion sur la rue Durocher

26 logements traversant avec accès distincts – 3 logements en sous-sol, 4 logements sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et sous-sol), 8 logements avec mezzanines



La cour intérieure paysagée – vue vers le sud

Accès distincts aux logements par un système de coursives dans la cour



Contexte d'insertion



Plan de rez-de-chaussée



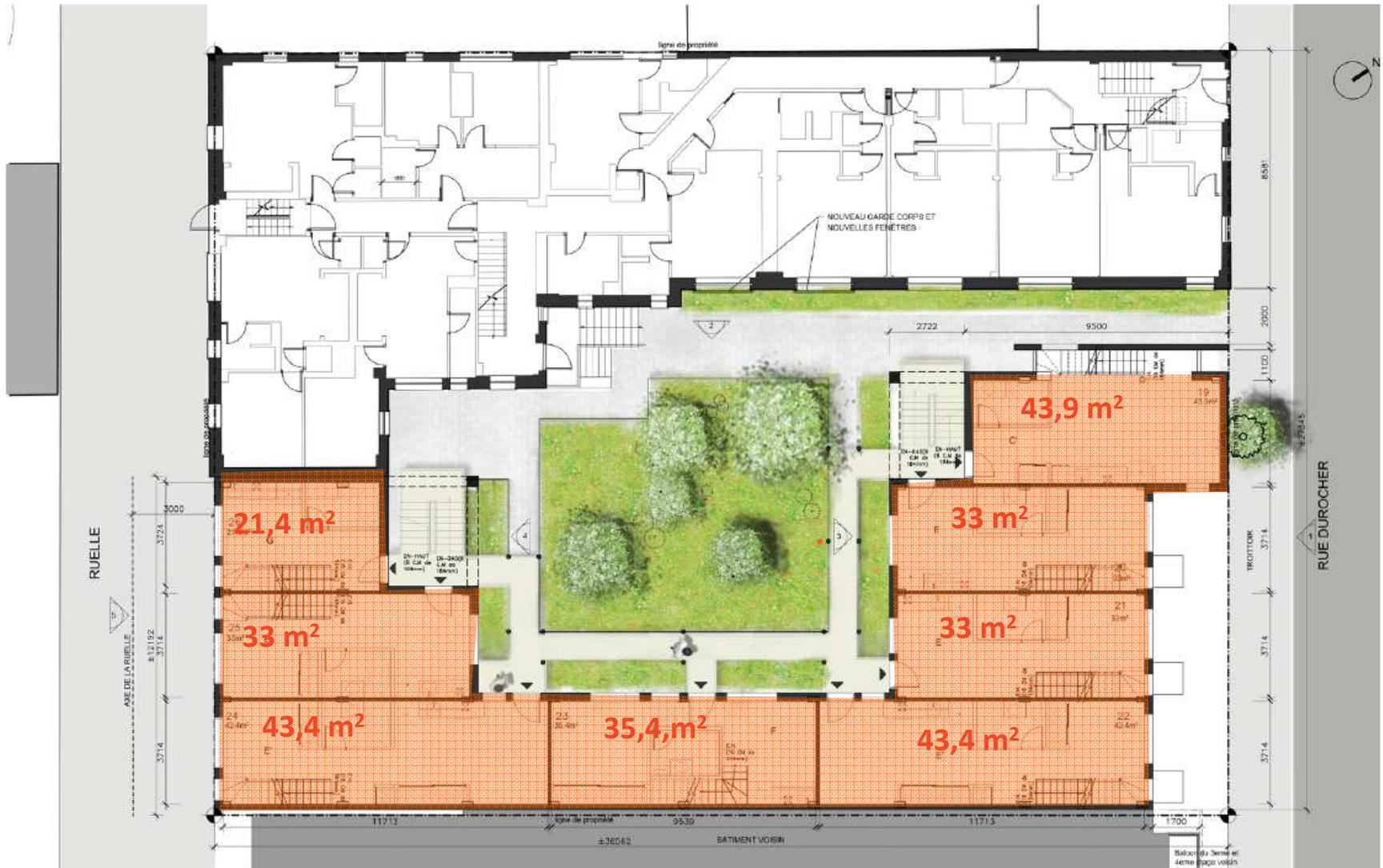
Logement sur 2 niveaux

Plan de sous-sol



Logement sur 2 niveaux

Plan de 3^e étage



Logement sur 2 niveaux

Plan de niveau des mezzanines



Logement sur 2 niveaux

Élévation Durocher



MATÉRIAUX



Brique



Panneau d'acier réfléchissant gaufré

Élévation cour - vue vers le sud



Détail de la
Plaque commémorative

Élévation arrière – côté ruelle



MATÉRIAUX



Brique

Panneau d'acier réfléchissant gaufré



REF 2012-12-14 LB 047
Vers le sud; on voit les cours des bâtiments sur Milton



REF 2012-12-14 LB 082
Vers le sud-ouest, les cours des bâtiments sur Milton
On retrouve aussi les garages du bloc voisin



REF 2012-12-14 LB 083
Vers le nord-ouest, quelques garages et remises



4 - Vue depuis la ruelle

La Direction est **favorable** à la demande pour les motifs suivants



- la démolition de l'ancienne dépendance, fortement transformée et en très mauvais état, permet la réalisation d'un projet de densification résidentielle à une distance de marche du centre-ville, des campus universitaires et d'une station de métro
- en éliminant un stationnement en surface, le projet permet de réduire les surfaces imperméables
- l'aménagement des logements autour d'une grande cour paysagée minimise l'impact de bruit sur le voisinage compte tenu de la clientèle projetée
- le projet offre des typologies variées ainsi que des espaces extérieurs privés et collectifs ce qui compense la petite dimension des logements

Recommandation

La Division recommande la démolition de l'ancienne dépendance et l'agrandissement du bâtiment, aux **conditions** suivantes :

- qu'un **maximum de 26 nouveaux logements** soit autorisé
- que **les 4 logements en façade soient aménagés sur deux niveaux** soit le rez-de-chaussée et le sous-sol avec des entrées et des escaliers distincts sur la rue Durocher pour les 3 unités en retrait
- que tous les **logements du 3^e niveau soient dotés de mezzanines**
- qu'un **plan d'aménagement paysager complet** accompagne la demande de permis de transformation
- que **l'implantation de l'immeuble soit conçue autour d'une cour paysagée** d'une dimension minimale de 200 m²
- qu'une **plaque commémorative témoignant de l'ancienne maison Desbarats** et sa dépendance soit préparée par un expert en patrimoine et installée d'une manière clairement visible de la voie publique

Recommandation

La Division recommande la démolition de l'ancienne dépendance et l'agrandissement du bâtiment, aux **conditions** suivantes (*suite*)

- qu'au moins 62 unités de stationnement de vélo soient aménagées, dont au moins 46 unités à l'intérieur du bâtiment
- qu'aucune terrasse commune ne soit aménagée sur un toit
- que la demande de démolition de l'ancienne dépendance soit accompagnée de la demande de permis de transformation pour le projet d'agrandissement
- que la démolition de l'ancienne dépendance soit effectuée dans les 6 mois suivant l'émission du permis de transformation
- que la construction du projet d'agrandissement soit débutée dans les 12 mois suivant l'émission du permis de transformation

Recommandation

La Division recommande la démolition de l'ancienne dépendance et l'agrandissement du bâtiment, aux **conditions** suivantes (*suite*)

Décréter qu'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)*, les critères d'évaluation suivants s'appliquent

- une attention particulière doit être portée dans la conception et le choix de matériaux des cages d'escalier dans la cour afin de minimiser les vibrations et le bruit de cette structure pour les résidents
- une légèreté et une clarté doit être recherchées dans le traitement des colonnes supportant les coursives dans la cour intérieure

D'exiger qu'une garantie bancaire au montant de 25 000 \$, valide jusqu'au parachèvement de l'ensemble des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées, soit déposée avant l'émission du permis de transformation

Calendrier d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	19 mai 2015
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	6 juillet 2015
Assemblée publique de consultation	1^{er} septembre 2015
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>8 septembre 2015</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>Septembre 2015</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>5 octobre 2015</i>

Processus d'approbation référendaire

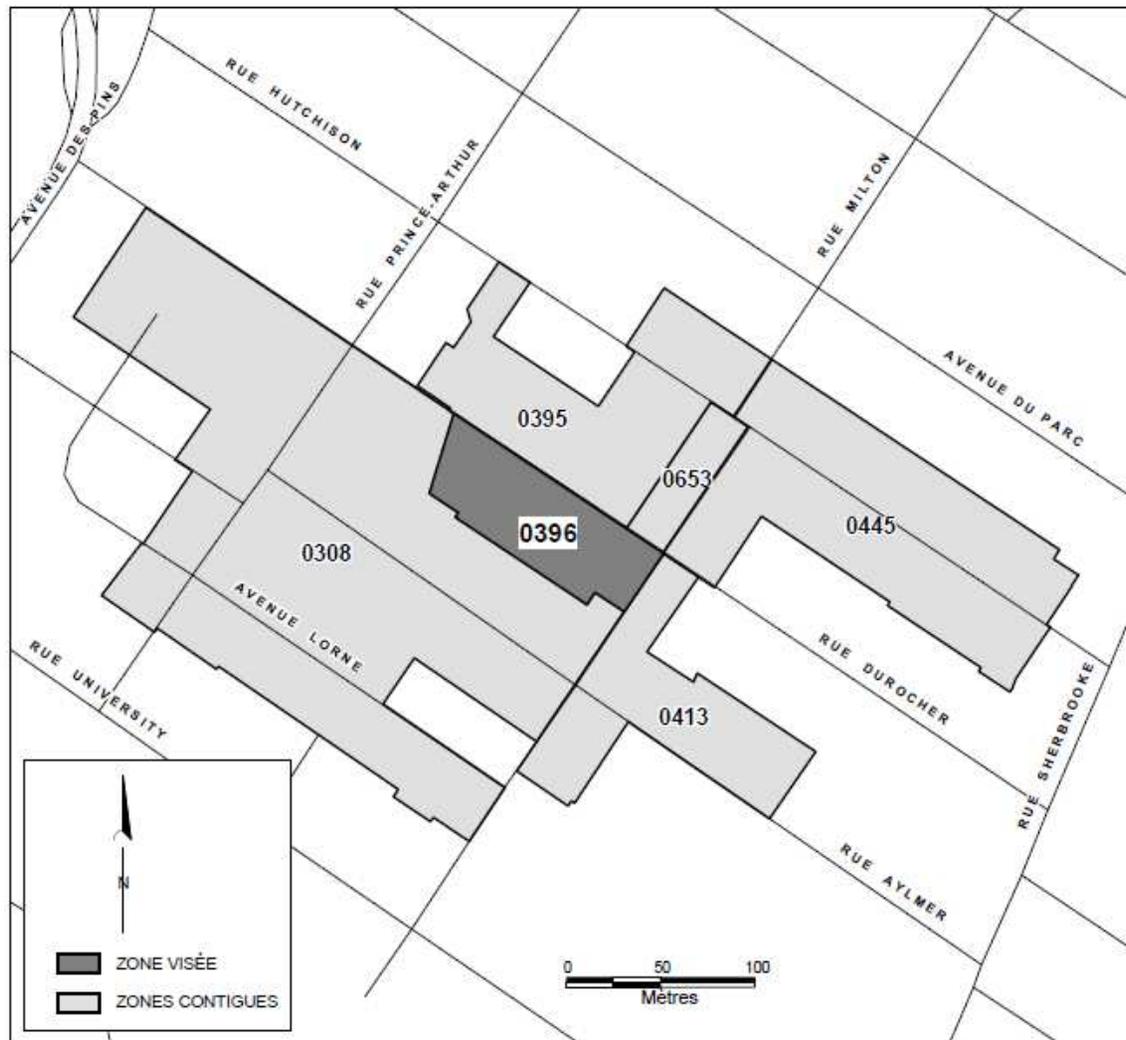
Disposition susceptible d'approbation référendaire

- Usage

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.

Processus d'adoption – zones visée et contigües





Période de questions