



Assemblée publique de consultation
24 septembre 2019

PPCMOI – Démolition et construction d'un bâtiment mixte Ancienne entreprise de pierres tombales *L. Berson et Fils*

3880-3884, boulevard Saint-Laurent

Olivier Joncas-Hébert

Conseiller en aménagement

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises

Direction du développement du territoire et des études techniques

Demande

Projet

Analyse

Rappelons que, depuis 1922, ces terrains ont été occupés par *Monuments L. Berson et fils*, une entreprise de pierres tombales desservant la communauté juive. Il s'agit d'un des derniers témoins des vagues d'immigrants de cette époque qui ont contribué au caractère et à la richesse culturelle de cette artère.

Documents produits :

- Étude sur la valeur patrimoniale ainsi qu'une étude sur l'état des immeubles à démolir;
- Énoncé de l'intérêt patrimonial établissant les valeurs paysagère, historique et symbolique du site;
- Étude acoustique compte tenu de sa localisation adjacente à un bar.

Présentations :

- 17 octobre 2017 : Présentation au CCU Avis favorable à la démolition mais défavorable au concept architectural
- 23 février 2018 : Présentation d'une version du projet au comité mixte (*Conseil du patrimoine de Montréal et Comité Jacques-Viger*) Avis défavorable
- 23 octobre 2018 : Présentation au CCU suite à une révision du projet. La version principale a été rejetée et une version secondaire a été approuvée. Avis favorable en demandant une version révisée
- 16 juillet 2019 : Présentation au CCU de la version révisée incluant les conditions exigées par la Direction et le CCU Avis favorable

Énoncé de l'intérêt patrimonial – 3 valeurs essentielles

Demande

Projet

Analyse

VALEUR PAYSAGÈRE



Romant la continuité du bâti, le site de L. Berson & Fils constitue un véritable repère dans la trame urbaine.



Élément distinctif, la cour occupée par la structure de poutres et de rails à ins., que par les piles et les entreposées.



Un des éléments distinctifs du site : le bâtiment accessoire, dont la construction remonte à plus d'un siècle.

VALEUR HISTORIQUE



Les bâtiments vieux de près de 145 ans sont toujours en place et ont conservé la plupart de leurs caractéristiques d'origine.



L'atelier, au caractère artisanal, vers 1863.



Un membre de la famille Berson, vraisemblablement Louis Berson, au milieu de pierres brutes et de monuments.

VALEUR SYMBOLIQUE



Le lieu a accueilli durant trente ans les ateliers des artistes sculpteurs Edith Brodwin et Stanley Lewis.



La murale de Phieghi orname le site : une illustration de la source d'inspiration que fut le site pour plusieurs artistes.

Avis du comité mixte (CPM et CJV) du 23 février 2018

Demande

Projet

Analyse



Interprétation de l'énoncé de l'intérêt patrimonial

- Le grand défi pour le projet de redéveloppement sur ce site, vacant depuis 2014, demeure la réinterprétation des valeurs patrimoniales, notamment **sa qualité de lieu distinctif et inusité qui rompt la continuité du bâti et en fait un repère dans la trame urbaine du boulevard Saint-Laurent et le caractère vernaculaire et modeste des bâtiments, leur gabarit et leur implantation**

Rupture dans la trame urbaine

- Le respect de cette rupture paysagère pourrait s'exprimer par **un retrait, une architecture distincte**
- Considérant la valeur patrimoniale importante du lieu, l'application de règles d'insertion ordinaire n'est pas pertinente, **la conservation d'un espace ouvert au sol pourrait justifier l'augmentation de la hauteur**

Maintien de la murale

- Le comité apprécie l'intention de **conserver et d'intégrer la murale de Phlegm** au projet, et suggère une attention particulière en respectant l'intégrité de l'œuvre, par exemple en prévoyant un dégagement plus grand

Avis défavorable

- Il recommande de revenir à un **concept limpide et efficace pour traduire de façon beaucoup plus claire l'esprit du lieu**
- Le comité encourage la réalisation d'un projet dont on aura **une lecture intelligible des évocations qui seront compréhensibles à long terme aux futures générations**



Demande

Projet

Analyse

Le projet déroge aux dispositions suivantes du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)* :

Article 9 : Hauteur dépassant celle prescrite (17,6 m au lieu de 16 m);

Article 18.1 : Aucun retrait de la terrasse à l'avant au lieu d'au moins 2 fois sa hauteur;

Article 18.2 : Aucun retrait de la terrasse à l'arrière au lieu d'au moins 1,2 m;

Article 19 : Règle d'insertion (4 étages au lieu de 3);

Article 158.1 : Logements adjacents à un débit de boissons alcooliques.

Demande

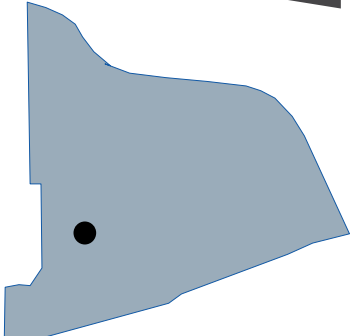
Projet

Localisation

Photos

Projet

Analyse



LA PROPRIÉTÉ BERSON : 3880-3894 BOULEVARD ST-LAURENT

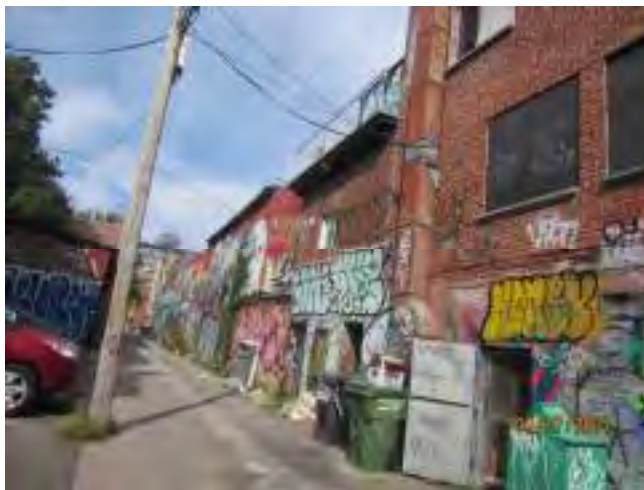
Trois bâtiments revêtus de brique d'argile rouge et recouverts de graffitis et de murales occupent la propriété Berson. Les deux bâtiments principaux sont au fond de la propriété et occupent la pleine largeur du lot. S'élevant sur deux étages, leur façade avec des galeries de bois au 2^e étage donne sur la cour avant de la propriété et sur le boulevard Saint-Laurent. Le troisième bâtiment d'un étage et de largeur réduite, un magasin saisonnier, est situé en avant de la propriété côté sud. Le reste de la propriété est occupé par la cour avant autrefois utilisée pour les livraisons, l'entreposage et l'exposition de pierres tombales. Une grue mobile supportée par des structures d'acier ainsi que l'enseigne de l'ancien occupant sont toujours en place.

Au début de 2015, l'entreprise L. Berson et Fils, fabricant de pierres tombales, déménage après près de 90 ans d'activité sur la *Main*. La propriété abandonnée, sauf pour le local loué depuis 30 ans à l'entreprise Crème glacée maison Ripples, est mise en vente.

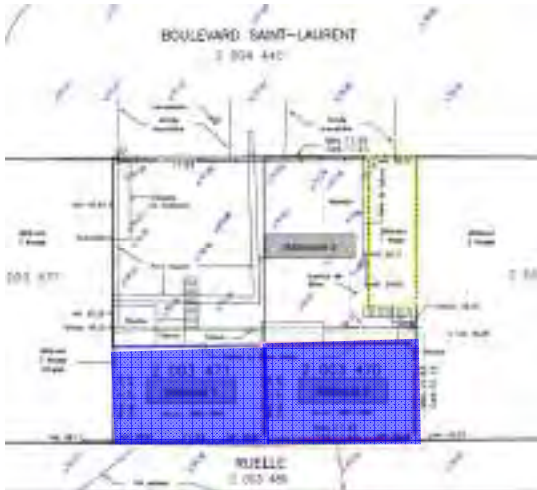
*Extrait de l'Étude patrimoniale réalisée par Susan D. Bronson



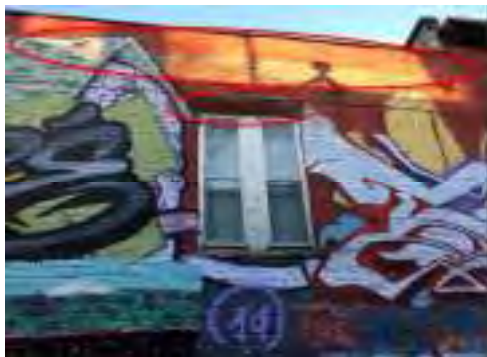
- Demande
- Projet**
- Localisation
- Photos
- Projet
- Analyse



État des immeubles – Bâtiments 1 et 2



- Ces bâtiments, très similaires, montrent **plusieurs signes de défaillance structurale**
- Une **faiblesse structurale du mur porteur** et des **entailles importantes** réalisées dans la poutre principale affectent grandement sa capacité de résistance aux charges
- **L'ensemble des planchers** montrent des déformations très importantes, de 4 à 5 pouces, rendant l'utilisation du bâtiment difficile, voire précaire
- Il y a **plusieurs déformations latérales du parement** (ventre-de-bœuf) qui démontrent une anomalie soit au niveau de la structure du bâtiment soit des attaches des parements à la structure



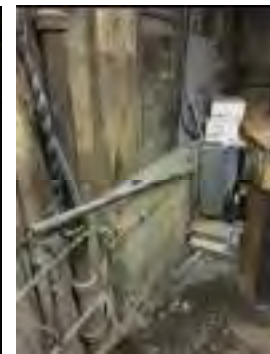
Ventre de boeuf



Poutre central avec entaille



Tête et base des colonnes



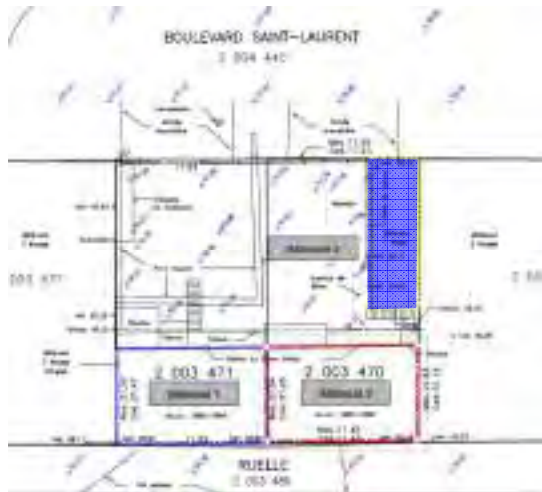
Mur porteur central

Immeuble visé – Visite des lieux (intérieur)



État des immeubles – Bâtiment 3 (*Ripples*)

- Construit en « pièce sur pièce » avec un parement en maçonnerie
- En 2007, **on a ajouté des solives supplémentaires intercalées entre les solives existantes calcinées** (incendie du bâtiment au sud)
- Bien que les informations recueillies laissent croire à une **faiblesse structurale**, un **relevé exhaustif** des éléments de charpentes devrait être effectué afin de pouvoir émettre des recommandations plus étoffées puisque les finis architecturaux étaient présents



ILÔT ET LOTISSEMENT

Unité de paysage Boulevard St-Laurent 1, Aire Saint-Jean-Baptiste

TRAITEMENT DE FAÇADES

Le traitement architectural du **socle** inclut tout le rez-de-chaussée. Cet étage composé de larges vitrines est généralement surmonté d'une corniche moulurée en bois et/ou d'une enseigne. Les corniches de séparation du rez-de-chaussée et de l'étage tendent à ne pas être restaurées lorsqu'elles se dégradent en raison du vieillissement, elles sont plutôt remplacées par des enseignes ou des corniches formant une boîte de protection.

La composition symétrique du **corps** des bâtiments s'effectue selon un nombre de travées variant selon la largeur du bâtiment et selon les proportions des ouvertures. Sur les bâtiments en pierre, l'organisation verticale de la façade est accentuée par des bandeaux de pierre de type pilastre entre les ouvertures ou groupes d'ouvertures.

Le **couronnement** est typiquement constitué d'un parapet à fronton ou d'une corniche moulurée avec corbeau. Les deux types de couronnement pouvant être présents sur un même bâtiment. Les bâtiments avec toiture en fausse mansarde possèdent souvent des lucarnes à fronton dans l'alignement des ouvertures.

MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT

Les corps de bâtiments sont typiquement en pierre de taille ou en brique d'argile de couleur rouge, brune ou beige. Les quelques fausses mansardes ont un revêtement d'ardoise ou de métal.

OUVERTURES

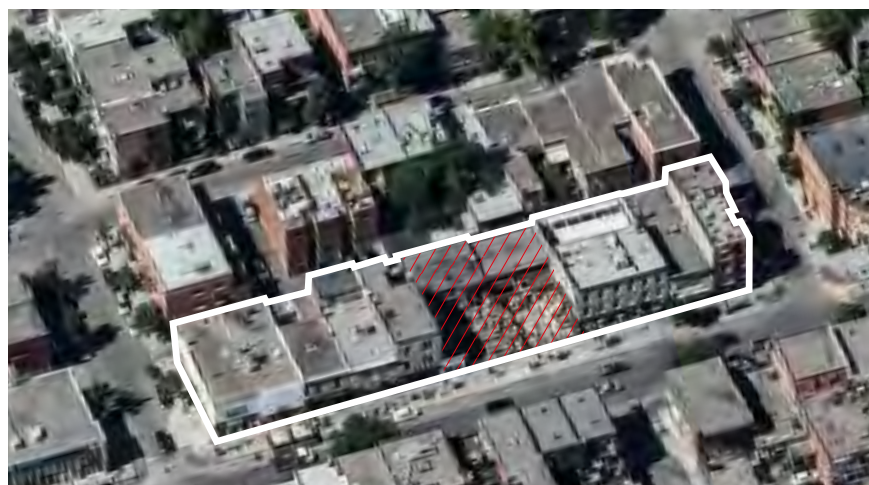
Le traitement des fenêtres varie beaucoup d'un bâtiment à l'autre relativement aux types, aux formes, aux dimensions et aux proportions de celles-ci. Malgré leur diversité, les fenêtres structurent les façades et forment des alignements verticaux et horizontaux

* Extrait du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, Ville de Montréal



ILÔT ET LOTISSEMENT

Unité de paysage Boulevard St-Laurent 1, Aire Saint-Jean-Baptiste



site

VOLUMÉTRIE

Bâtiments pour la plupart rectangulaires, occupant près de l'entièreté du lot. Plusieurs bâtiments sont cependant implantés sur plusieurs parcelles, fusionnées ou non, ce qui permet d'atteindre des largeurs beaucoup plus grandes.

Hauteur dominante de 3 étages, avec quelques rares bâtiments de grande hauteur pouvant atteindre jusqu'à 13 étages. Aucune surélévation des rez-de-chaussée par rapport au niveau du sol.

Les bâtiments ont essentiellement un toit plat, mais quelques bâtiments présentent également une fausse mansarde. Puisque les bâtiments sont implantés sans marges de recul, on retrouve peu de balcons, d'escaliers extérieurs et de fenêtres en saillie. Le cas échéant, les fenêtres en saillie se retrouvent seulement aux niveaux supérieurs et non au rez-de-chaussée.

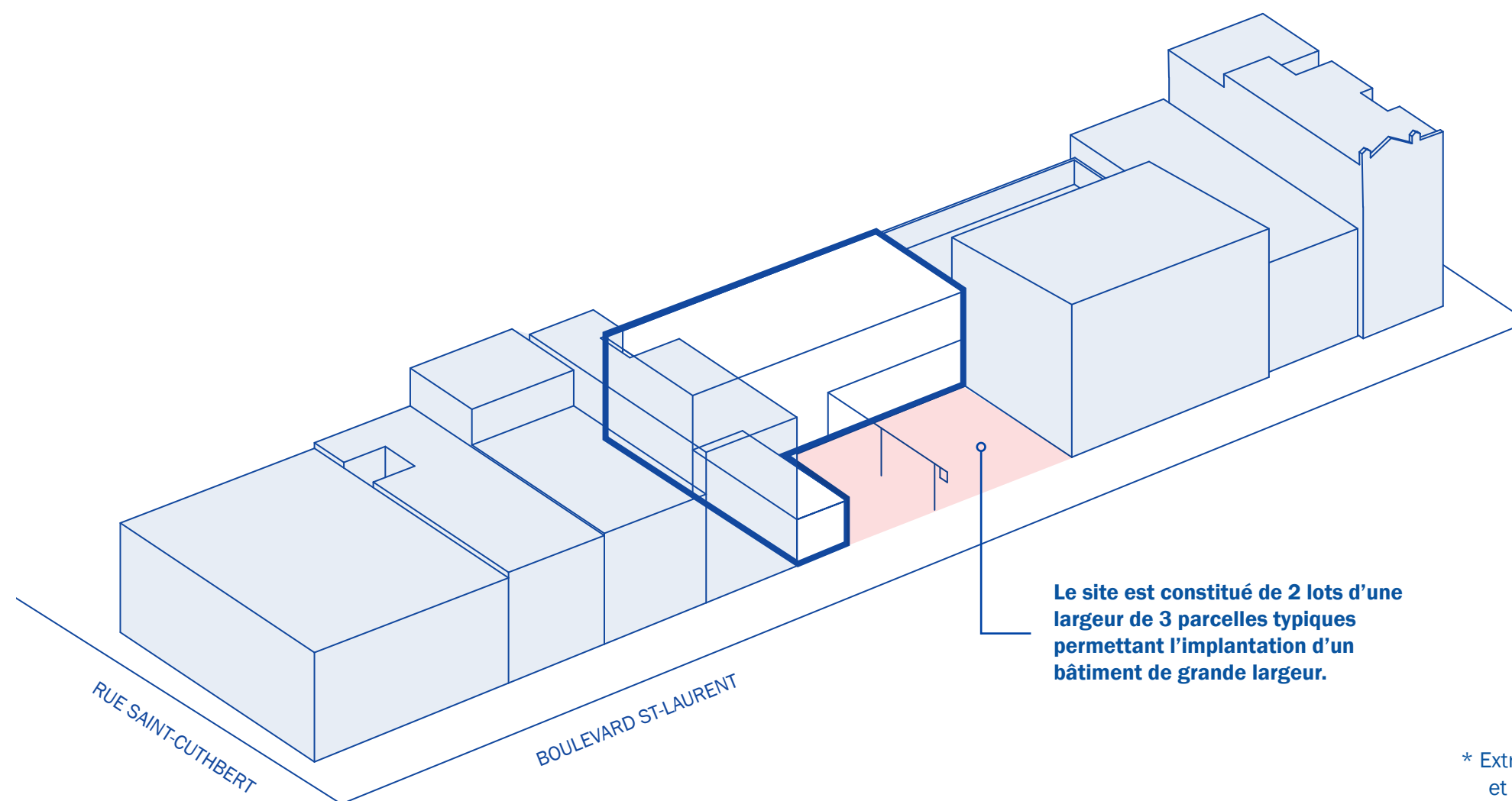
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

L'Aménagement paysager est principalement constitué de plantations à même l'espace public en raison de l'absence de marge de recul avant ou latérale.

BÂTI

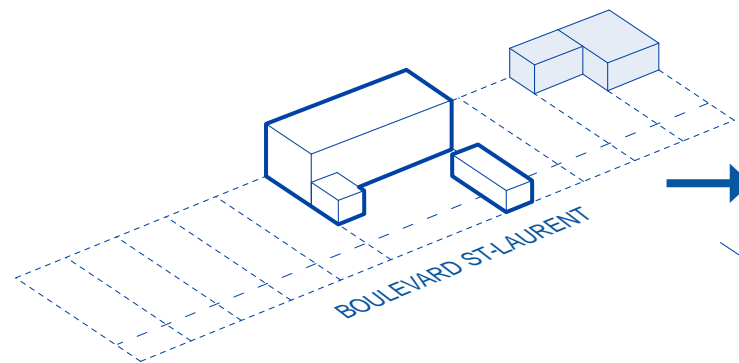
Le type architectural dominant : immeuble à vocation mixte (type 6) et immeuble commercial (type 7).

Sur le site à l'étude, on remarque une grande mixité d'usage avec la présence d'un petit local commercial sur rue, un rez-de-chaussée à vocation industrielle/atelier et un étage résidentiel.



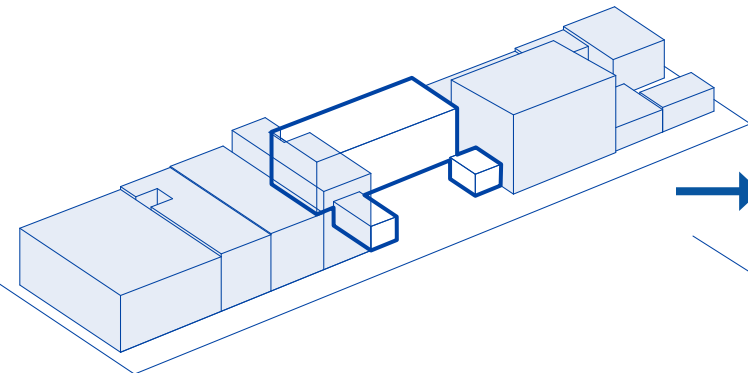
* Extrait du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, Ville de Montréal

HISTORIQUE DU SITE



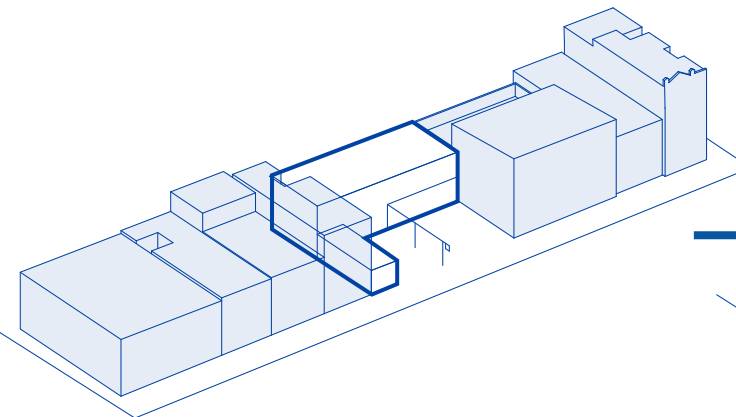
1881

ÉTAT DU SITE EN 1881: IL S'AGIT DU PREMIER IMMEUBLE SUR L'ÎLOT
USAGE MIXTE : ATELIERS & RÉSIDENCES
IMPLANTATION EN FOND DE LOT



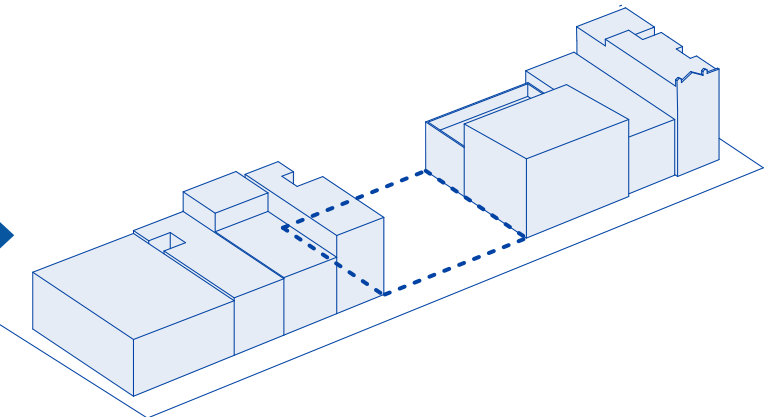
1915

ÉTAT DU SITE EN 1915: L'ÎLOT EST ENTIÈREMENT BÂTI, ET L'IMMEUBLE DE L'ACTUEL *RIPPLES* EST EN PLACE.
PRINCIPALE DENSIFICATION URBAINE COMPLÉTÉE



2018

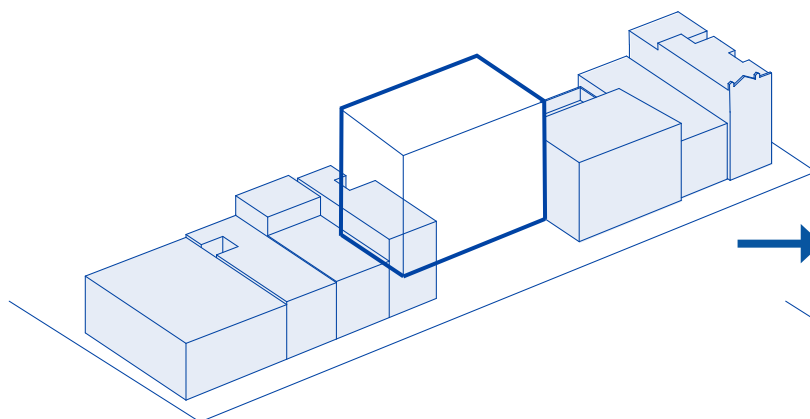
ÉTAT ACTUEL DU SITE, ILLUSTRANT LES *MONUMENTS BERSON & FILS*, AINSI QUE *RIPPLES*
LES BÂTIMENTS PRINCIPAUX EN FOND DE LOT SONT INOCCUPÉS & EN DÉTÉRIORATION RAPIDE. LE BÂTIMENT ACCESSOIRE AU COIN SUD-EST DEMEURE OCCUPÉ PAR UN COMMERCE : *RIPPLES*



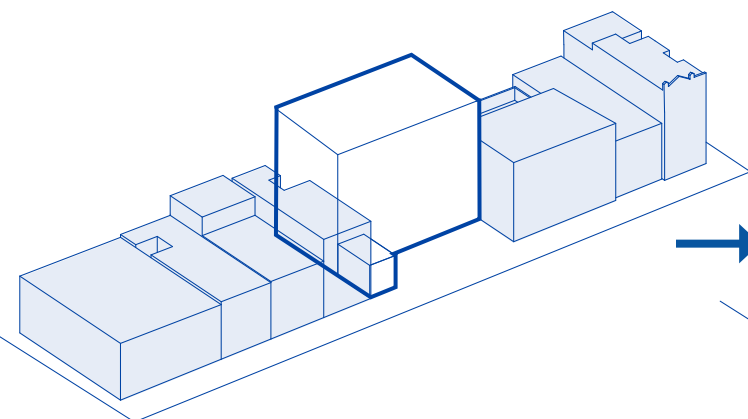
2019

DÉMOLITION DES IMMEUBLES EXISTANTS, VU LEUR ÉTAT DE VÉTUSTÉTÉ AVANCÉ ET LEUR CONTAMINATION.
RELOCALISATION TEMPORAIRE DE *RIPPLES*. (ACTIVITÉS SAISONNIÈRES)

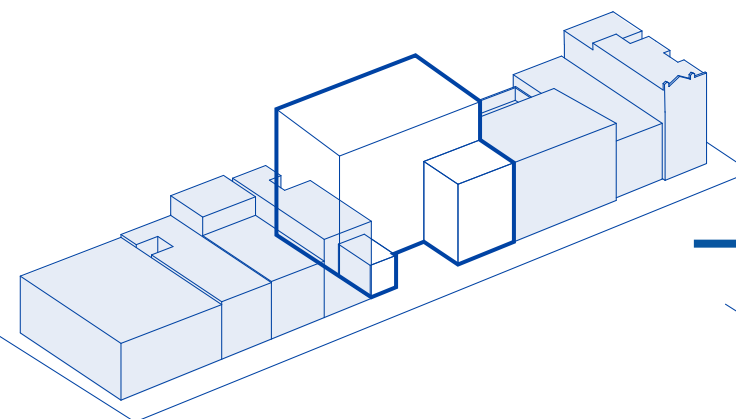
ÉVOLUTION PROJÉTÉE



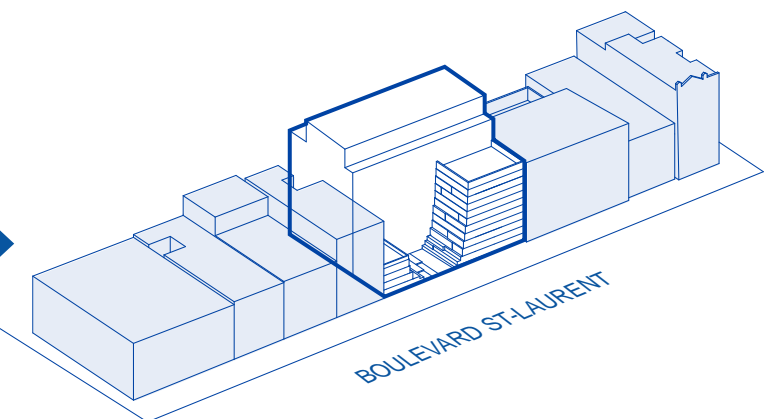
- IMPLANTATION D'UN VOLUME EN FOND DE COUR DE 4 ÉTAGES (INCL. MEZZANINE) LAISSANT UN RETRAIT AVANT DE +/- 6M
- GESTE FORT & STRUCTURANT FAISANT RÉFÉRENCE AUX PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS PATRIMONIALES DE RUPTURE. USAGES CONSISTANTS AVEC CELUI D'ORIGINE (ATELIERS / RÉSIDENCES)
- LIGNE DE TOIT - VISIBILITÉ ININTERROMPUE



- RÉINTRODUCTION DU VOLUME DE *RIPPLES*
- ÉCHELLE HUMAINE DU VOLUME
- RAPPEL DU DERNIER VESTIGE OCCUPÉ DU SITE
- MISE EN VALEUR DE LA MURALE EXISTANTE



- IMPLANTATION D'UNE AILE REPRENANT LE MODULE TYPIQUE DU CADRE BÂTI DE LA *MAIN*
- INTÉGRATION AVEC LE CONTEXTE
- DÉFINITION D'UN PARVIS ET ENTRÉE PRINCIPALE



- CRÉATION D'UNE PLACETTE PUBLIQUE MINÉRALE DANS LA COUR AVANT, HONORANT L'HÉRITAGE DE LA FAMILLE BERSON ET SA PRATIQUE
- OCCUPATION ET APPROPRIATION DE L'ESPACE EN RUPTURE AVEC L'ALIGNEMENT SUR RUE
- MISE EN VALEUR DU VOLUME STRUCTURANT EN FOND DE LOT

Demande

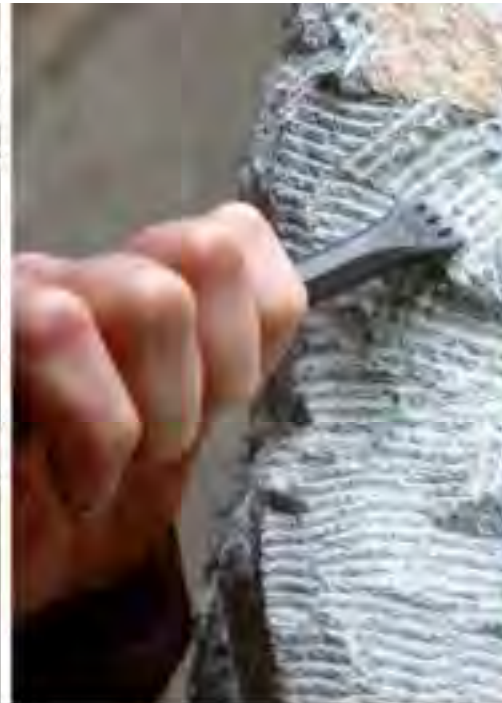
Projet

Localisation

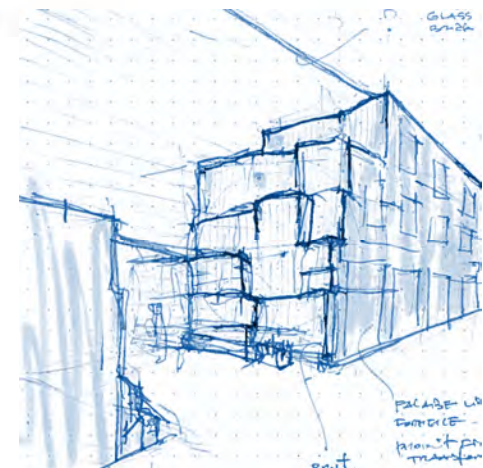
Photos

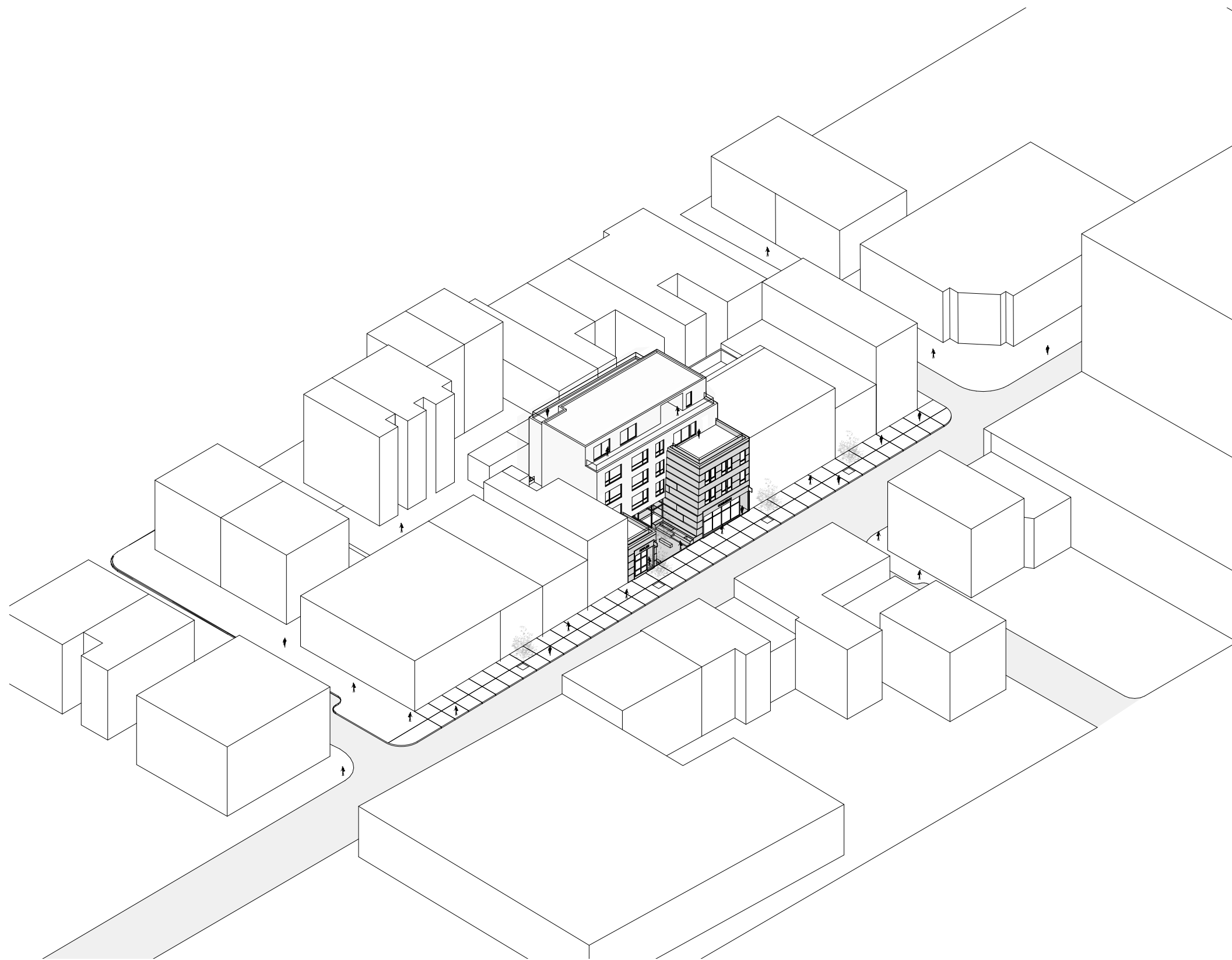
Projet

Analyse



LA MATIÈRE MÉMOIRE DU LIEU

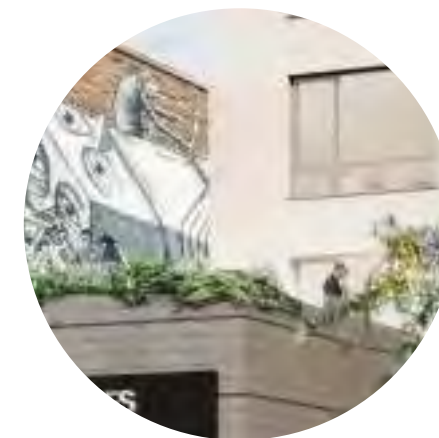
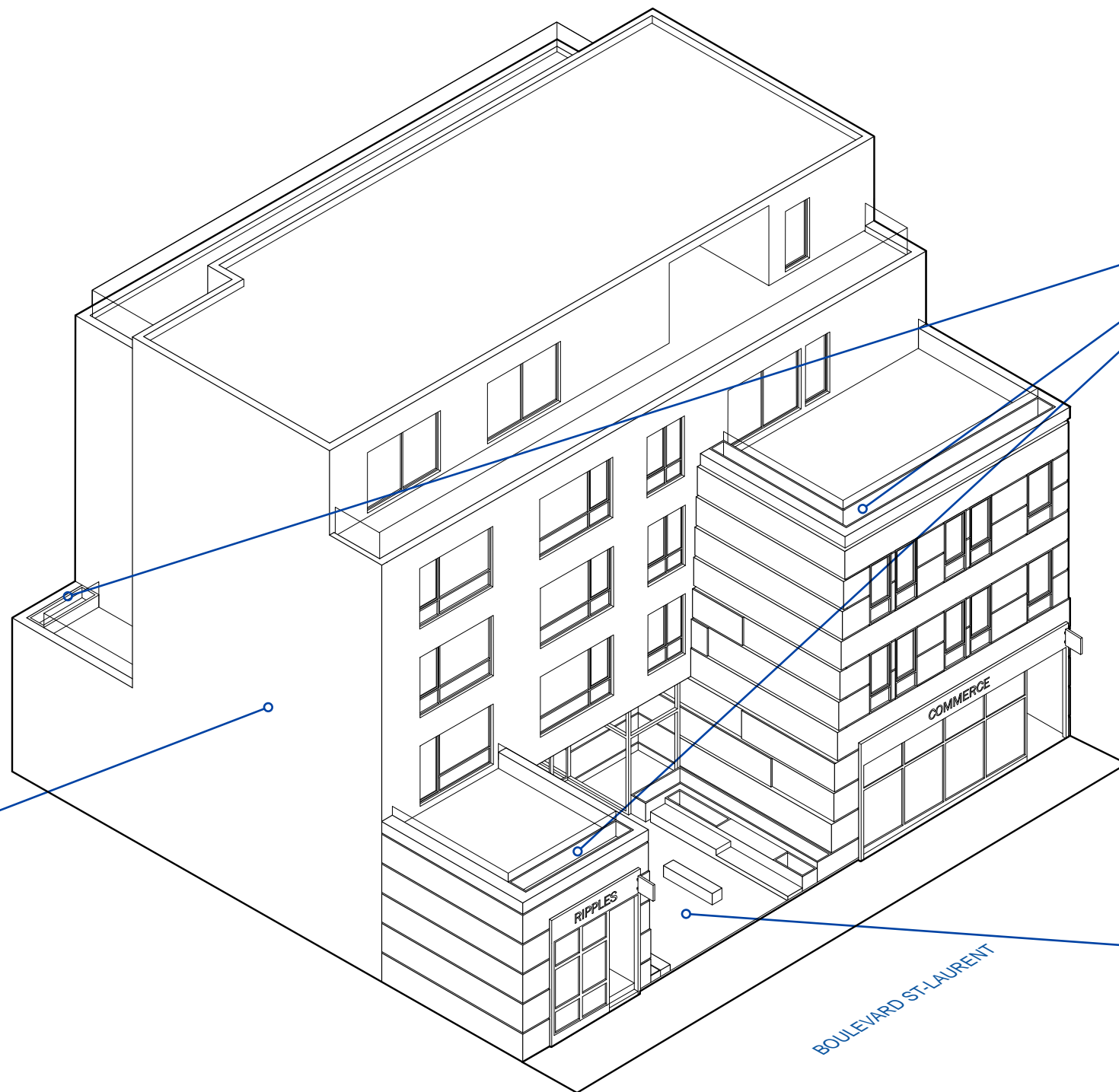






REVÊTEMENT DE BRIQUE

UN REVÊTEMENT UNIFORME ET DE COULEUR CLAIR PERMET UN ARRIÈRE PLAN SOBRE ET UNIFIÉ, METTANT L'EMPHASE SUR LES DEUX VOLUMES DE MAÇONNERIE ET L'ESPACE PUBLIC.



ESPACES VERTS

LES TERRASSES VÉGÉTALISÉES SERVENT D'ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS ET PARTAGÉS POUR LES RÉSIDENTS



PLACE PUBLIQUE

RESPECTUEUX DE L'ESPRIT DU LIEU, LES MURS S'OUVRENT GRADUELLEMENT EN GRADINS VERS LE BAS, FORMANT UN IMPORTANT REcul ET INVITANT LE PUBLIC À L'INVESTIR EN TANT QUE LIEU DE RENCONTRE.

LA TRANSPARENCE DU REZ-DE-CHAUSSEE ET L'UTILISATION DE LA PIERRE AU NIVEAU DE LA PLACE PUBLIQUE ET DU LOBBY ASSURE UNE CONTINUITÉ ENTRE L'INTÉRIEUR, L'EXTÉRIEUR ET LE TROTTOIR SUR ST-LAURENT

LA PENTE DES GRADINS DEVIENT RAPIDEMENT TROP ABRUPTTE POUR ÊTRE MONTÉE OU ESCALADÉE, UNE SOLUTION ÉLÉGANTE POUR DÉLIMITER L'ESPACE UTILISABLE.

LA MASSE CARACTÉRISTIQUE D'UNE CARRIÈRE ET DU TRAVAIL DE LA PIERRE ASSURE UN LIEN AVEC L'HISTOIRE DU SITE.





VUE À PARTIR DE LA RUE NAPOLÉON



VUE À PARTIR DE LA RUELLE



VUE À PARTIR DU BOUL. ST-LAURENT - VERS LE SUD



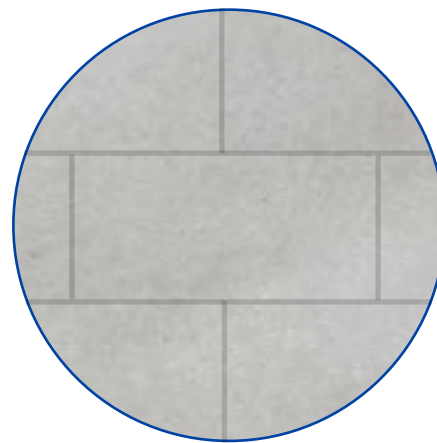
VUE À PARTIR DU BOUL. ST-LAURENT - TROTTOIR OPPOSÉ



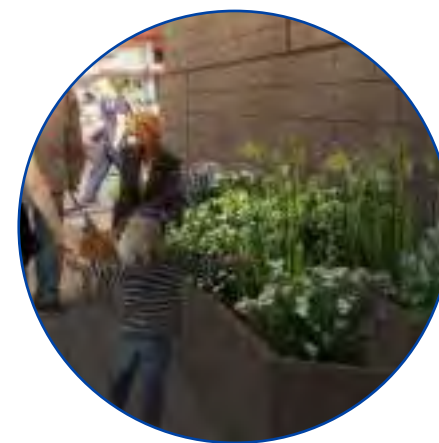
3.4 - MATÉRIALITÉ / ÉLÉVATION



VITRAGE CLAIR AVEC CADRES NOIRS POUR LES COMMERCES



PIERRE GRISE

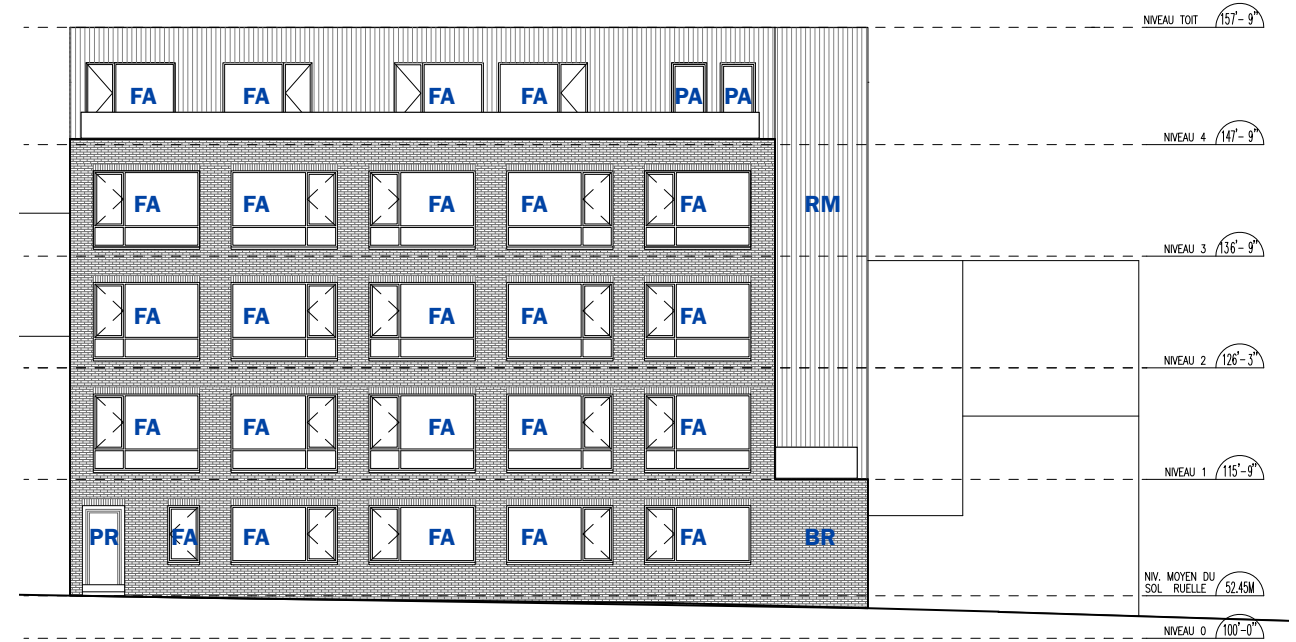


VÉGÉTATION

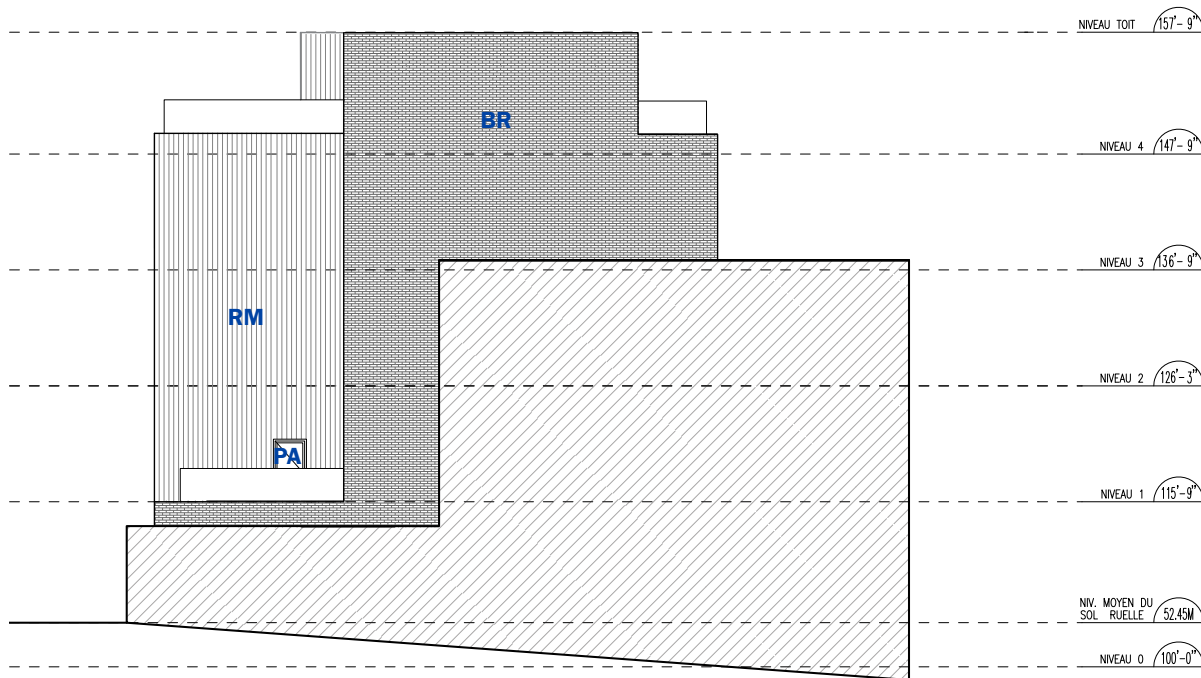
3.5 - ÉLÉVATIONS



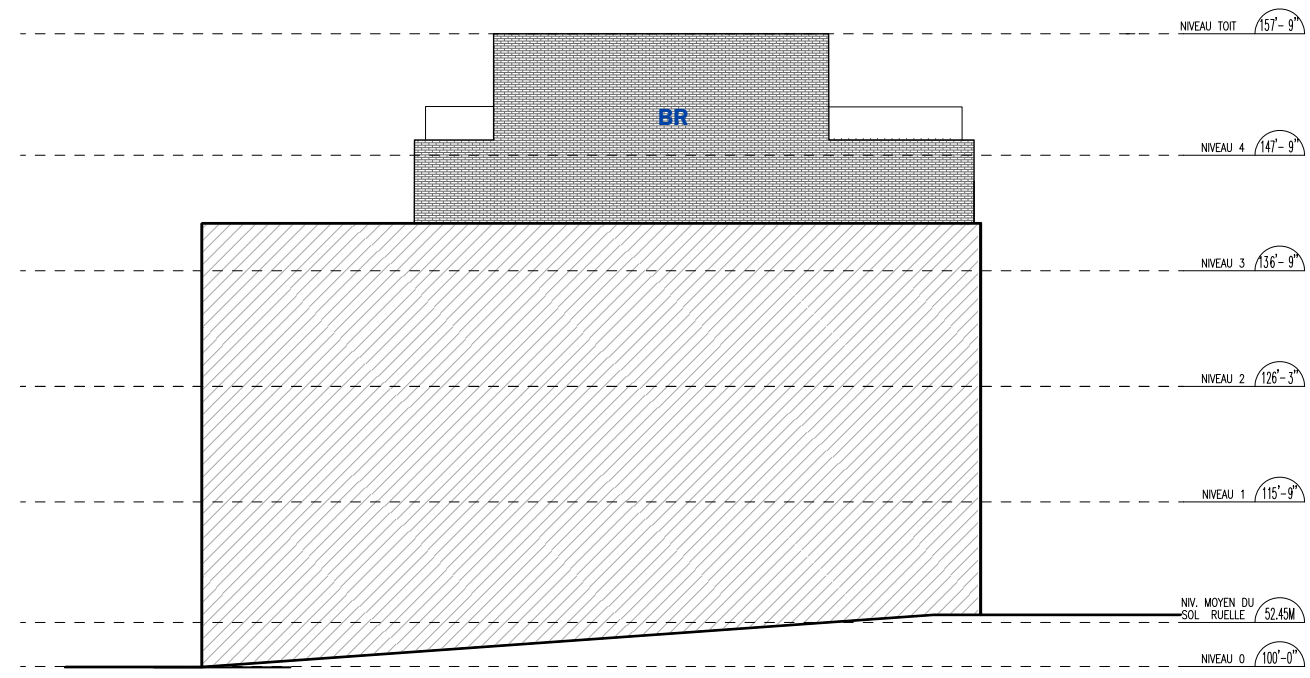
ÉLÉVATION AVANT



ÉLÉVATION ARRIÈRE



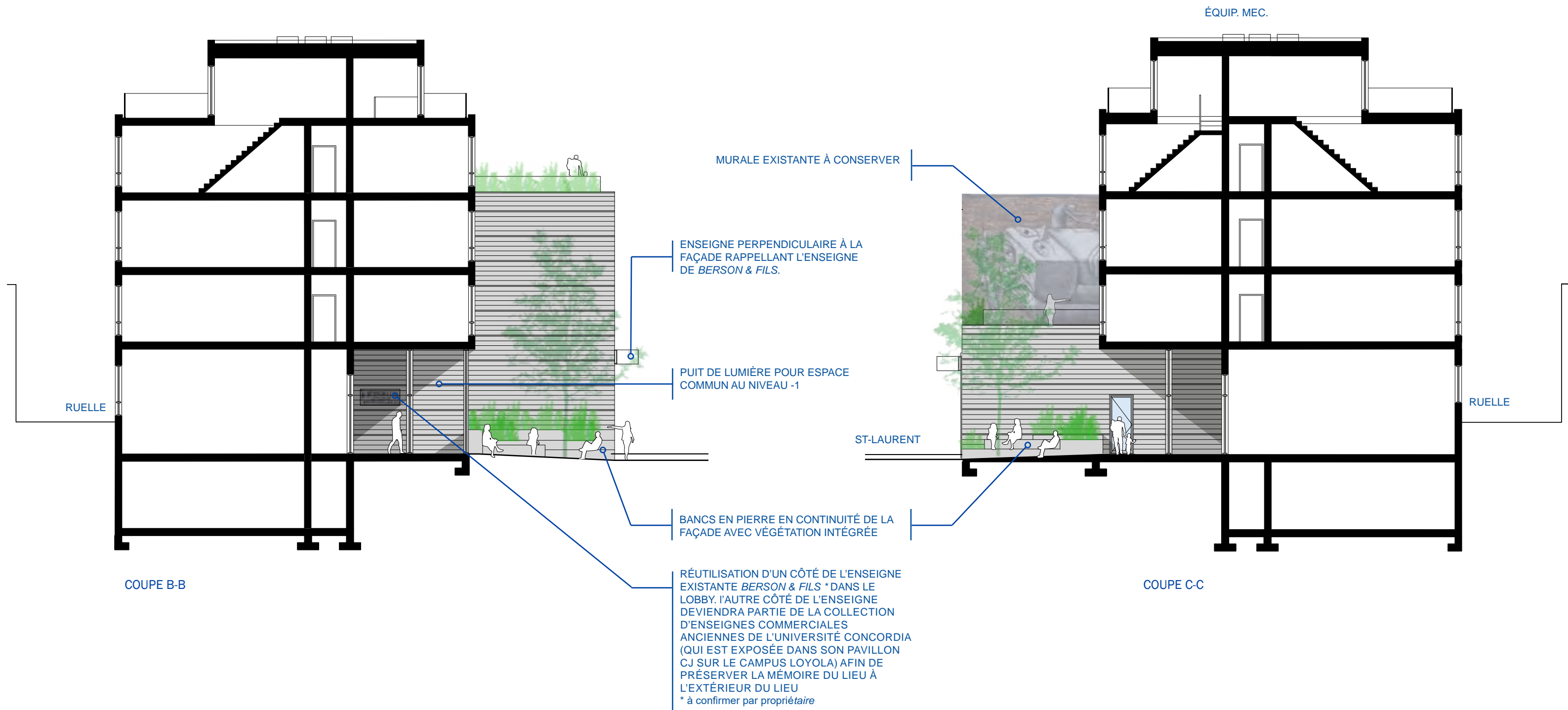
ÉLÉVATION LATÉRALE SUD

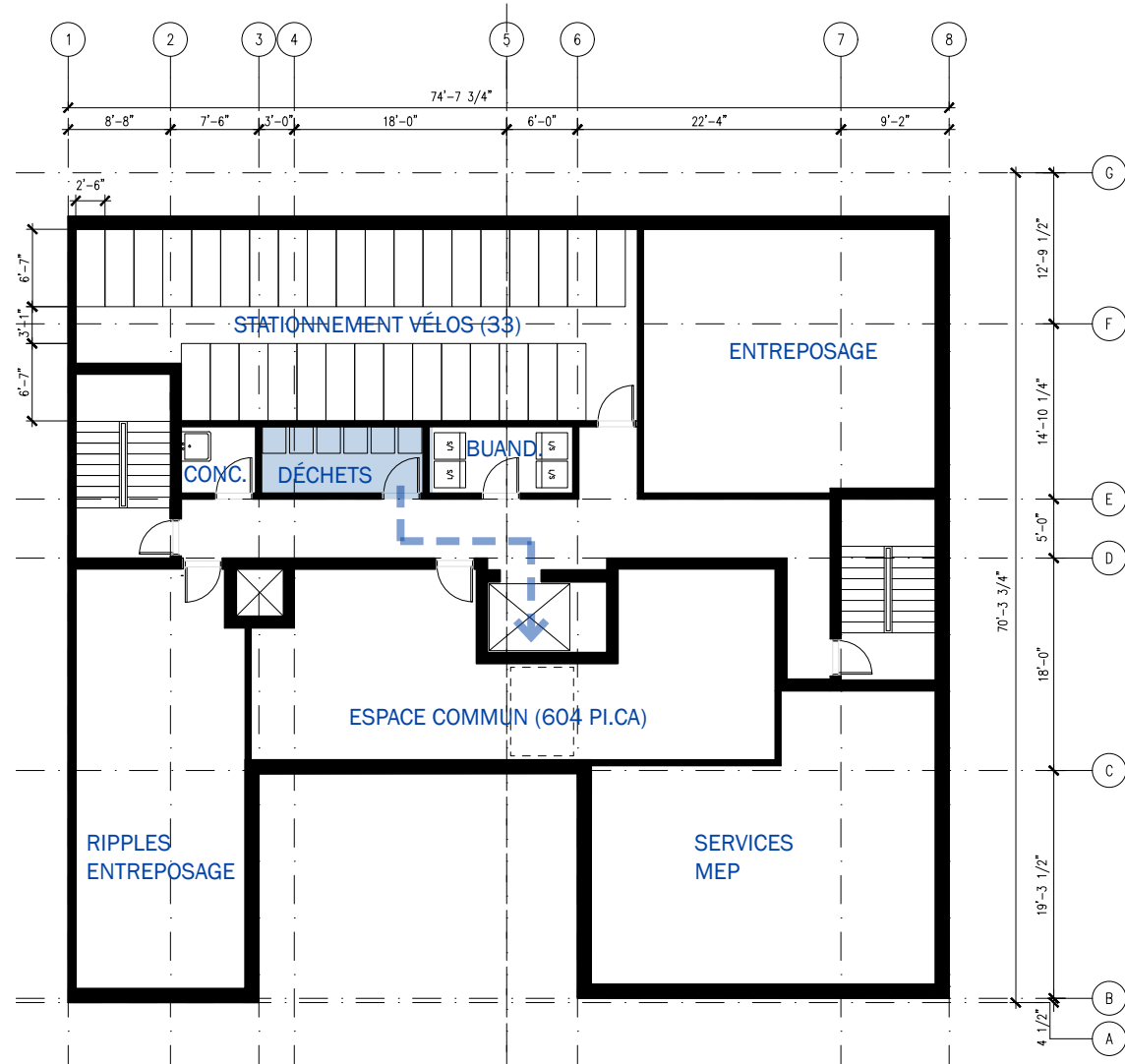


ÉLÉVATION LATÉRALE NORD

LÉGENDE

- FN** FENÊTRE COULEUR NOIR
- FA** FENÊTRE COULEUR ANODISÉ CLAIR
- PA** PORTE COULEUR ANODISÉ CLAIR
- PR** PORTE EN ACIER
- MR** MUR RIDEAU, VITRAGE CLAIR, CADRE NOIR
- PG** PIERRE GRISE
- CM** CADRE EN MÉTAL NOIR ET AFFICHAGE COMMERCIAL
- BR** BRIQUE DE COULEUR BLANCHE
- RM** REVÊTEMENT MÉTALLIQUE CORRUGUÉ COULEUR BLANCHE





PLAN NIVEAU -1

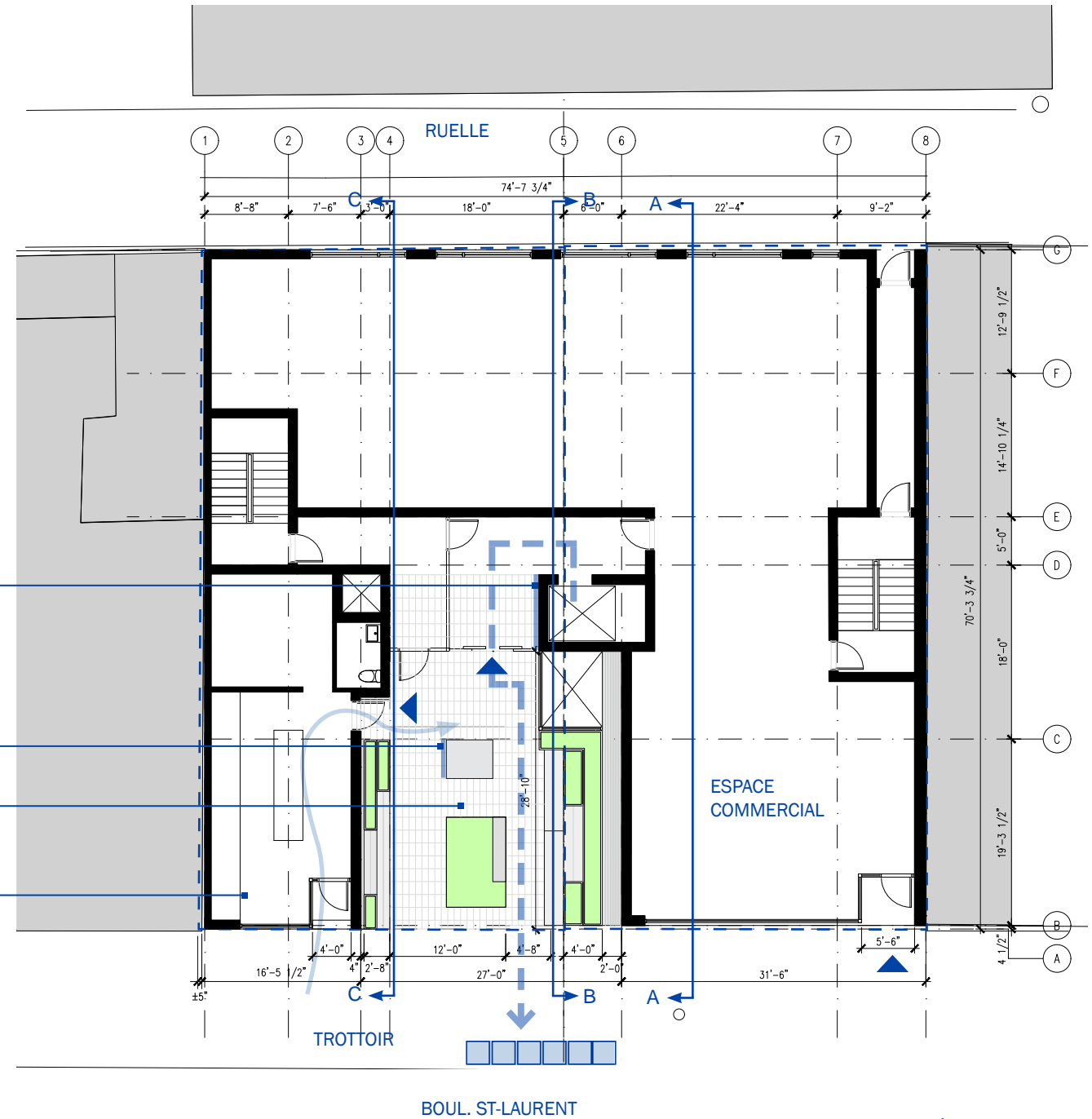


PLAQUE DÉCRIVANT HISTORIQUE DU SITE EN IMAGES

BANC AVEC PLAQUE GRAVÉE FAISANT RÉFÉRENCE À L'HISTOIRE DU SITE

PARVIS SEMI-PUBLIC (VOIR PLAN ARCH. PAYSAGE)

COMMERCIAL (RIPPLES)

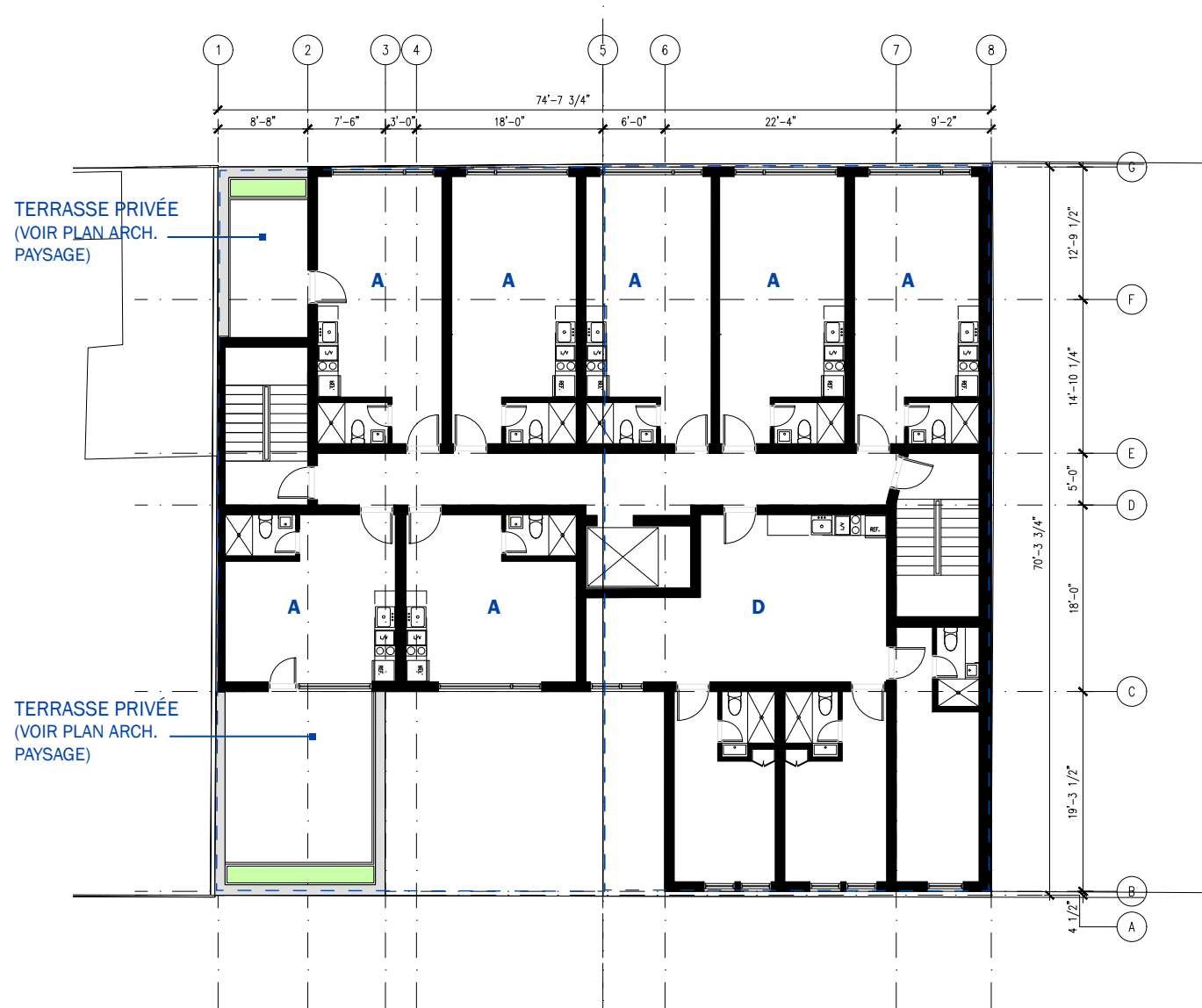


PLAN NIVEAU 0

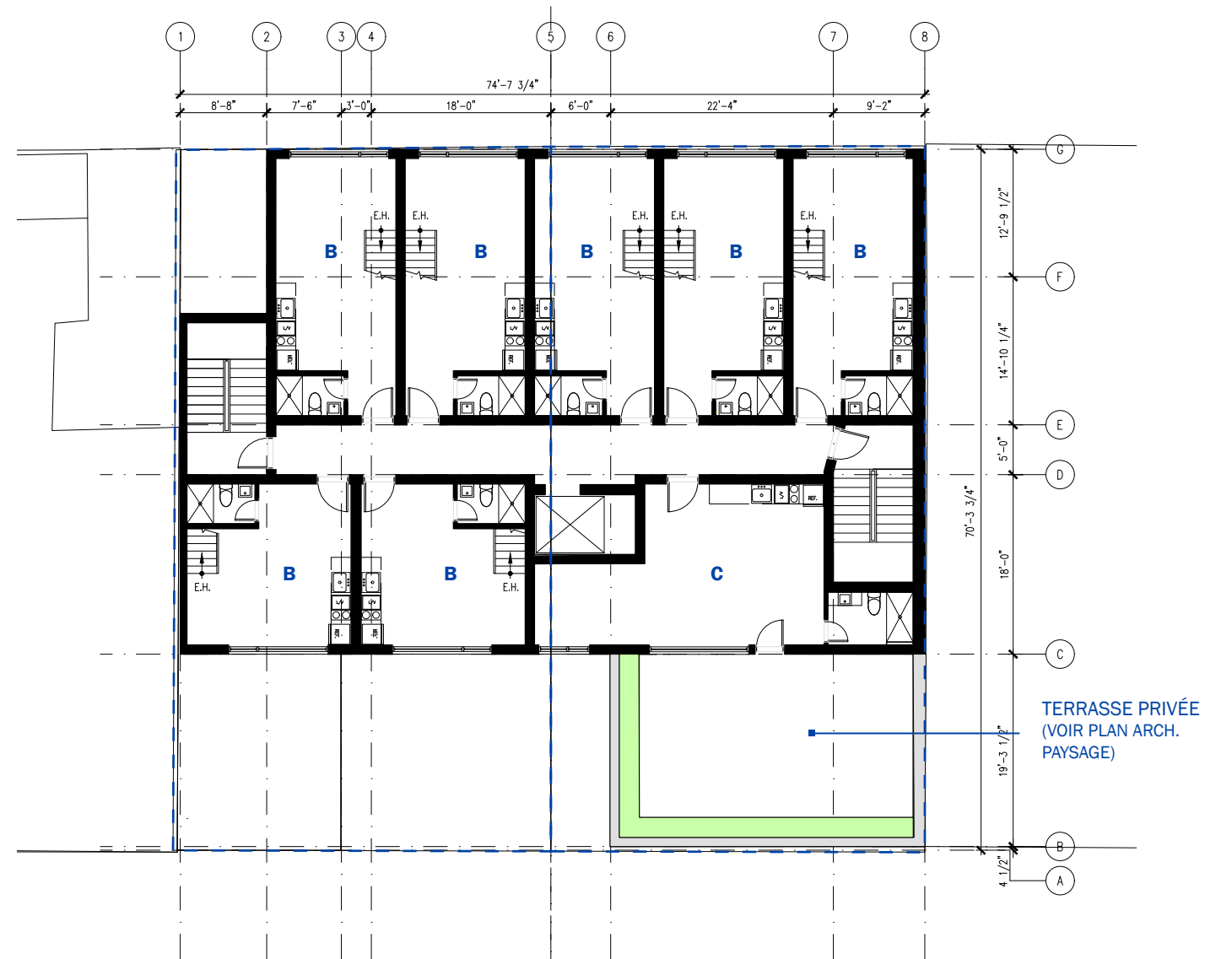
LÉGENDE

- ENTRÉE ACCESSIBLE
- PARCOURS DES CLIENTS
- PARCOURS POUR GESTION DES DÉCHETS

3.6- PLANS D'ÉTAGE



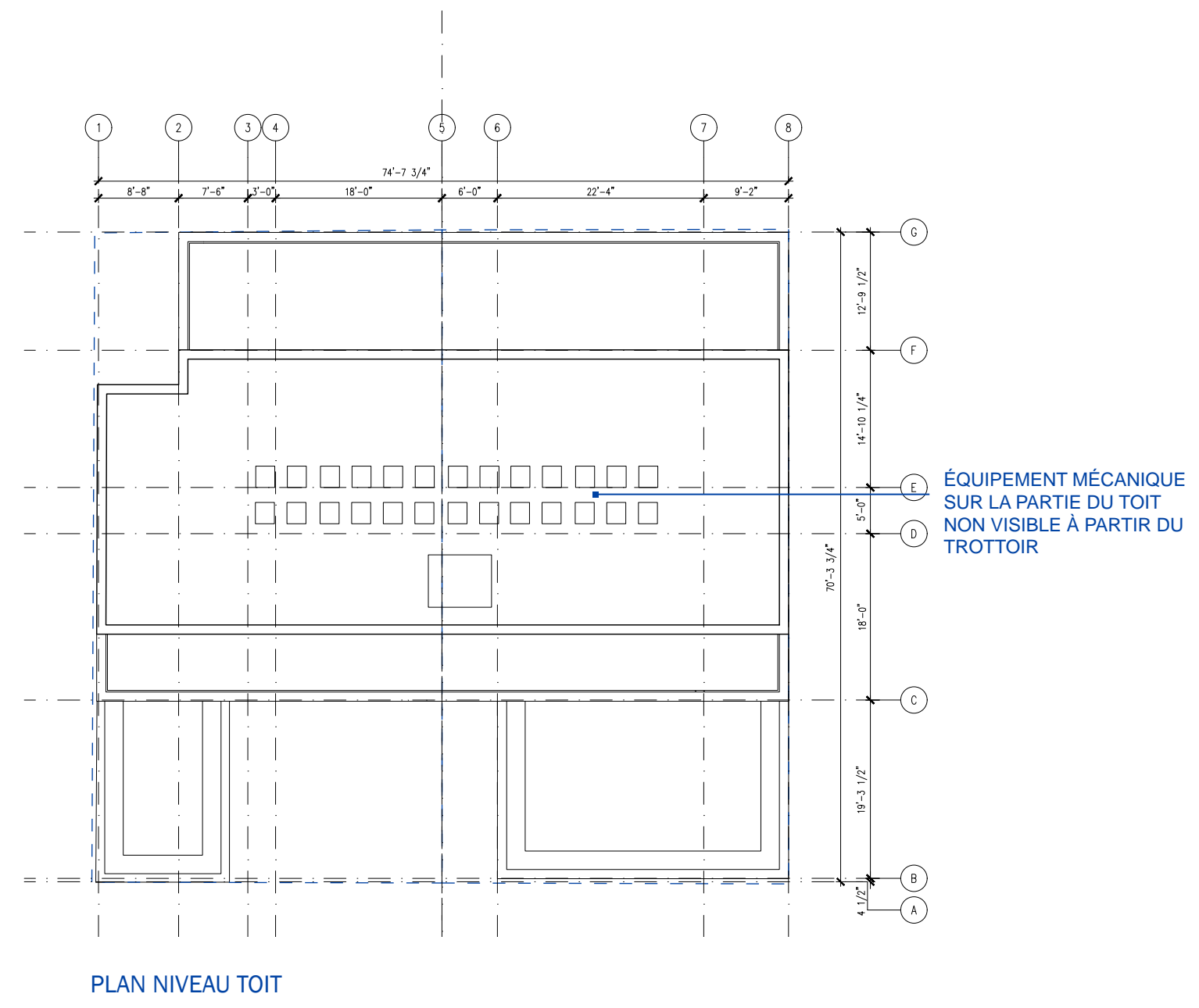
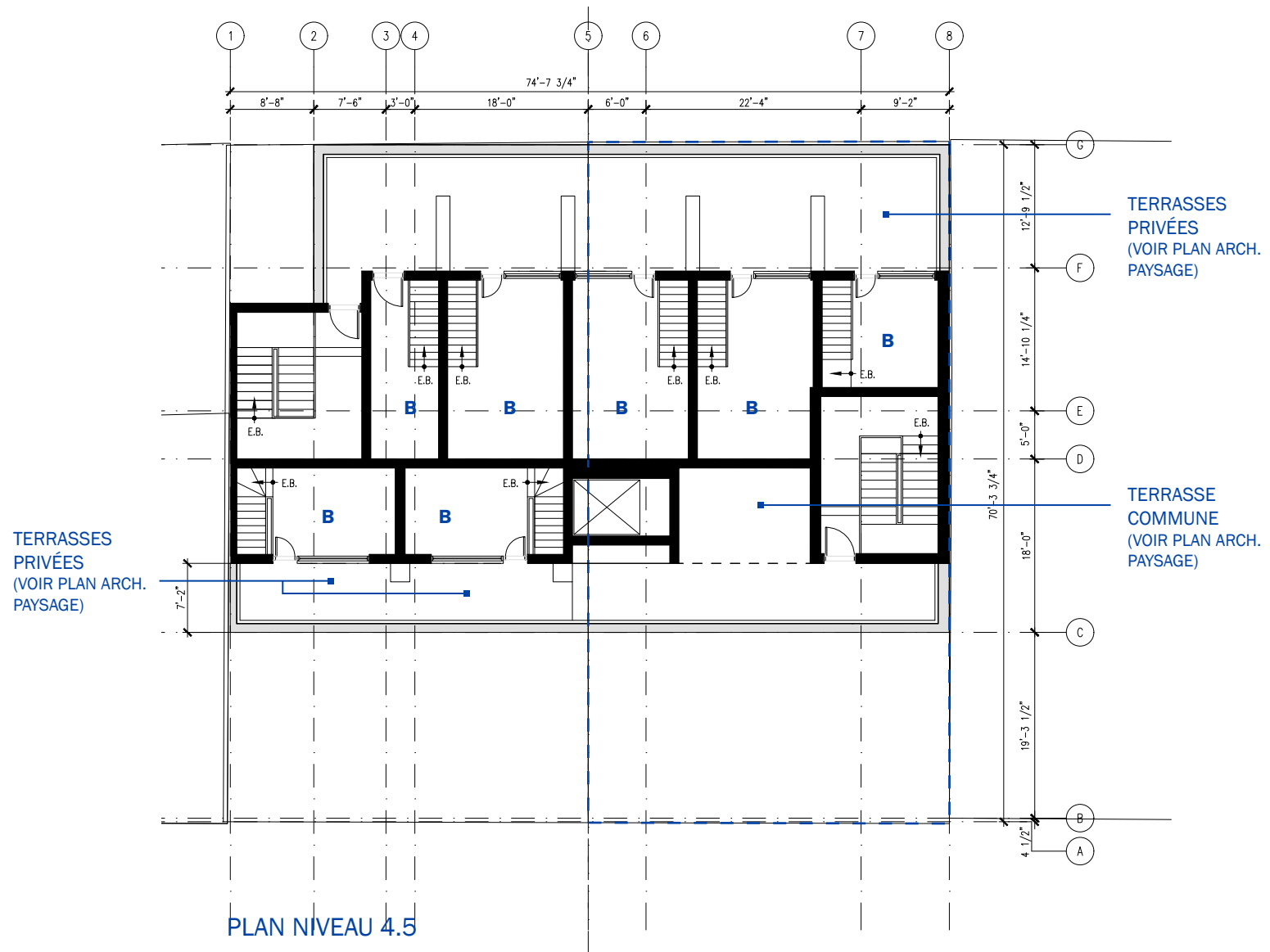
PLAN NIVEAUX 2 & 3



PLAN NIVEAU 4

échelle : 1'-0" = 3/64"

3.6 - PLANS D'ÉTAGE



TAUX D'IMPLANTATION

Superficie de terrain	5,312 pi ²
Superficie d'implantation	4,692 pi ²
% d'implantation	88%
Superficie brute constr. HS	16,506 pi ²
Densité	3.11
Hauteur	4 étages + mezz.

TABLEAUX DES SUPERFICIES

Unité résidentielle (type)	Quantité	Superficie d'unité (pi ²)	Sous-total superficie (pi ²)
A	14	315 à 380	4,908
B	7	470 à 600	3,745
C	1	529	529
D	2	1132	2,264
TOTAL	24	-	11,446

* A : STUDIO
 B : STUDIO + MEZZ.
 C : 1 CHAMBRE
 D : 3 CHAMBRES

Usage	Niveau	Superficie brute de construction (pi ²)	Superficie brute de plancher (pi ²)
Résidentiel	mezz.	2,084	1,302 39% du niv. 4
Résidentiel	4	3,640	3,300
Résidentiel	3	4,256	3,911
Résidentiel	2	4,256	3,911
Commercial	1	4,466	4,082
R + C	Sous-total HS	18,702	16,506
Support	-1		
C + S	Sous-total Sous-sc	4,437	4,112
	TOTAL	23,139	20,618

Légende

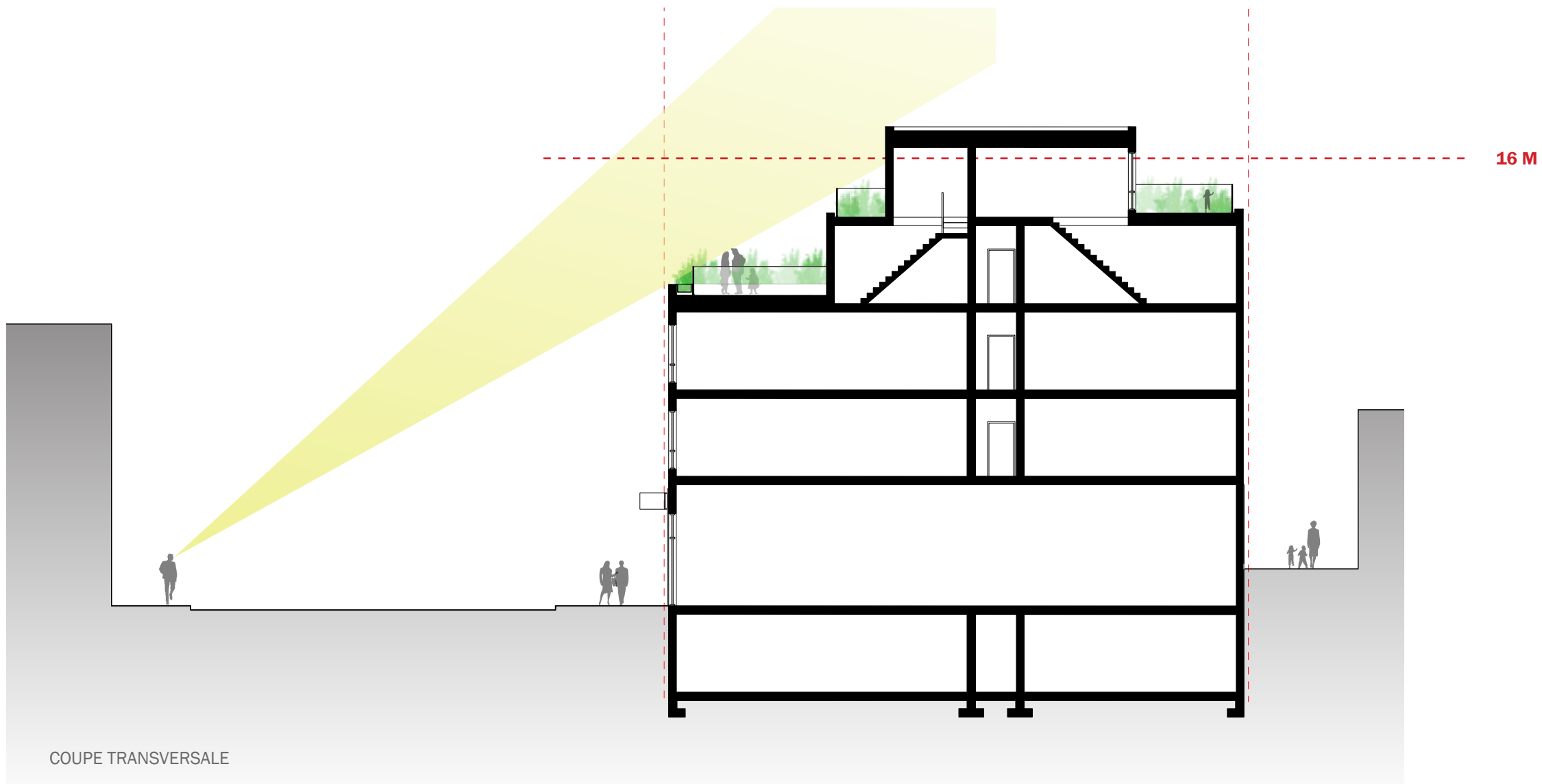
R = résidentiel
 C = commercial
 S = support

ARTICLE 19. SOUS RÉSERVE DES LIMITES DE HAUTEUR PRESCRITES AU PLAN DE L'ANNEXE A, LA HAUTEUR EN ÉTAGES D'UN BÂTIMENT SITUÉ ENTRE 2 BÂTIMENTS ADJACENTS D'UN MÊME SECTEUR DE HAUTEUR EN ÉTAGES EXCEPTÉ DANS LES UNITÉS DE PAYSAGE 4.17 ET 5.13 MONTRÉES SUR LE PLAN DE L'ANNEXE A INTITULÉ « AIRES ET UNITÉS DE PAYSAGE » NE DOIT PAS :

- 1° ÊTRE INFÉRIEURE À LA HAUTEUR EN ÉTAGES DU BÂTIMENT ADJACENT LE PLUS BAS;
- 2° ÊTRE SUPÉRIEURE À LA HAUTEUR EN ÉTAGES DU BÂTIMENT ADJACENT LE PLUS HAUT.

RÉSOLUTION

- LE VOLUME ARRIÈRE DÉPASSE LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS ADJACENTS MAIS RESPECTE LA LIMITE DE HAUTEUR EN ÉTAGES, ÉTANT 4 ÉTAGES AVEC MEZZANINE.
- LA DIFFÉRENCE DE HAUTEUR ENTRE LES VOLUMES EN AVANT ET LE VOLUME ARRIÈRE EST PRIVILIGIÉE POUR CRÉER UN CONTRASTE ENTRE CEUX-CI. LES VOLUMES EN AVANT RESPECTENT EN TOUT POINT LES HAUTEURS PERMISES ET S'INTÈGRENT AVEC LE VOISIN À DROITE ET REPRENENT LE VOLUME EXISTANT DU GLACIER *RIPPLES*.
- LA FAÇADE DE LA MEZZANINE EST EN RETRAIT PAR RAPPORT AU RESTE DU VOLUME ARRIÈRE AFIN DE RÉDUIRE LA HAUTEUR DU BÂTIMENT VISUELLEMENT À PARTIR DU TROTTOIR EN FACE ET DE LA RUELLE.

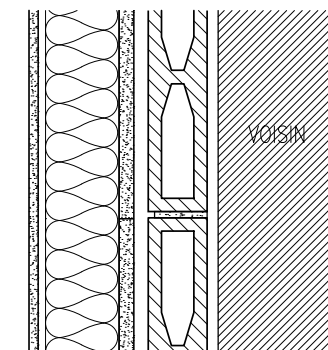


ARTICLE 158.1. UN LOCAL OCCUPÉ PAR UN DES USAGES CI-APRÈS MENTIONNÉS ET UN LOCAL OCCUPÉ À DES FINS D'HABITATION SITUÉ DANS UN SECTEUR OÙ L'USAGE « HABITATION » EST AUTORISÉ NE DOIVENT ÊTRE ADJACENTS EN AUCUN POINT :

- 1° DÉBIT DE BOISSONS ALCOOLIQUES;
- 2° SALLE DE DANSE;
- 3° SALLE DE RÉCEPTION;
- 4° SALLE DE SPECTACLE;
- 5° STUDIO DE PRODUCTION.

RÉSOLUTION

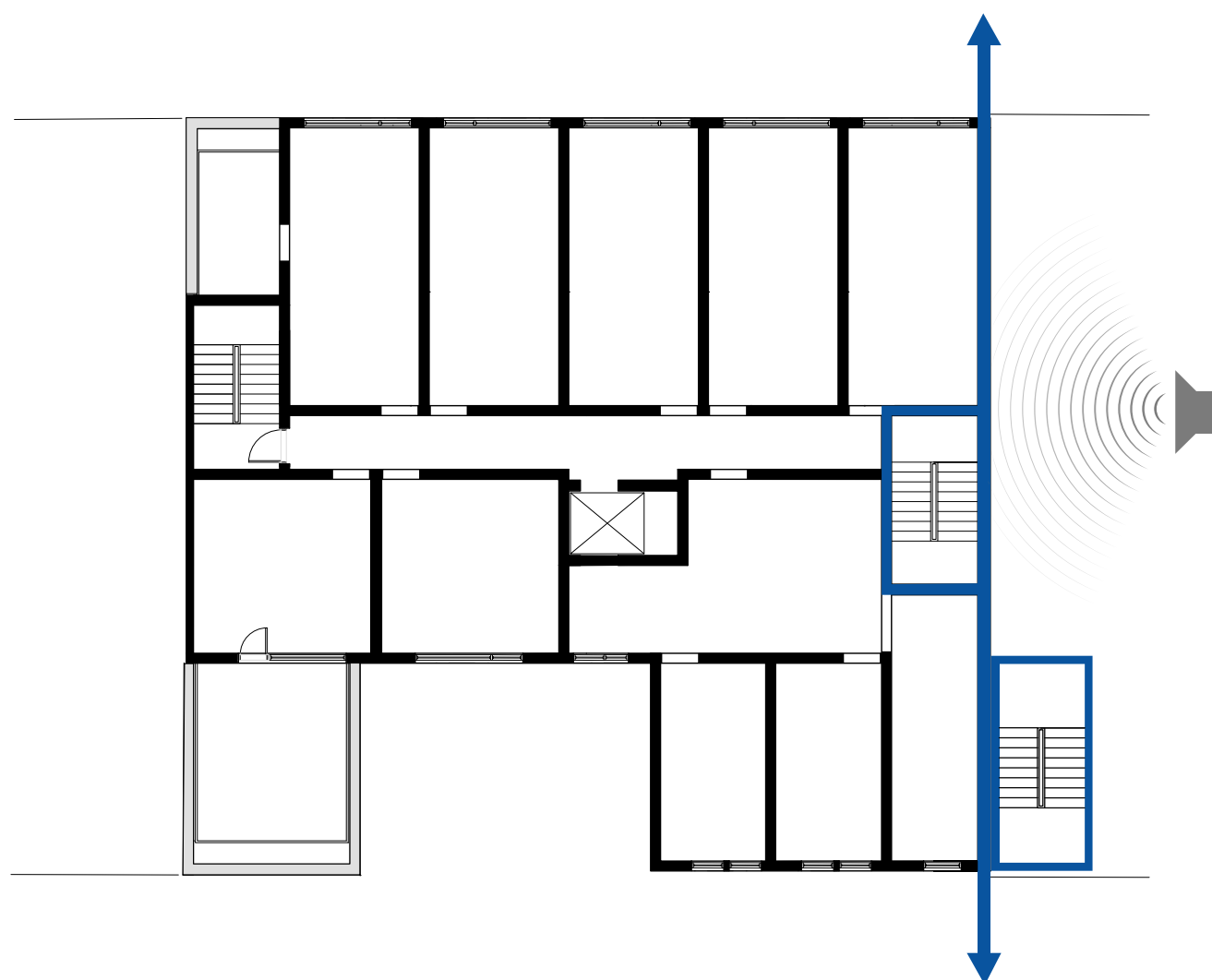
- UNE ISOLATION SONORE DE HAUT CALIBRE EST PRÉVUE POUR LA TOTALITÉ DE CE MUR.
- UN NOUVEAU MUR DE 13PO DOIT ÊTRE CONSTRUIT, L'EXISTANT N'ÉTANT PAS PARTAGÉ.
- LES CAGES D'ESCALIERS DES DEUX IMMEUBLES COUPENT EN GRADE PARTIE LE SON.
- UNE ÉTUDE ACOUSTIQUE A ÉTÉ RÉALISÉE (VOIR ANNEXE) ET DES COMPOSITIONS DE MURS ACCEPTABLES ONT ÉTÉ PROPOSÉES AVEC UN INDICE MINIMAL DE TRANSMISSION DE SON DE 55. TOUTES LES RECOMMANDATIONS DE L'EXPERT SERONT SUIVIES.



MUR PORPOSÉ ENTRE LOGEMENT/ESC. & VOISIN I.T.S > 58 (SELON NORME UL DES U415)

- BÂTIMENT VOISIN
- BLOC DE BÉTON D.R.F. 1HRE (ESPACE D'AIR D'ENVIRON 3/4" ENTRE VOISIN ET BLOC)
- ESPACE D'AIR 1"
- MONTANTS EN MÉTAL C-H 6", @ 24" C/C (VOIR STRUCTURE)
- ISOLATION IGNIFUGE/INSONORISANT 3 1/2" D'EP., « NOISE REDUCER » PAR CERTAINTEED OU EQUIV.
- BARRES RÉSILIENTES 1/2" D'EP. @ 24" C/C POSÉE HORIZONTALEMENT
- GYPSE IGNIFUGE 5/8" D'EP., JOINTS TIRÉS ET SABLÉS, PRÊT À RECEVOIR FINI.

ÉPAISSEUR TOTALE = 12 7/8"



PLAN TYPIQUE

MARS

JUIN

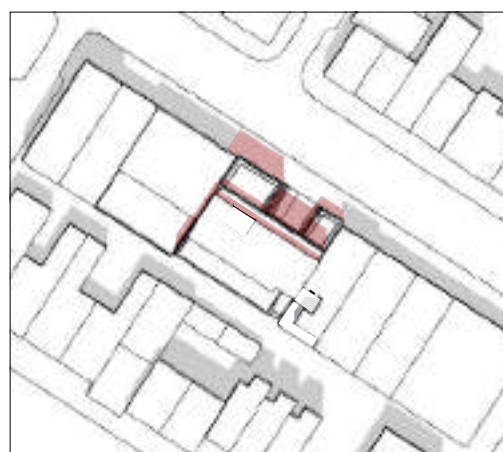
SEPTEMBRE

DÉCEMBRE

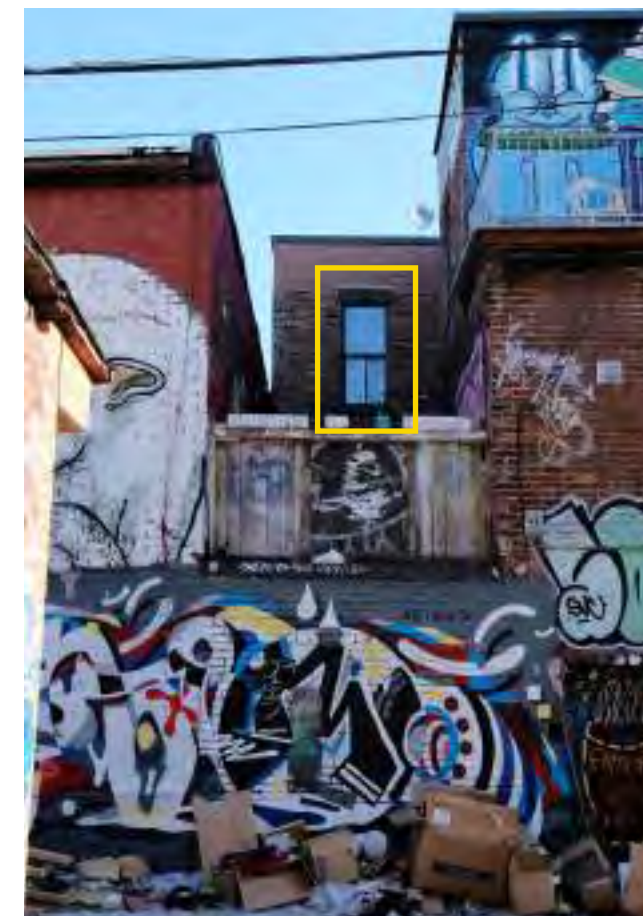
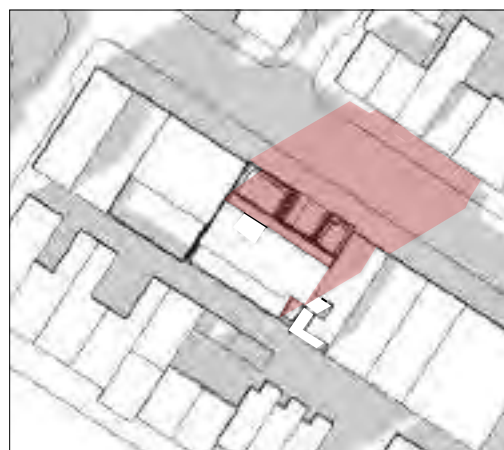
9H



12H

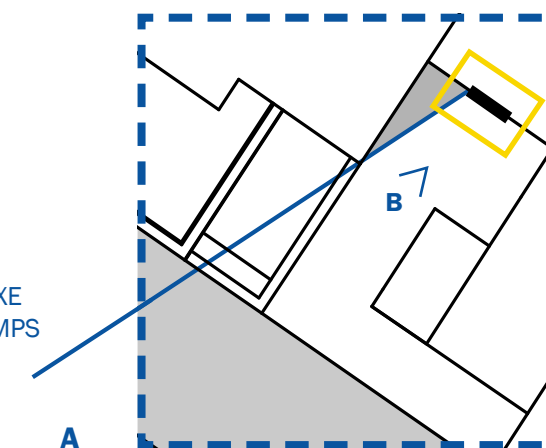


15H



B PHOTO DE LA FENÊTRE DU VOISIN VUE À PARTIR DE LA RUELLE. LA COURETTE A ÉTÉ AMÉNAGÉ AFIN DE RÉDUIRE L'IMPACT SUR CETTE FENÊTRE

15H
EQUINOXE
PRINTEMPS





POURCENTAGE D'ESPACES VERTS

*Incluants végétaux en pleine terre et en bac

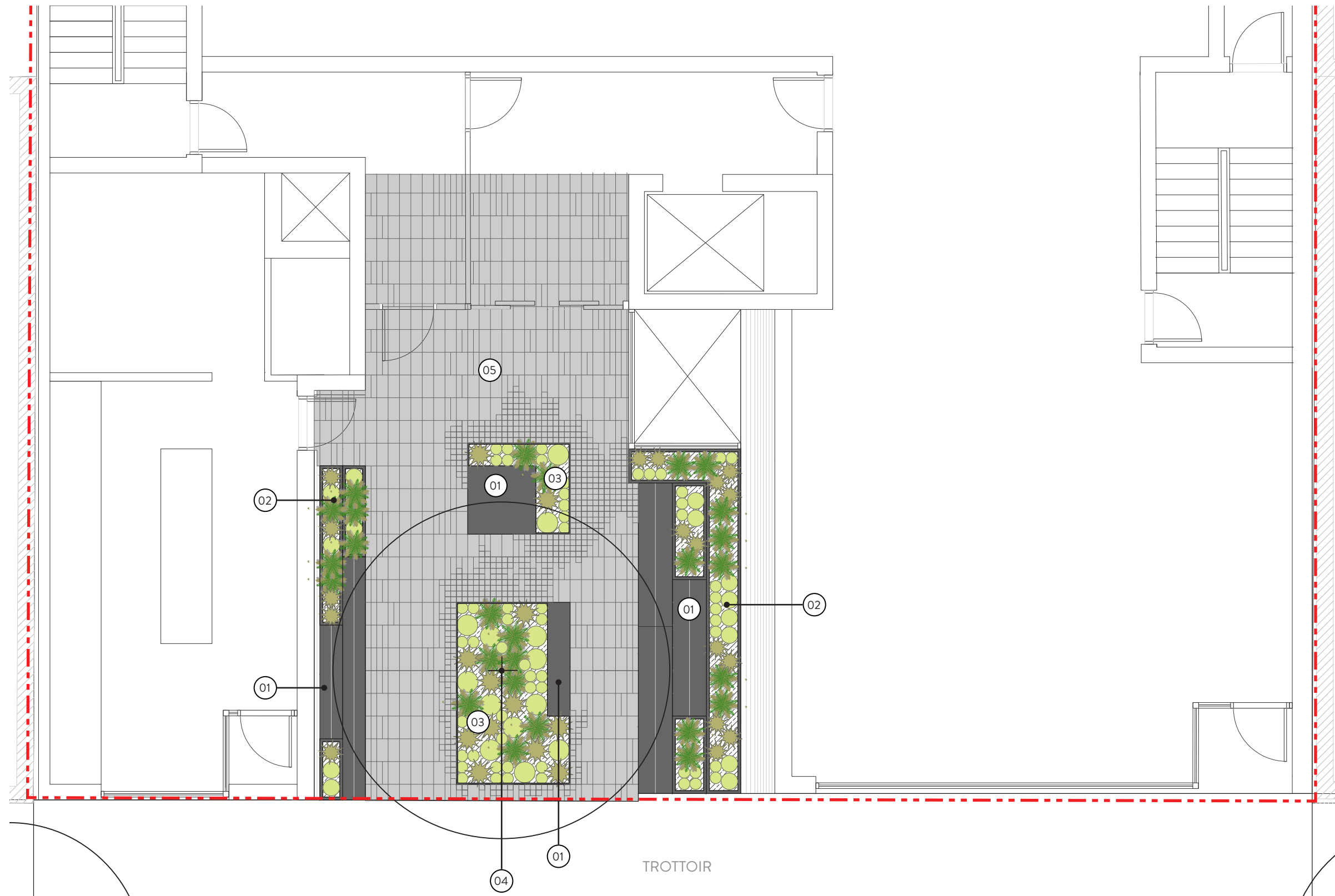
Total* :
20,2%
 (26,5m² sur 131m²)

LÉGENDE

- 01 Niveau 1 - Boul. Saint-Laurent
- 02 Niveau 2
- 03 Niveau 4
- 04 Niveau Mezzanine
- Limite de lot

1 : 150





**POURCENTAGE
D'ESPACE PLANTÉ
NIVEAU 1:**

*incluants végétaux en pleine terre et
en bac

TOTAL :
23,9%
(14,3m² sur 59,6m²)

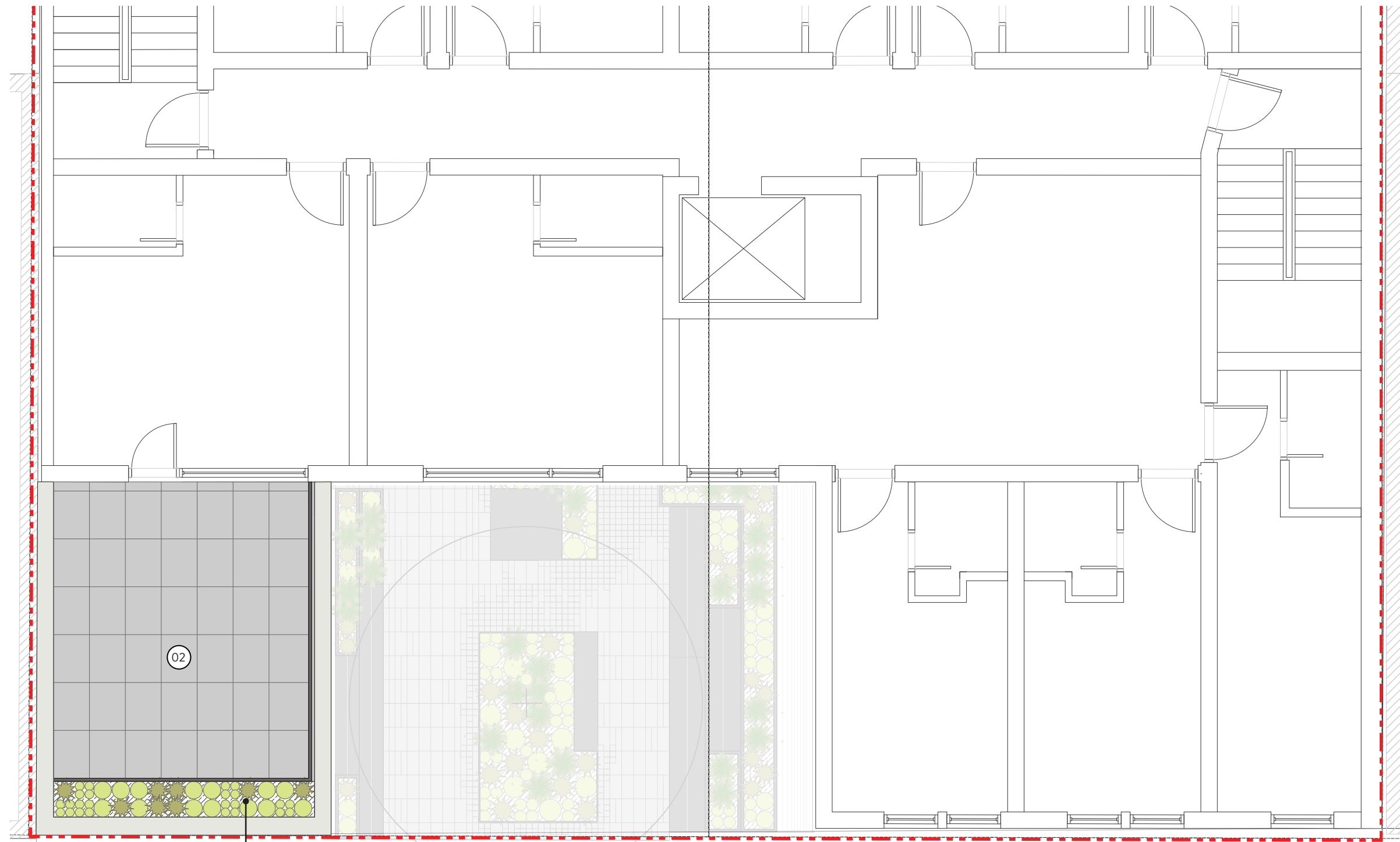
**TOTAL
(hors surface bâtie):**
30,7%
(13,8m² sur 44,9m²)

LÉGENDE

- 01 Banc
- 02 Végétaux en bac
- 03 Végétaux en pleine terre
- 04 Nouvel arbre
- 05 Pavés de pierre calcaire grise
- Limite de lot

1 : 50





**POURCENTAGE
D'ESPACE PLANTÉ
NIVEAU 2
CÔTÉ
SAINT-LAURENT**

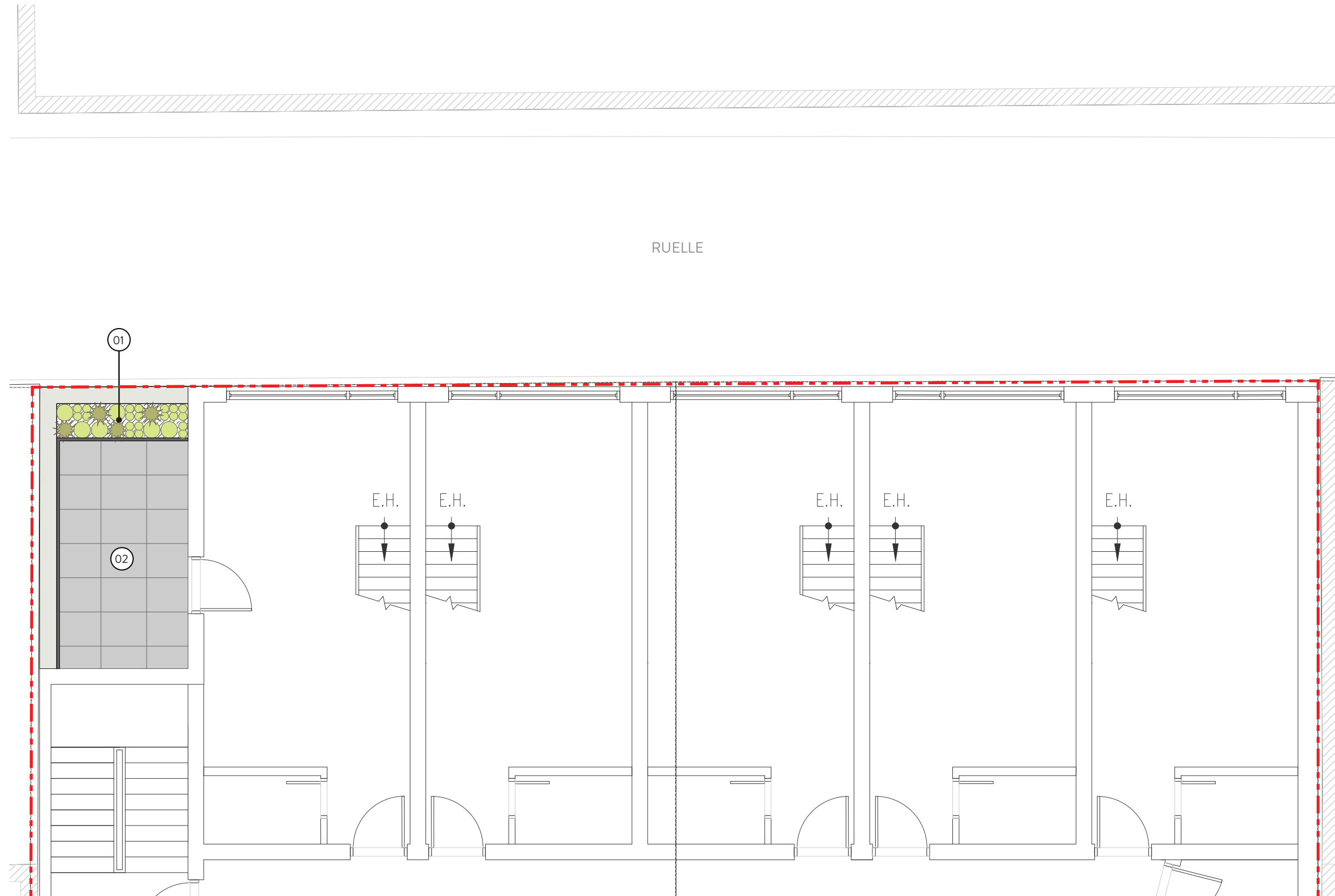
TOTAL :
10,7%
(2,7m² sur 25,2m²)

LÉGENDE

- 01 Végétaux en bac
- 02 Dalles
- Limite de lot



TROTTOIR



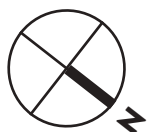
**POURCENTAGE
D'ESPACE PLANTÉ
NIVEAU 2
CÔTÉ RUELLE**

TOTAL :
13,6%
(1,5m² sur 11m²)

LÉGENDE

- 01 Végétaux en bac
- 02 Dalles
- Limite de lot

1 : 50





**POURCENTAGE
D'ESPACE PLANTÉ
NIVEAU 4**

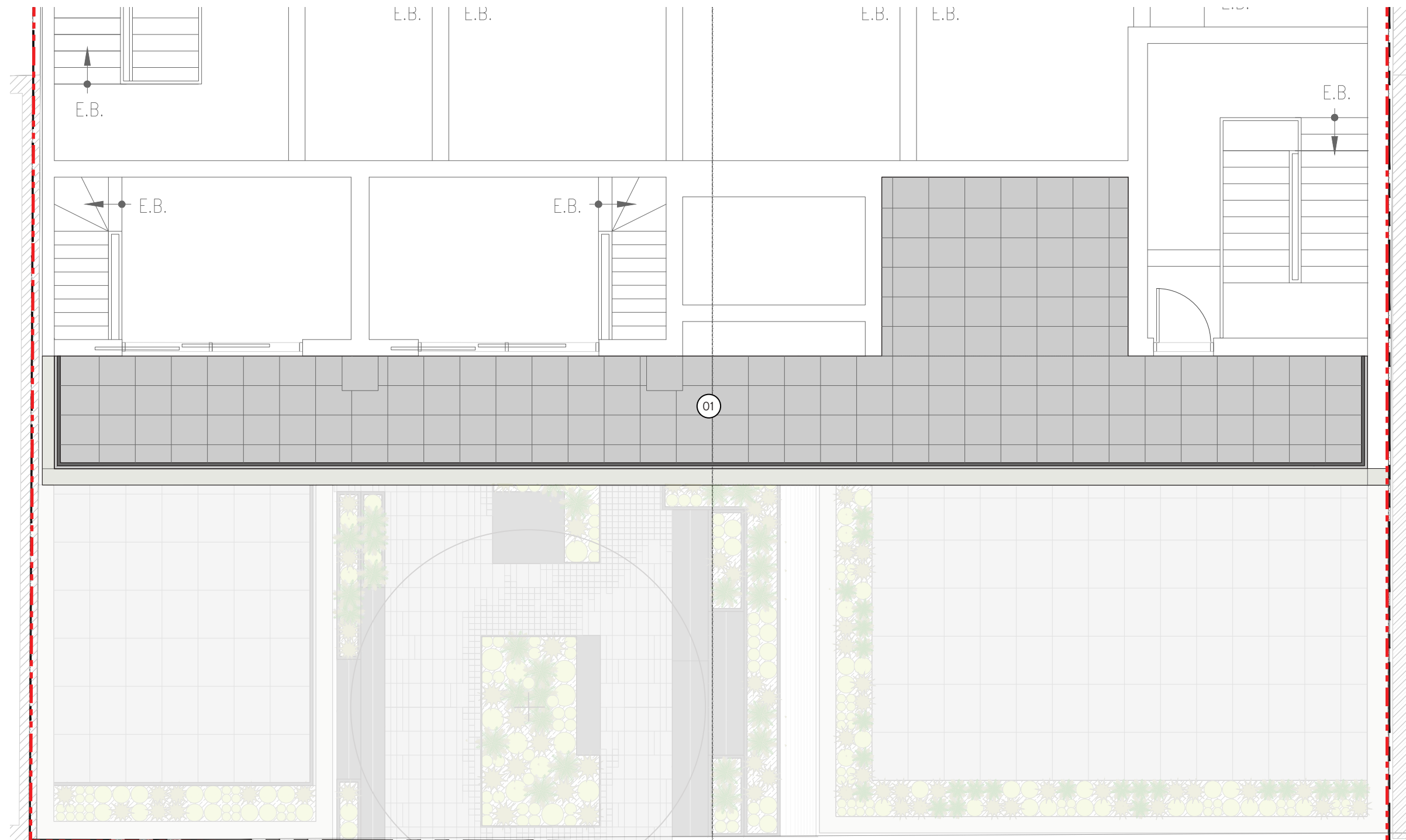
TOTAL :
17%
(8,5m² sur 49,9m²)

- LÉGENDE**
- 01 Végétaux en bac
 - 02 Dalles
 - Limite de lot



TROTTOIR

3880-3894 SAINT-LAURENT | PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU NIVEAU MEZZANINE - CÔTÉ BOUL. SAINT-LAURENT

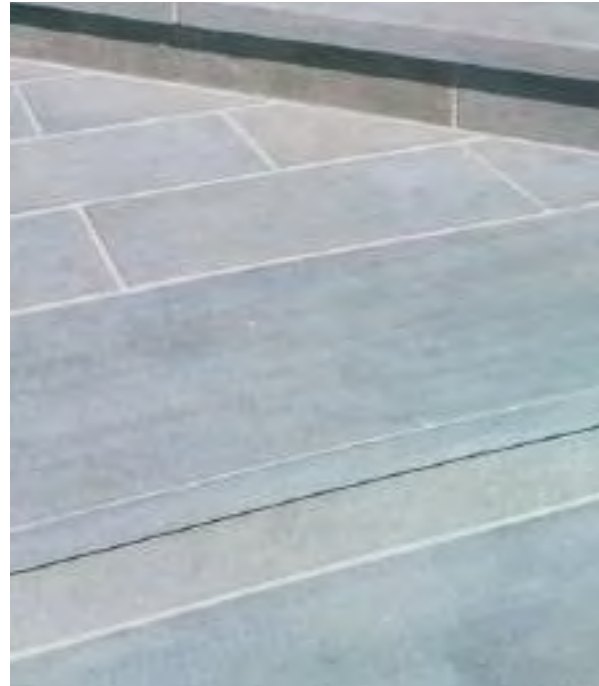


TROTTOIR

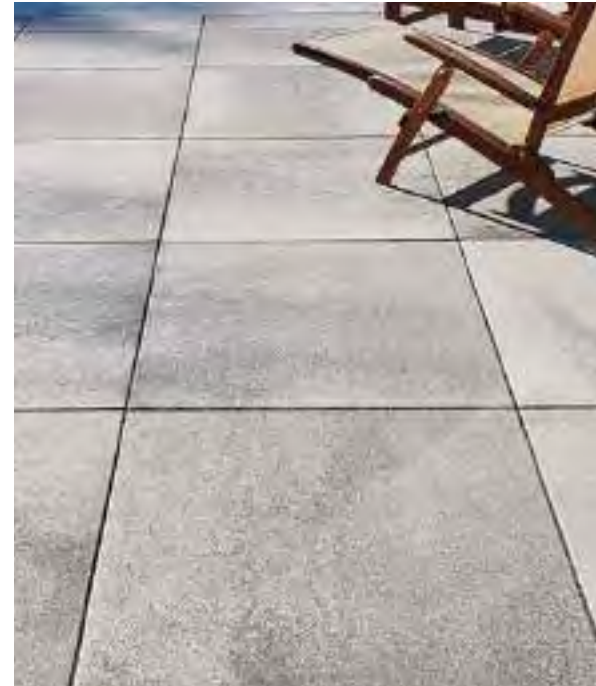
LÉGENDE

- 01 Dalles
- Limite de lot





Dalle et pavé de pierre calcaire grise (Niv. 1)
Dim. variables multiples de 8", IRS : sup 38



Dalle préfabriquée (Niv. 2, 4 et Mezzanine)
IRS : sup. 38



Pierre calcaire grise - Fini bouchardé
Propriété antidérapante

Demande

Projet

Analyse

La Direction est **favorable** à la présente demande de projet particulier pour les motifs suivants :

- Les bâtiments sont vacants depuis 2015, à l'exception du commerce Ripples, suite au départ de l'entreprise L. Berson et Fils, fabricant de pierres tombales, qui est déménagée après près de 90 ans d'activité sur la *Main*;
- L'utilisation de la pierre calcaire se veut une allusion à la taille de granite, un rappel de l'héritage de la famille Berson ainsi que des artistes sculpteurs qui ont occupé le site;
- La place publique minérale et végétale créée à l'avant s'ouvre graduellement en gradins et invite le public à l'investir comme lieu de rencontre;
- L'implantation du projet, en rupture et en retrait avec la continuité de la Main, se présente comme un geste fort et structurant, respectueux des considérations patrimoniales de ce lieu distinctif;
- La volumétrie permet la mise en valeur de la murale existante de l'artiste Phlegm;
- Les cages d'escaliers des deux immeubles coupent en grande partie le son en agissant comme espaces tampons et une isolation sonore de haut calibre est prévue;
- Le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable au projet à sa séance du 16 juillet 2019.

Demande

Projet

Analyse

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

POUR LE BÂTIMENT :

- Que la hauteur maximale pour la partie avant du bâtiment, au sud du site, soit limitée à 1 étage et à 6 mètres;
- Que la hauteur maximale pour la partie avant du bâtiment, au nord du site, soit limitée à 3 étages et à 12,5 mètres;
- Que la hauteur maximale pour la partie arrière du bâtiment soit limitée à 4 étages plus mezzanine et à 17,9 mètres;
- Que l'implantation du bâtiment soit en forme de « U » et que le taux d'implantation maximal de l'immeuble soit de 90 %;
- Que le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) soit d'au plus 3.3;
- Que la marge latérale du côté sud à l'arrière soit d'au moins 2,6 m entre le bâtiment projeté et la limite de lot à l'endroit où la courette voisine est plus étroite;
- Qu'un espace de socialisation d'une superficie d'au moins 55 m², accessible à l'ensemble des résidents, soit aménagé;
- Qu'au moins une terrasse commune au toit accessible à tous soit aménagée, d'une superficie minimale de 30 m²;
- Que le nombre de logements soit d'au plus 25 unités;
- Que soit aménagé un minimum de 2 unités d'habitation ayant des superficies égales ou supérieures à 105 m²;
- Que la composition minimale du mur au nord soit : espace d'air, bloc de béton, espace d'air 1", montants en métal 6", @ 24" c/c, isolation ignifuge/insonorisant 3 1/2" d'épais, barres résilientes 1/2" d'épais @ 24" c/c, gypse ignifuge 5/8" d'épais pour un total d'au moins 1 pied d'épaisseur et un I.T.S. d'au moins 55;

Demande

Projet

Analyse

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

POUR LE BÂTIMENT :

- Qu'il n'y ait aucune unité de stationnement automobile sur le terrain, à l'extérieur ou à l'intérieur du bâtiment;
- Que soit fourni un minimum de 33 cases de stationnement à vélo et que celles-ci soient localisées au sous-sol ou au rez-de-chaussée;
- Que l'aire de rangement de vélos soit pourvue d'au moins un accès distinct situé à moins de 5 m de la cage d'ascenseur;
- Qu'une chambre d'entreposage des déchets, matières compostables et recyclables d'au moins 7,5 m² soit localisée au sous-sol du bâtiment;
- Que l'ensemble des équipements, persiennes et sorties mécaniques soient installés au toit de l'immeuble;
- Que les deux avant-corps soient recouverts de maçonnerie de pierre calcaire sur les façades avant et latérales;
- Que le mur avant de la partie de bâtiment de 4 étages ainsi que les murs latéraux et arrière du bâtiment, situés à la ligne de lot, soient recouverts de maçonnerie de briques de couleur pâle;
- Que des fenêtres soient présentes au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment;
- Qu'un enduit anti-graffiti soit appliqué sur l'élévation arrière, sur une hauteur minimale de 2 m à partir du sol;
- Qu'une plaque commémorative témoignant de l'historique du site, soit préparée par un expert en patrimoine et installée sur le bâtiment, en cour avant, d'une manière clairement visible des usagers.

Demande

Projet

Analyse

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

POUR LES ESPACES EXTÉRIEURS :

- Qu'au moins 23 % de la cour avant fasse l'objet d'un aménagement paysager composé de végétaux plantés en bacs et en pleine terre;
- Qu'au moins 10 % de la terrasse au toit au niveau 2, à l'avant, fasse l'objet d'un aménagement paysager composé de végétaux plantés en bacs;
- Qu'au moins 13 % de la terrasse au toit au niveau 2, à l'arrière, fasse l'objet d'un aménagement paysager composé de végétaux plantés en bacs;
- Qu'au moins 17 % de la terrasse commune au toit, au niveau 4, fasse l'objet d'un aménagement paysager composé de végétaux plantés en bacs;
- Que soit planté et maintenu dans la cour avant au moins un arbre de gros calibre ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm à une hauteur égale ou supérieure à 1,8 m;
- Que les espaces libres de la cour avant soient composés d'un revêtement de sol en pavé perméable de couleur pâle;
- Qu'au minimum deux bancs soient aménagés dans la cour avant;
- Que des branchements en eau soient présents au niveau des terrasses au toit et de la cour avant pour l'arrosage de la végétation.

Demande

Projet

Analyse

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie des 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 :

- Que le projet soit développé en tenant compte des valeurs de l'énoncé d'intérêt patrimonial produit;
- Qu'un rappel de l'entreprise de pompes funèbres Berson et Fils. soit effectué par de la réutilisation de matériaux, enseignes et dans l'aménagement du site;
- Que la murale de l'artiste Phlegm soit conservée et mise en valeur;
- Que la partie arrière du bâtiment marque clairement le contraste avec les avant-corps;
- Que le mur latéral sud de l'avant-corps de 3 étages soit conçu en gradin non escaladable;
- Que la hauteur de la mezzanine soit réduite au minimum;
- Qu'une fenestration généreuse prenne place au niveau mezzanine afin d'évoquer l'usage résidentiel sur 2 niveaux;
- Que la visibilité des garde-corps des terrasses au toit soit minimisée depuis la voie publique;
- Que l'espace de socialisation à l'intérieur de l'immeuble soit conçu de manière à être approprié par les résidents.

Demande

Projet

Analyse

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	16 juillet 2019
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	3 septembre 2019
Assemblée publique de consultation	24 septembre 2019
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>7 octobre 2019</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>octobre 2019</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>4 novembre 2019</i>

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL



MERCI !
QUESTIONS ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau