



Assemblée publique de consultation
31 janvier 2017

PPCMOI – Autoriser la requalification des façades et la construction d'une clôture dérogatoire

4527, rue Berri et 4522, rue Pontiac

Olivier Joncas-Hébert

Conseiller en aménagement

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

Direction du développement du territoire et des travaux publics

Demande

Projet

Analyse

Le projet vise la requalification des façades et des cours de l'immeuble, suite à son réaménagement intérieur complet, dans le but d'accueillir 40 chambres regroupées autour de cuisinettes et salles de bain communes ainsi que 9 studios et logements complets pour la maison d'hébergement *Le Chaînon*. Également, le projet comporte la construction d'une clôture ayant une hauteur dérogatoire.

Il intègre plus précisément les éléments suivants:

- Modifier, retirer et ajouter des ouvertures de portes et fenêtres;
- Déplacer et développer un nouveau traitement pour l'entrée principale du côté de la rue Berri;
- Remplacer certaines sections du parement, ajouter un escalier d'issue extérieur;
- Effectuer un aménagement paysager.

Demande

Projet

Analyse

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

Article 54 : La forme et les caractéristiques d'une composante architecturale d'origine encore présente sur un bâtiment doivent être maintenues en bon état. Une composante architecturale peut notamment être un parement ou un revêtement, un couronnement ou un entablement, une saillie, une ouverture;

Article 58 : Lors des travaux de remplacement autorisés en vertu des articles 55 et 56, la composante architecturale doit reprendre la forme et les caractéristiques de la composante architecturale d'origine;

Article 82 : Lors du remplacement d'une fenêtre ou d'une porte, le vitrail d'origine doit être conservé et incorporé à l'ouverture, à son emplacement d'origine et entre le double vitrage, le cas échéant.

Les vitraux seront conservés et relocalisés dans la chapelle.

Demande

Projet

Analyse

Le projet déroge à la disposition normative suivante du *Règlement sur les clôtures (C-5)* :

Article 6 : À moins d'une dérogation expresse du présent règlement, la hauteur d'une clôture ne doit pas dépasser les limites fixées ci-après eu égard au lieu où elle se trouve :

1° 0,90 m dans l'espace compris entre l'alignement de la voie publique et l'alignement de construction, dans les secteurs où un alignement de construction est prescrit par règlement de zonage.

La hauteur de la clôture proposée est de 1,5 m au lieu du 0,90 m exigé, soit une différence de 0,6 m.

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Ce bâtiment est situé dans l'aire de protection du Sanctuaire du Saint-Sacrement. Une autorisation du *Ministère de la Culture et des Communications du Québec* (MCCQ) est requise.



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Façade et cour existantes côté Pontiac

Façade existante côté Berri

Demande

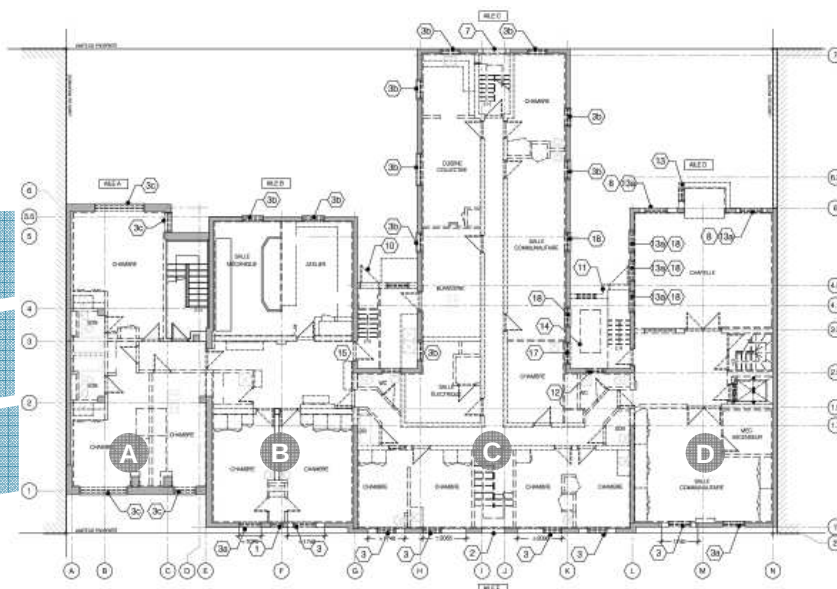
Projet

Contexte

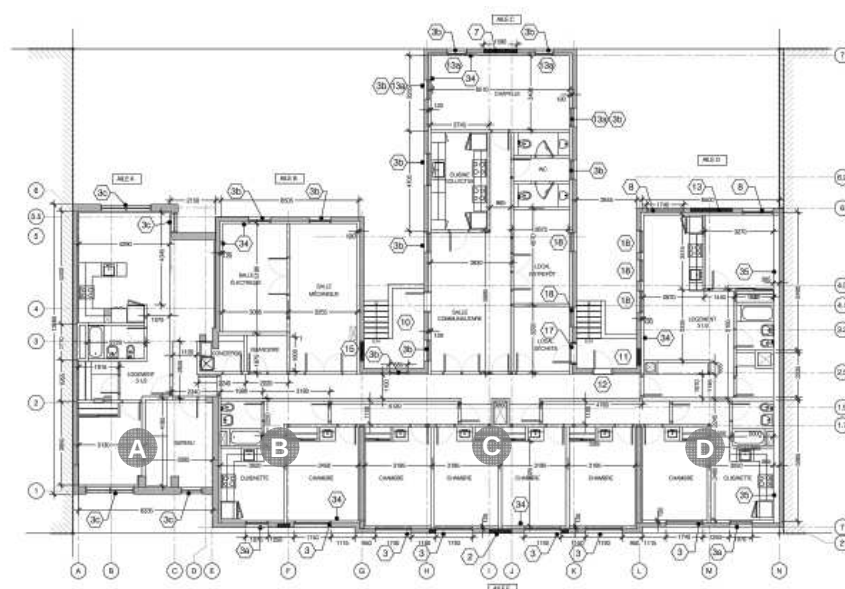
Photos

Plans

Analyse



Plan sous-sol existant



Plan sous-sol proposé

- Deux logement aux extrémités;
- Chambres du côté Berri;
- Cuisine collective et salle communautaire côté Pontiac;
- Chapelle;
- Salle électrique, salle mécanique, entreposage et salles de déchets.

Demande

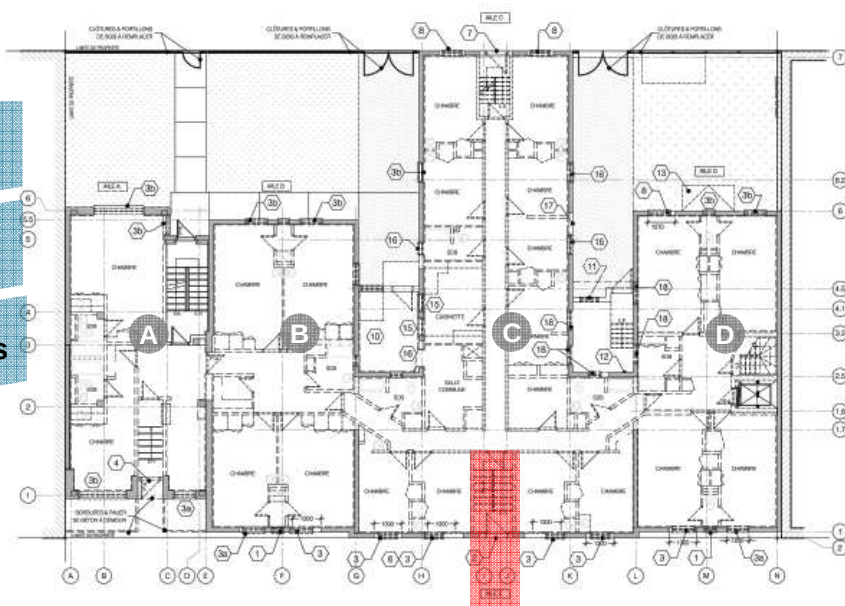
Projet

Contexte

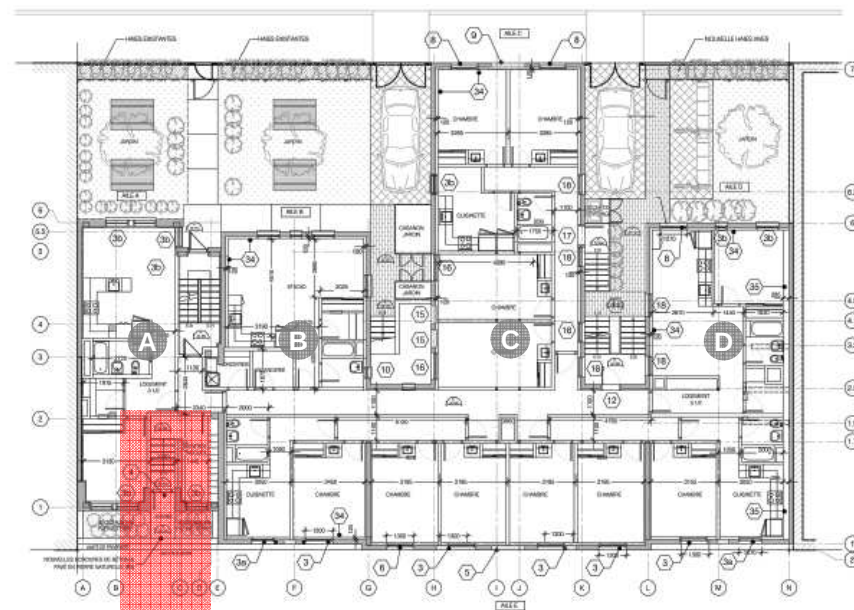
Photos

Plans

Analyse



Plan rez-de-chaussée existant



Plan rez-de-chaussée proposé

- Chambres, studios et logements;
- Déplacement de l'entrée principale côté Berri de l'aile C vers l'aile A.

 Localisation de l'entrée principale

Demande

Projet

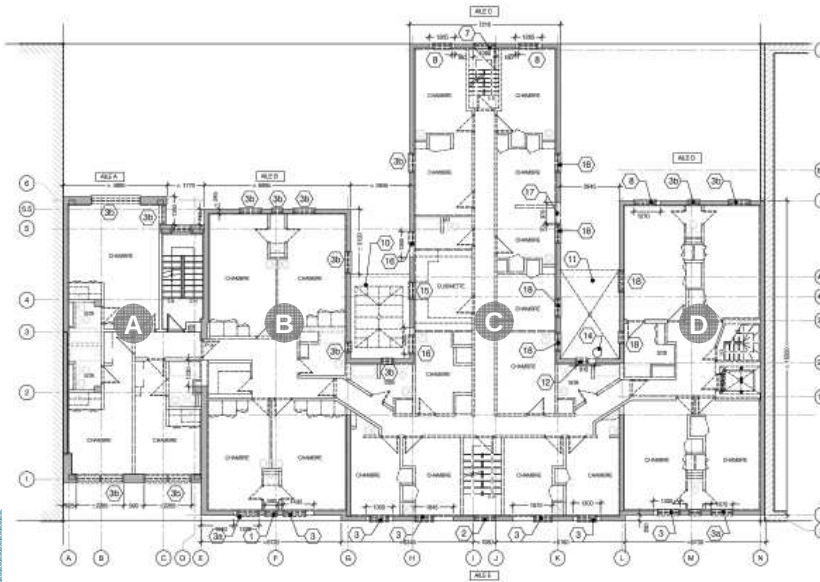
Contexte

Photos

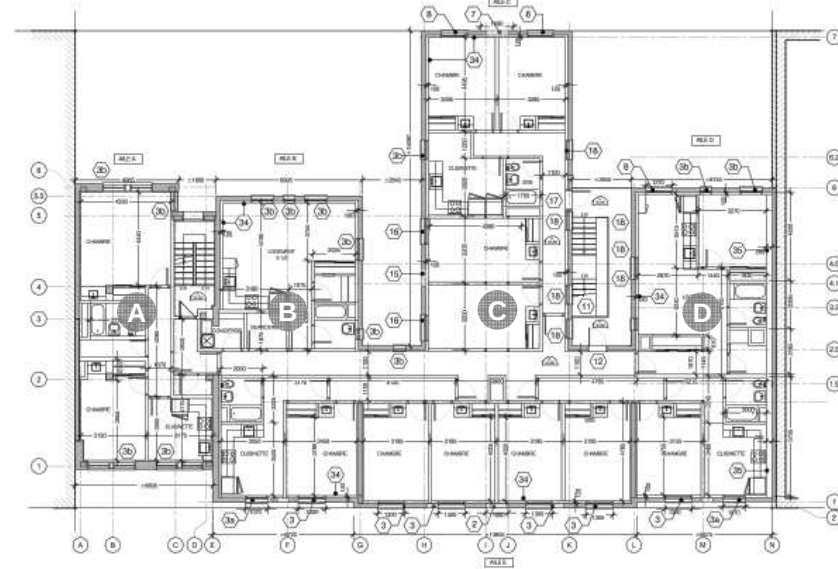
Plans

Analyse

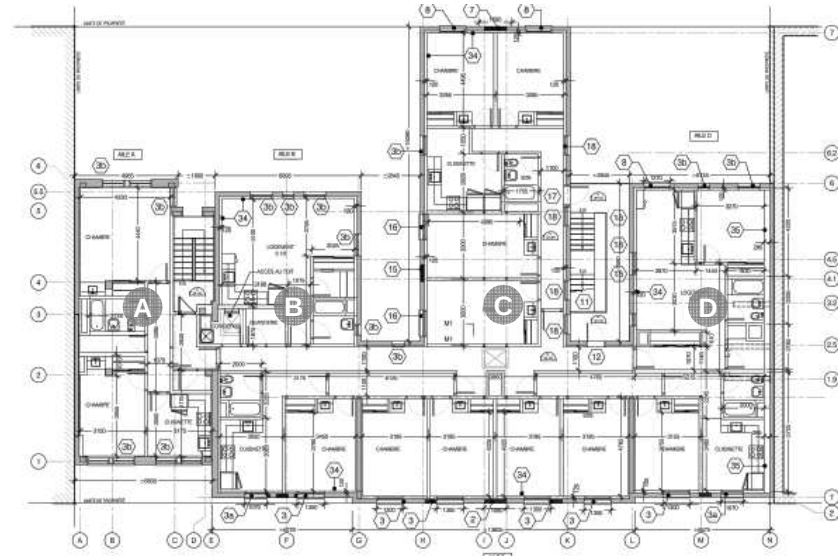
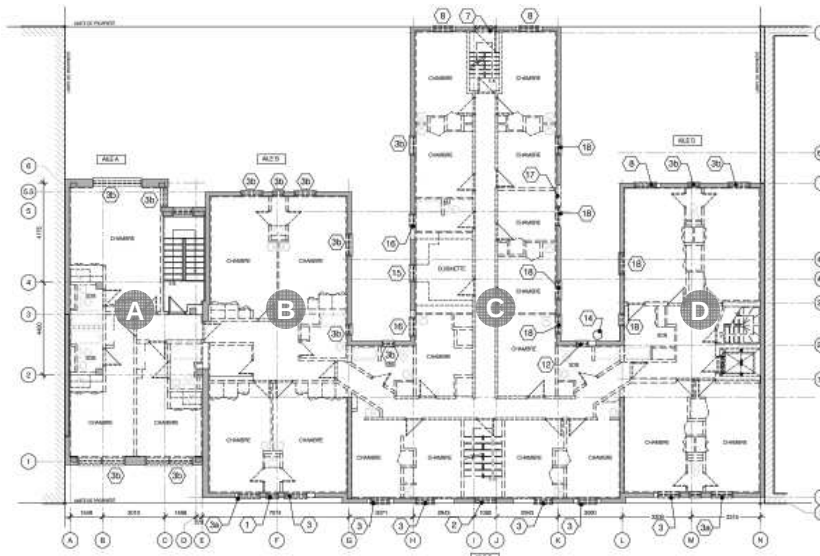
- Chambres, studios et logements;



Plan 2^e et 3^e étage existant



Plan 2^e et 3^e étage proposé



Demande

Projet

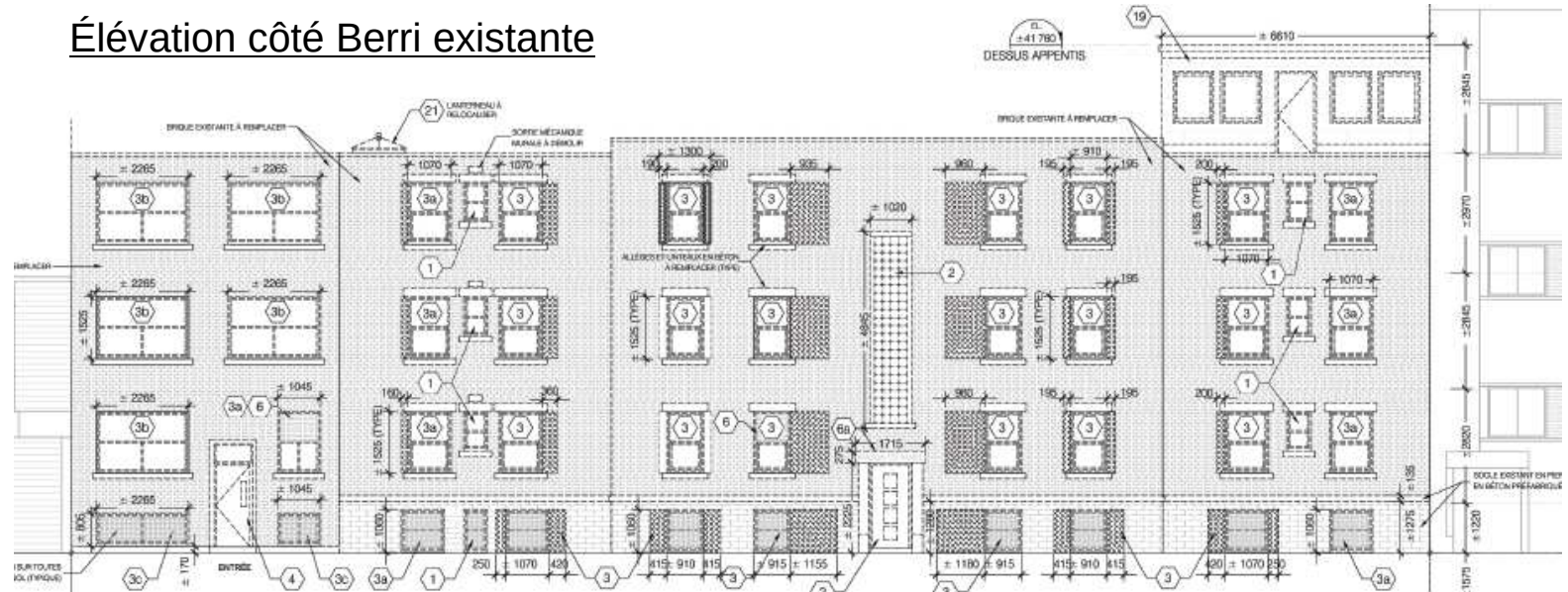
Contexte

Photos

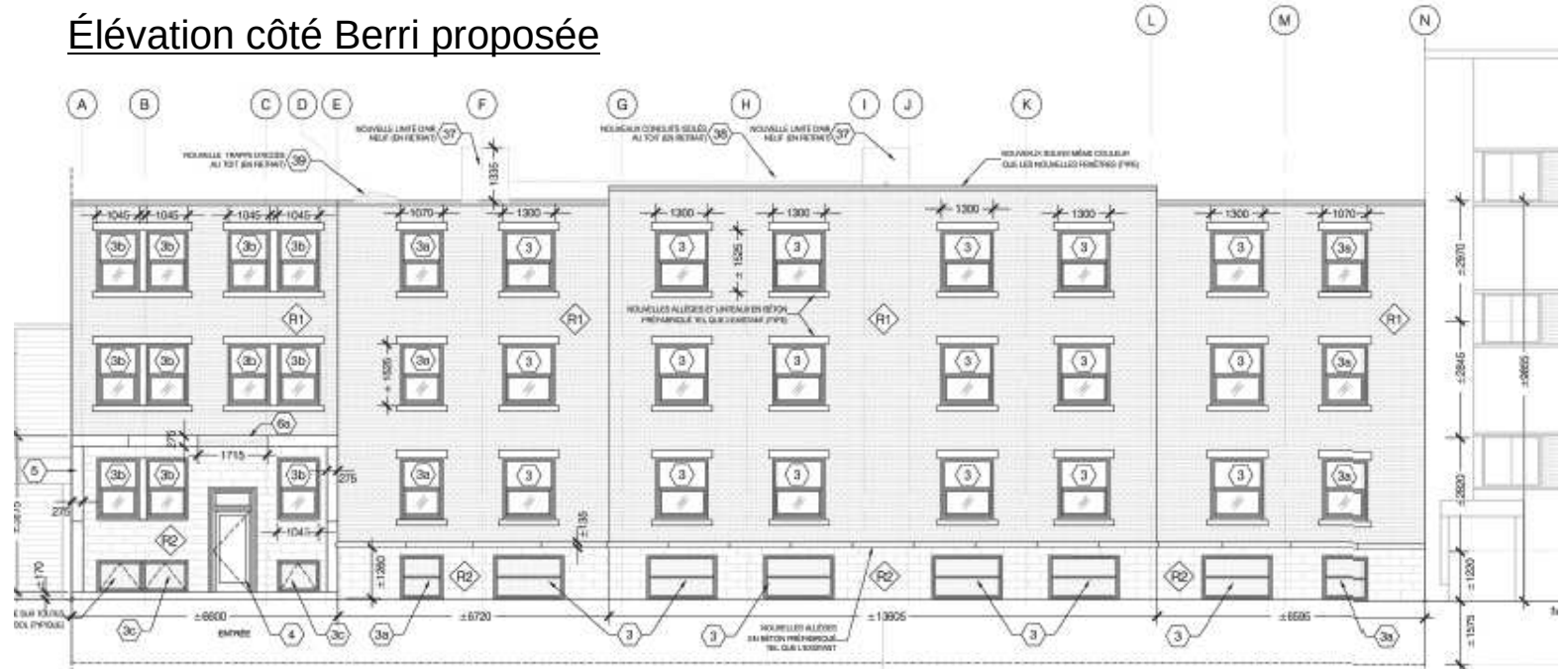
Plans

Analyse

Élévation côté Berri existante



Élévation côté Berri proposée



Demande

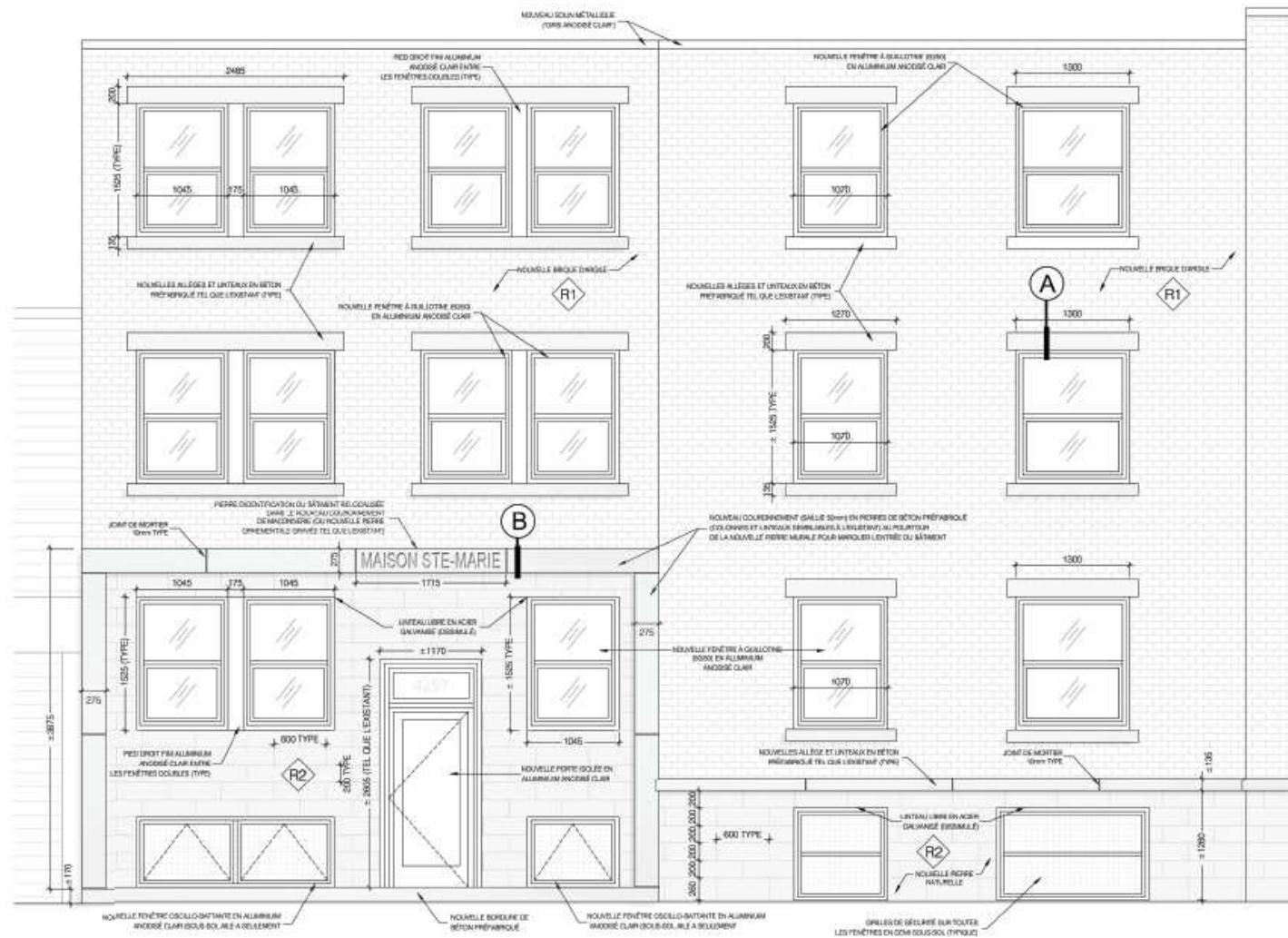
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Traitement de l'entrée principale proposé

Évolution

Parti : Marquer l'intervention sur le bâtiment par un geste contemporain discret avec des éléments d'acier pré-peint

Parti : Geste en continuité plutôt qu'en contraste avec les matériaux et le langage architectural d'origine dont les façades en brique reposent sur un socle de pierre naturelle en marquant l'entrée principale et en récupérant ou reproduisant les pierres d'identification de la maison Sainte-Marie.



Vue côté Berri, CCU 4 octobre 2016



Vue côté Berri, CCU 1^{er} novembre 2016

Demande

Projet

Contexte

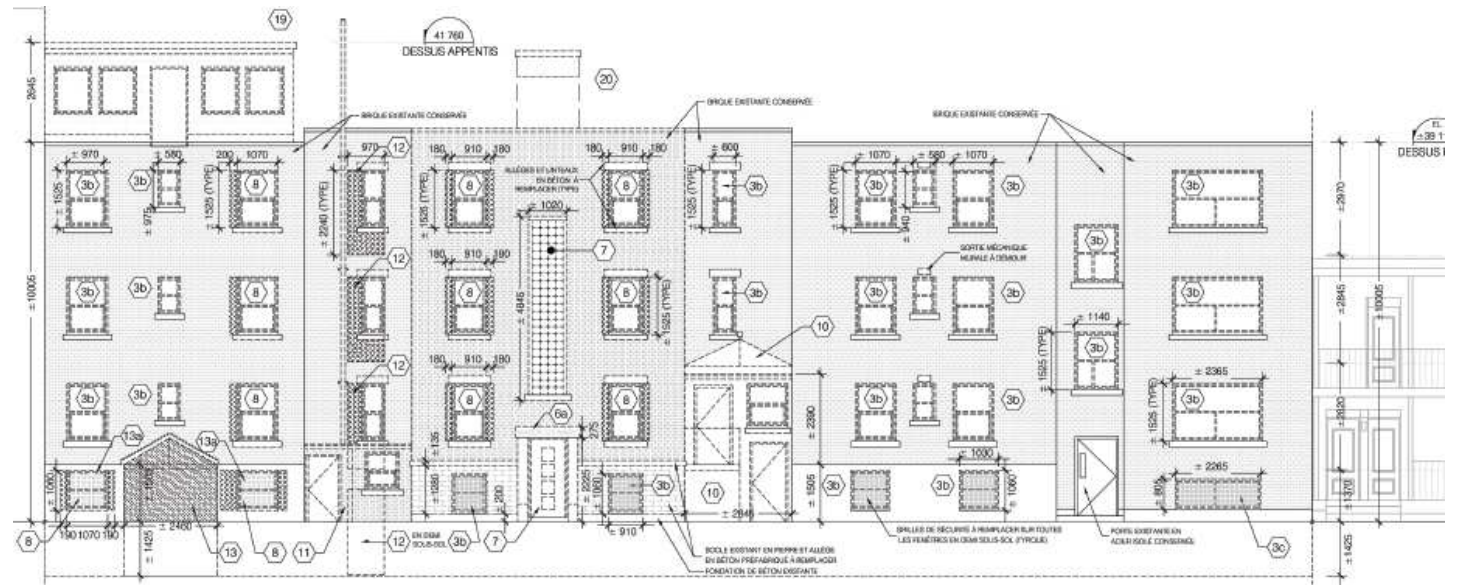
Photos

Plans

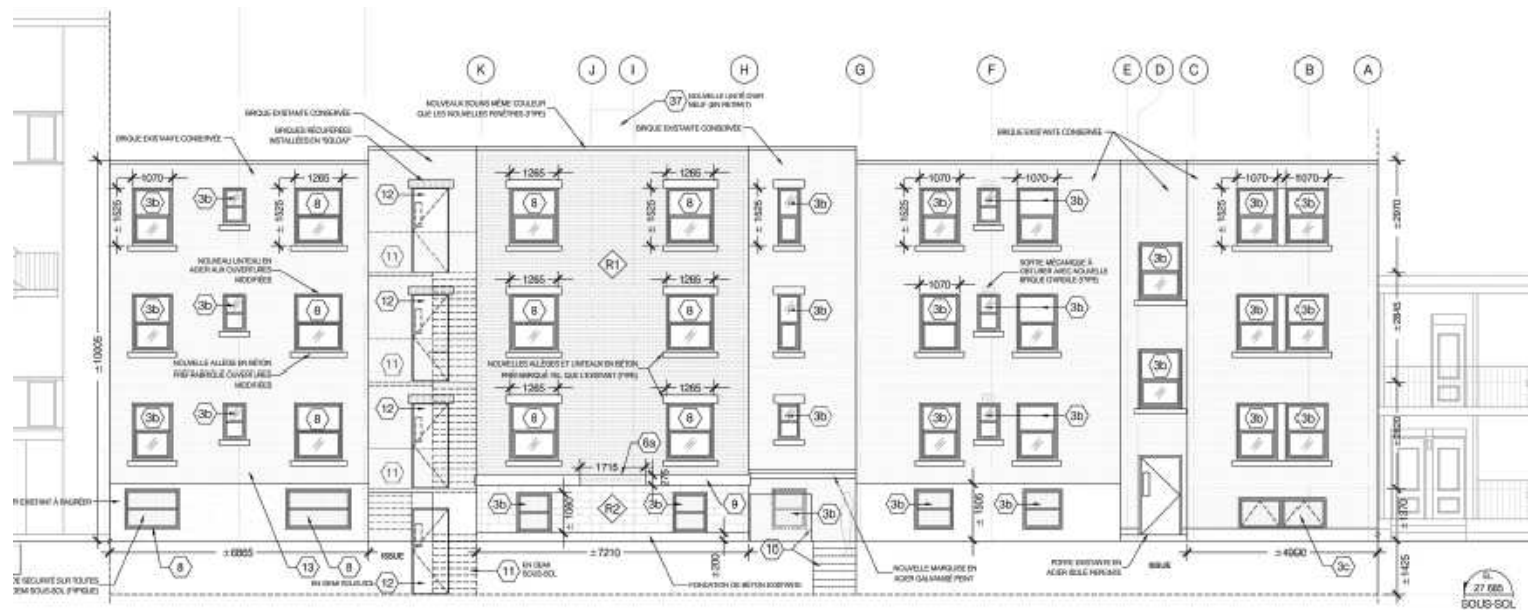
Analyse



Élévation côté Pontiac existante



Élévation côté Pontiac proposée



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Vue côté Pontiac



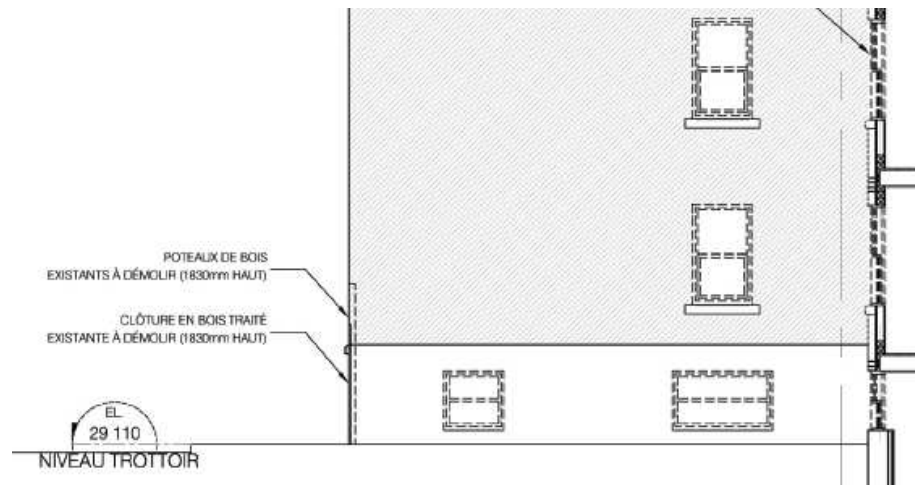
Nouvel escalier d'issue extérieur en acier galvanisé, peint de la même couleur que la fenestration.

Intégration de la pierre d'identification dans le bandeau.

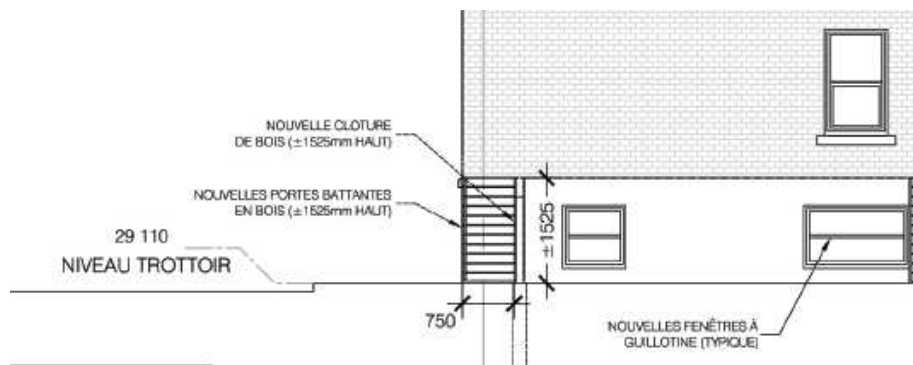
Clôture en cèdre ou bois traité avec hauteur de 1,5 mètres de façon à assurer la sécurité tant physique que visuelle des occupantes devant laquelle est placée une haie vive.

Clôtures

Avant



Après



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

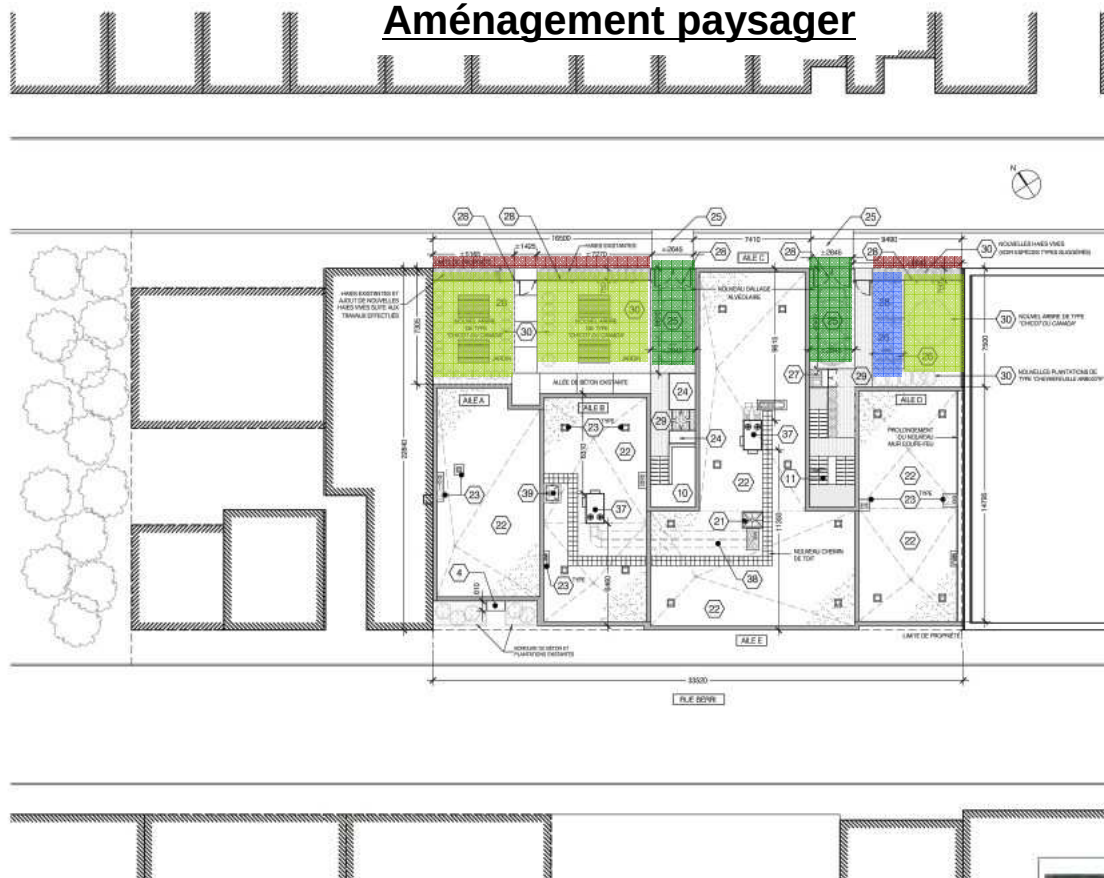
Contexte

Photos

Plans

Analyse

Aménagement paysager



Plantation de 3 nouveaux
arbres (Chicots du Canada)
et végétaux dans les cours

Ajout de dallage alvéolaire
aux cases de stationnement
existantes

Ajout de nouveaux
stationnements à vélos

Plantation de haies vives
devant les nouvelles clôtures



Nouvelles clôtures
Bois traité ou cèdre
rue Pontiac (Proposé)



Demande

Projet

Analyse

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

- Cette transformation est nécessaire pour la mise aux normes au *Code National du Bâtiment* et au *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* (03-096) quant à l'éclairage naturel, la ventilation naturelle, les issues et la sécurité incendie;
- La modification, l'obturation et l'ajout des portes et fenêtres résultent de la nécessité de réorganiser complètement l'intérieur de l'immeuble dans le but de l'adapter aux nouveaux besoins;
- L'intervention s'inscrit en continuité avec le langage architectural, les matériaux et les composantes d'origine du bâtiment et s'intègre de façon sensible à celui-ci;
- Les pierres d'identification de la maison Sainte-Marie, qui seront récupérées ou reproduites à l'identique, participent à la signature du bâtiment à travers une présence sur rue adaptée à l'échelle de proximité.

MAISON STE MARIE

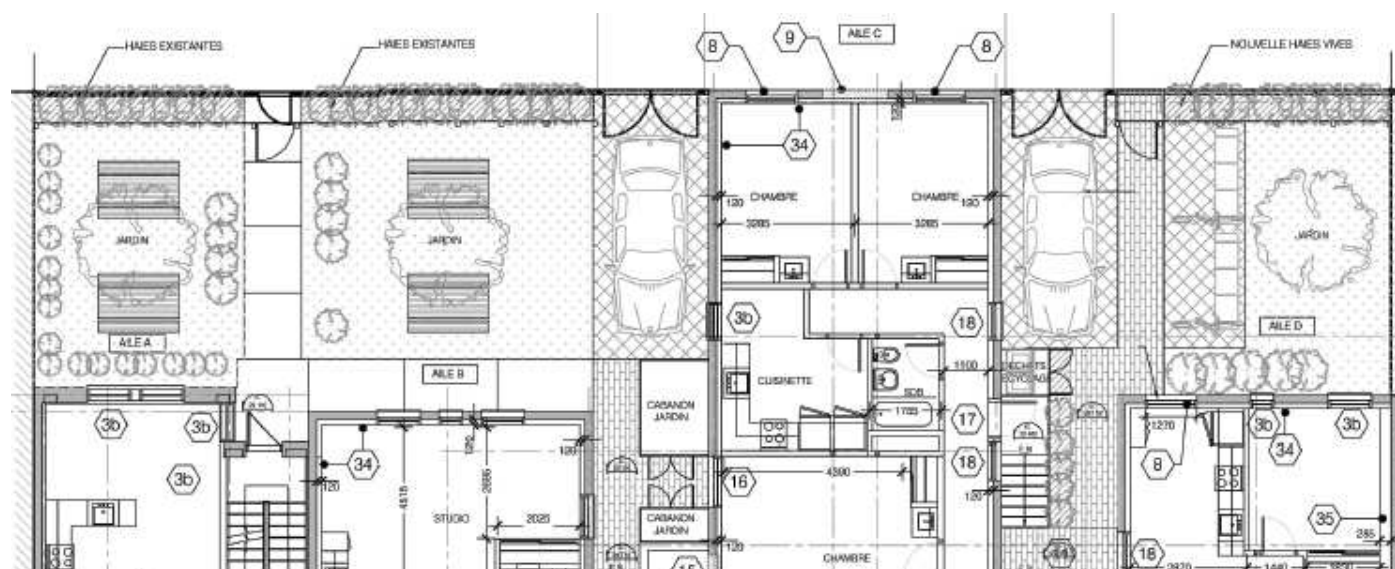
Demande

Projet

Analyse

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

- Les cours extérieures seront bonifiées avec des surfaces permettant davantage la percolation de l'eau, l'installation de supports à vélos ainsi que des espaces de rangement pour dissimuler les divers équipements;
- En incluant certaines composantes écologiques, par le verdissement de la propriété, le projet permet de contribuer à la diminution des îlots de chaleur urbains;
- La hauteur des clôtures est justifiée par le besoin d'assurer la sécurité visuelle et physique des résidentes;
- Ces clôtures seront peu visibles grâce à la présence de haies vives du côté de la rue.



Demande

Projet

Analyse

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

Pour le bâtiment

- Que le nombre de chambres soit d'au plus 50 unités;
- Que les fenêtres existantes, dans l'aile A au nord du bâtiment, comportant une partie fixe et des panneaux coulissants au bas soient remplacées par deux fenêtres guillottes 50/50 de largeur égale disposée côte à côte et séparées par un pied droit et, pour celles de largeur moindre, par une seule fenêtre guillotte 50/50;
- Qu'une partie des vitraux existants soient relocalisés dans les fenêtres au sous-sol de la nouvelle chapelle dans l'aile C;
- Que les pierres d'identification de la maison Sainte-Marie encadrant les entrées principales soient préservées ou reproduites à l'identique et installées dans les nouveaux bandeaux au haut du socle en pierre sur la rue Berri et la rue Pontiac;
- Que l'ensemble des équipements et sorties mécaniques soient installées au toit de l'immeuble;
- Que la membrane de toit soit de couleur gris pâle;
- Que le nouvel escalier soit en acier galvanisé peint et que l'ensemble des pièces soient soudées entre elles.

Demande

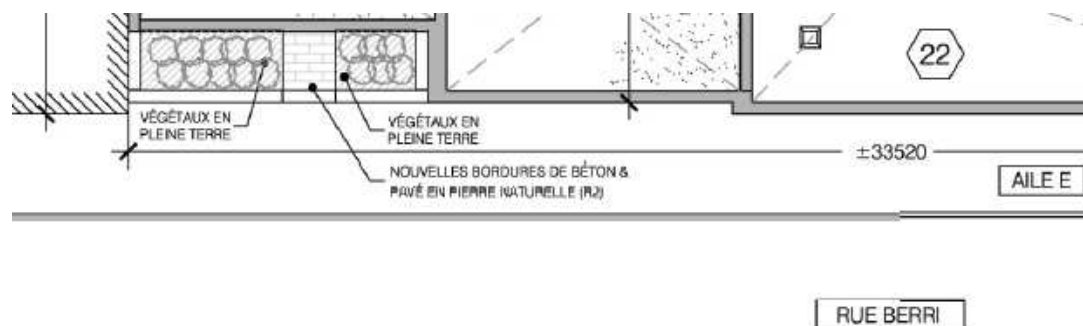
Projet

Analyse

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

Pour les espaces extérieurs

- Que la bande de terrain, du côté de la rue Berri, fasse entièrement l'objet d'un aménagement paysager composé de végétaux plantés en pleine terre, à l'exception d'une allée donnant accès au bâtiment, qui doit être d'une largeur maximale de 1,5 m;
- Que soit effectué un aménagement paysager de la cour, du côté de la rue Pontiac, en plantant des végétaux en pleine terre de manière à couvrir l'ensemble des espaces libres;
- Que soit planté au moins trois arbres de gros calibre avec un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm à une hauteur égale ou supérieure à 1,8 m;
- Que le nombre d'unités de stationnement pour automobile soit d'au plus 2 unités et que la dimension des cases soit d'au plus 3 m par 7 m.



Demande

Projet

Analyse

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

Pour les espaces extérieurs

- Qu'au minimum tous les nouveaux sentiers piétons extérieurs et cases de stationnement soient composés d'un revêtement de sol en pavé perméable de couleur pâle;
- Qu'un support à vélos d'au moins 8 places soit installé à l'extérieur du bâtiment dans la cour du bâtiment;
- Que les sections de clôture soient situées du côté de la rue Pontiac et soient limitées à 1,5 m de hauteur;
- Que les sections de clôtures soient alignées entre-elles et parallèles au trottoir de la rue Pontiac, qu'elles soient situées à au moins 0,75 m du trottoir et qu'elles soient jumelées à une haie vive du côté de la rue, et ce, sur toute leur longueur.

Demande

Projet

Analyse

Calendrier d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	1 novembre 2016
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	5 décembre 2016
Assemblée publique de consultation	31 janvier 2017
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>6 février 2017</i>
<i>Obtention du certificat de conformité au Schéma</i>	<i>février-mars 2017</i>

Ce projet particulier n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

MERCI ! QUESTIONS ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau

