



Assemblée publique de consultation

28 octobre 2014

Démolition et construction d'un nouveau bâtiment

4532-38, avenue du Parc

Demande

Projet

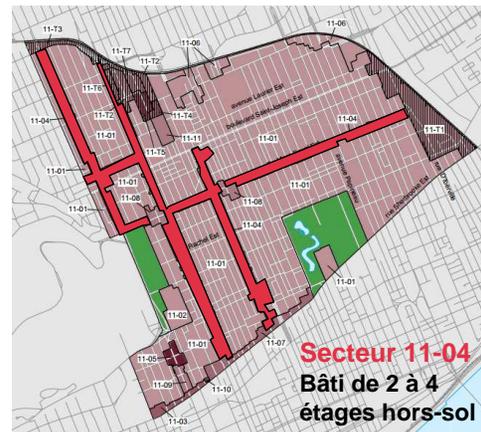
Analyse

Recommandation

Autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment mixte de 4 étages en dérogation à l'article 19 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)* relatif aux règles d'insertion des bâtiments.

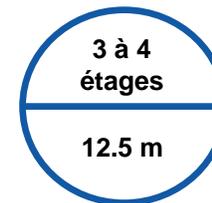
Paramètres de zonage

Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal **CONFORME**



Règlement d'urbanisme de l'arrondissement

Hauteur maximale permise **CONFORME**



Règles d'insertion **DÉROGE**



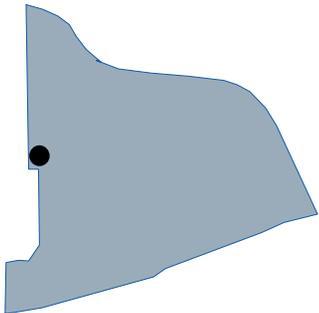
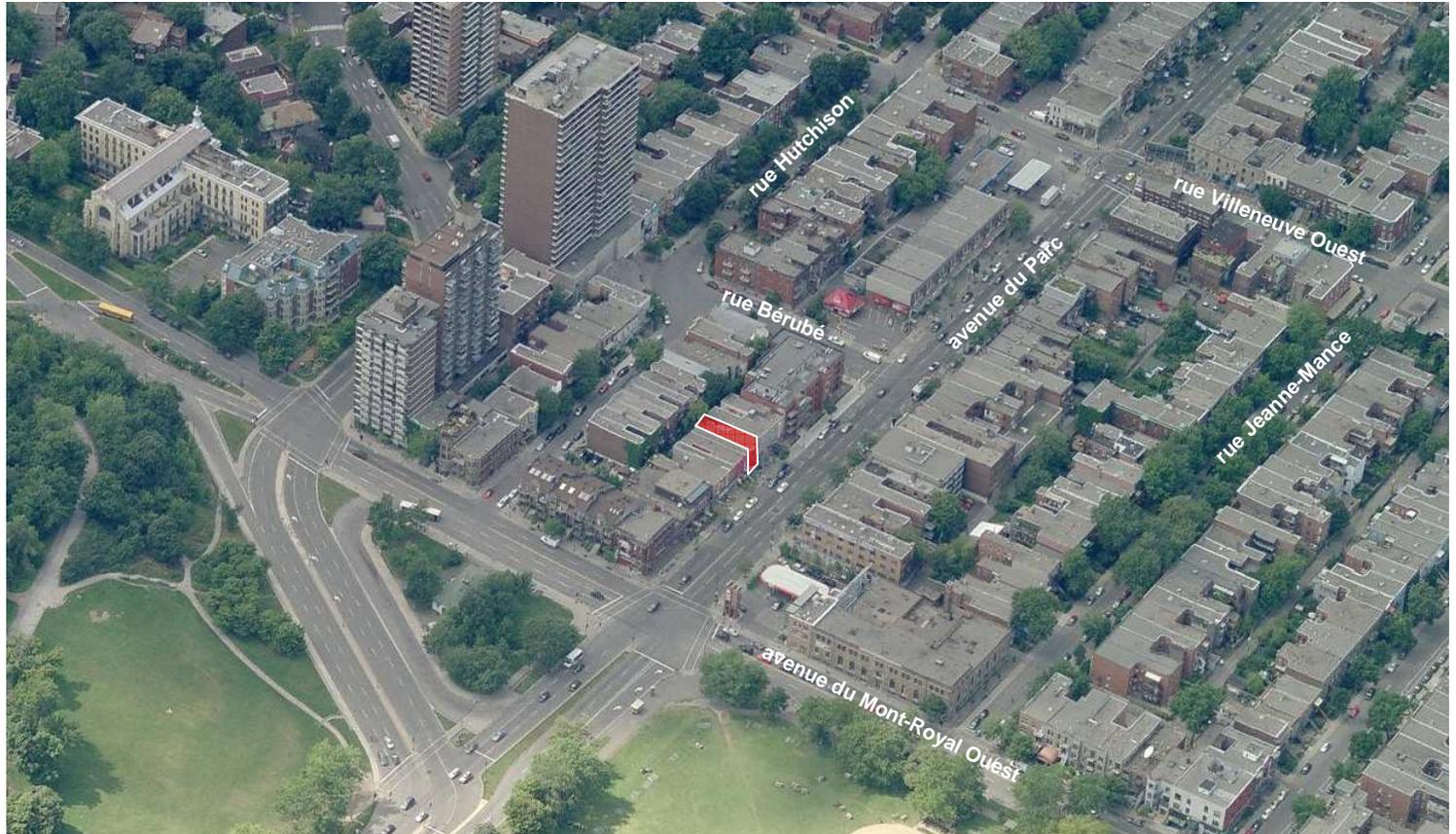
Demande

Projet

Localisation

Analyse

Recommandation



Demande

Projet

État du bâtiment
existant

Analyse

Recommandation

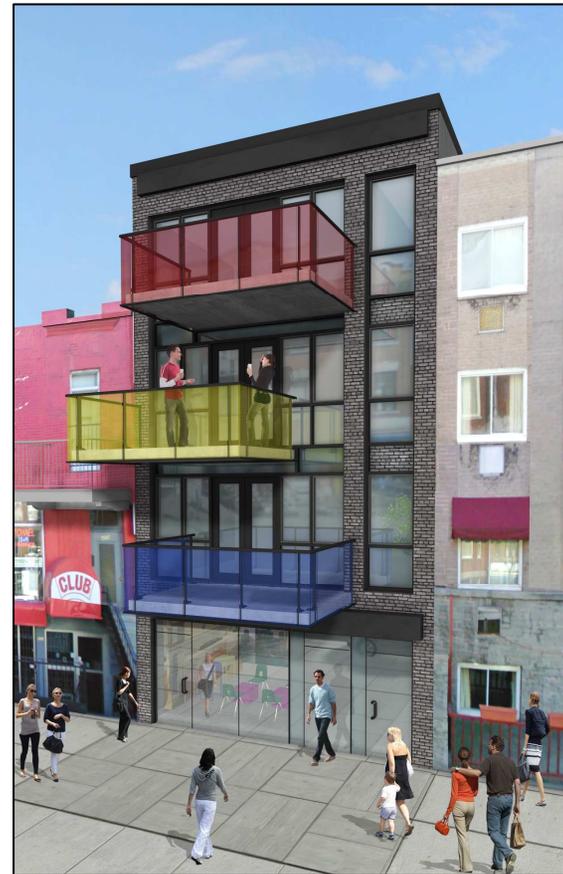


- Faible niveau d'authenticité patrimoniale;
- Impossibilité technique de remplacer le parement de la façade sans entraîner la démolition complète du mur;
- Opportunité de proposer un bâtiment mieux adapté à l'échelle de l'avenue du Parc.

Élévation existante



Perspective projetée



Demande

Projet

Requalification de
la façade

Analyse

Recommandation

Demande

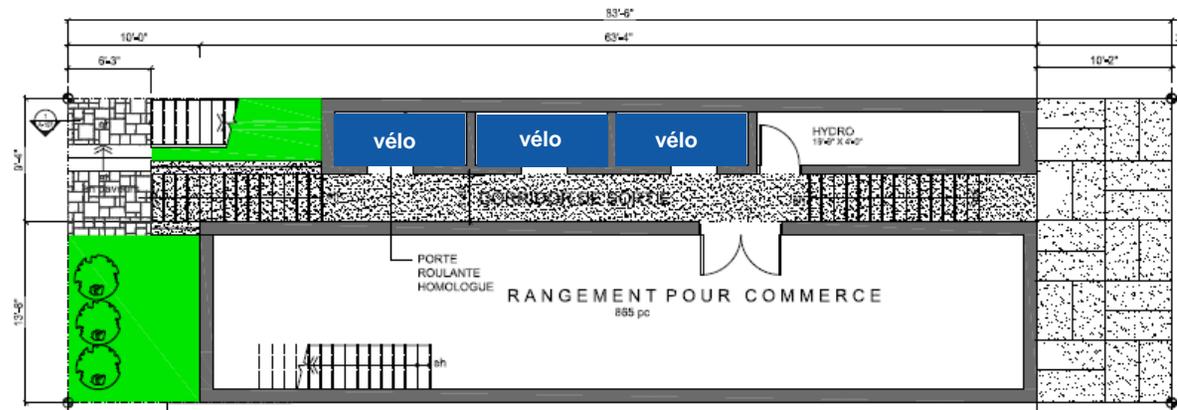
Projet

Aménagement
intérieur

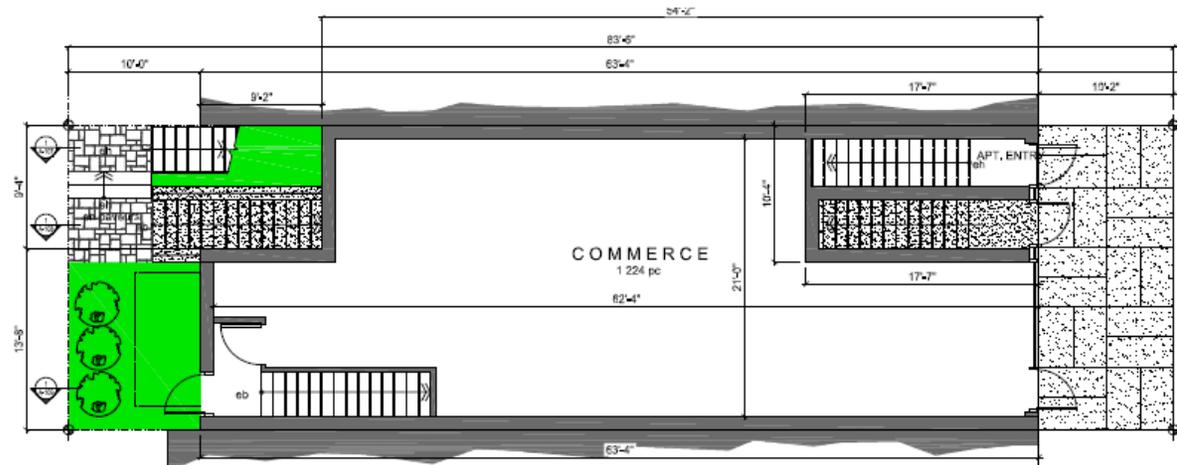
Analyse

Recommandation

Sous-sol



Rez-de-chaussée



Demande

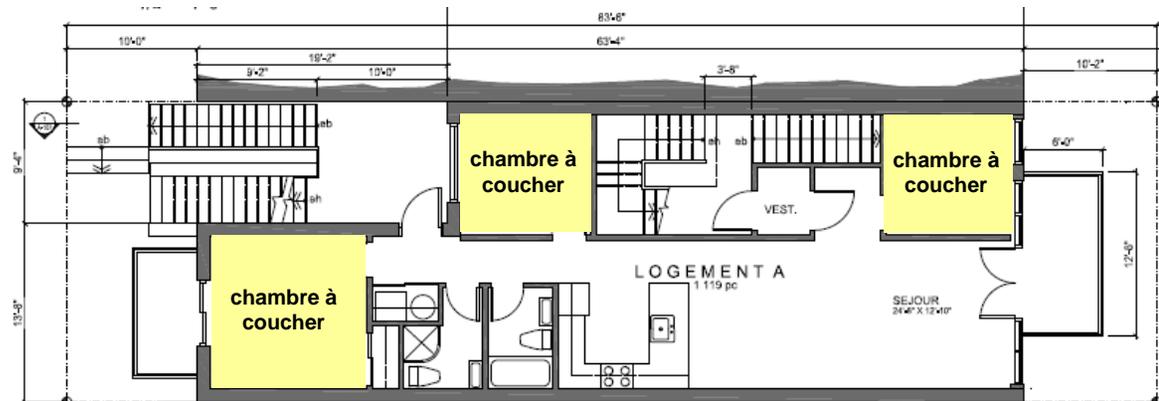
Projet

Aménagement
intérieur

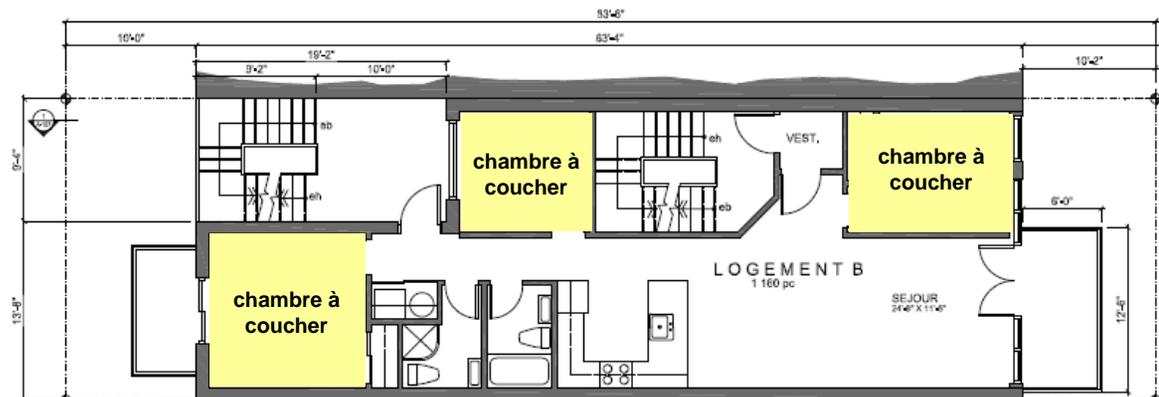
Analyse

Recommandation

2^e étage



3^e étage



Demande

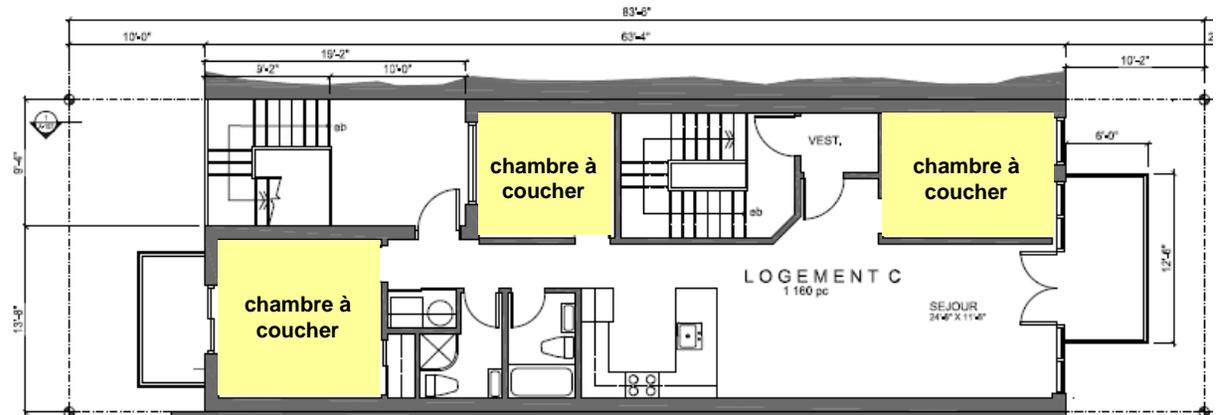
Projet

Aménagement
intérieur et toit

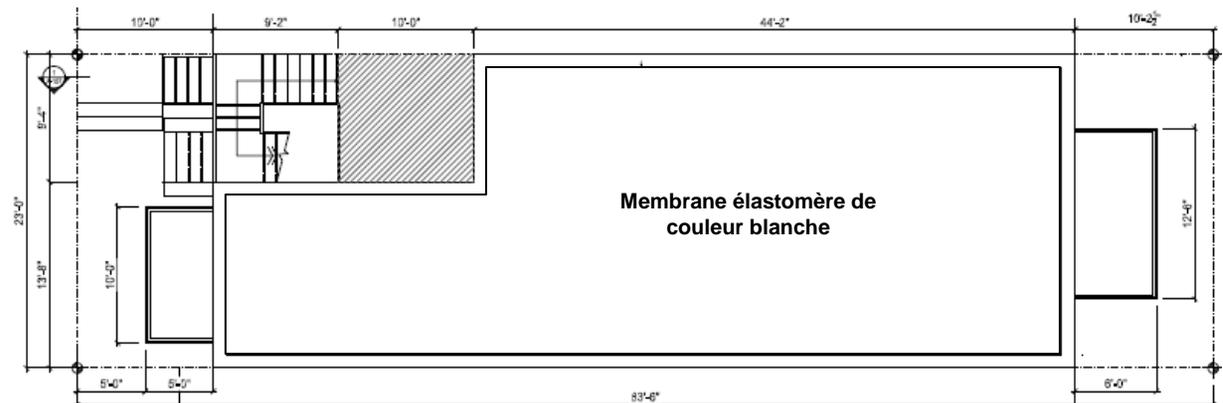
Analyse

Recommandation

4^e étage



Toit



Demande

Projet

Analyse

Recommandation

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

- des travaux de transformation réalisés en 2013 ont mené à la démolition du bâtiment au sens du *Règlement sur la démolition d'immeubles*;
- l'intervention proposée rencontre les objectifs municipaux visant à faire du centre un milieu convivial et habité;
- la proposition rencontre les objectifs de la *Politique familiale de la Ville de Montréal*, les unités d'habitation proposées comptant chacune trois chambres à coucher;
- le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, à sa séance du 9 septembre 2014, a émis un avis favorable à la présente demande.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

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

- que la hauteur totale du nouveau bâtiment, incluant le parapet, soit d'au plus 12,5 m;
- que toutes les unités de logement comportent un minimum de trois chambres à coucher chacune;
- que la toiture de l'immeuble soit recouverte d'une membrane de couleur gris pâle;
- que tous les équipements mécaniques extérieurs soient installés au toit ou à l'arrière de l'immeuble et que les éléments servant à les cacher soient intégrés au projet de construction;
- que soit aménagé, à l'intérieur du bâtiment et à l'usage de l'espace commercial, au moins un local dédié à l'entreposage des déchets et des matières recyclables;
- qu'au moins 50 % de la superficie totale des cours avant et arrière, libre de toute construction, soit recouverte de végétaux plantés en pleine terre;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

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

- que le revêtement de sol des passages piéton en cour arrière soit composé d'un revêtement perméable;
- qu'un plan d'aménagement paysager complet accompagne la demande de permis de construction;
- qu'une garantie bancaire au montant de 10 000\$, valide jusqu'au parachèvement des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées, soit déposée avant l'émission du permis de transformation.

Merci !