



Assemblée publique de consultation

29 septembre 2015

Transformation à des fins commerciale et résidentielle

4560 à 4574, rue Saint-Denis

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Autoriser la transformation du bâtiment à des fins commerciale et résidentielle, et ce, en dérogeant aux articles 9, 18.1 et 26 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277).

Dérogations

- **Hauteur** (art. 9)
hauteur maximale permise: 3 étages et 12.5 m
hauteur proposée: 4 étages et 18.5 m
- **Retrait de la terrasse au toit** (art. 18.1)
retrait minimal exigé: 2.15 m
retrait proposé: 1.5 m
- **Densité** (art. 26)
densité maximale permise: 3
densité proposée: 3.72

Demande

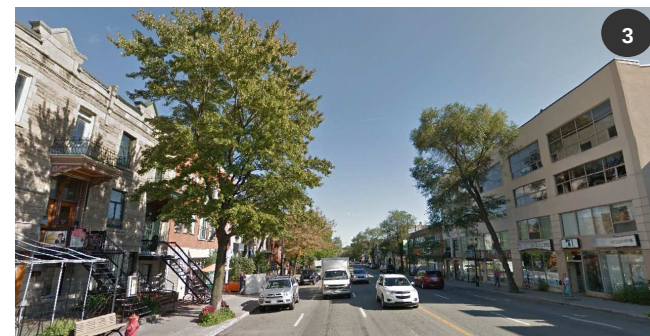
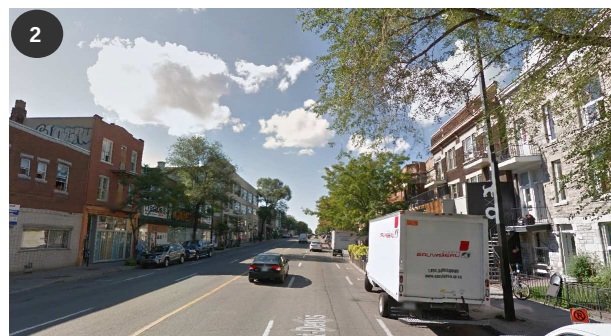
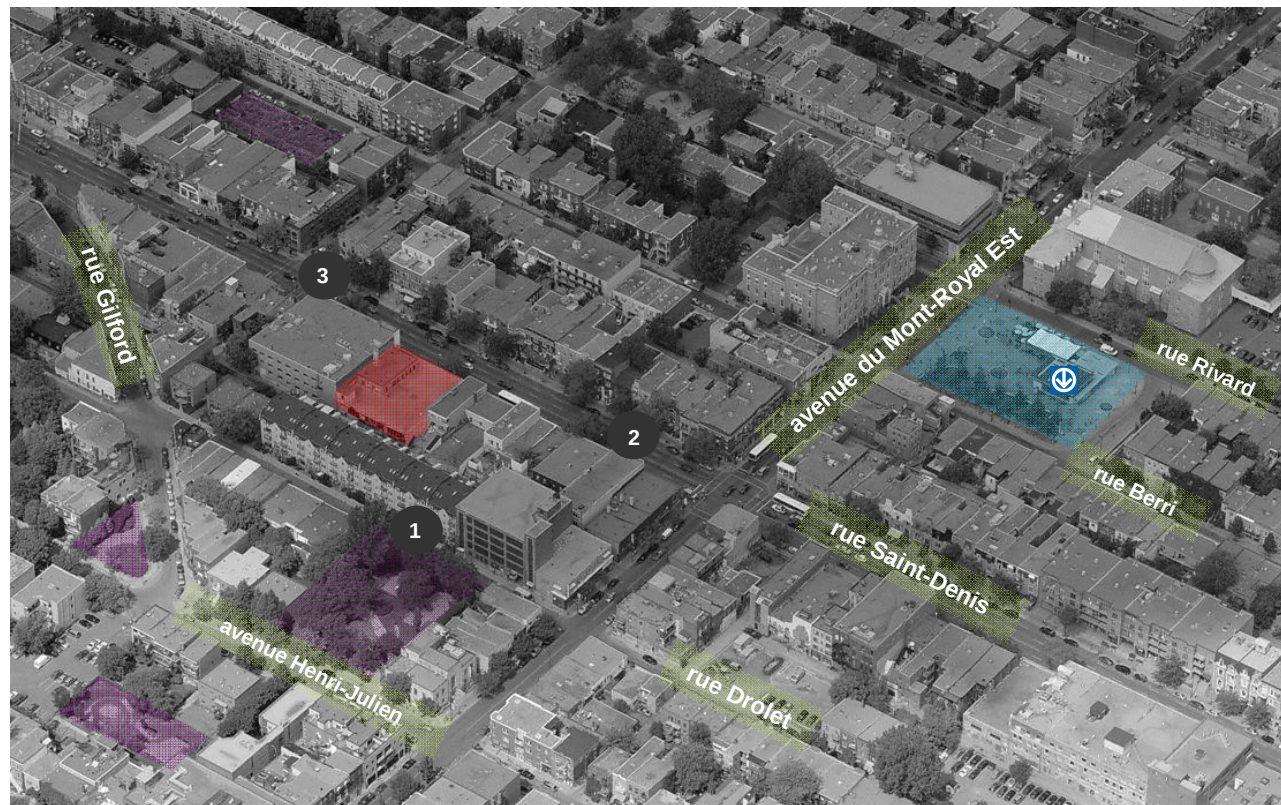
Projet

Localisation

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Demande

Projet

Mise en contexte

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Évolution du bâtiment

- ~1950** Le marché Steinberg's s'installe dans le bâtiment nouvellement construit;
- 1963** Une salle de danse et un centre de conditionnement physique sont aménagés au 2^e étage;
- 1978** L'entreprise Guérin Éditeur aménage une librairie à l'intérieur du bâtiment. Les activités cessent à la fin de 2013;
- 2014** Une étude préliminaire est produite pour la construction d'un bâtiment de 6 étages surmonté d'une mezzanine. Un avis défavorable est émis.



Source: Flickr (année inconnue)



Demande

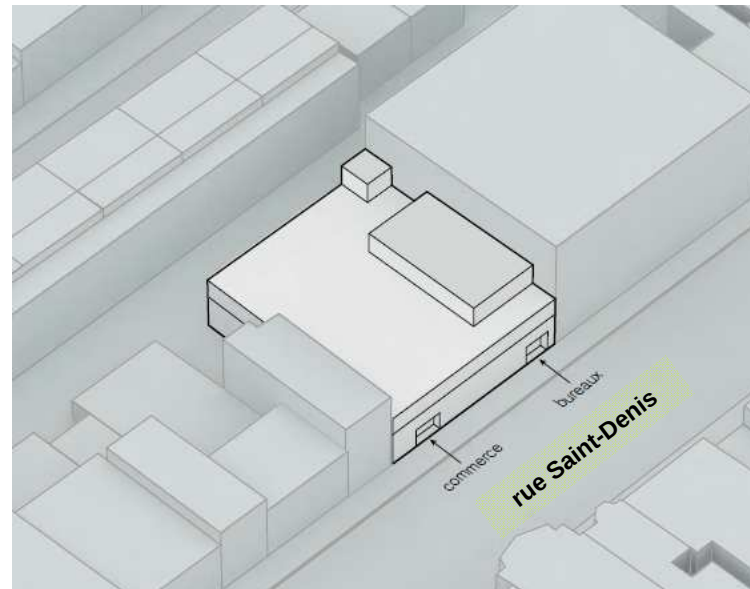
Projet

État actuel

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Demande

Projet

Élévations

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Vue depuis la rue Saint-Denis



Vue depuis la ruelle



Alignement avec le bâtiment voisin



Élévation proposée

Demande

Projet

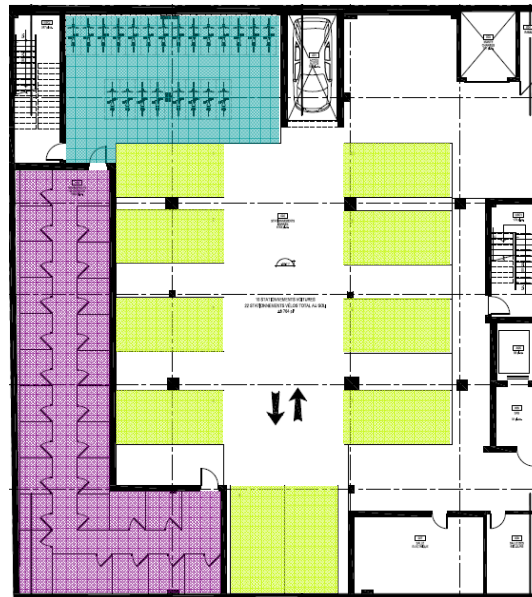
Aménagement
intérieur

Analyse

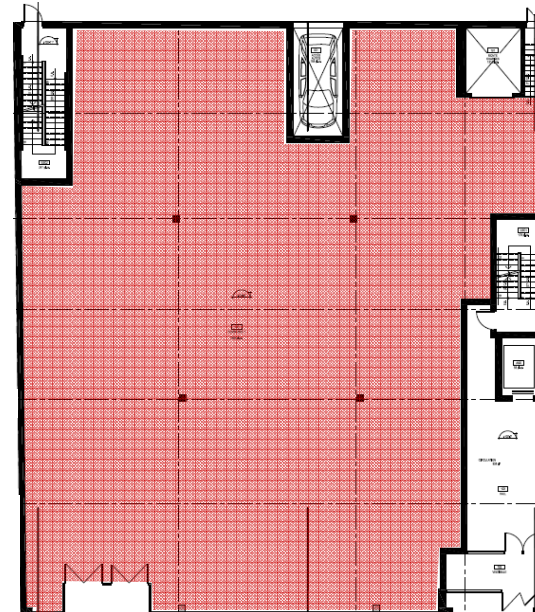
Recommandation

Processus d'adoption

Sous-sol



Rez-de-chaussée



-  Commerce
-  Espace de rangement
-  Stationnement pour vélo
-  Stationnement pour automobile

Demande

Projet

Aménagement
intérieur

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

2^e étage



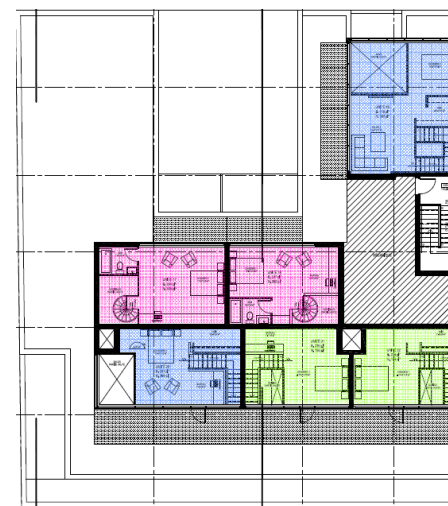
3^e étage



4^e étage



Mezzanine



-  1 chambre à coucher
-  2 chambres à coucher
-  3 chambres à coucher

LE **PLATEAU-** MONT-ROYAL

Demande

Projet

Aménagement
paysager

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Vues depuis la rue Saint-Denis



Vue depuis la ruelle



Demande

Projet

Perspectives

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Équinoxe d'automne

Demande

Projet

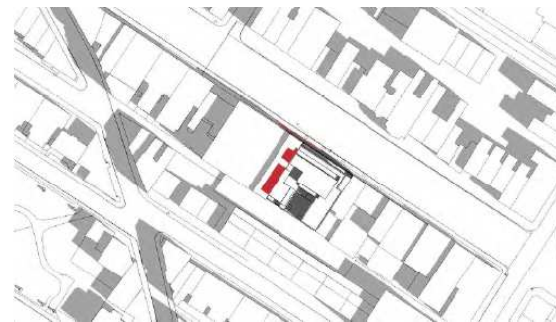
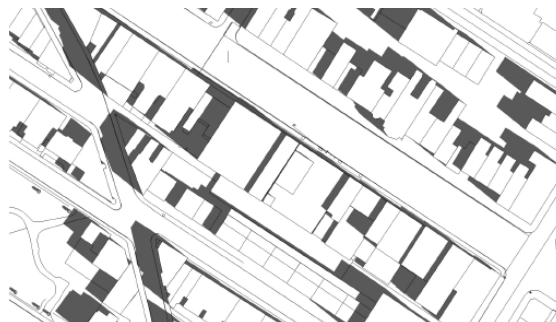
Ensoleillement

Analyse

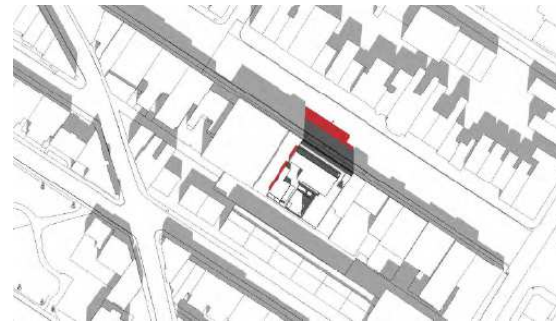
Recommandation

Processus d'adoption

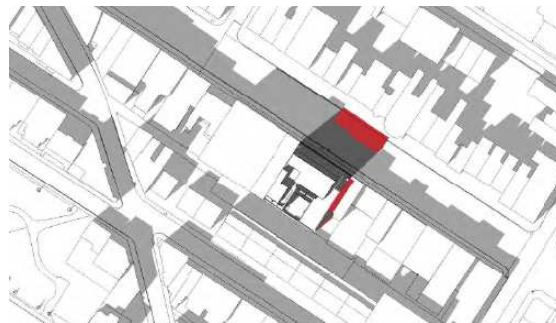
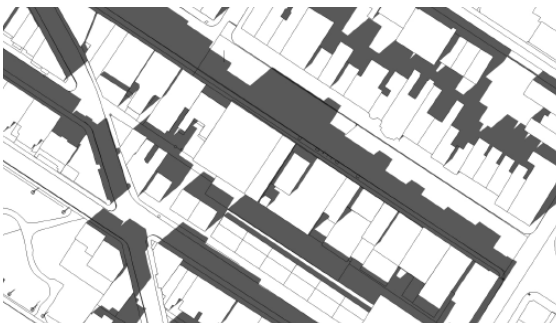
9 h



12 h



14 h 30



Demande

Projet

Ensoleillement

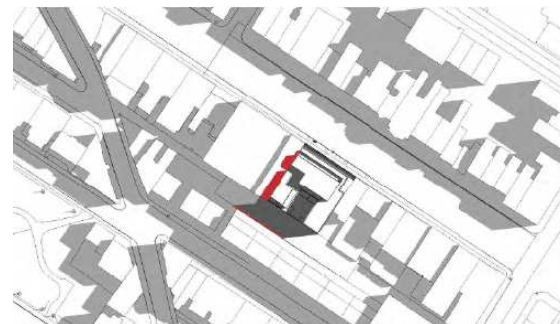
Analyse

Recommandation

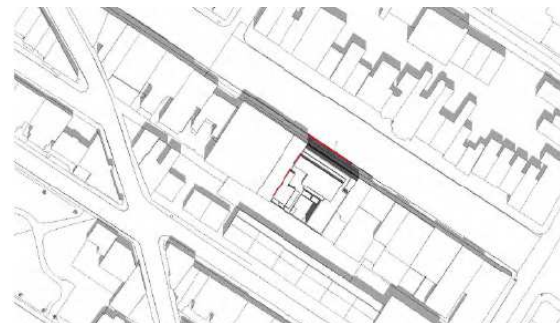
Processus d'adoption

Solstice d'été

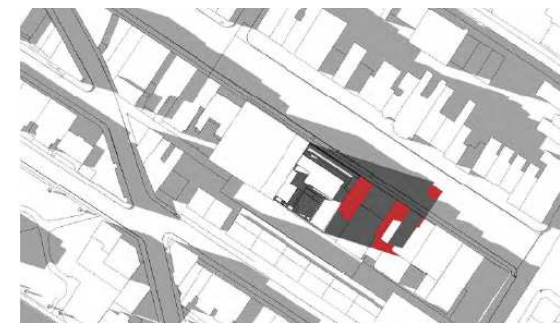
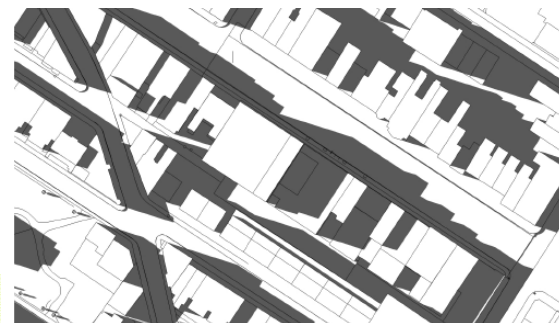
9 h



12 h



18 h



Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

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

- le projet permet de revitaliser un bâtiment vacant tout en contribuant au respect des engagements à l'égard des familles contenus dans la *Politique familiale de la Ville de Montréal*, notamment en ce qui a trait à l'offre de logements familiaux de qualité et la disponibilité de services à proximité du lieu de résidence;
- le projet préserve l'essentiel de l'immeuble existant, récupère la maçonnerie, et y intègre une composante plus contemporaine, contribuant ainsi à l'évolution du cadre bâti;
- le gabarit de bâtiment proposé permet de renforcer la perspective de rue et n'entraîne pas d'impact significatif en termes d'ensoleillement sur son environnement;
- en incluant certaines composantes écologiques, le projet permet de contribuer à la diminution des îlots de chaleur urbains.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

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

- que la hauteur maximale du bâtiment soit d'au plus 18,5 m par rapport au niveau de la rue Saint-Denis;
- que la densité maximale du bâtiment soit d'au plus 3.7;
- que le dégagement de la terrasse au toit du 4^e étage par rapport à la façade soit d'au moins 1,5 m et qu'une bande végétale d'au moins 60 cm soit aménagée en front de cette terrasse, et ce, sur tout son pourtour libre de mur;
- qu'un enduit anti-graffiti soit appliqué sur le revêtement extérieur du mur donnant sur la ruelle, et ce, sur toute la portion du 1^{er} étage;
- qu'au moins 40 % des unités de logement projetées aient deux chambres à coucher et plus;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

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

- que le nombre d'unité de stationnement pour automobile soit d'au plus 0,45 unité par logement, sans toutefois excéder 10 unités;
- qu'une cour intérieure d'une superficie d'au moins 90 m², couverte de végétaux couvre-sol et arbustifs dans une proportion d'au moins 60 %, soit aménagée sur le toit du premier étage, cette cour devant comporter une fosse d'arbre dont le terreau est d'une profondeur d'au moins 90 cm;
- qu'au moins un arbre de gros calibre, ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 10 cm et une hauteur égale ou supérieure à 1,5 m, soit planté dans la cour intérieure;
- qu'une toiture végétalisée occupant au moins 20 % de la superficie du toit du 4^e étage y soit aménagée, ce pourcentage incluant la bande végétale exigée en front de la terrasse donnant du côté de la façade;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

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

- qu'un plan d'aménagement paysager complet accompagne la demande de permis de transformation;
- 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 :
 - viser la préservation, voire la restitution, des composantes architecturales d'origine de la façade aux 1^{er} et 2^e étages du bâtiment, notamment en ce qui a trait à la maçonnerie, à la fenestration et à l'entablement;
 - prévoir, pour l'implantation de la mezzanine au toit, un retrait suffisant du côté de la rue Saint-Denis, de la limite sud de la propriété et de la ruelle afin d'amenuiser son impact visuel sur son environnement d'insertion;
 - intégrer une ou des interventions permettant de rappeler les usages précédents du lieu.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

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

- qu'une garantie bancaire au montant de 20 000 \$, valide jusqu'au parachèvement des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées, soit déposée avant l'émission du permis de transformation;
- qu'une garantie bancaire supplémentaire au montant de 10 000 \$, valide pour une période de 60 mois, soit déposée avec la demande de permis de transformation. Cette garantie bancaire sera libérée lorsqu'au terme des 24 mois suivants le parachèvement des travaux d'aménagement paysager exigés dans le cadre du présent projet, un rapport préparé et signé par un architecte paysagiste attestera et assurera de la survie et de la santé des végétaux qui auront été plantés sur les toitures végétales.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	16 juin 2015
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	1 ^{er} septembre 2015
Assemblée publique de consultation	29 septembre 2015
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>5 octobre 2015</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>octobre 2015</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>2 novembre 2015</i>

Disposition susceptible d'approbation référendaire:

(Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1, article 113 5°))

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

- Hauteur
- Retrait d'une construction
- Densité

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 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.



commentaires ?