



**Assemblée publique de consultation  
20 juin 2017**

## **PPCMOI – Autoriser un taux d’implantation et des usages dérogatoires**

**4890, boulevard Saint-Laurent (Théâtre Espace GO)**

**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

La proposition consiste à agrandir le bâtiment afin de permettre à la compagnie UBU de s'installer en résidence dans le théâtre Espace GO en y aménageant des bureaux, un espace pour les loges et costumes ainsi qu'un local de rangement.

Le concept architectural propose une façade en partie aveugle, du côté de la rue Clark, comportant un jeu de briques artistique composé de sept modèles différents.

Enfin, un aménagement paysager est prévu au sol ainsi que des plantations en bacs sur la terrasse au toit proposée.

Le concept a ainsi évolué grandement depuis ses débuts suite aux commentaires de la Direction. À ce titre, le volume ajouté n'est plus au-dessus du bâtiment mais utilise l'espace vacant, adjacent à la propriété, actuellement utilisé pour du stationnement extérieur.

Ainsi, une dérogation au niveau de la hauteur du bâtiment a été retirée. L'objectif est de protéger les cours et fenêtres voisines au nord ainsi que la terrasse au toit au sud, et ce, tant en termes d'éclairage naturel, qu'en terme d'échelle du cadre bâti.

Demande

Projet

Analyse

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

Article 32 : Le taux d'implantation maximal prescrit pour une zone du terrain est de 70 % alors que le taux d'implantation proposé est de 77 % pour celle-ci;

Article 121 : Les usages « bureau » et « salle de spectacles » ne sont pas autorisés dans certaines zones du terrain;

Article 158.1 : Un local occupé, entre autres, par un usage « salle de spectacles » ne doit pas être adjacent en aucun point à un usage « habitation »;

Article 164 : Un usage spécifique de la famille commerce ne peut s'implanter aux niveaux supérieurs au rez-de-chaussée d'un bâtiment.

**Le projet propose également l'abrogation de :**

*Règlement sur l'occupation, par le théâtre petit à petit, d'un bâtiment situé entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark, au sud du boulevard Saint-Joseph (94-040);*

*Règlement sur la construction et l'occupation, par Espace Go Inc., d'un bâtiment situé entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark, au sud du boulevard Saint-Joseph (94-041).*

Localisation

Demande

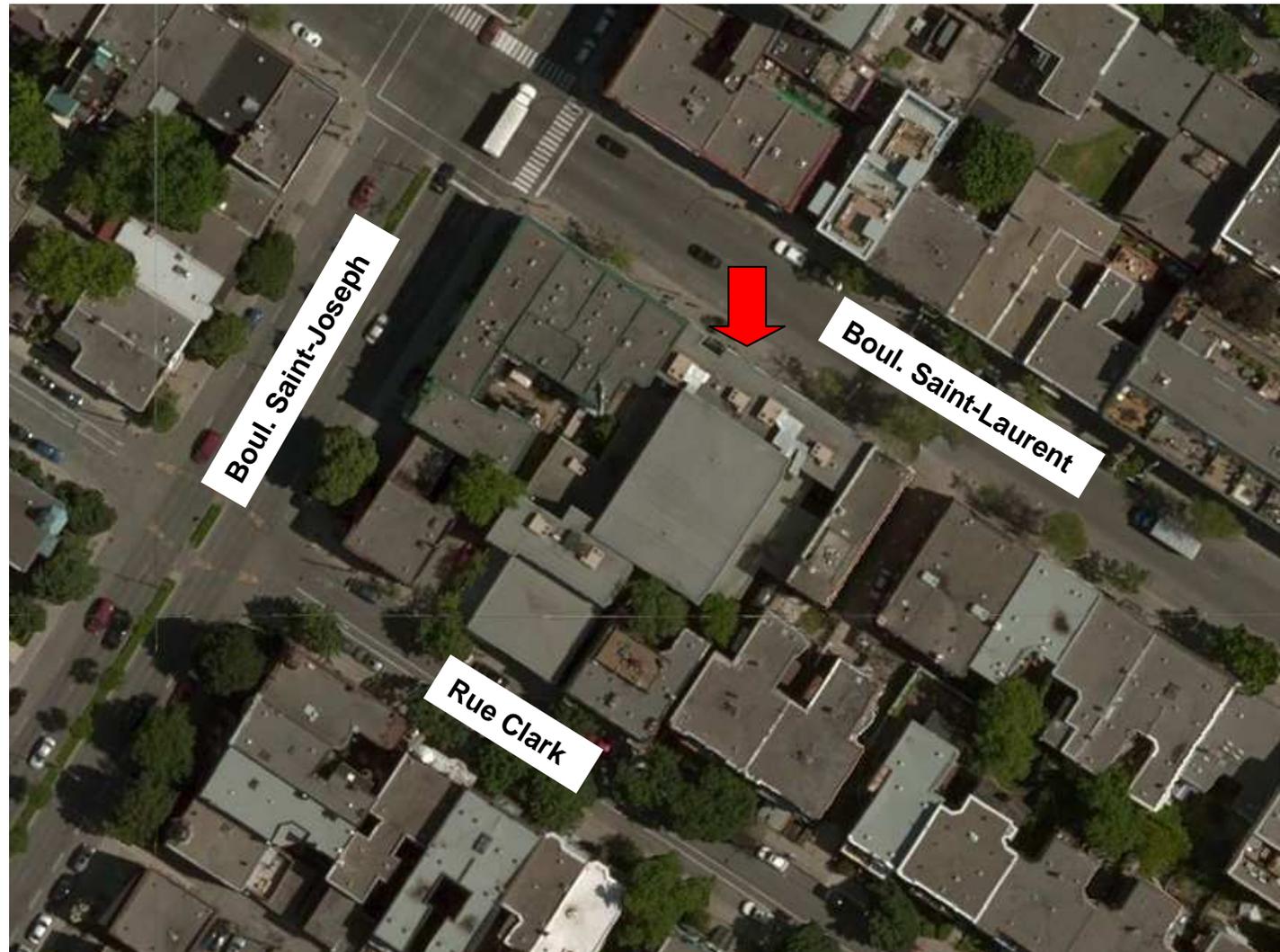
Projet

Contexte

Photos

Plans

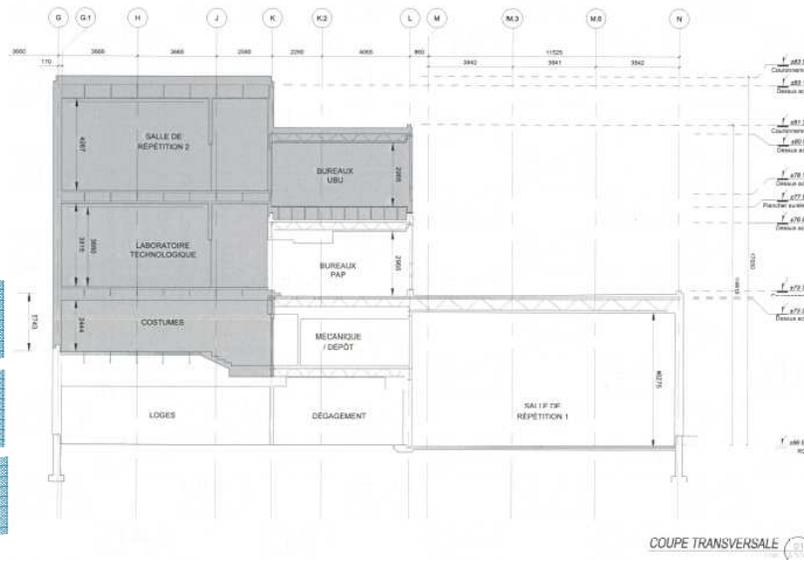
Analyse





# LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Ancien projet



COUPE TRANSVERSALE

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Avant



Après

Demande

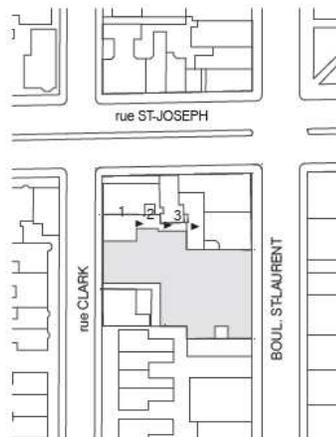
**Projet**

Contexte

**Photos**

Plans

Analyse



Photographie 1



Photographie 2



Photographie 3



# LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



# LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

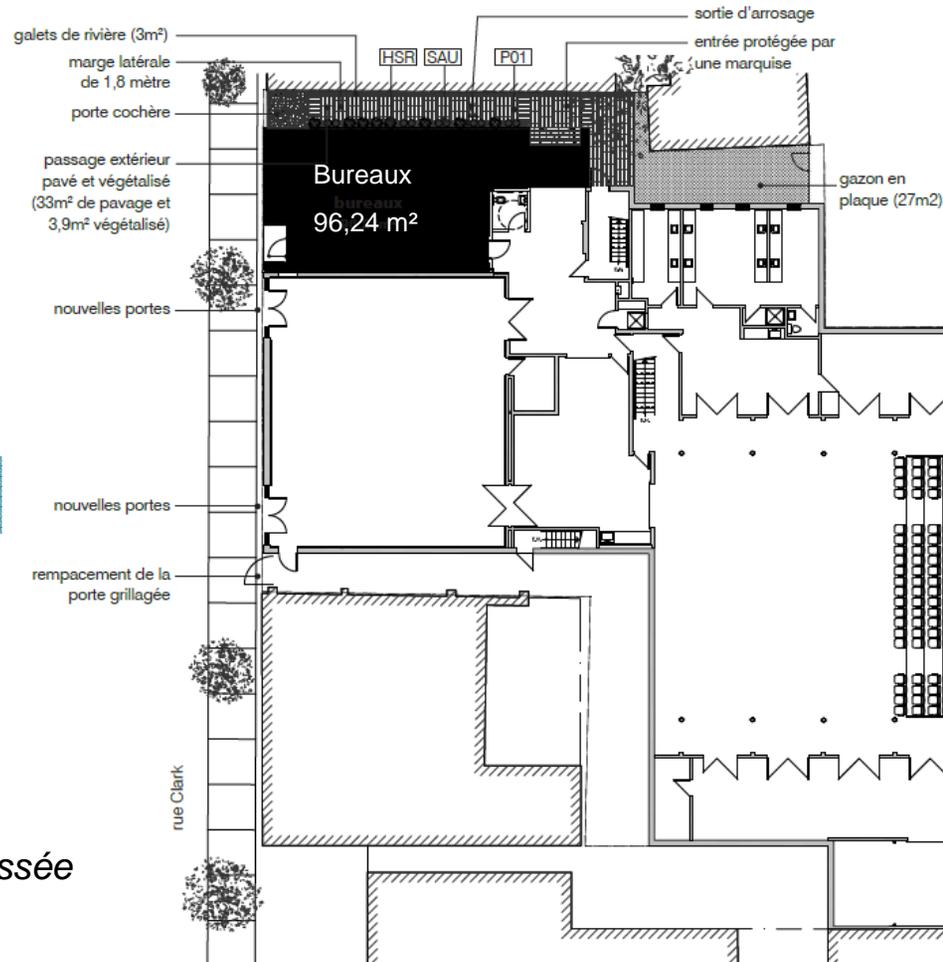


TABLEAU DE PLANTATION

CODE	QUANTITE	NOV LATIN	NOV FRANÇAISE	CALIBRE À LUGRET	ÉPaisseur de PLANTATION	MODE DE PLANTATION	SURFACES
<b>VERGES</b>							
HR2	8	HEDERA NYCTAL STANDARD	HEDERA NYCTAL STANDARD	1 L	150mm CIG	Pa	1,2m²
PA	28	PERNETETUM ALPICOLOIDES	PERNETETUM ALPICOLOIDES	3 L	450mm CIG	Pa	6,3m²
<b>ARBUSTES CONFÈRE</b>							
SAU	19	SEDERNA AUTUMNALS	SEDERNA AUTUMNALS	1 L	450mm CIG	Pa	2,9m²

TABLEAU DES RECOUVREMENT DE SOL

CODE	COMPAGNE	MODELE	FORMAT	COULEUR	FIN	SURFACES
FR1	TECHNO-ALC	INDUSTRIAL	1000mm x 1000mm-ES	NIROX GRIS	LESTE	33m²
FR2	TECHNO-ALC	INDUSTRIAL	1000mm x 1000mm-ES	NIROX GRIS	LESTE	43m²

LEGENDE DES PLANS



Plan Rez-de-chaussée

Rez-de-chaussée  
(proposé)

Demande

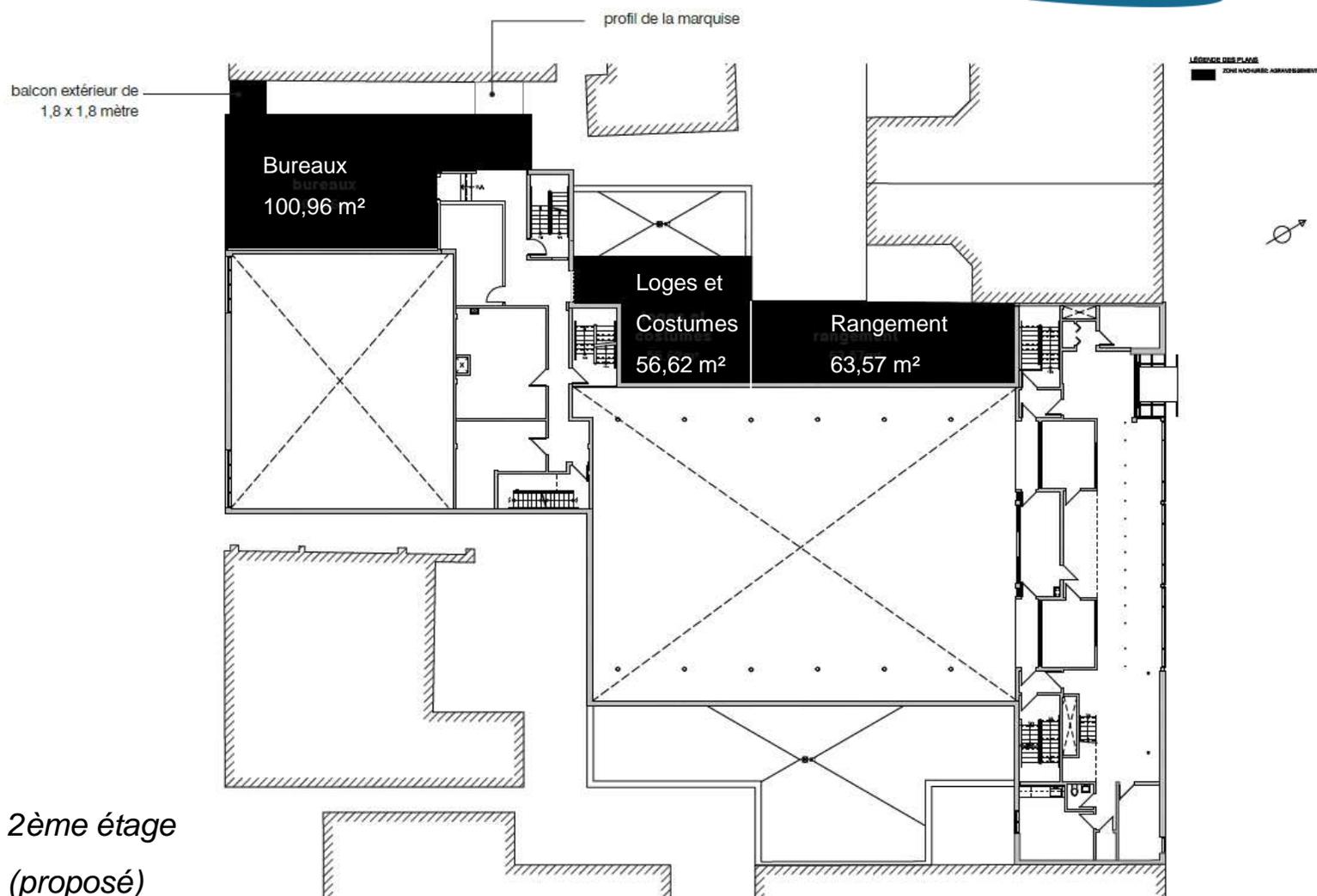
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



# LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

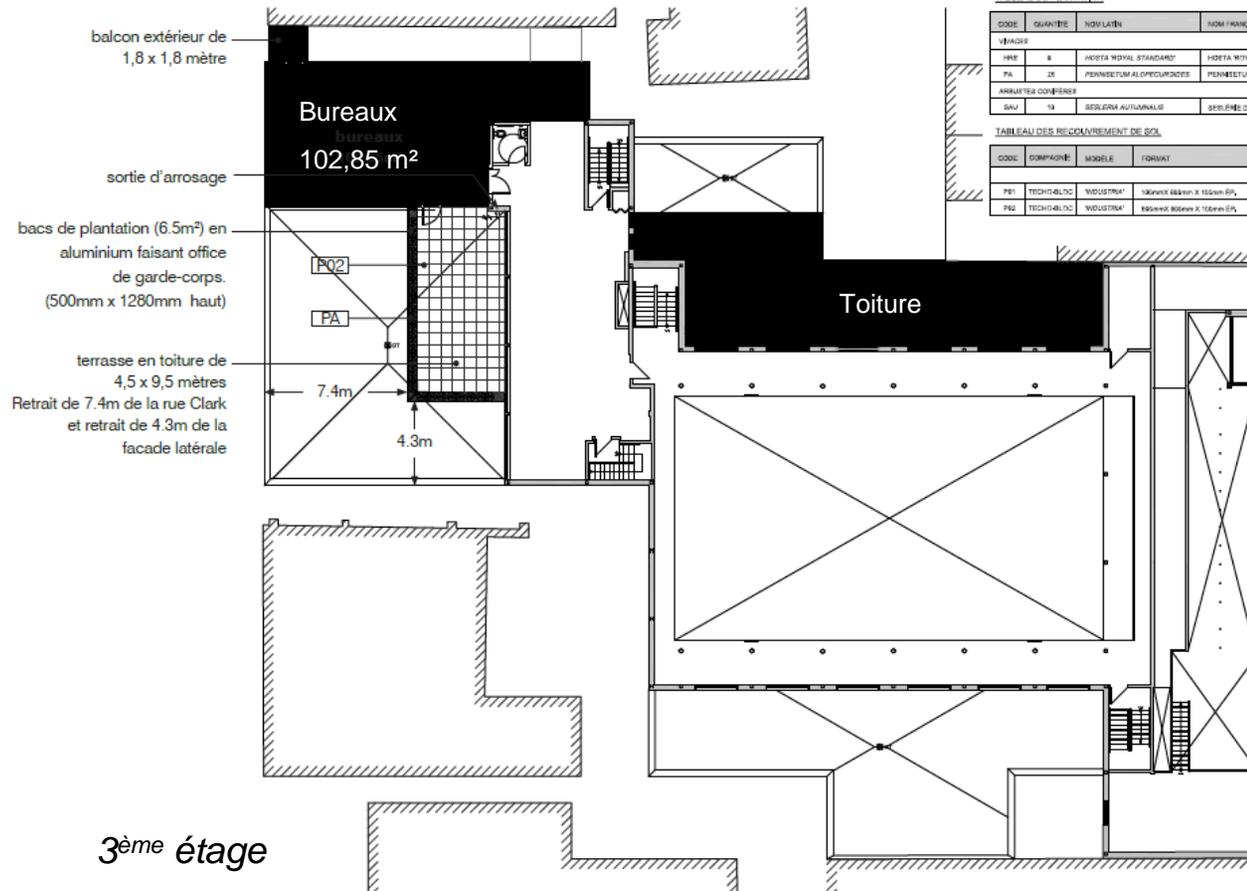


TABLEAU DE PLANTATION

CODE	QUANTITE	NOM LATIN	NOM FRANÇAIS	CALIBRE À LOGEAT	DÉTAILS DE PLANTATION	MODE DE PLANTATION	SURFACES
HR2	8	HORTIA NYRAL STANDARD	HORTIA NYRAL STANDARD	1 L	75mm OC	Pa	1,8m <sup>2</sup>
PA	28	PENNAETUM ALPECURIDICES	PENNAETUM ALPECURIDICES	3 L	45mm OC	Pa	6,5m <sup>2</sup>
ANRUTIES CONDENSEE							
SAU	19	SEDERNA AUTUMNALIS	SEDERNA D'AUTUMNE	1 L	45mm OC	Pa	6,8m <sup>2</sup>

TABLEAU DES RECOLLEVEMENTS DE SOL

CODE	COMPAGNE	MODELE	FORMAT	COLORIS	FINI	SURFACES
PE1	TECHOBLOC	INDUSTRIA	500mm x 500mm x 15mm EP	NICKEL GRIS	LESTE	33m <sup>2</sup>
PE2	TECHOBLOC	INDUSTRIA	500mm x 500mm x 15mm EP	NICKEL GRIS	LESTE	63m <sup>2</sup>

LÉGENDE DES ÉLÉMENTS

■ ZONE PLANTÉE ADJACENTE



3<sup>ème</sup> étage  
(proposé)

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

**Bâtiment voisin**

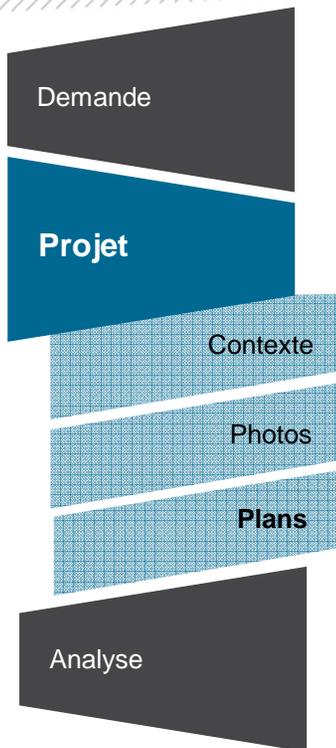
32 Boulevard Saint Joseph O.

**Théâtre Espace GO**

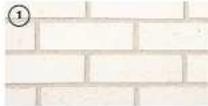
4949 Rue Clark



*Élévation arrière  
(proposé)*



- BR01**  
revêtement de maçonnerie  
de module standard


- VARIABLE**  
revêtement de maçonnerie  
formant un motif à l'aide  
des briques de type BR01 à BR07


- BE01**  
dalle apparente des balcons  
en béton exposé


- VE02**  
mur-écran en  
verre laminé dépoli  
de 12 mm

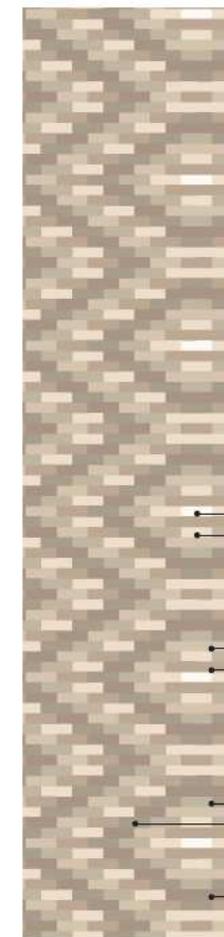

- VE01**  
garde-corps  
en verre trempé clair  
de 12mm


- MR01**  
mur rideau  
en aluminium avec joints  
de silicone gris pâle et  
verre de type VE03



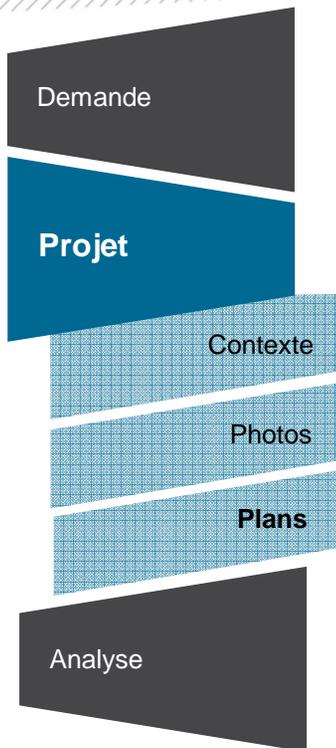


Matérialité



Motif

Élévation arrière  
(proposé)



no. fini	matériaux	spécifications	format/épaisseur
BE01	béton	béton apparent des dalles	
MR01	aluminium moyen	composantes en aluminium, RAL 9007 Aluminium Gris avec verre de type VE03	garde-corps hauteur 1 070mm
VE01	verre clair	verre clair trempé 12mm	garde-corps pleine hauteur
VE02	verre dépoli	verre laminé dépoli à l'acide 12 mm	variable
VE03	unité scellée	unité double scellée 25mm avec intercalaire gris	
BR01	briques	Belden, Alaska White fini velours	92 x 57 x 203mm
BR02	briques	Belden, Dutch Gray fini lisse	92 x 57 x 203mm
BR03	briques	Belden, Sea Gray fini lisse	92 x 57 x 203mm
BR04	briques	Belden, Graystone fini lisse	92 x 57 x 203mm
BR05	briques	Belden, Beacon fini velours	92 x 57 x 203mm
BR06	briques	Belden, Landmark fini velours	92 x 57 x 203mm
BR07	briques	Belden, Lighthouse fini velours	92 x 57 x 203mm

## TABLEAU DES SUPERFICIES AGRANDIES

	m2 brut
RDC	96,24
ÉTAGE 1	221,15
ÉTAGE 2	102,85
<b>Total</b>	<b>420,24</b>

## HAUTEUR DE L'AGRANDISSEMENT PROPOSÉE

Variable de 11,7 à 11,9 mètres au trottoir

# LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

État actuel  
Automne  
21 septembre

Agrandissement proposé  
Automne  
21 septembre

État actuel  
Hiver  
21 décembre

Agrandissement proposé  
Hiver  
21 décembre

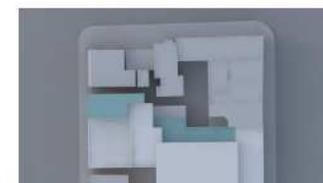
9 h



12 h



15 h



Demande

Projet

Analyse

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

- Le *Plan d'action culturel 2015-2017* de l'arrondissement vise, entre autres, à pérenniser la présence des artistes et des activités de création et de production culturelle ainsi qu'à soutenir le milieu artistique professionnel;
- En incluant certaines composantes écologiques (verdissement de la propriété, bacs de plantation) le projet permet de contribuer à la diminution des îlots de chaleur urbains;
- La proposition comprend le retrait d'un espace de stationnement de surface minéralisé et le comblement de cette dent creuse dans le tissu urbain;
- Le projet propose un concept architectural intéressant avec un jeu de briques composant un motif artistique.

Demande

Projet

Analyse

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

- Que la superficie maximale utilisée exclusivement à des fins de spectacle soit de 450 m<sup>2</sup>;
- Que le taux d'implantation maximal de la zone du terrain où se trouve l'agrandissement soit de 80 %;
- Que la marge latérale nord soit d'au moins 1,8 m entre l'agrandissement projeté et le bâtiment voisin;
- Qu'une distance d'au moins 7 m soit prévue entre l'élévation nord de l'agrandissement au 2<sup>ème</sup> étage et les fenêtres arrières du bâtiment situé au 20-22 boul. Saint-Joseph O;
- Que la portion de l'agrandissement au nord de la salle de spectacles soit d'une hauteur d'au plus 7 m;
- Que la façade de l'agrandissement, donnant sur la rue Clark, comporte une portion de maçonnerie d'au moins 50 m<sup>2</sup> composée d'au moins 5 modèles de briques formant un motif artistique.

Demande

Projet

Analyse

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

- Que la terrasse au toit soit d'une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup>, soit en recul d'au moins 4 m avec l'élévation sud et 7 m avec la façade de la rue Clark et soit à l'usage exclusif des employés;
- Que des bacs de plantation comportant des végétaux, d'au moins 6,5 m<sup>2</sup>, soient localisés au pourtour de la terrasse au toit;
- Qu'une bande végétalisée composée de végétaux plantés en pleine terre, d'au moins 3,5 m<sup>2</sup>, soit localisée le long du sentier piéton dans la marge latérale nord;
- Que le sentier piéton extérieur au nord soit composé d'un revêtement de sol en pavé perméable de couleur pâle d'au plus 35 m<sup>2</sup>;
- Que des branchements en eau soient présents au niveau du sol, dans la marge latérale nord, et au niveau de la terrasse au toit pour l'arrosage de la végétation;
- Que soit déposé une lettre de garantie irrévocable de 10 000 \$ avec la demande de permis de transformation, garantie valide jusqu'au parachèvement et la conformité de l'ensemble des travaux de transformation et au respect des conditions exigées.

Demande

Projet

Analyse

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	18 avril 2017
Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution (CA)	5 juin 2017
<b>Assemblée publique de consultation</b>	<b>20 juin 2017</b>
<i>Adoption du 2<sup>e</sup> projet de résolution (CA)</i>	<i>4 juillet 2017</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>août 2017</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>5 septembre 2017</i>

Demande

Projet

Analyse

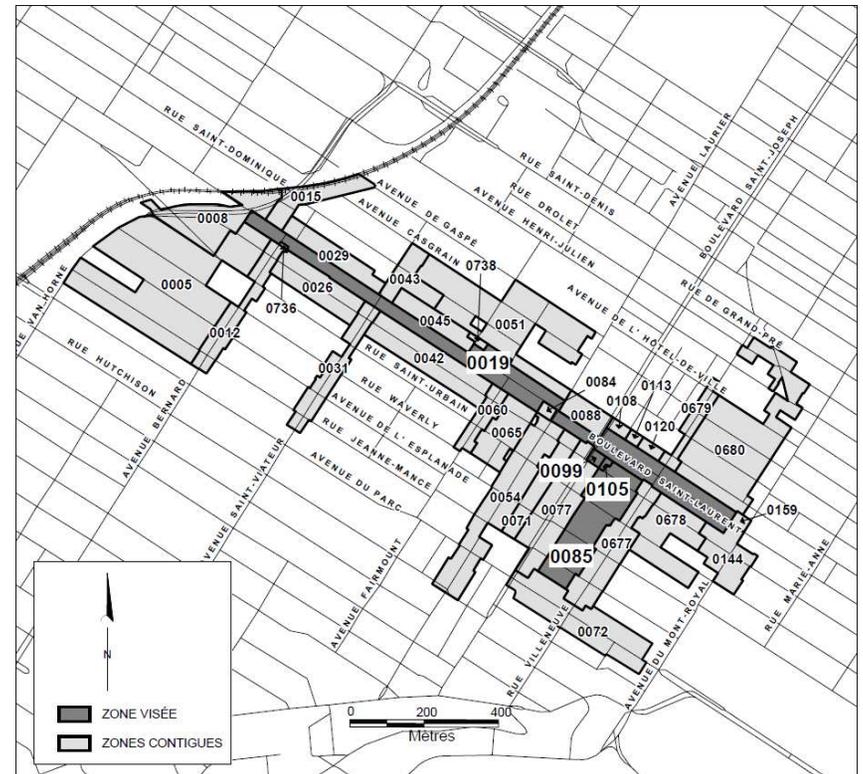
## Dispositions susceptibles d'approbation référendaire:

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

- Usage et Taux d'implantation

### Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir de la zone composant le secteur visé ou d'une zone contiguë 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.





**MERCI !**  
**QUESTIONS ?**



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

[ville.montreal.qc.ca/leplateau](http://ville.montreal.qc.ca/leplateau)