



Assemblée publique de consultation
20 juin 2017

PPCMOI – Autoriser un usage « studio de production » adjacent à un usage « habitation »

5002-5004, 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 travaux publics

Demande

Projet

Analyse

Le projet consiste à réaménager le bâtiment afin d'accueillir les locaux de l'entreprise CIRCONFLEX œuvrant dans le domaine de la composition musicale.

Concrètement, le requérant désire obtenir les usages « studio de production » et « bureau » au certificat d'occupation.

Cette compagnie, fondée en 2005, produit, publie et vend de la musique pour du contenu télévisuel, publicitaire et cinématographique, tant sur le marché local qu'à l'étranger. L'entreprise désire déménager son siège social au cœur du Mile-End récemment décoré du titre de capitale nationale de la création musicale par la *Société canadienne des auteurs, compositeurs et éditeurs de musique* (SOCAN).

Grantham Acoustique a été mandaté, en collaboration avec Colin Munro Architecte, afin de concevoir le projet d'aménagement des locaux. Le mandat reçu est de mettre en place une insonorisation d'envergure à la fine pointe de la technologie. Les méthodes employées pour protéger le studio de production du bruit ambiant auront le même effet en sens inverse afin de rendre l'entreprise inaudible des bâtiments adjacents.

Le projet déroge à l'article 158.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277), à savoir, qu'un local occupé, entre autres, par un usage « studio de production » ne doit pas être adjacent en aucun point à un usage « habitation ».

Localisation

Demande

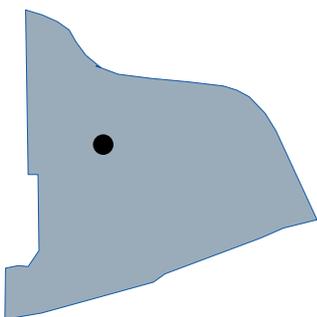
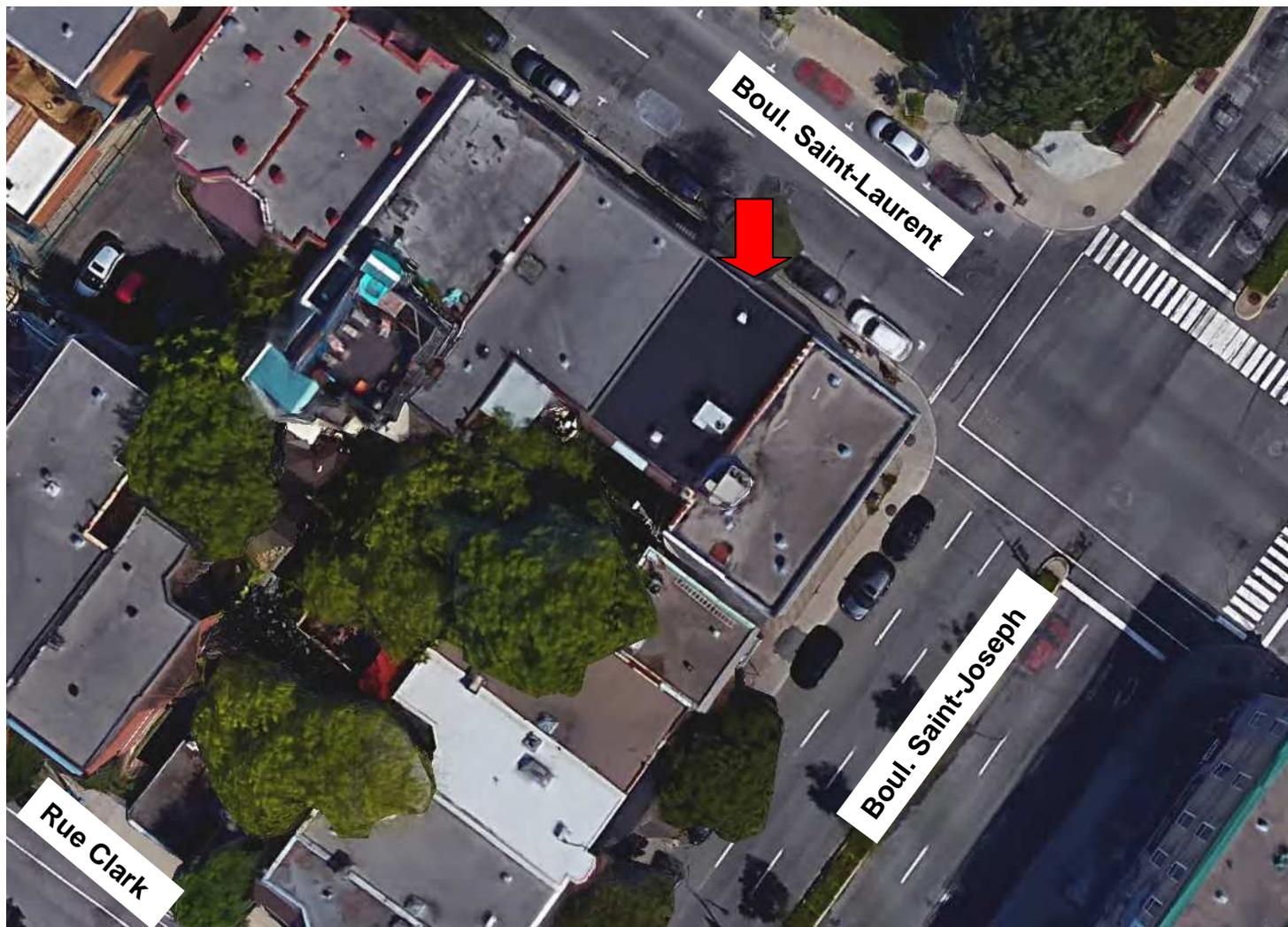
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

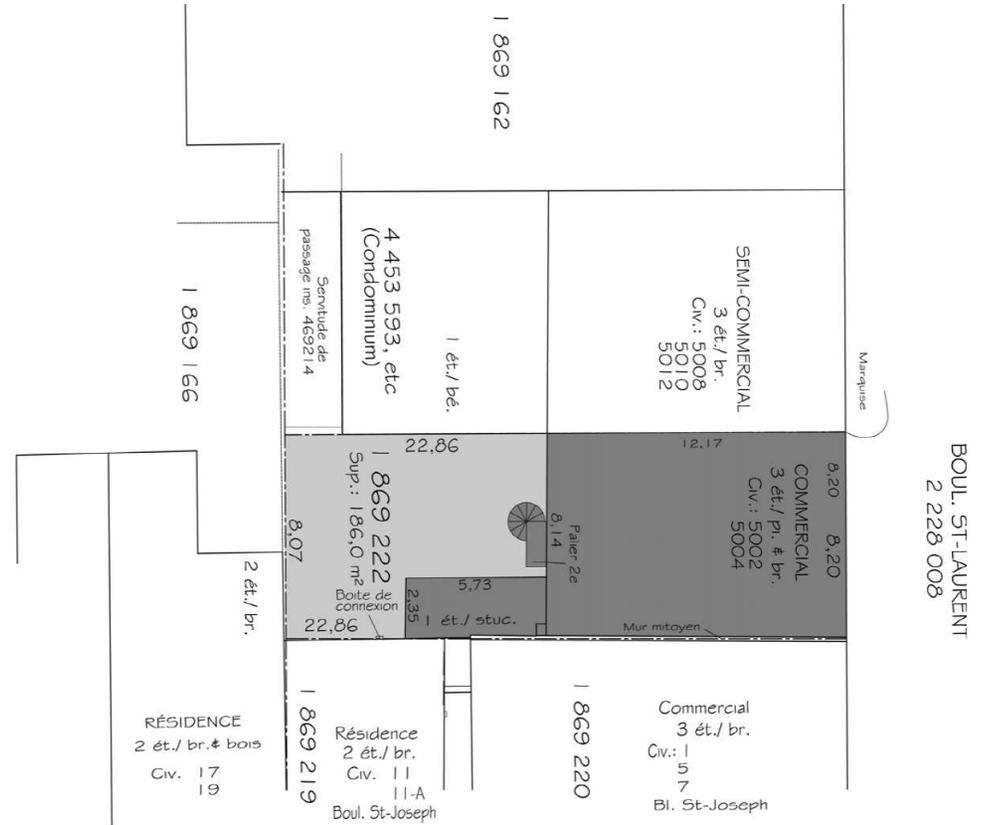
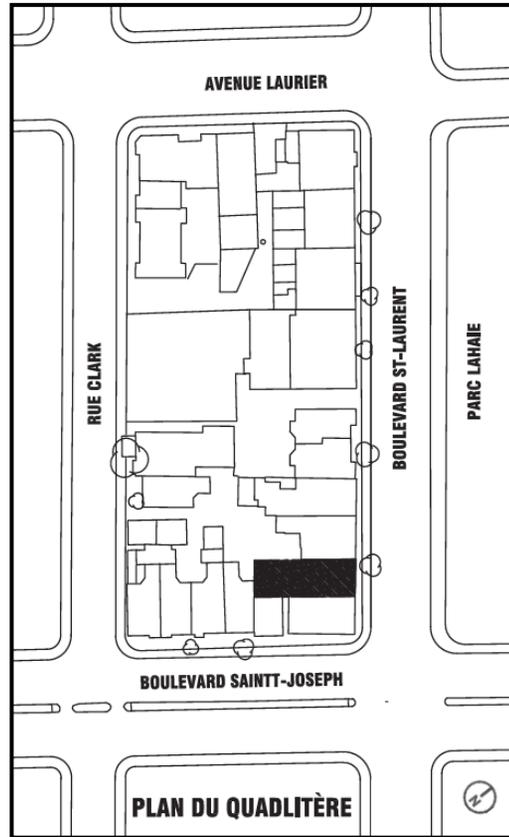
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



LETTRE D'APPUI DES VOISINS

February 28th, 2017
Montreal, QC

Arrondissement du Plateau Mont-Royal
Re: Projet particulier (PPCMOD) – 5002/5004 St-Laurent

We are writing in regards to the project for remodeling the unit located at 5002/5004 Boul. Saint-Laurent being presented by Paul-Etienne CÔTÉ. We live right next door from Mr. CÔTÉ's unit, at 5012 Boul. Saint-Laurent (we own the property), where we reside with our family (we are a couple with two kids, a 5 year-old and a newborn baby). The purpose of this letter is to express support for Mr. CÔTÉ's plans to renew his newly acquired building.

Soon after buying the building, Paul-Etienne introduced himself to us and offered the information that he was planning to renew the building to host his recording studio. A few weeks later we met at his unit, where he walked us through the current state of the unit and his plans for renewal. He also showed us the official plans and renders and explained his strategy to ensure that his project doesn't have any negative effects on us (in terms of noise or any other sort of disruption). In short, we are fully satisfied by Paul-Etienne's plan, and we firmly believe his plans to acoustically insulate his building will result in us not feeling any disruption or noise from our new next door neighbours.

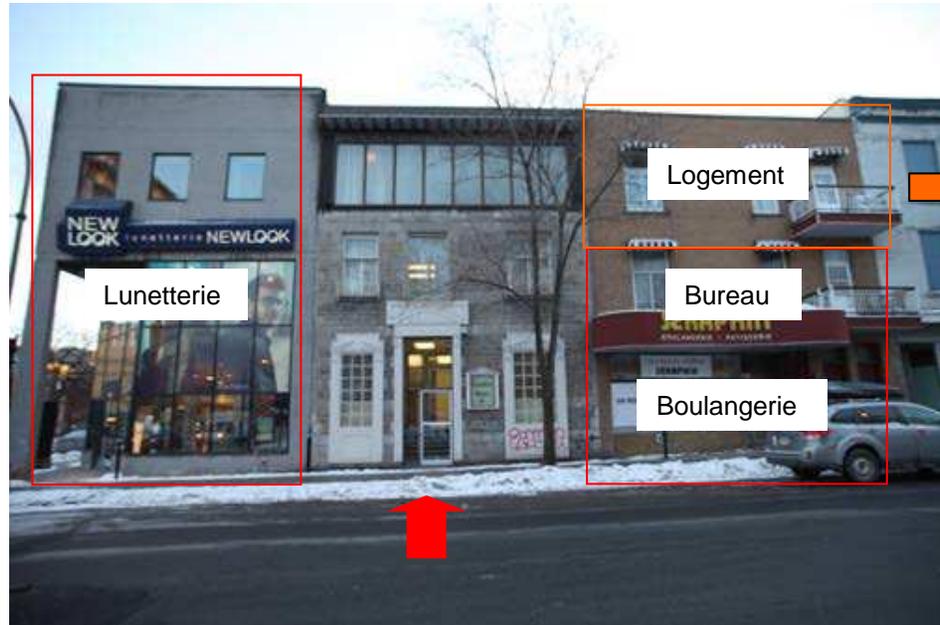
As you may imagine this is quite important for our family, as we have two young kids, and the last thing we would want is for noise to be waking them up at night. Even with these priors, we find that Paul-Etienne has thought of all possible consideration and that his renewed unit will not negatively affect us at all. We welcome him as a neighbour, and really appreciate him going out of his way to reassure us that his plans are appropriate and keep in mind our needs.

Should you require additional information, please feel free to contact us. Our contact information is detailed below.

Sincerely,


Celine Van Dembroucke
5012 Boul St-Laurent


Manuel Balan
5012 Boul St-Laurent



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Vue de l'avant



Vues de l'arrière



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

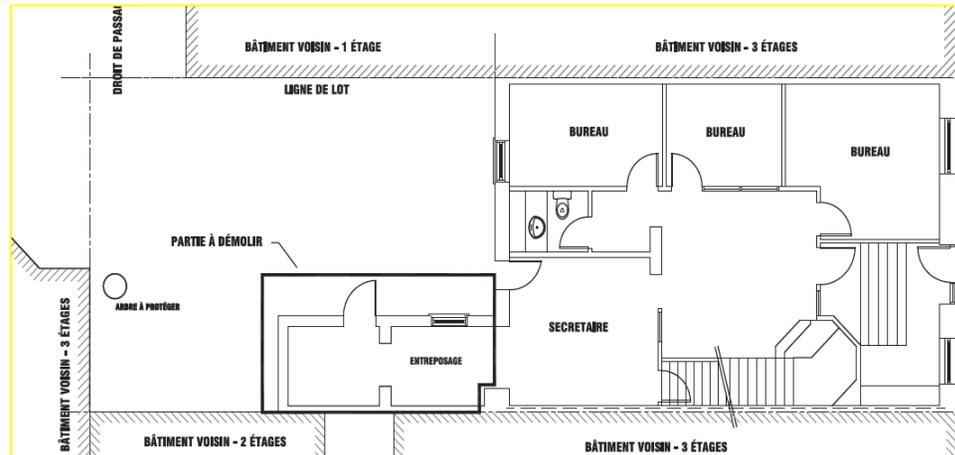
Projet

Contexte

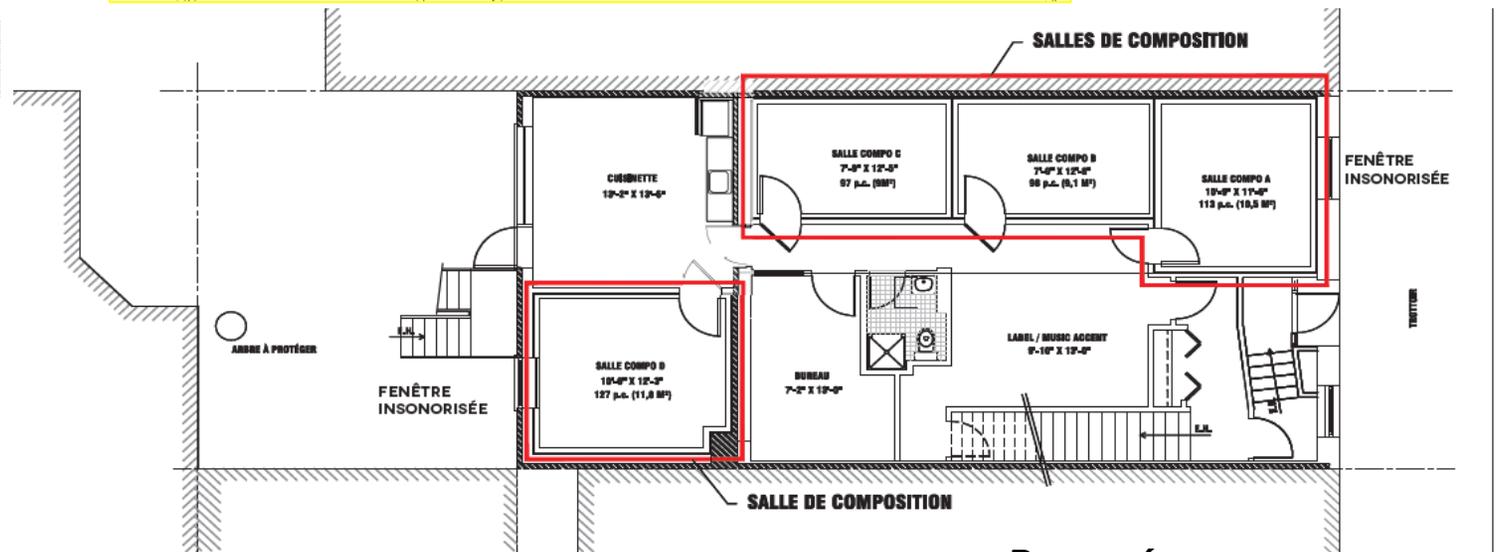
Photos

Plans

Analyse



**Rez-de-chaussée
Existant**



REZ-DE-CHAUSSÉE Proposé

SALLES DE COMPOSITION

Amplitude sonore 78-83 décibel (doux à moyen)

La salle est un petit bureau ou un compositeur travail seul à l'ordinateur.

Il crée des pistes et des environnements sonores à l'aide des banques d'échantillonnage qu'il déclenche à partir d'un clavier.

Il synchronise des sources sonore à des images.

BOULEVARD ST-JAURENT

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

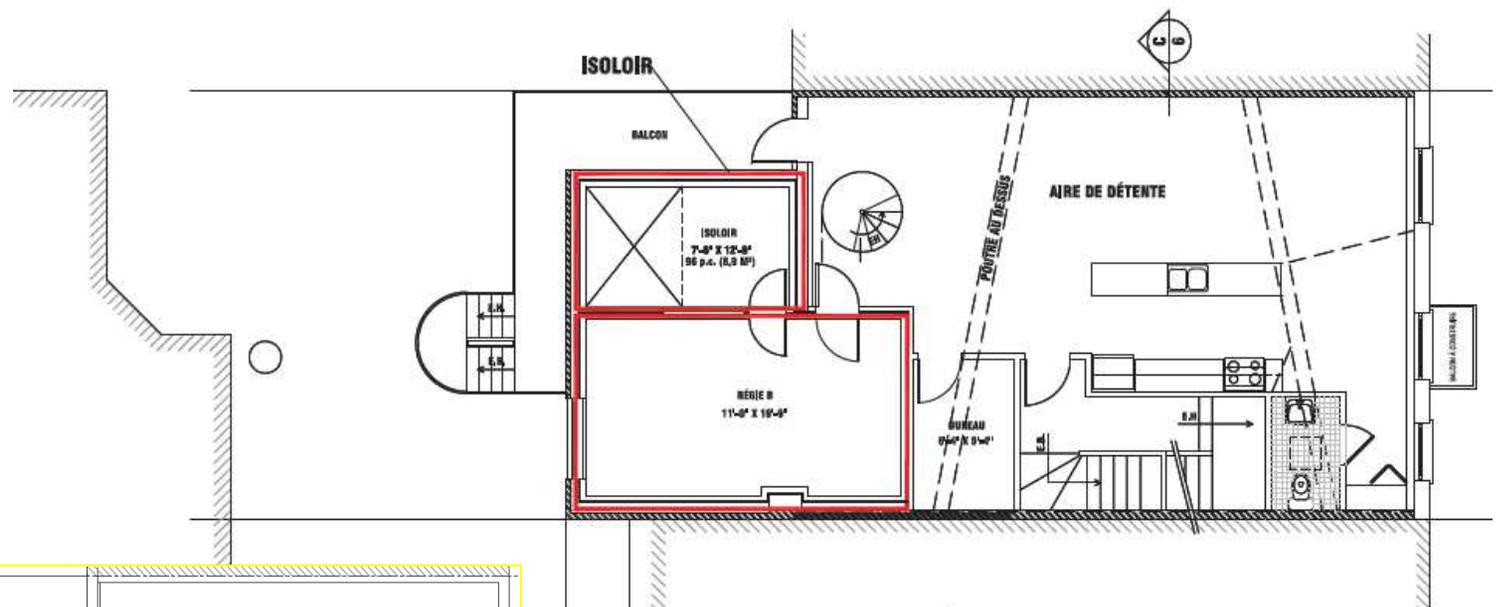
Plans

Analyse

ISOLOIR

Amplitude sonore 78-83 décibel mais peut aller à l'occasion jusqu'à 90 décibels.
Petites salles adjacent à une régie ou un narrateur se place pour des enregistrement des vols.

L'acoustique est neutre (quasi anéchoïque)

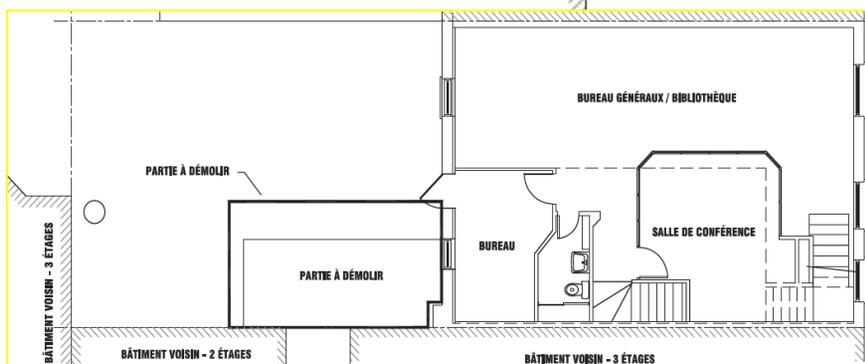


2^{ème} ÉTAGE *Proposé*

RÉGIE

Amplitude sonore 80-85 décibel (moyen)

La salle est de taille moyen ou un ingénieur en son (ou deux) travaillent à un ordinateur.
Salle où on fait le mixage sonore des sources créées dans les salles de composition.
Ces salles ont une acoustique extrêmement neutre pour permettre des jugements qualitatifs précis sur le contenu en fréquences du matériel en mixage.



2^{ème} étage Existant

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

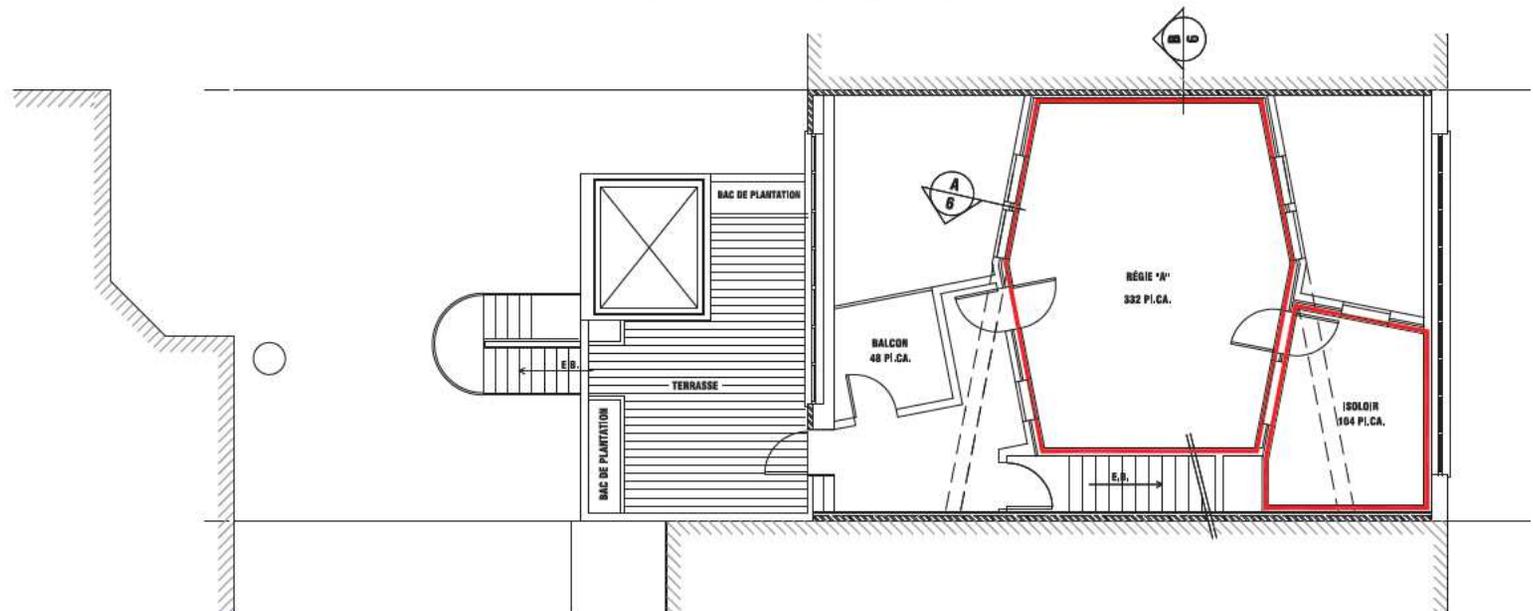
Analyse

ISOLOIR

Amplitude sonore 78-83 décibel mais peut aller à l'occasion jusqu'à 90 décibels.

Petites salles adjacent à une régie ou un narrateur se place pour des enregistrement des vols.

L'acoustique est neutre (quasi anéchoïque)



3ième ÉTAGE *Proposé*

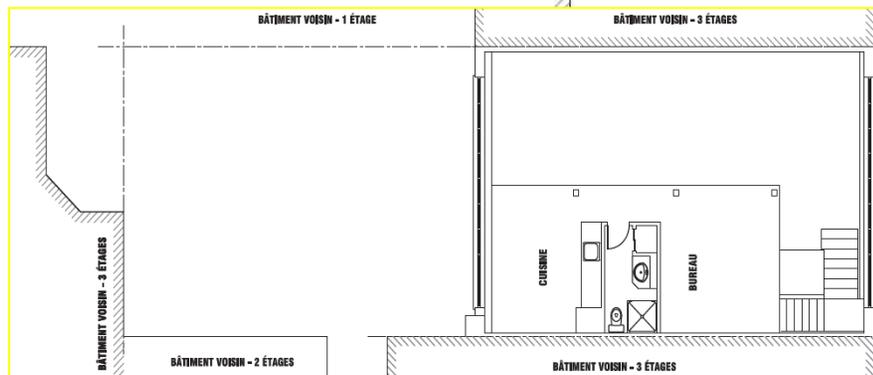
RÉGIE

Amplitude sonore 80-85 décibel (moyen)

La salle est de taille moyen ou un ingénieur en son (ou deux) travaillent à un ordinateur.

Salle où on fait le mixage sonore des sources créées dans les salles de composition.

Ces salles ont une acoustique extrêmement neutre pour permettre des jugements qualitatifs précis sur le contenu en fréquences du matériel en mixage.



3^{ème} étage *Existant*

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

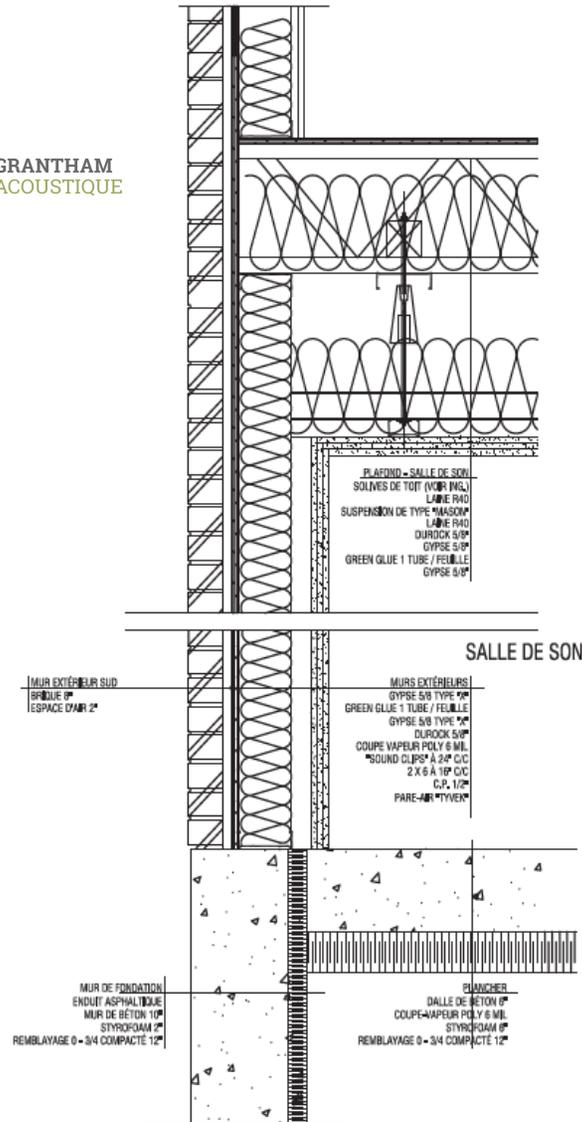
Photos

Plans

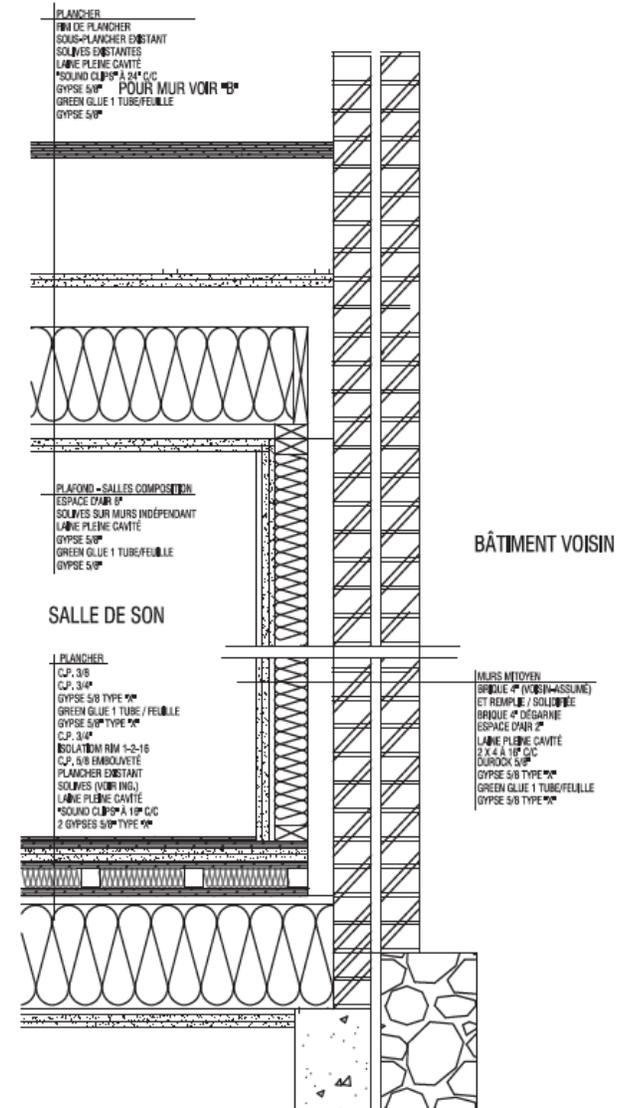
Analyse



GRANTHAM
ACOUSTIQUE



COUPE E
MUR EXTÉRIEUR - NOUVELLE CONSTRUCTION



COUPE C
DÉTAIL - SALLES DE COMPOSITION AU RdC

BÂTIMENT VOISIN

Demande

Projet

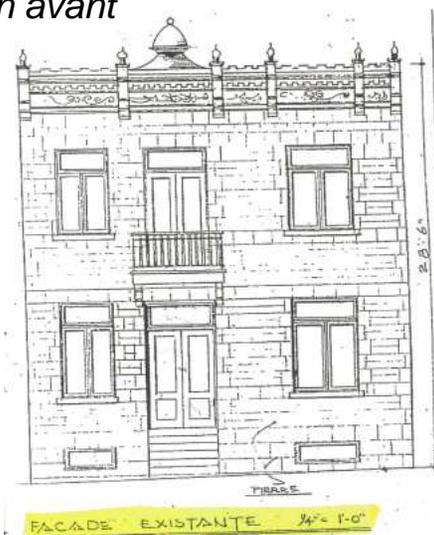
Contexte

Photos

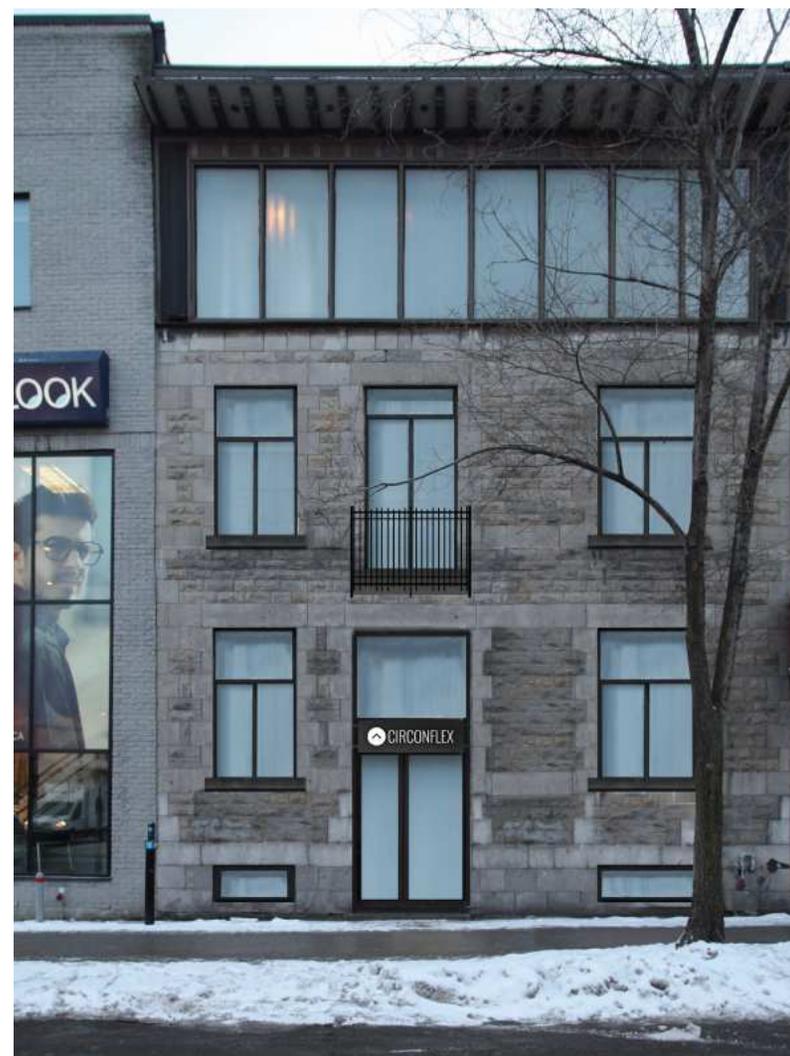
Plans

Analyse

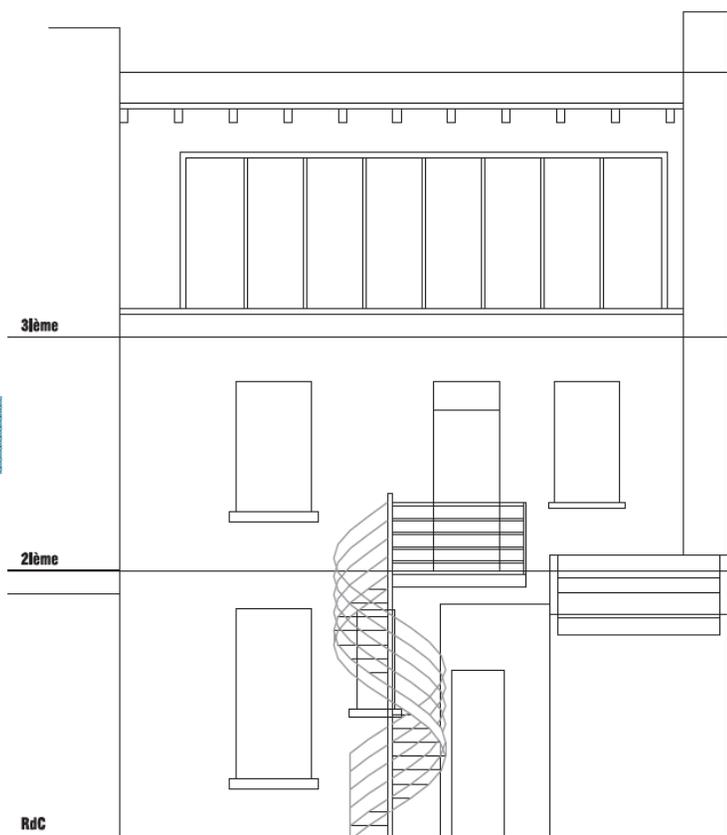
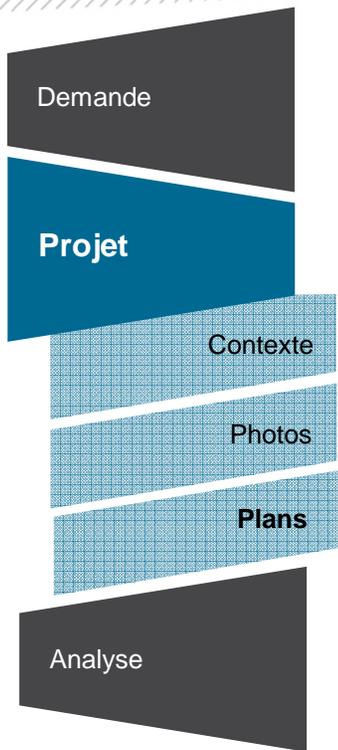
*Élévation avant
(origine)*



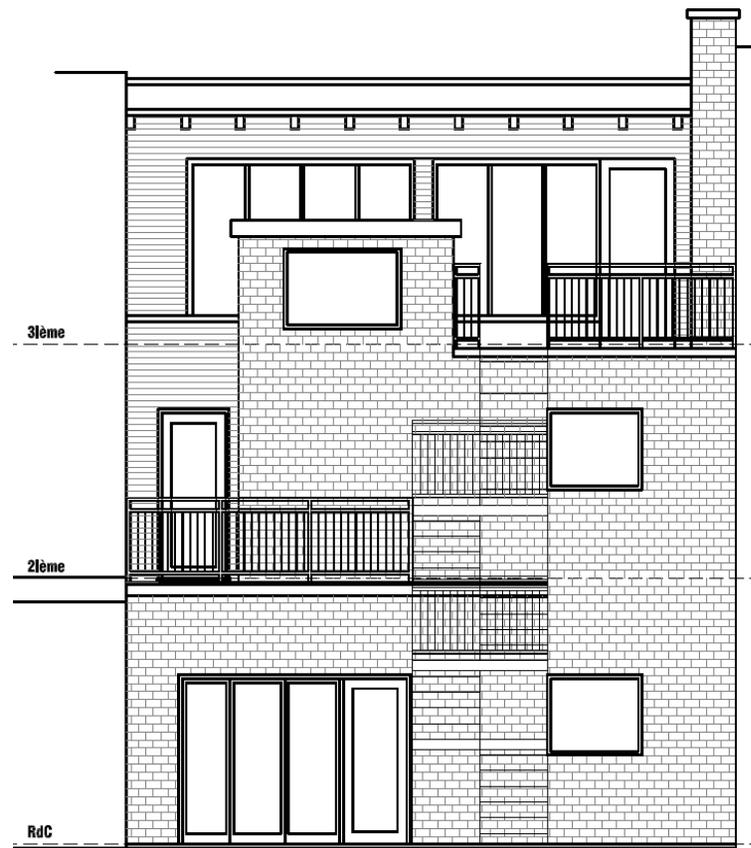
*Élévation avant
(existant)*



*Élévation avant
(proposé)*



*Élévation arrière
(existant)*



*Élévation arrière
(proposé)*

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Volumétrie proposée



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

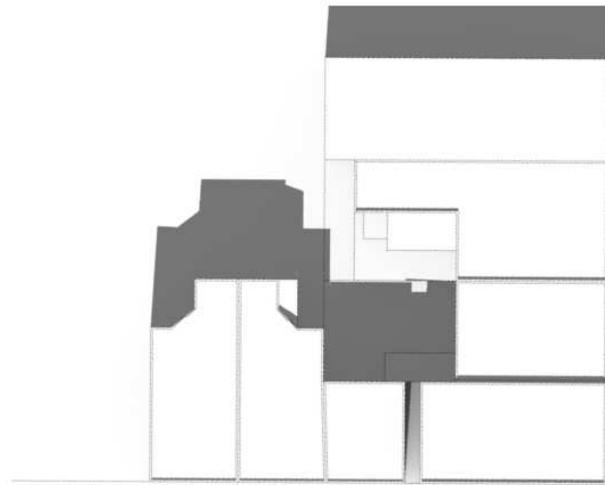
Contexte

Photos

Plans

Analyse

EXISTANT

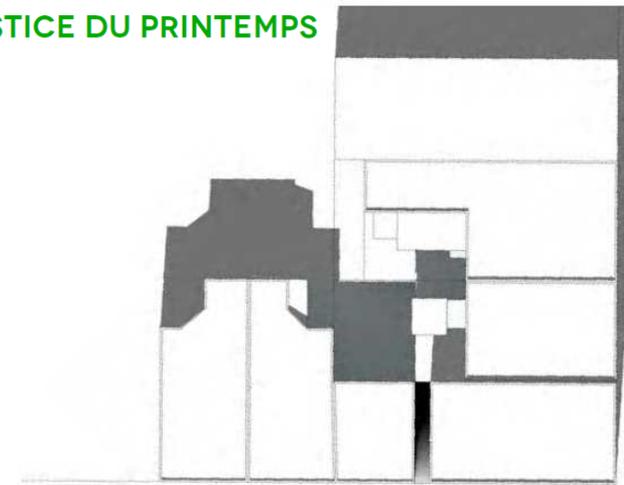


12hr

SOLSTICE DU PRINTEMPS

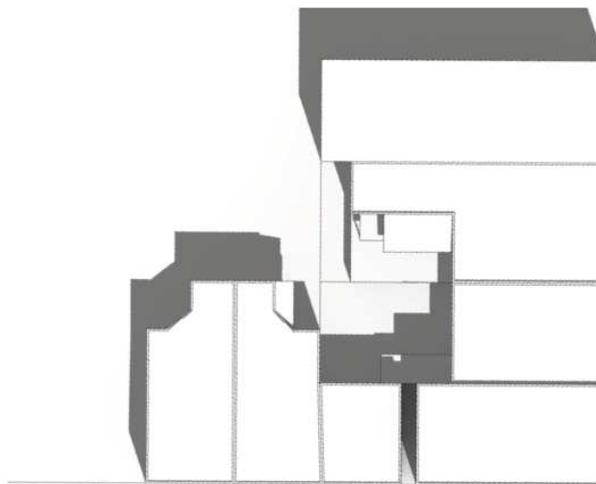
21 MARS

PROPOSITION



12hr

EXISTANT

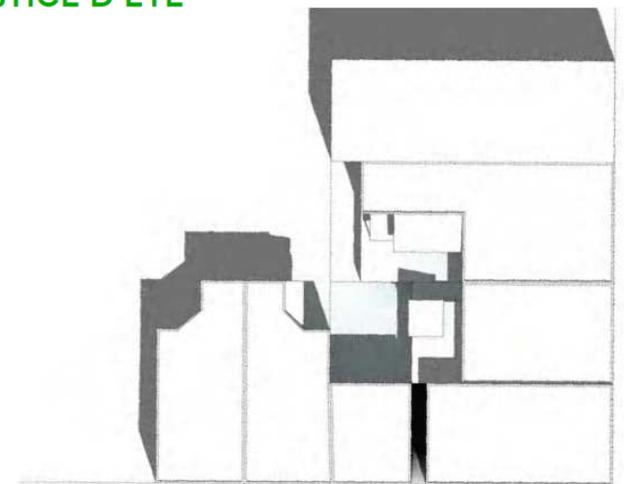


12hr

SOLSTICE D'ÉTÉ

21 JUIN

PROPOSITION

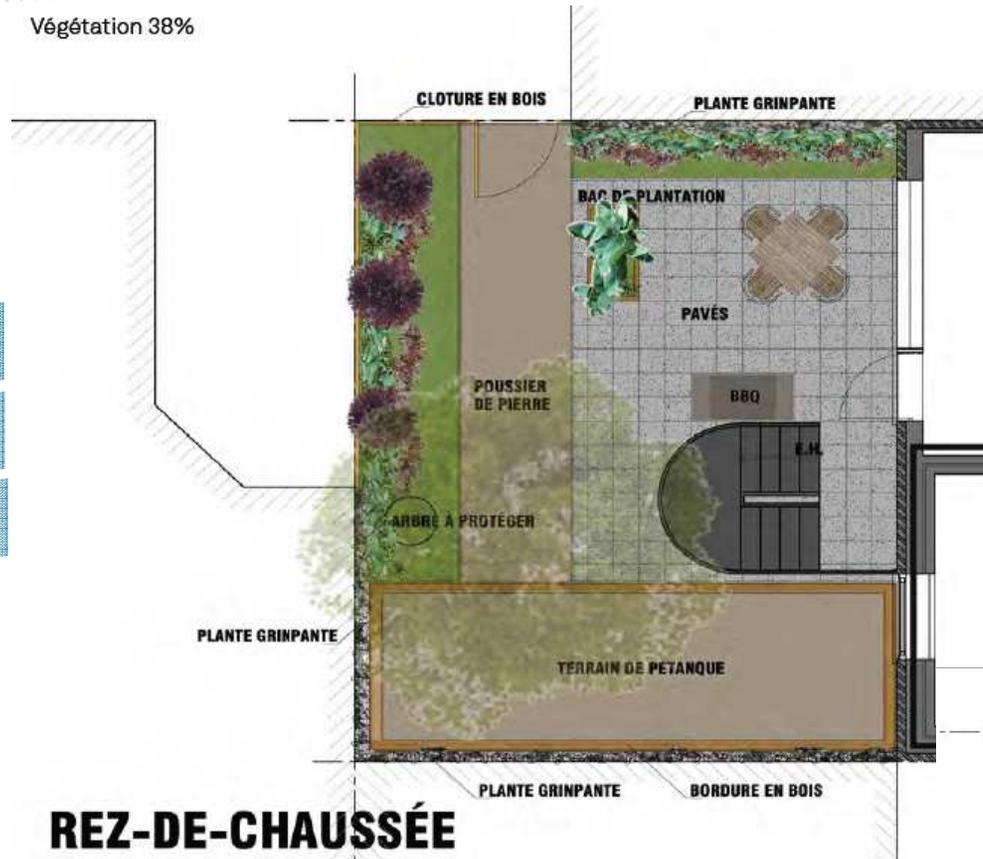


12hr

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

- Demande
- Projet**
- Contexte
- Photos
- Plans
- Analyse

Végétation 38%



Amelanchier x grandiflora
'Princess Diana'
Amelanchier Princess Diana



Hosta 'Krossa Regal'
Hosta 'Krossa Regal'obsidian'



Heuchera obsidian
Heuchère hybrides 'Obsidian'



Clematis montana
Clématite montana



gravel



gazon



bois



pavés

REZ-DE-CHAUSSÉE

*Aménagement
paysager proposé*



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;
- Une étude acoustique produite par une firme spécialisée a servi à prévoir des systèmes d'insonorisation très performants;
- Le bâtiment visé, situé sur la « Main », est entouré de locaux commerciaux, à l'exception du 2ème et 3ème étage au nord, et une cour arrière éloigne le bâtiment visé des lots adjacents, réduisant ainsi le risque de nuisances sonores;
- Une restauration de la façade vers les composantes architecturales d'origine constitue une condition à l'octroi de la dérogation demandée;
- Une végétalisation intensive de la cour arrière est prévue.

Demande

Projet

Analyse

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

Conditions générales :

- Que la superficie totale maximale des pièces utilisées exclusivement aux fins de studio de production (salles de composition, isoloirs, régies) soit de 200 m²;
- Que l'agrandissement au 2ème étage à l'arrière soit en retrait d'au moins 1,5 m avec la propriété au nord;
- Que la marge arrière du bâtiment soit d'au moins 6 m;
- Que la conception des plans signés et scellés du projet et la surveillance du chantier soient confiés à l'architecte concepteur;
- Que soit déposé une lettre de garantie irrévocable de 15 000 \$ 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

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

Mesures d'insonorisation :

- Que des valeurs d'Indice de transmission du son (ITS) de 84 soient prévues pour les murs extérieurs et mitoyens et d'ITS 70 entre les pièces du bâtiment;
- Que l'ensemble des cloisons des murs extérieurs et des salles de composition, isoairs et régies soient massives, amorties, absorbées, désolidarisées et imperméables à l'air;
- Que les murs mitoyens soient dégarnis afin d'en combler toutes les imperfections dans la maçonnerie et que leur composition minimale dans les salles de composition, isoairs et régies soit : brique, espace d'air de 2", laine acoustique pleine cavité, fibrociment de 5/8" et deux couches de gypse 5/8" type X avec 1 tube de polymère visco-élastique d'amortissement appliqué entre ceux-ci;
- Qu'au minimum les fenêtres extérieures des salles de composition, isoairs et régies soient insonorisées.

Demande

Projet

Analyse

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

Retour vers les composantes architecturales d'origine et verdissement :

- Que les revêtements de bois existants autour des ouvertures et recouvrant partiellement la pierre soient retirés;
- Que les portes du rez-de-chaussée et 2ème étage en façade soient remplacées par des portes à double vantaux avec impostes;
- Que les fenêtres du rez-de-chaussée et 2ème étage en façade soient remplacées par des fenêtres dans une proportion 2/3 à battants au bas et 1/3 fixe au haut et que les fenêtres du sous-sol soient remplacées par des fenêtres à soufflet;
- Qu'uniquement la porte au 2ème étage en façade soit munie d'une Juliette d'une hauteur de 42 pouces;
- Qu'au moins 15 % de la superficie de la terrasse au 3ème étage soit composée de bacs de plantation comportant des végétaux et qu'ils soient localisés au pourtour de celle-ci;
- Que l'ensemble de la cour arrière fasse l'objet d'un aménagement paysager constitué de matériaux perméables et que la surface en pavé soit d'au plus 20 m²;
- Que des végétaux soient plantés en pleine terre et occupent au minimum 35 % de la superficie de la cour arrière.

Demande

Projet

Analyse

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	18 avril 2017
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	5 juin 2017
Assemblée publique de consultation	20 juin 2017
<i>Adoption du 2^e 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

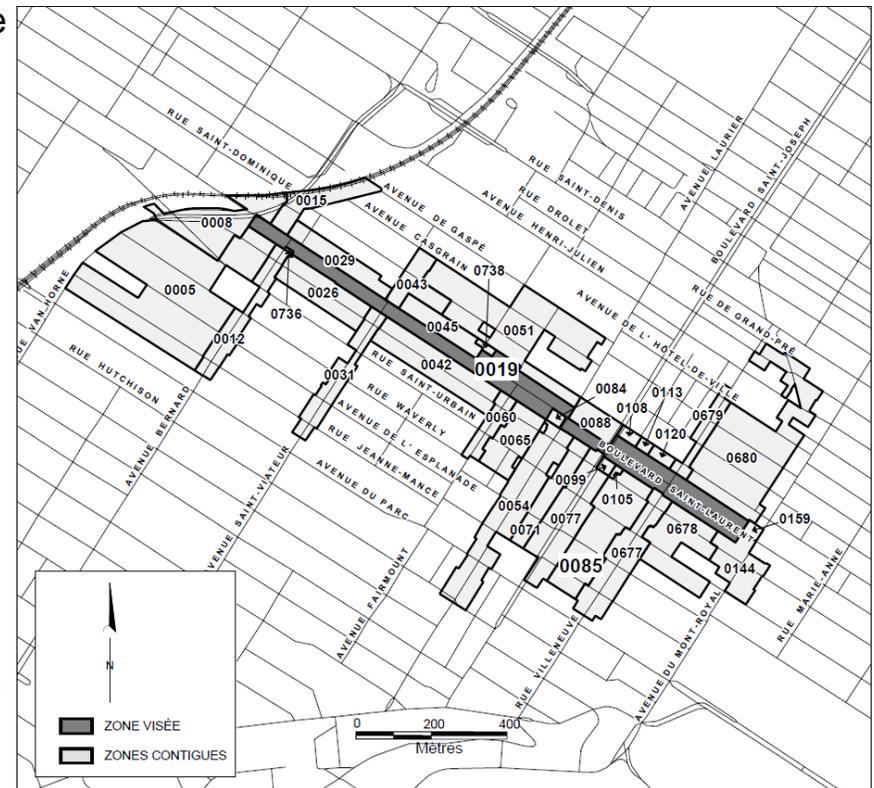
Disposition susceptible d'approbation référendaire:

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

- Usage

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.



LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

MERCI !
QUESTIONS ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau