

# ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

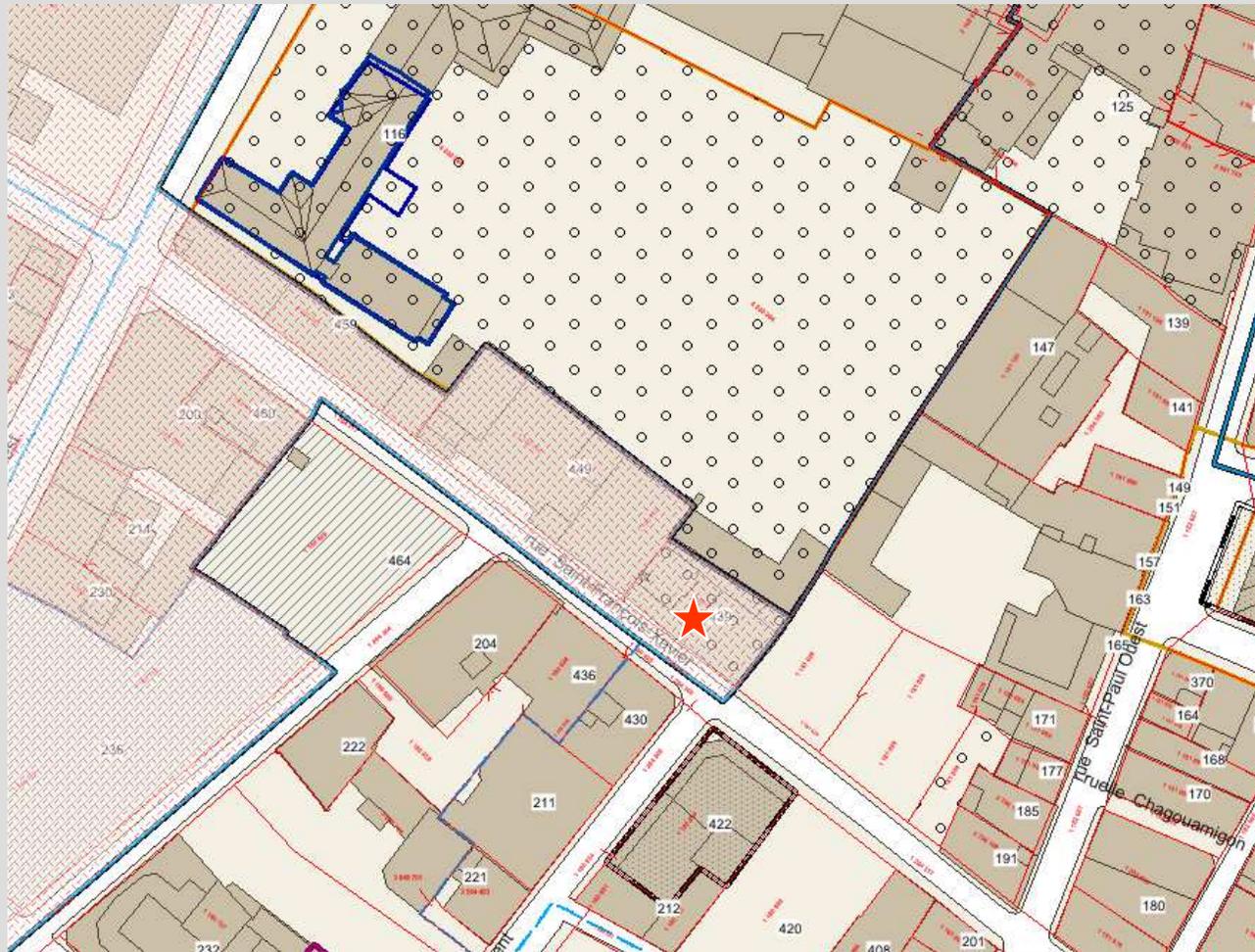
**MODIFICATION À UN PROJET PARTICULIER**

**AGRANDISSEMENT AU TOIT - AUBERGE BONAPARTE**

**447, rue Saint-François-Xavier**

**29 novembre 2019**

# 447, Saint-François Xavier



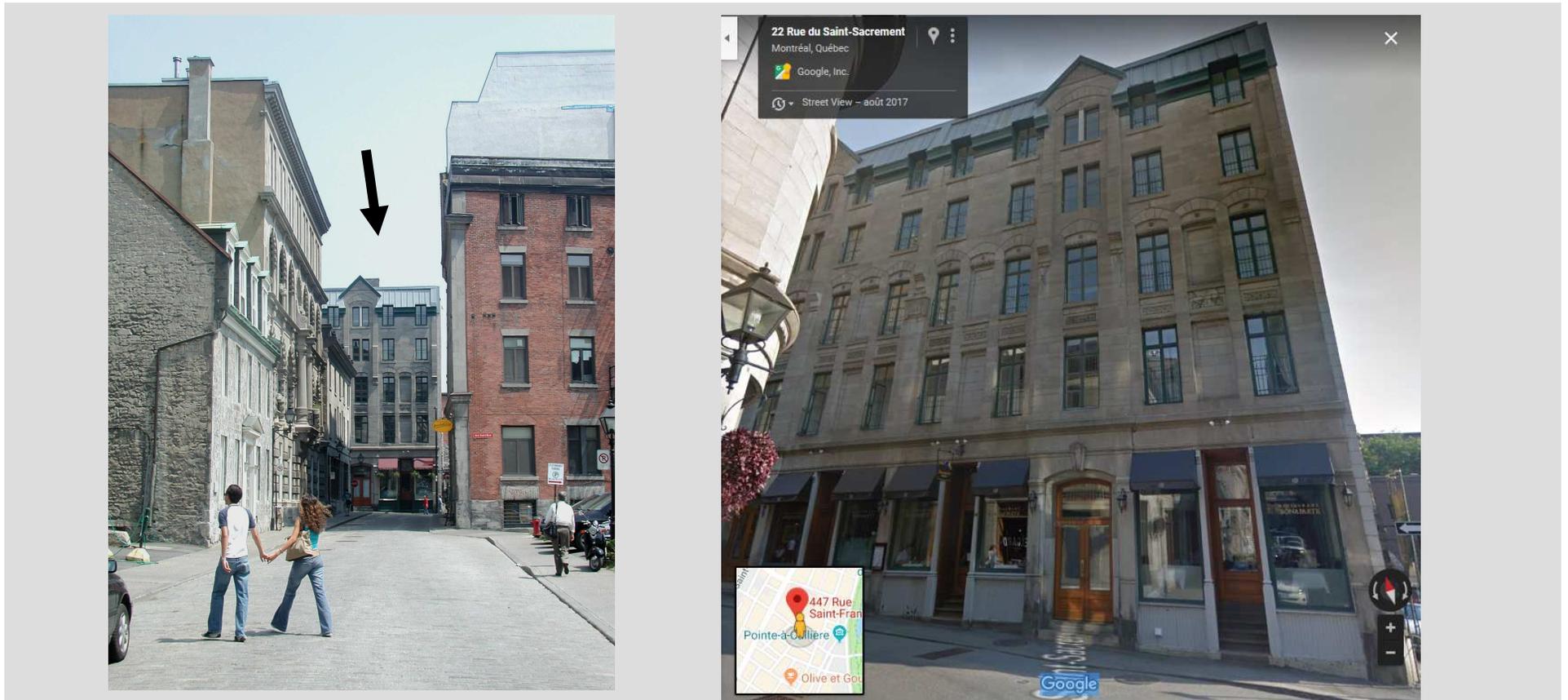
Unité de paysage du Vieux Montréal/ Site patrimonial déclaré

# 447, rue Saint-François Xavier



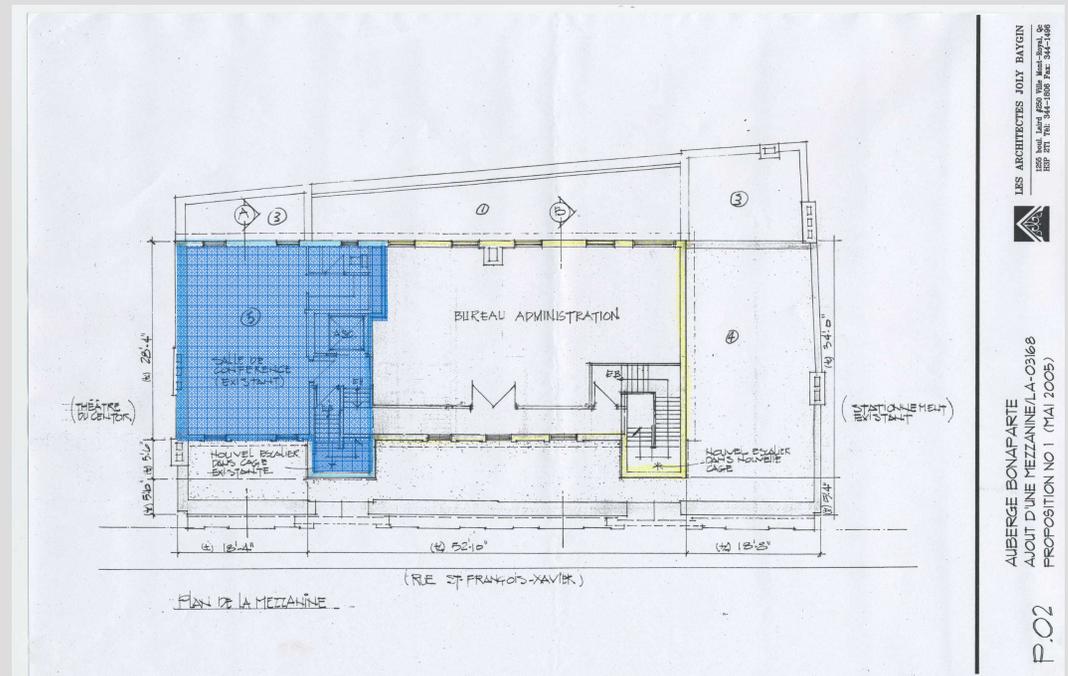
Une demande de modification à un projet particulier a été déposée pour un agrandissement au toit d'un bâtiment commercial situé au 447, rue Saint-François-Xavier, dans le Vieux-Montréal.

# 447, rue Saint-François Xavier



L'immeuble existant, en pierre avec mansarde de revêtement métallique, a été édifié dans les années 1910 à 1930. Son rez-de-chaussée est occupé par le restaurant Bonaparte et les 4 autres étages par l'auberge.

# 447, rue Saint-François Xavier

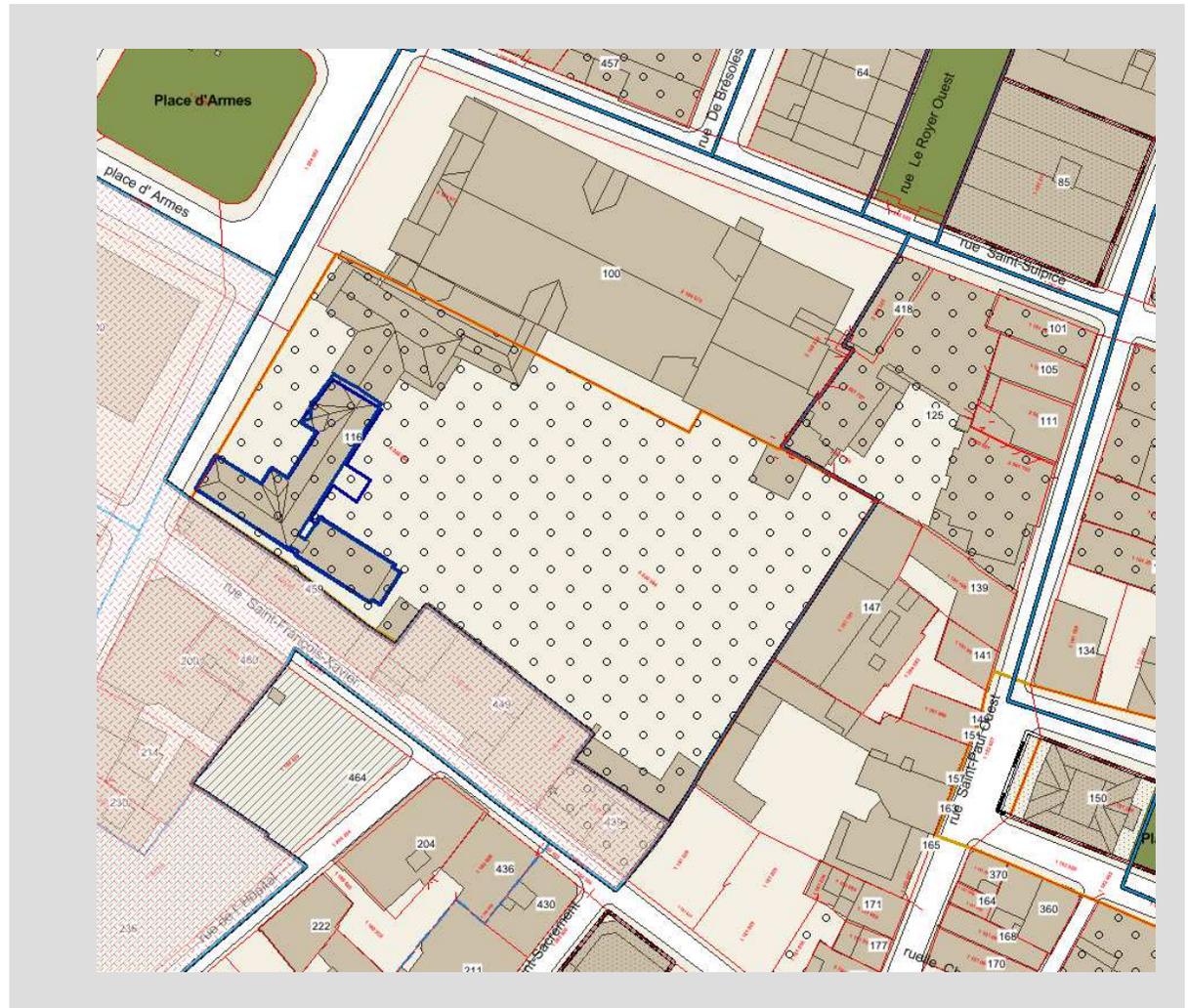


La construction hors toit existant, d'une superficie de 90 m<sup>2</sup>, est utilisée comme salle de conférence.

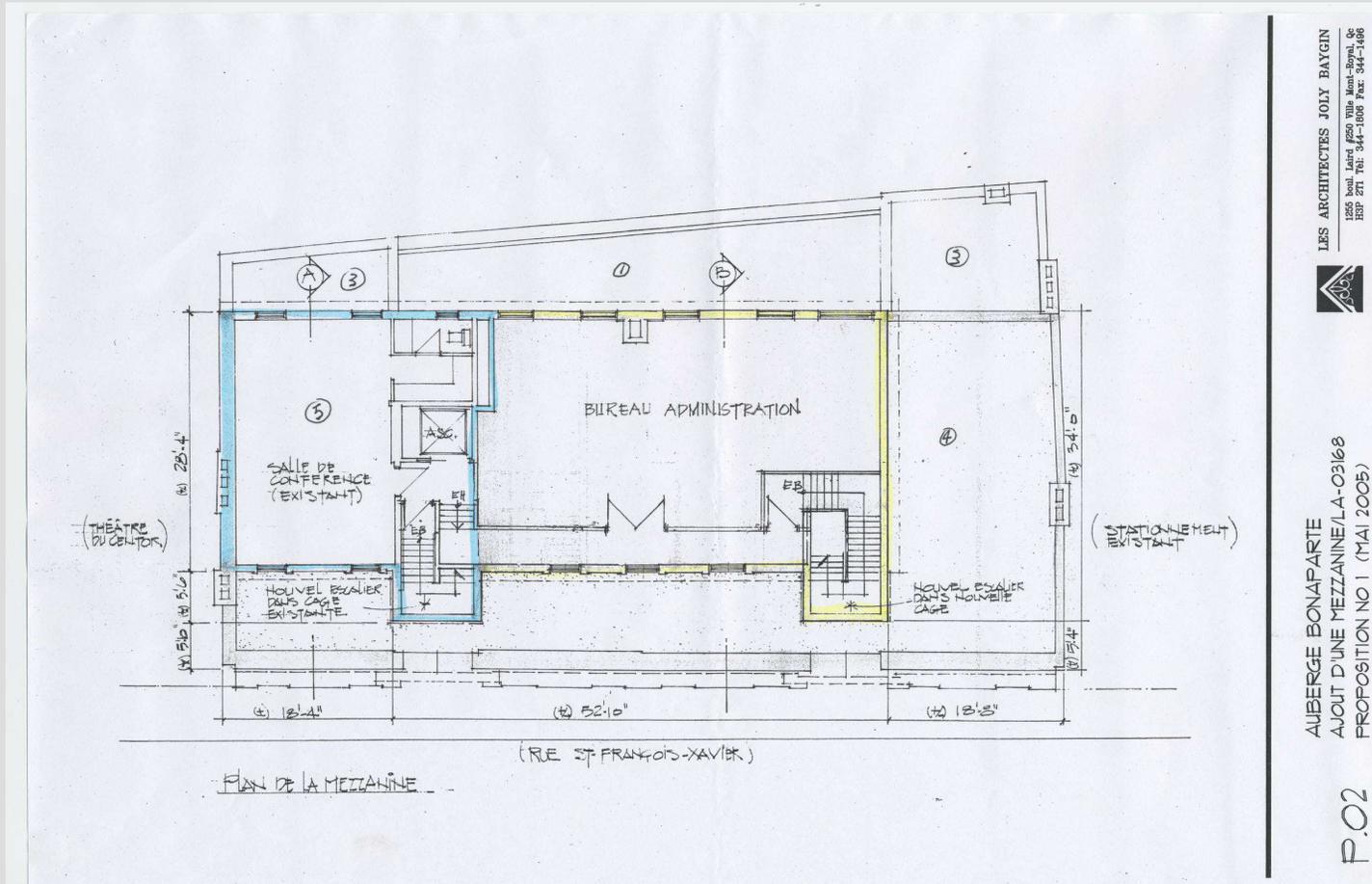
# 447, rue Saint-François Xavier

Le bâtiment jouxte  
à l'arrière le jardin  
du Séminaire de  
Saint-Sulpice de  
Montréal  
(monument et site  
classés)

L'autorisation du  
ministère de la  
culture et des  
communications  
est requise



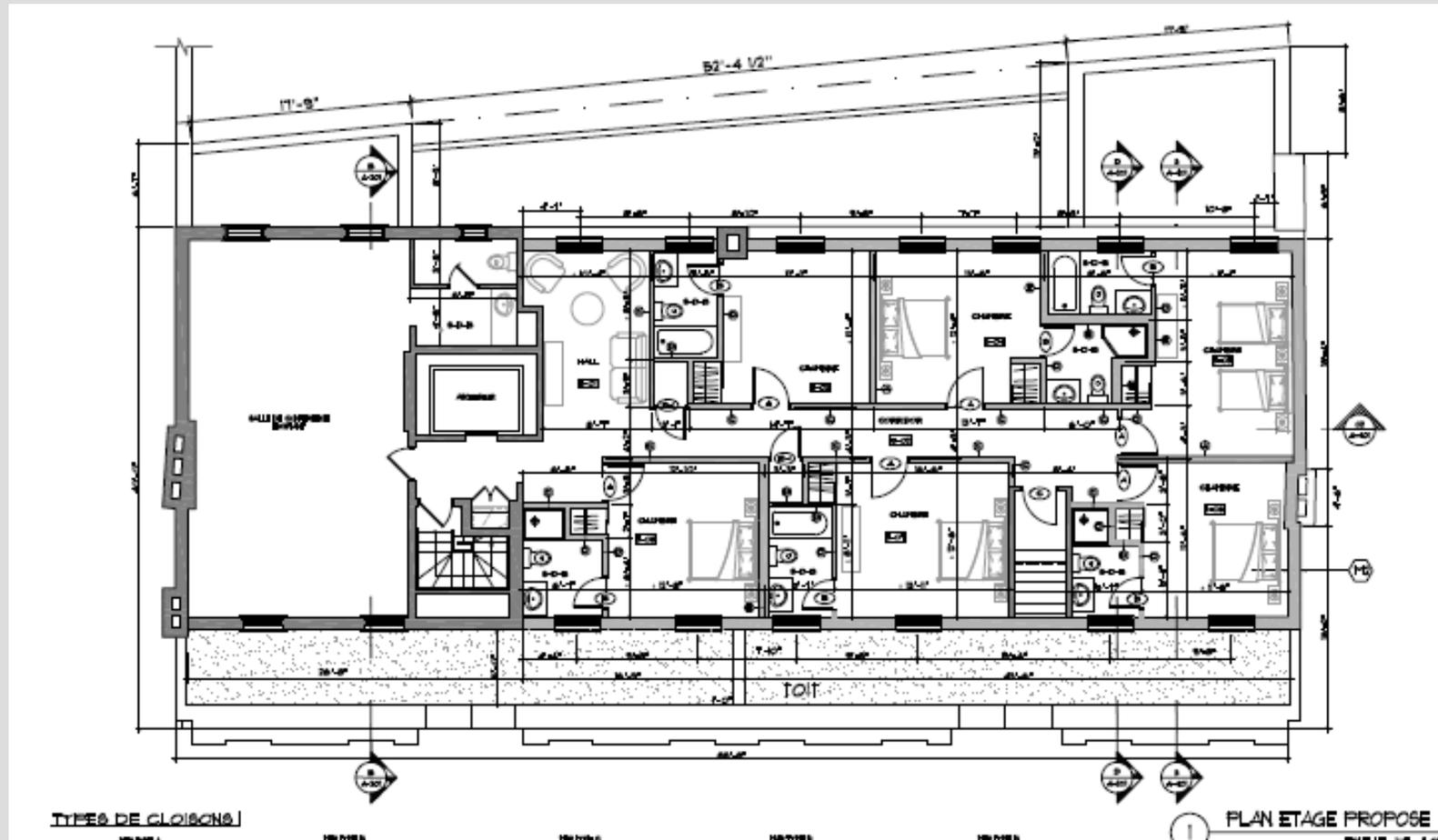
# Projet de 2007



## Historique

Le 6 février 2007, la résolution CA07 240034 a autorisé un agrandissement au toit de 140 m<sup>2</sup>, venant s'ajouter à l'existant. L'agrandissement n'a pas été réalisé.

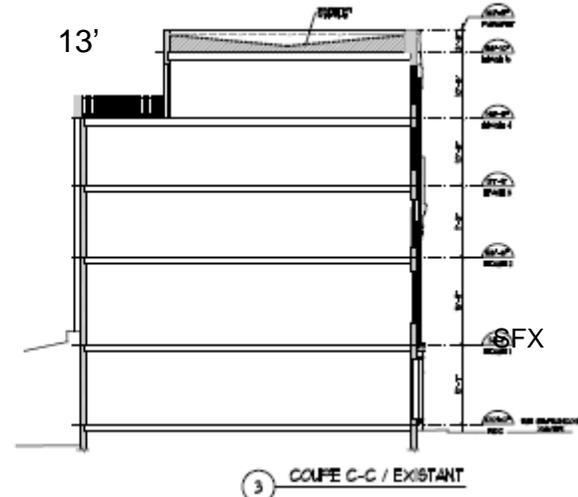
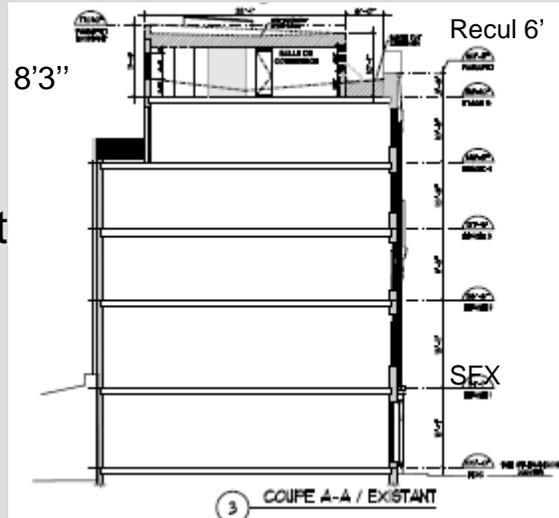
# Projet actuel



Agrandissement projeté d'environ 70% de la toiture soit 259,75 m<sup>2</sup>  
Salle de conférence à l'identique, 6 chambres ajoutées complémentaires à l'auberge, avec petit hall

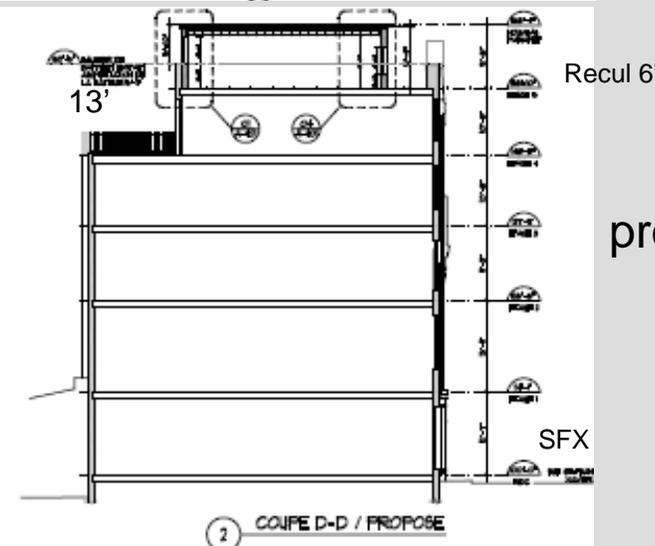
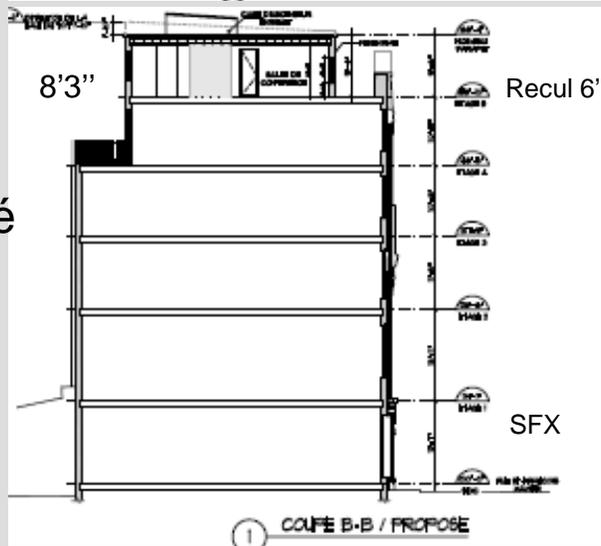
# Projet actuel : hauteur 21,92 m (versus 22,64 m)

existant



existant

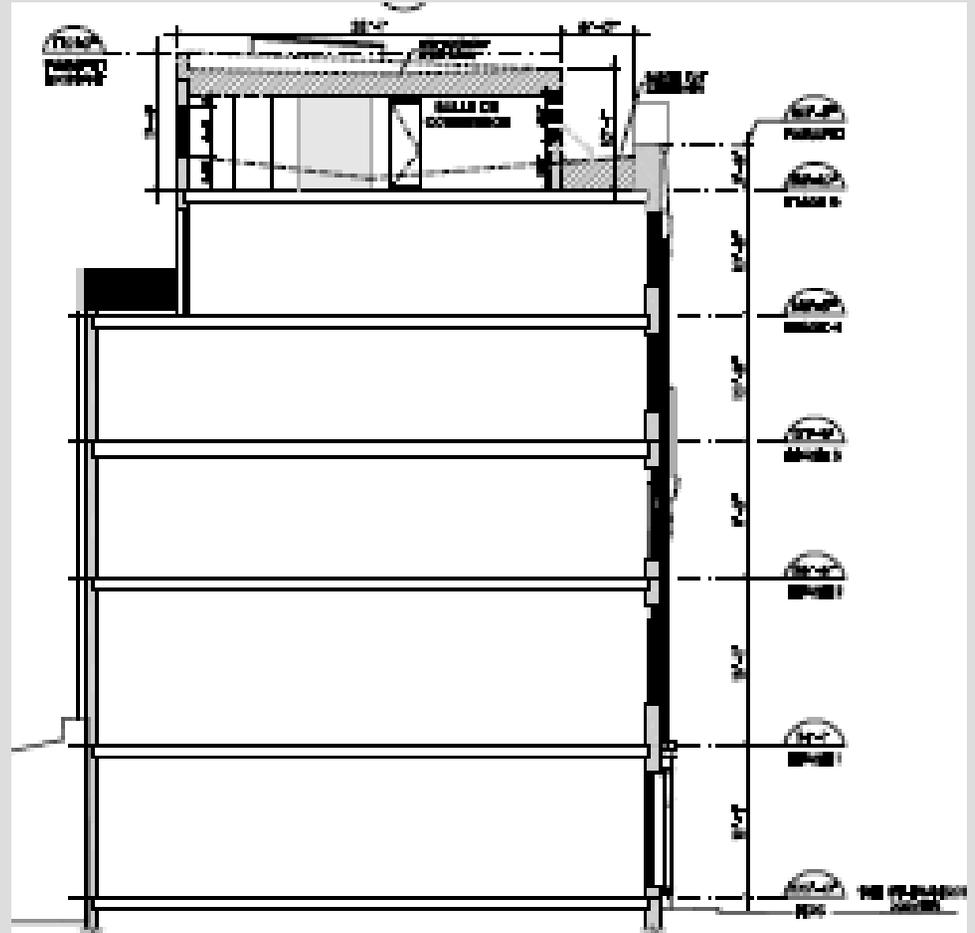
proposé



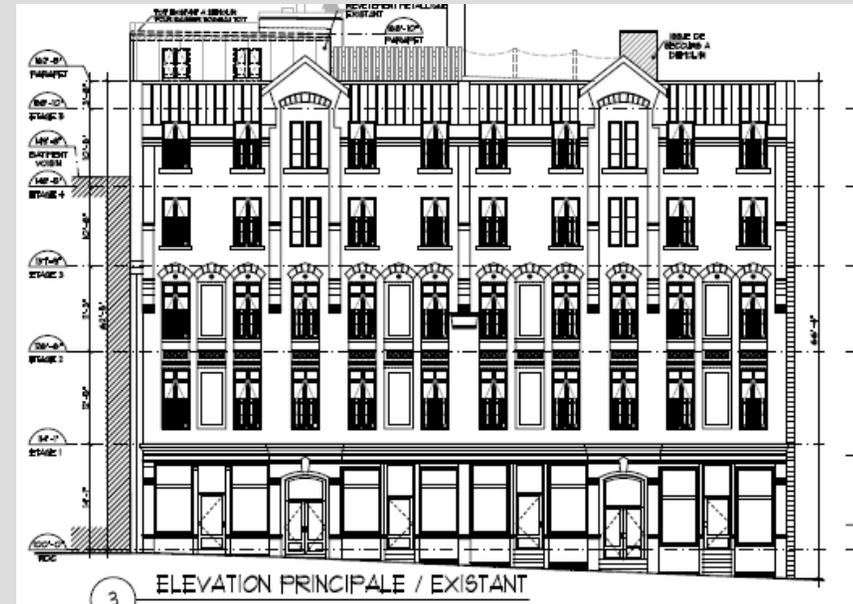
proposé

# Projet actuel

- Démolition de l'entre-toit
- Hauteur finale 21,92 m
- 0,72 m inférieur à la hauteur actuelle de la salle de conférence existante



## Projet : façade principale actuelle



- Fenestration peu visible de la rue car abaissée au maximum
- Les reculs sont conformes
- Le matériau de revêtement métallique est identique à l'existant



## Projet : façade arrière actuelle

- Fenestration peu visible du jardin voisin car abaissée au maximum
- Le matériau de revêtement métallique est identique à l'existant



# Ensoleillement 21 mars



- ETUDE D'ENSOLEILLEMENT • 09H-21 MARS PAS D'INCIDENCE DE LA PARTIE AJOUTEE DANS LE JARDIN DE LA BASILIQUE



- ETUDE D'ENSOLEILLEMENT • 10H-21 MARS PETITE INCIDENCE DE LA PARTIE AJOUTEE SUR LE STATIONNEMENT DANS LE JARDIN DE LA BASILIQUE



- ETUDE D'ENSOLEILLEMENT • 16H-21 MARS PAS D'INCIDENCE DE LA PARTIE AJOUTEE DANS LE JARDIN DE LA BASILIQUE

# Ensoleillement 21 juin



- ETUDE D'ENSOLEILLEMENT • 9H-21 JUN PAS D'INCIDENCE DE LA PARTIE AJOUTEE DANS LE JARDIN DE LA BASILIQUE



- ETUDE D'ENSOLEILLEMENT • 12H-21 JUN TRES PETITE INCIDENCE DE LA PARTIE AJOUTEE SUR LE TOIT DU GARAGE DANS LE JARDIN DE LA BASILIQUE



- ETUDE D'ENSOLEILLEMENT • 16H-21 JUN PAS D'INCIDENCE DE LA PARTIE AJOUTEE DANS LE JARDIN DE LA BASILIQUE

# Ensoleillement 21 septembre

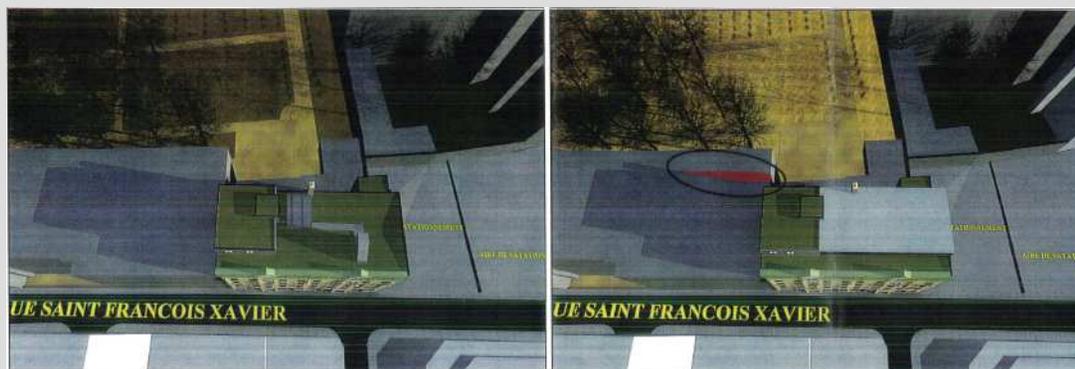


- ETUDE D'ENSOLEILLEMENT • 04-21 SEPTEMBRE PAS D'INCIDENCE DE LA PARTIE AJOUTEE DANS LE JARDIN DE LA BASILIQUE

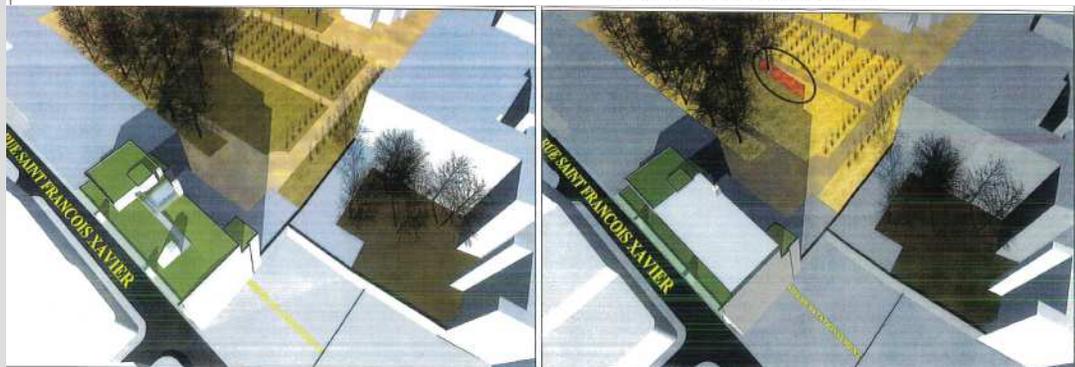


- ETUDE D'ENSOLEILLEMENT • 16H-21 SEPTEMBRE PAS D'INCIDENCE DE LA PARTIE AJOUTEE DANS LE JARDIN DE LA BASILIQUE

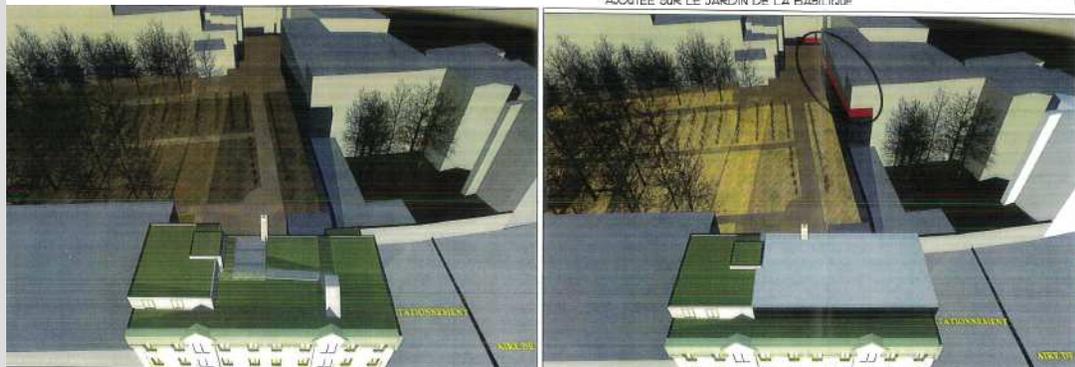
# Ensoleillement 21 décembre



- ETUDE D'ENSOLEILLEMENT @ 9H-21 DECEMBRE PAS D'INCIDENCE DE LA PARTIE AJOUTEE DANS LE JARDIN DE LA BASILIQUE

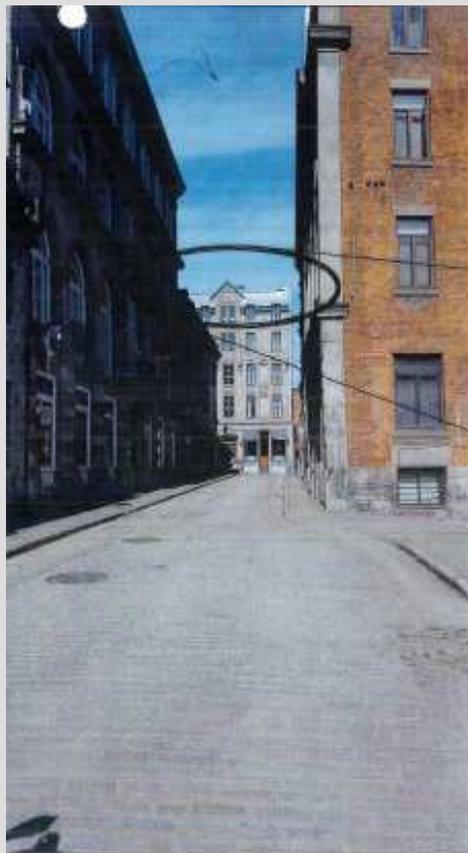


- ETUDE D'ENSOLEILLEMENT @ 12H-21 DECEMBRE PEUITE INCIDENCE DE LA PARTIE AJOUTEE SUR LE JARDIN DE LA BASILIQUE



- ETUDE D'ENSOLEILLEMENT @ 15H-21 DECEMBRE PAS D'INCIDENCE DE LA PARTIE AJOUTEE DANS LE JARDIN DE LA BASILIQUE

# IMPACT VISUEL



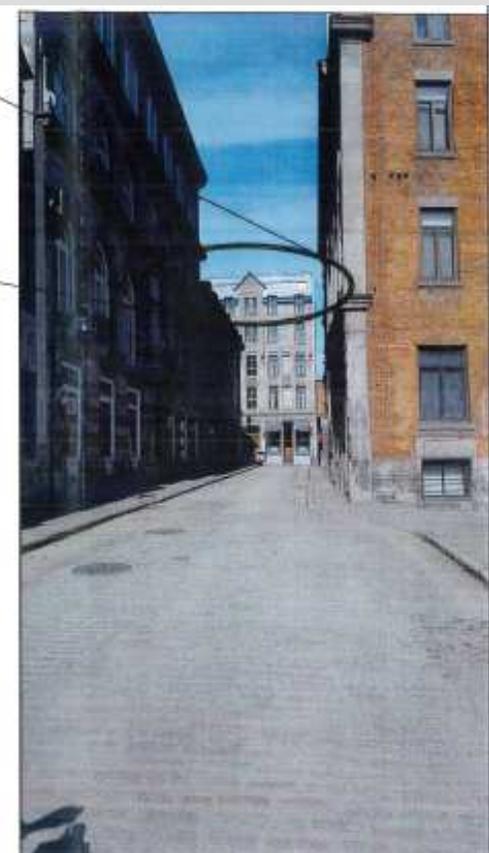
1 EXISTANT



PROPOSE



EXISTANT



2 PROPOSE

HOTEL BONAPART REVISION  
 441, ST-FRANCOIS-XAVIER, MONTREAL, QC  
 LA-11-884 DATE: 25 AOÛT 2011 / REV1: 01 DÉCEMBRE 2011

VUE SUR LE RUE DU  
 SAINT-SACREMENT  
 LOCALISATION 1



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1256 boul. LaSalle #205 Ville-Marie, QC  
 H3P 2P7B (514) 541-1808 Fax: (514) 541-1486  
 architectes@polybaygin.com

# IMPACT VISUEL

PROPOSE

EXISTANT

1 EXISTANT

2 PROPOSE

JARDIN DE LA DALOISE

HOTEL CHANCELIER

ARE DE STATIONNEMENT

RUE SAINT FRANCOIS XAVIER

ARE DE STATIONNEMENT

RUE DE HOSPITAL

RUE SAINT ELCH

ARE DE STATIONNEMENT

RUE SAINT SACREMENT

HOTEL BONAPART REVISION  
 441, ST-FRANCOIS-XAVIER, MONTREAL, QC  
 LA-11-884      DATE: 25 AOUT 2011 / REV: 01 DECEMBRE 2011

VUE SUR LE RUE DU  
 SAINT-SACREMENT  
 LOCALISATION 2



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN  
 1225 boul. Saint-Jacques, 4008, 10e Etage, Montréal, QC  
 H3P 2J1, TEL: 514-346-1800 FAX: 514-346-1496  
 a.joly@baygin.com

# IMPACT VISUEL

PROPOSE

EXISTANT

1 EXISTANT

2 PROPOSE

JARDIN DE LA BASILIQUE  
HOTEL CHAMBERLAIN  
AIRE DE STATIONNEMENT  
RUE SAINT FRANCOIS XAVIER  
RUE SAINT ELOI  
AIRE DE STATIONNEMENT

HOTEL BONAPART REVISION  
441, ST-FRANCOIS-XAVIER, MONTREAL, QC  
LA-11-884 DATE: 25 AOÛT 2011

VUE SUR LE RUE DU  
SAINT-SACREMENT  
LOCALISATION 3

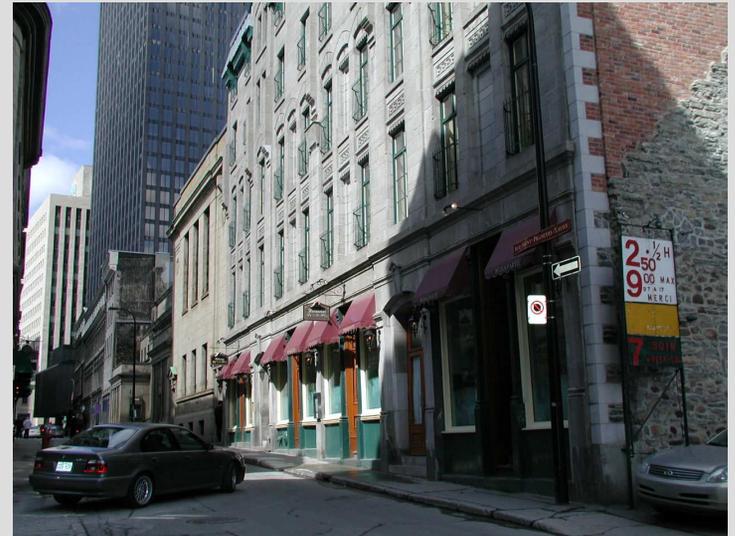


LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1225 boul. LaSalle #1000 Ville Mont-Royal, QC  
H3P 2K1 TEL: 514-341-1100 FAX: 514-341-1448  
architectes@jolybaygin.com

# Dérogation à la hauteur

- Zonage : hauteurs 11 à 16 m, usages mixtes (M7C), densité de 6
- Article 10 : dans un secteur de hauteur en mètres, la hauteur doit être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en mètres maximale
- Hauteur maximale autorisée 16 m alors que le projet d'agrandissement s'élèvera à 21,92 m
- Le projet est conforme au Plan (max 25 mètres).



# Analyse de la division

- La hauteur finale sera plus basse de 0,72 m, après démolition de l'entre-toit
- Le volume ajouté n'aura aucun impact visuel à partir de la rue ni à partir du jardin voisin du séminaire de Saint-Sulpice de Montréal
- L'étude d'ensoleillement montre que l'impact de l'agrandissement en terme d'ombrage est peu significatif, notamment dans la cour intérieure des Sulpiciens
- Le projet est compatible avec le milieu
- Son traitement architectural présente des qualités d'intégration en termes d'alignement, de volume et d'ouvertures

## Avis du comité consultatif d'urbanisme CCU

- À sa séance du 11 octobre 2018, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet aux conditions suivantes :
  - Soumettre l'émission du permis à la procédure du Titre VIII
  - N'autoriser aucun équipement mécanique, antenne ou autres éléments sur le toit de l'ajout
  - Choisir des matériaux de recouvrement assurant une intégration harmonieuse au bâtiment existant et une visibilité réduite de l'ajout.
  
- Le 9 juillet 2018, le Ministère de la culture et des communications a donné un avis préliminaire favorable au projet et confirmé le 1<sup>er</sup> novembre 2018.

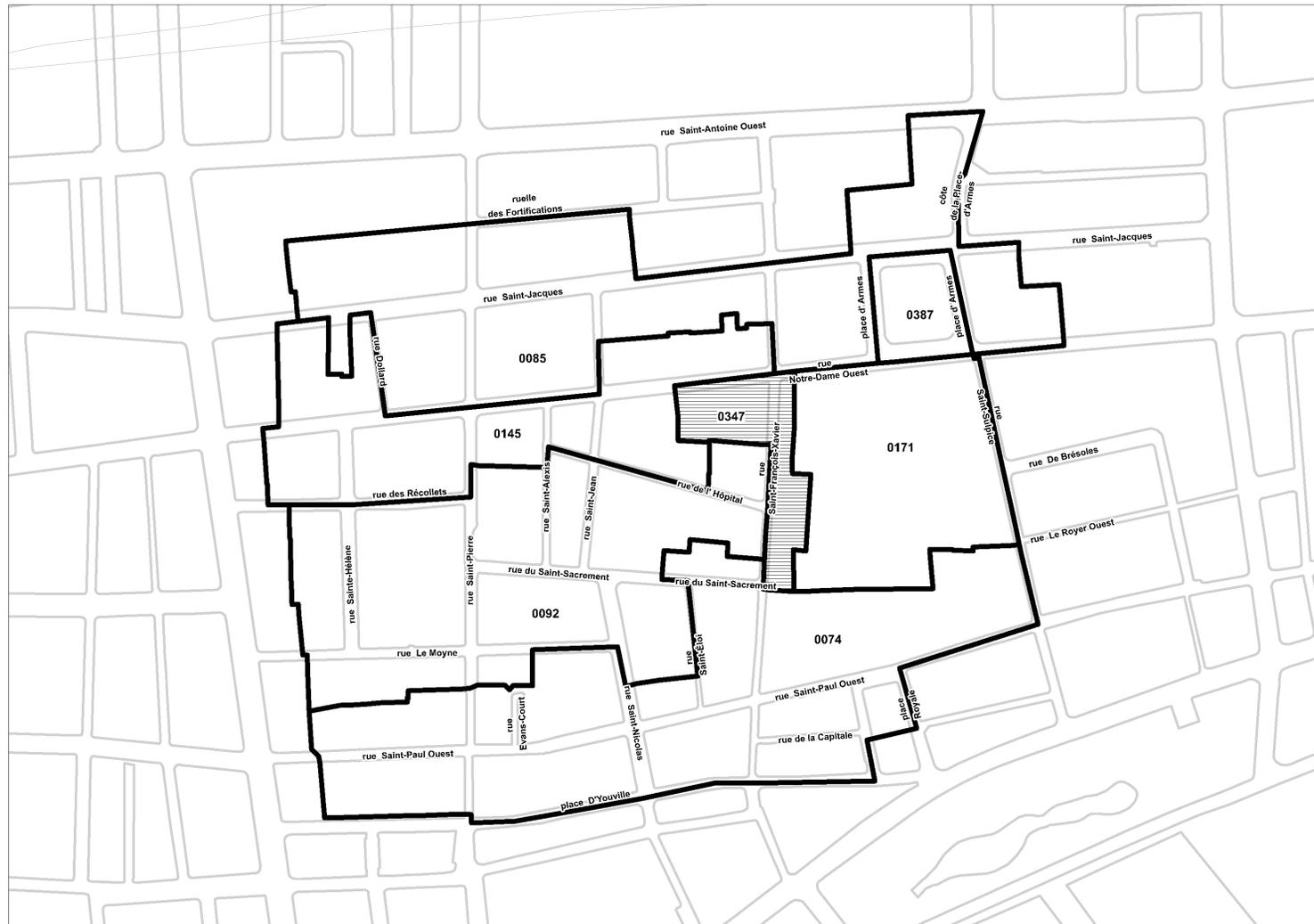
# Recommandation

Pour ces raisons, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à cette demande d'agrandissement hors toit du bâtiment situé au 447, rue Saint-François Xavier

Cette autorisation sera assortie des conditions suivantes déjà exigées dans le projet particulier du 6 février 2017 :

- Soumettre l'émission du permis à la procédure du Titre VIII
- N'autoriser aucun équipement mécanique, antenne ou autres éléments sur le toit de l'ajout
- Choisir des matériaux de recouvrement assurant une intégration harmonieuse au bâtiment existant et une visibilité réduite de l'ajout.

# Procédure concernant les éléments susceptibles d'approbation référendaire, zones visées et zones contiguës



## Prochaines étapes

- Second projet de résolution CA : 5 décembre 2018
- Avis publié dans les journaux annonçant la possibilité de demander que le règlement soit soumis à l'approbation référendaire
- Si aucune demande en ce sens n'est déposée, le règlement est adopté lors de la séance suivante du conseil d'arrondissement

MERCI

# zonage

Le zonage permet l'usage R1 (résidentiel), des hauteurs de 2 étages (12,50m max), densité 2, taux d'implantation 42 % et un mode d'implantation par insertion

L'usage «école» est permis selon le règlement antérieur 2713

Le Plan d'urbanisme indique un secteur résidentiel (où les équipements collectifs sont permis), hauteur max 16 m et densité max 2

Usages : R.1  
Reglements\_Greffe\_Central : 8012  
Reglements\_Greffe\_Central : 4919  
Hauteur : 2 à 2 étages (0 à 12.5 mètres)  
Densité : 0 à 2  
Taux\_implantation : 35  
Mode\_implantation : I  
Unités\_paysage : FO(Flanc Ouest)  
Fond\_compensation\_Secteur\_A : Oui  
Patrimoine : Site patrimonial cité  
Patrimoine : Site patrimonial déclaré  
Région\_administrative : 14 . Ville-Marie  
Propriétaire : ST GEORGE'S SCHOOL OF MONTREAL  
District\_électoral : Peter-McGill  
Permis\_Emis : 3000102050  
Permis\_Emis : 3000521701

# 447, rue Saint-François Xavier

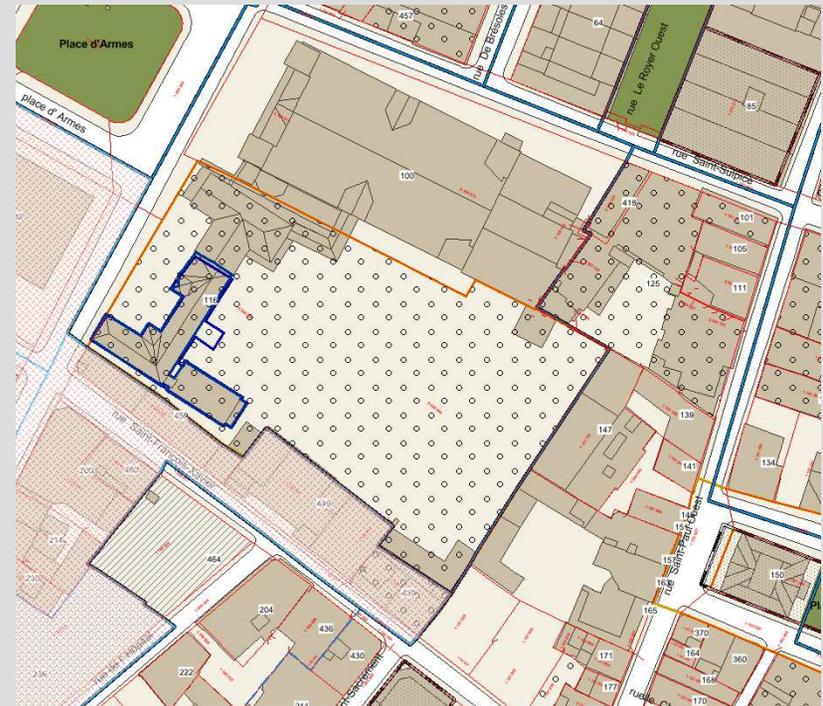


# 447, rue Saint-François Xavier



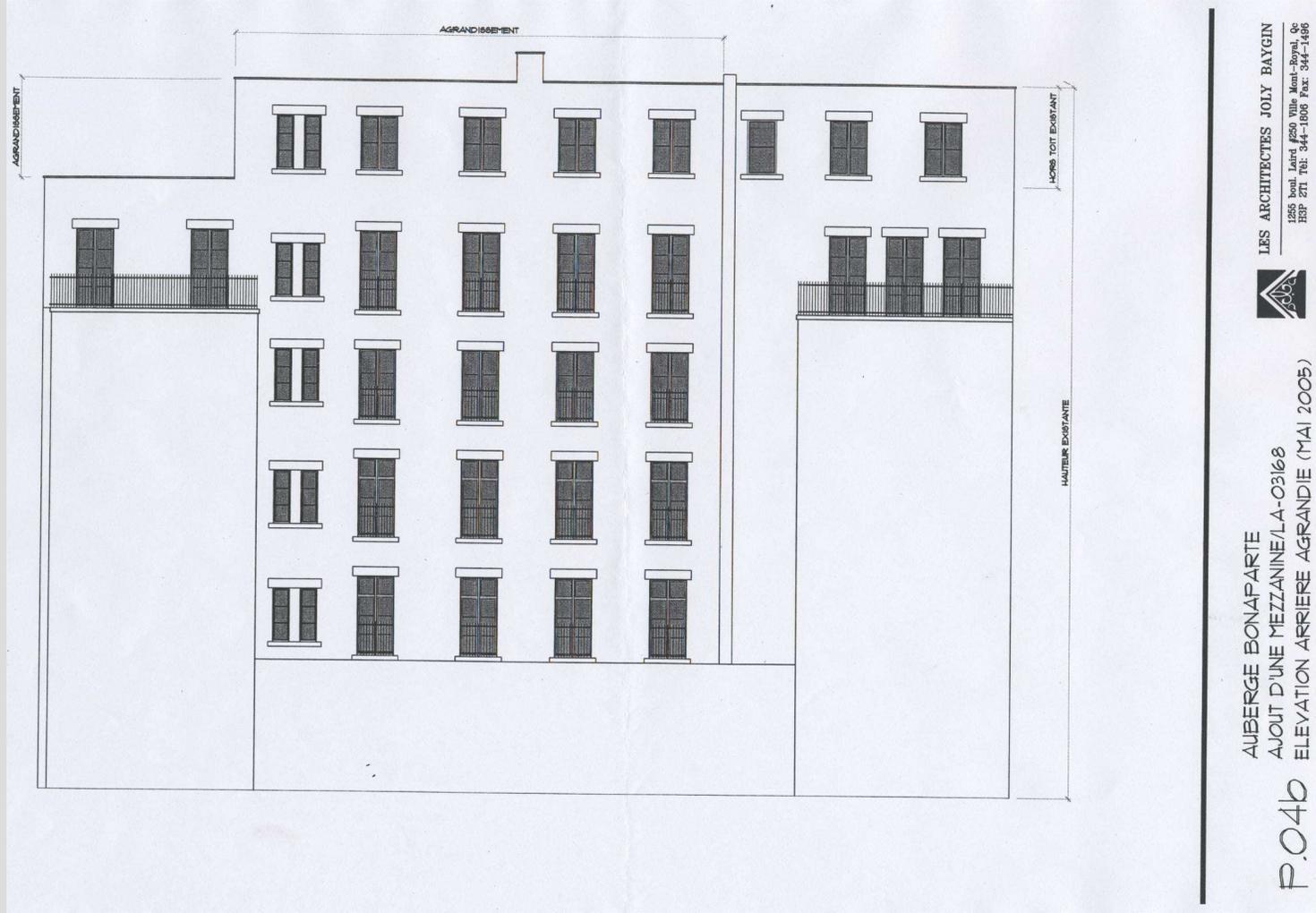
..

# 447, rue Saint-François Xavier



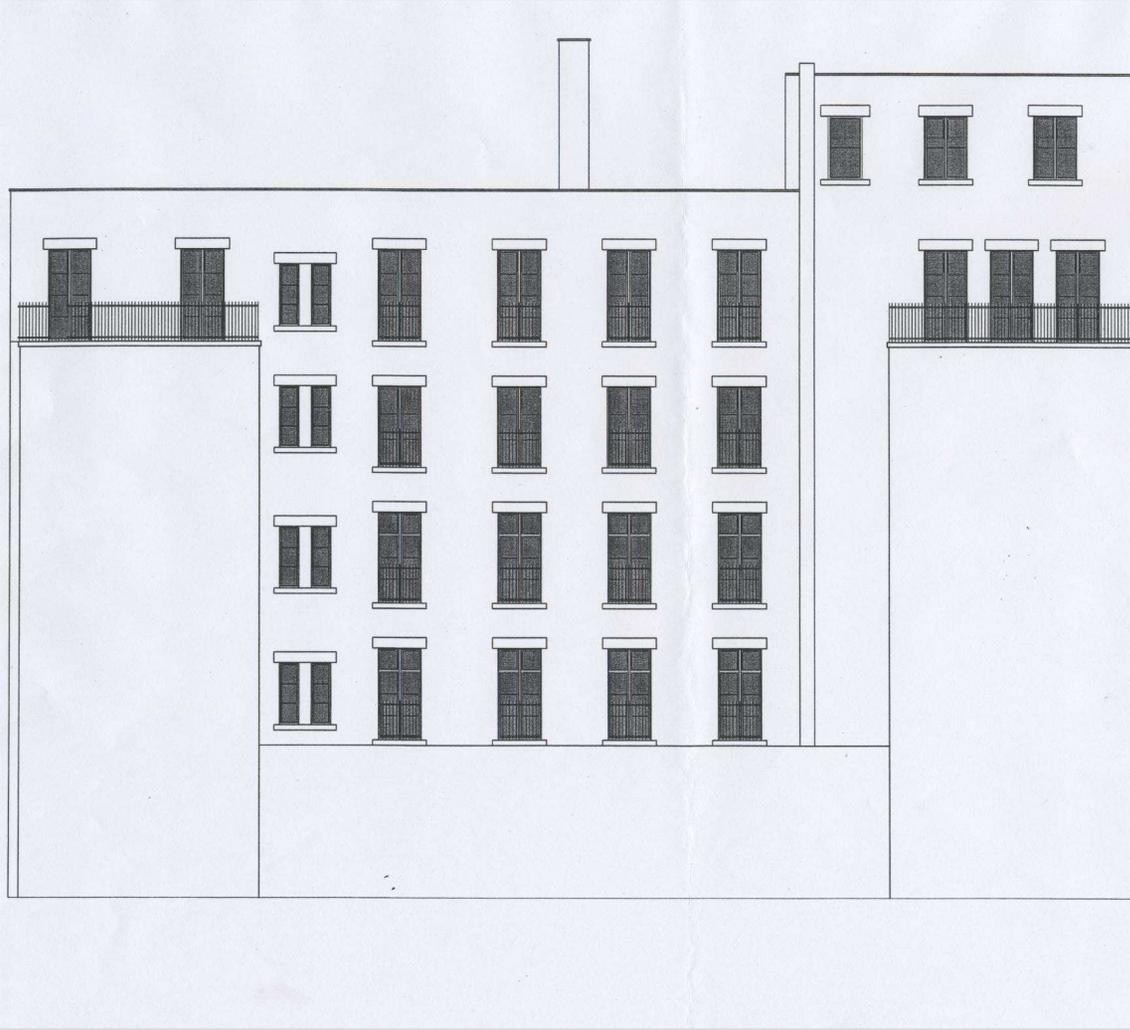
Il jouxte à l'arrière le jardin du Séminaire de Saint-Sulpice de Montréal (monument et site classés)

# Projeté 2007





# Existant arrière



P.04a  
AUBERGE BONAPARTE  
AJOUT D'UNE MEZZANINE/LA-03168  
ELEVATION ARRIERE EXISTANTE (MAI 2005)



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN  
1036 Blvd. Lefebv 1050 Ville Mont-Royal Q.  
H3P 2T1 Tél: 344-1808 Fax: 344-1404

# Existant



ELEVATION PRINCIPALE  
RUE ST-FRANCOIS-XAVIER  
sect. (A) 1806

LES ARCHITECTES JOLY B/  
1255 boul. Leclerc #250 Ville Mont-  
RXP 2T1 Tél: 344-1808 Fax: 34



AUBERGE BONAPARTE  
AJOUT D'UNE MEZZANINE/LA-03168  
ELEVATION ARRIERE EXISTANTE (MAI 2005)

P.04