

Séance de consultation publique



Projet particulier

Démolition du bâtiment existant et
reconstruction d'un bâtiment
dérogatoire

351-361, rue Gilford

25 février 2014

Théâtre du Rideau Vert

Autoriser la démolition du bâtiment existant aux 351-361 de la rue Gilford et la construction d'un nouveau bâtiment de 2 étages destiné aux locaux administratifs du Théâtre du Rideau Vert, et ce, en dérogation aux articles 32 (taux d'implantation), 121 (usage) et 348 (saillies) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277).

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

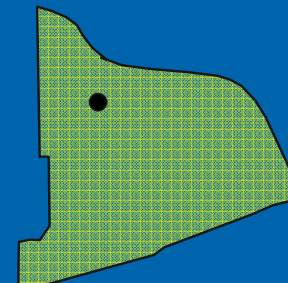
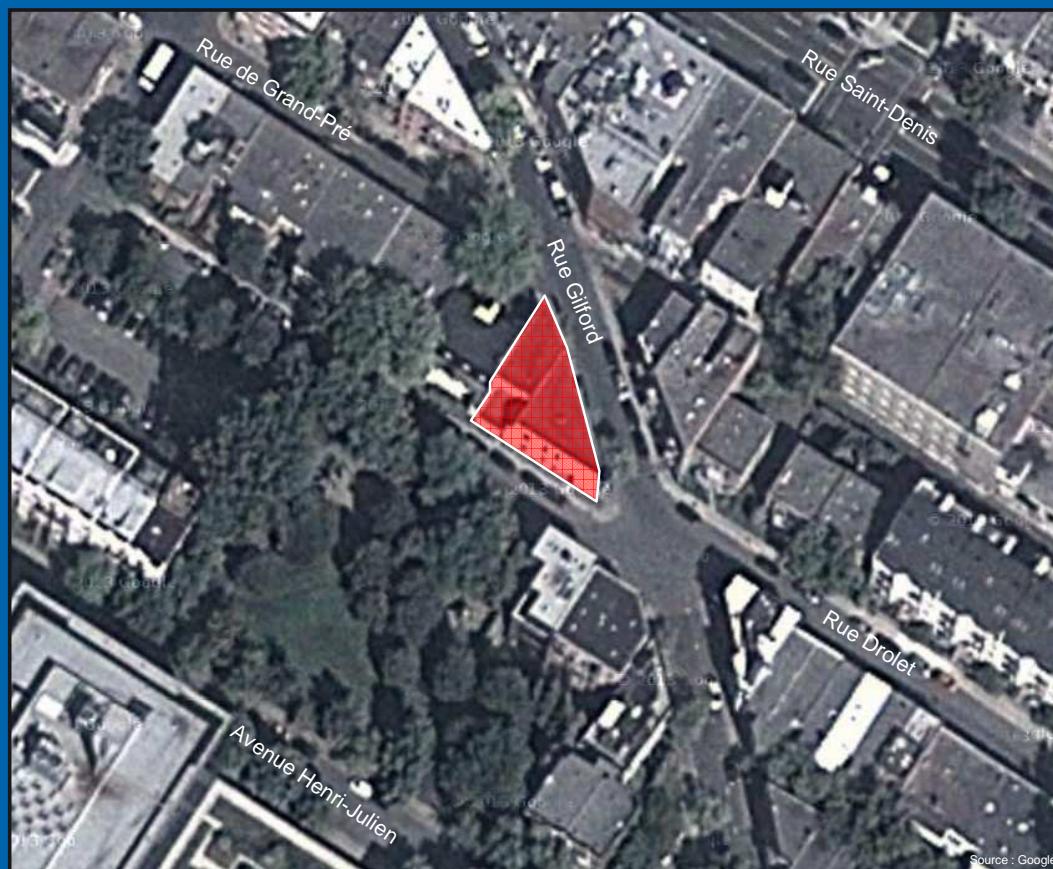
Localisation

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

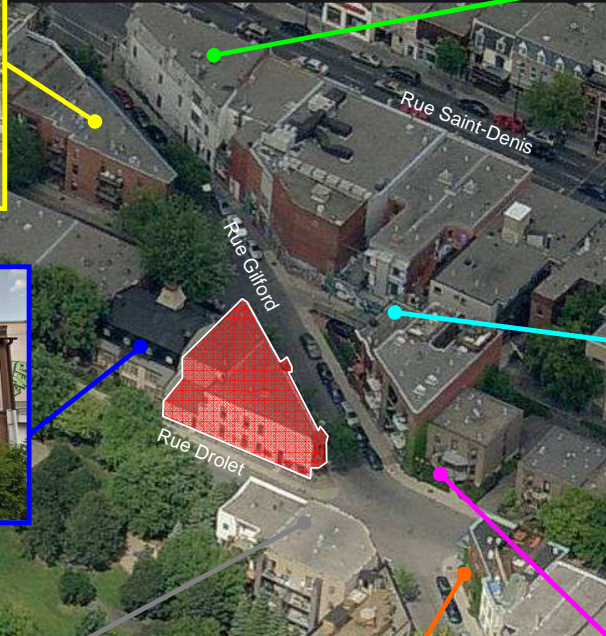
Contexte d'insertion

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Conditions existantes

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Détails du projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

Compte tenu de l'ampleur des travaux proposés, l'intervention serait considérée comme une démolition au sens de la réglementation de l'arrondissement puisqu'elle entraînerait la perte de plus de 45% de l'enveloppe extérieure de l'immeuble.

Le requérant prévoit, malgré les éléments devant être démolis, conserver et intégrer les composantes d'origine suivantes au projet :

- les balcons en saillie sur la rue Gilford et à l'angle de la rue Drolet, qui seront démantelés et entreposés durant la construction pour être réinstallés à la fin des travaux;
- le mur de blocs de béton donnant dans le prolongement de la rue de Grand-Pré sur lequel est peint une ancienne réclame publicitaire;
- une partie de la charpente du rez-de-chaussée et de l'étage;
- certains radiateurs de chauffage en fonte existants qui seront adaptés et réinstallés suite aux travaux;
- la fondation de moellons.

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Détails du projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

Dans le cadre du projet, le requérant compte démolir et reconstruire, le plus fidèlement possible à leur état d'origine, les éléments suivants :

- les façades de bloc de béton sur les rues Drolet et Gilford;
- les cadrages de fenêtres en béton moulé et les fenêtres à guillotine en bois;
- la corniche en bois qui serait remplacée par une corniche en acier fidèle à celle présente à l'origine de la construction.

Les transformations suivantes seraient également apportées à l'immeuble afin d'en améliorer la fonctionnalité et servir plus adéquatement les besoins du Théâtre :

- fournir un accès universel au bâtiment;
- aménager une salle de répétition de dimensions semblables à celles de la scène du théâtre;
- aménager des locaux sécuritaires et confortables pour les fonctions administratives du Théâtre du Rideau Vert.

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

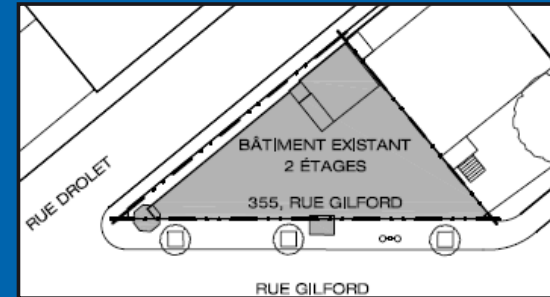
Implantation

Dérogations

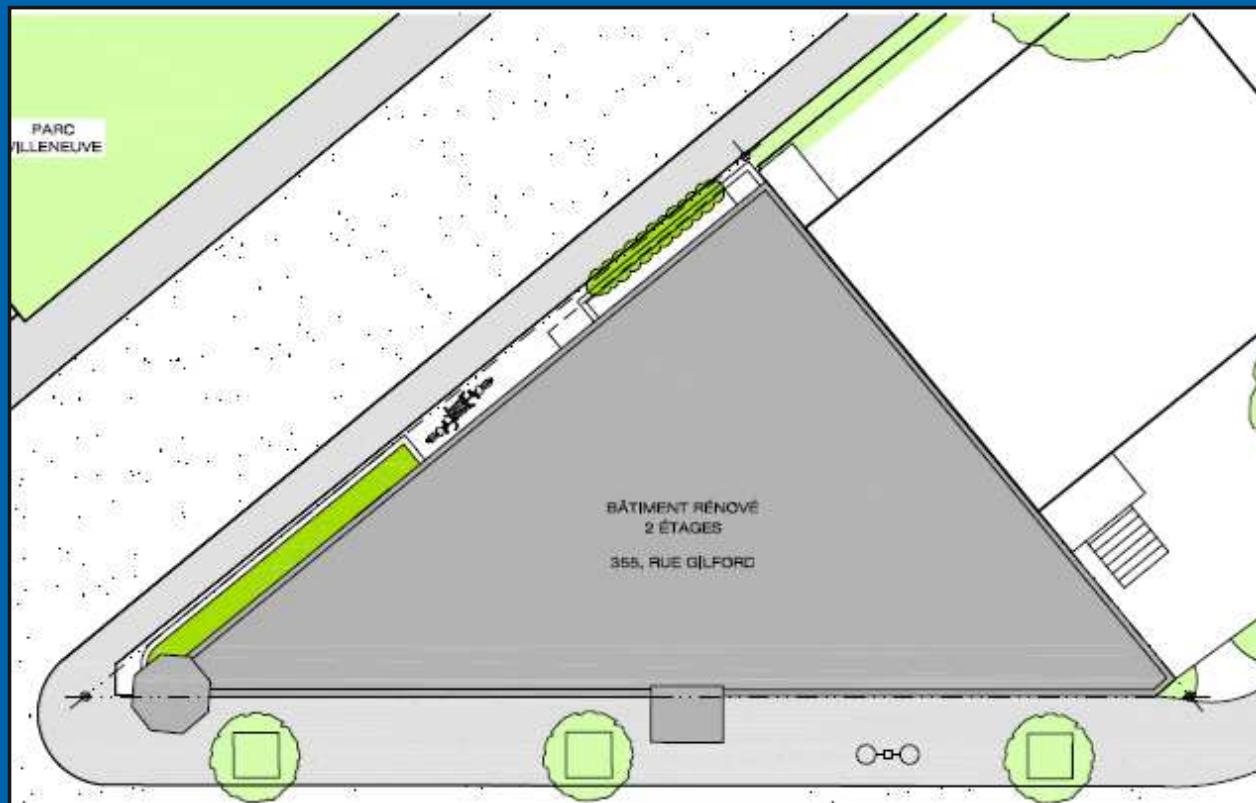
Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Implantation - existant



Implantation - proposé

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Plans – intérieur

Dérogations

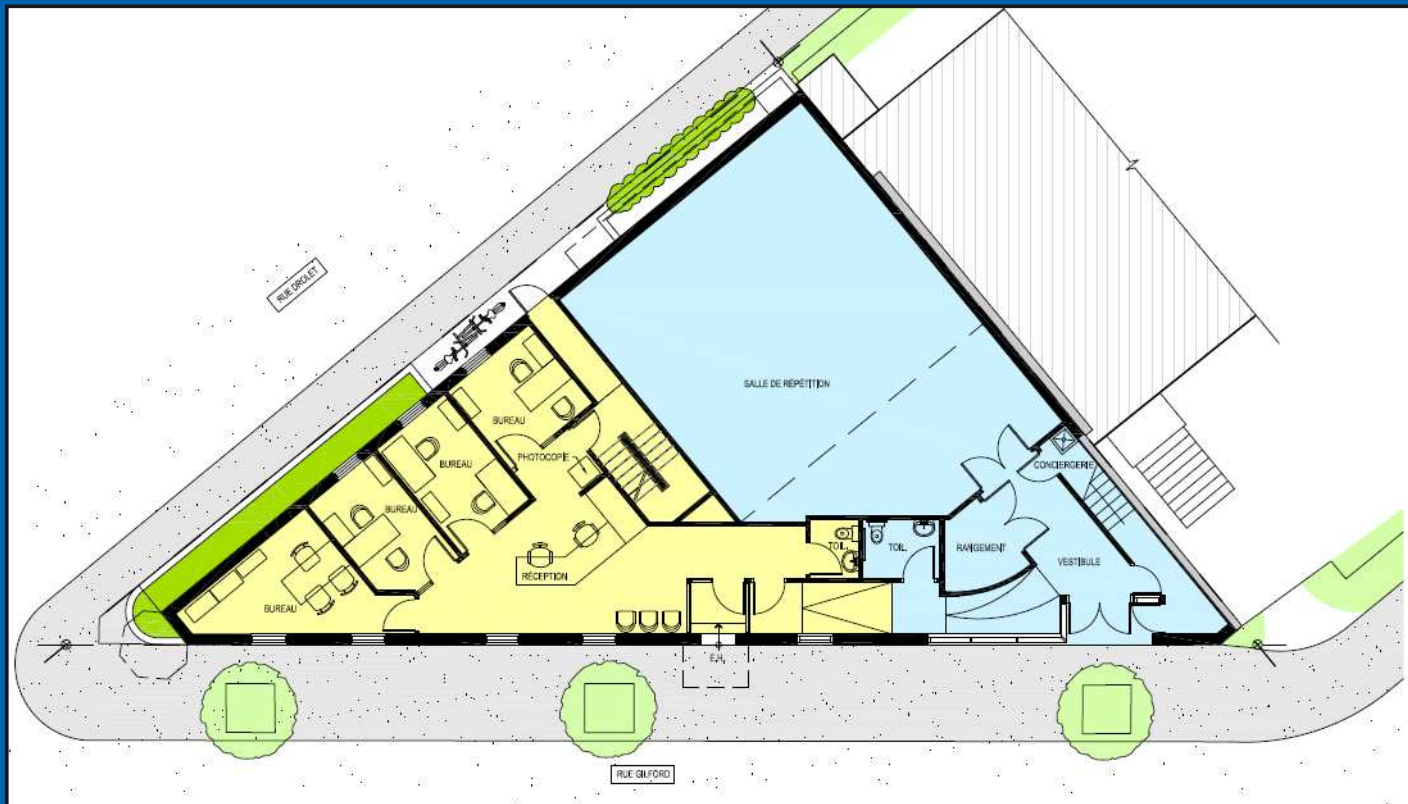
Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Rez-de-chaussée - existant



Rez-de-chaussée - proposé

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Plans – intérieur

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Étage - existant



Étage - proposé

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Élévations

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Élévation existante – Rue Gilford



Élévation proposée – Rue Gilford

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

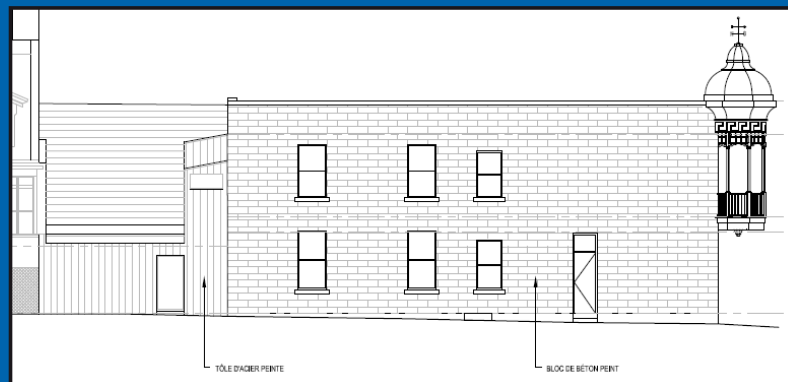
Élévations

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Élévation existante – Rue Drolet



Élévation proposée – Rue Drolet

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Perspectives

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Perspectives

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation



Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

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

- l'article 32 qui limite le taux d'implantation à 84% pour ce bâtiment alors que le projet prévoit un immeuble au taux d'implantation de 93%;
- l'article 121 qui prescrit un usage résidentiel (H2-4) pour le secteur alors que l'usage proposé du bâtiment en est un de bureau;
- l'article 348 qui limite la projection des saillies au-dessus du domaine public à 0,60 m alors que les balcons sur Gilford empiètent de plus d'un mètre au-dessus du trottoir.

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

Analyse du projet en fonction des critères prévus au Règlement sur les projets particuliers (2003-08)

Critères	Appréciation
Compatibilité et mitigation des impacts des occupations prévues sur le milieu d'insertion	● ● ●
Qualités d'intégration du projet (volumétrie, implantation, densité..)	● ● ●
Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes	● ● ○
Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs	● ○ ○
Impacts environnementaux du projet (ensoleillement; vent; bruit; circulation)	● ● ●
Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (stationnement, accès, sécurité..)	● ● ○
Avantages des composantes culturelles ou sociales de la proposition	● ● ●
Faisabilité du projet selon l'échéancier prévu	● ● ●

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

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

- l'usage proposé pour le bâtiment (bureau) est complémentaire aux locaux du Théâtre situés à proximité sur Saint-Denis et l'établissement occupe le bâtiment existant depuis une cinquantaine d'années;
- la démolition de l'immeuble a déjà fait l'objet d'une décision favorable du comité de démolition de l'arrondissement en 2011 et un nouveau projet a été déposé en septembre 2013 suite à la péremption des autorisations données en 2011;
- le requérant a étayer davantage sa démarche en déposant différents rapports d'expertise montrant l'état de désuétude de l'immeuble et en déposant un programme de reconstruction du bâtiment;
- à sa séance du 9 octobre 2013, le comité consultatif de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a donné un avis favorable à la proposition;
- depuis, le projet a été substantiellement modifié afin de répondre aux critères visant la préservation d'un maximum d'éléments conférant au bâtiment un intérêt historique et son caractère distinctif;

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

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

- bien que considéré comme une démolition au sens de la réglementation, le projet reprend ou conserve plusieurs des caractéristiques d'origine du bâtiment existant, notamment quant à son implantation, aux matériaux de revêtement, aux ouvertures, aux balcons en saillie, à la corniche et à l'enseigne publicitaire peinte sur le mur dans le prolongement de la rue de Grand-Pré;
- le bâtiment existant est déjà dérogatoire au taux d'implantation maximal;
- la dérogation quant à la projection des balcons en saillie est nécessaire afin de préserver ces éléments témoins de l'histoire du lieu.

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

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 corniche d'origine en tôle, sur le côté de la rue Gilford, soit reproduite et réintégrée à la nouvelle façade;
- que les deux balcons en porte-à-faux et leurs tourelles soient démantelés avec soin et intégrés à la nouvelle construction;
- que le mur latéral donnant dans le prolongement de la rue de Grand-Pré soit conservé et intégré à la nouvelle construction afin de préserver l'enseigne publicitaire historique qui y est peinte;
- que le mur de façade sur Drolet respecte une marge de recul minimale de 1 m par rapport à la ligne de propriété et que cette marge soit assortie de végétaux plantés en pleine terre;
- que le taux d'implantation du nouvel immeuble soit d'au plus 93%;
- que la toiture du nouvel immeuble soit recouverte d'une membrane de couleur blanche;
- qu'un treillis métallique assorti de végétaux grimpants soit construit sur la portion nord de la propriété dans le prolongement de la rue Drolet;

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

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) :

- qu'un rapport étayant la stratégie envisagée afin de préserver, démanteler, restaurer et réintégrer toute composante significative du bâtiment d'origine soit déposé préalablement à la délivrance du permis de démolition;
- qu'une surveillance de chantier, documentée d'un rapport photographique, soit effectuée tout au long des travaux de démolition par un ingénieur et un architecte;
- qu'une garantie bancaire au montant de 50 000 \$ soit déposée avant l'émission du permis de démolition et conservée jusqu'à la fin des travaux et de la réalisation des conditions.

Théâtre du Rideau Vert

Demande

Projet

Dérogations

Critères d'évaluation

Analyse

Recommandation

La Direction du développement du territoire recommande qu'en plus des critères et objectifs prévus au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2005-18)*, les critères d'évaluation suivants doivent s'appliquer :

- que la majorité du revêtement du bâtiment soit composé de bloc de béton;
- que la majorité des fenêtres du bâtiment soit en bois et à guillotine, tel que le bâtiment d'origine;
- que la fenestration de la façade sur la rue Drolet soit pensée à échelle humaine et qu'elle offre une communication adéquate avec la rue;
- que la jonction des façades entre la rue Gilford et la rue Drolet soit réalisée dans un esprit de continuité, à l'image du bâtiment existant;
- que les équipements mécaniques et les éléments qui serviront à les cacher soient intégrés au projet de construction;
- que le projet maximise la réutilisation des matériaux d'origine encore sains.

Processus d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	9 octobre 2013
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	3 février 2014
Assemblée publique de consultation	25 février 2014
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>3 mars 2014</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>Mars 2014</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>7 avril 2014</i>

Approbation référendaire

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire:

- Usage
- Taux d'implantation

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.

Merci!

