



Présentation au comité de démolition
1er décembre 2015

Demande de certificat d'autorisation de démolition
4148, avenue de l'Hôtel-de-Ville

Contexte

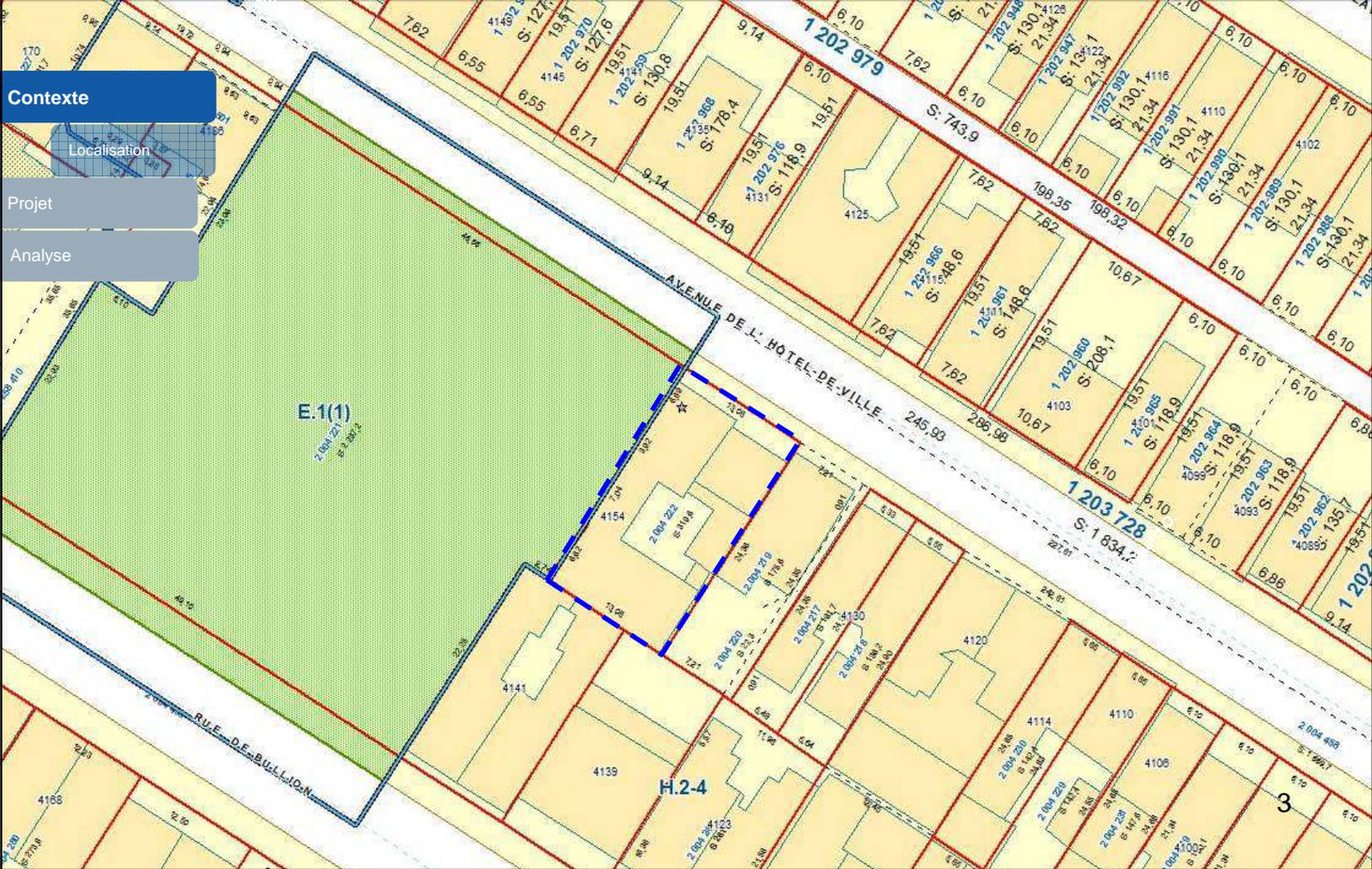
Projet

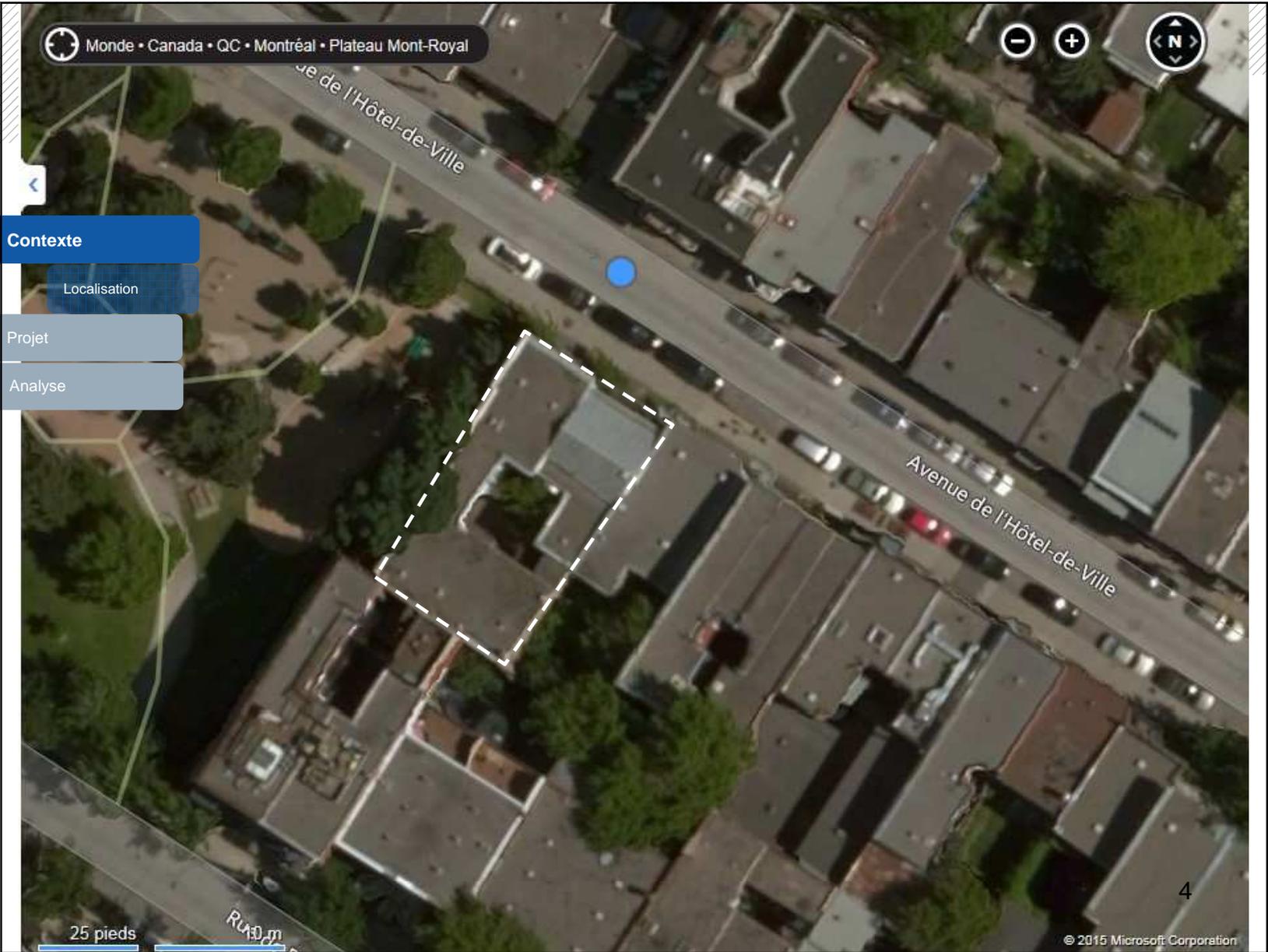
Analyse

Autoriser la démolition (partielle) du bâtiment résidentiel de deux étages afin de construire un projet de remplacement conforme à la réglementation en vigueur, selon la demande 3001028941.



- Contexte
- Localisation
- Projet
- Analyse





Monde • Canada • QC • Montréal • Plateau Mont-Royal

Contexte

Localisation

Projet

Analyse

25 pieds
7.62 m

© 2015 Microsoft Corporation

Contexte

Localisation

Projet

Analyse



Contexte

Localisation

Projet

Analyse



Contexte

Localisation

Projet

Analyse



Contexte

Localisation

Projet

Analyse

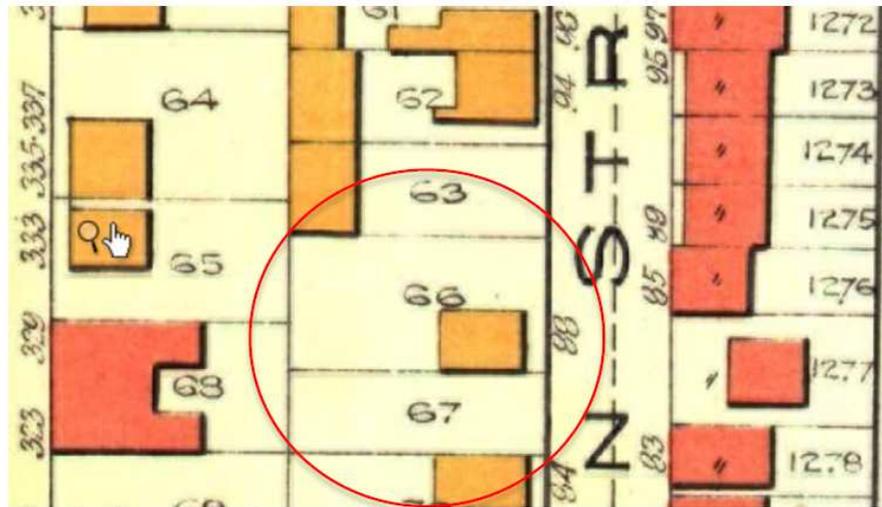


Contexte

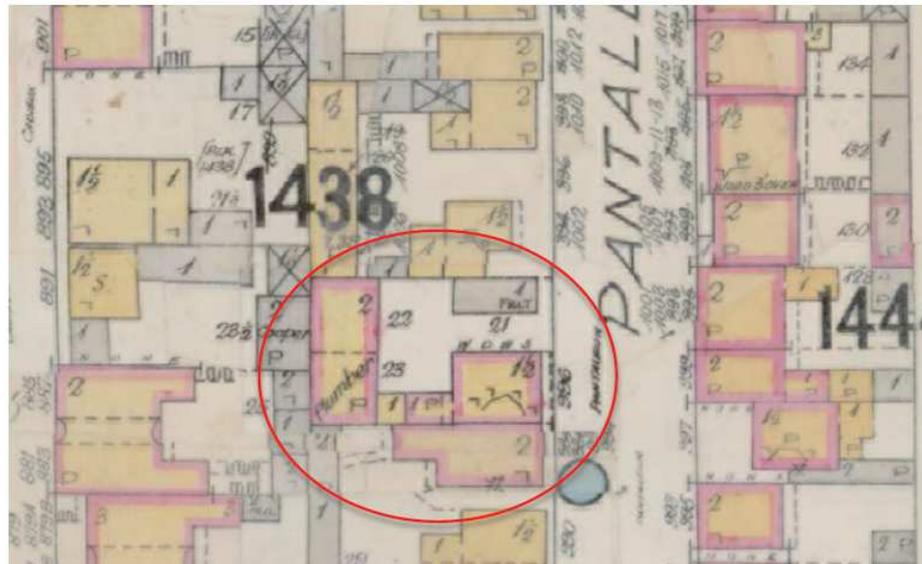
Cartes anciennes

Projet

Analyse



Plan de Chas. E. Goad, 1890, planche 74 (extrait)



Plan d'assurance de Chas. E. Goad, 1907, volume 5, planche 265 (extrait)

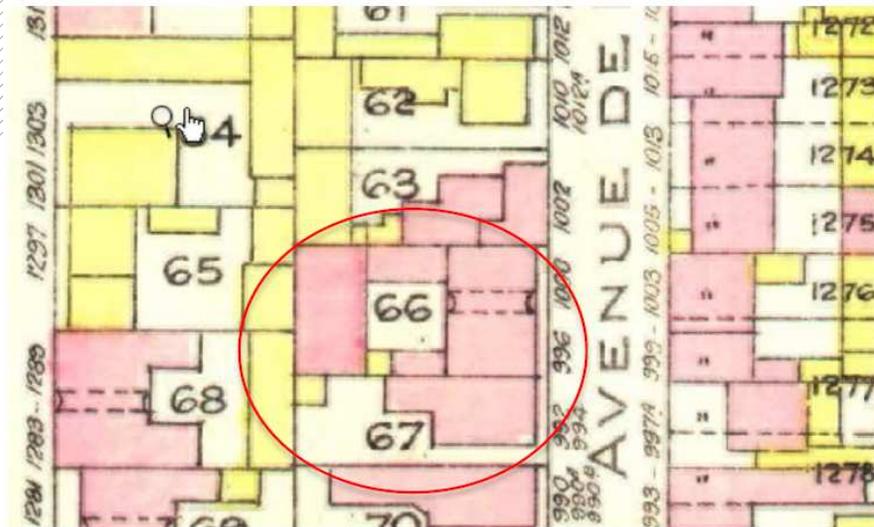
LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Contexte

Cartes anciennes

Projet

Analyse



Plan de Chas. E. Goad, Co., 1914, volume 3, planche 302 (extrait)



Plan d'assurance, 1939, volume 5, planche 265 (extrait)

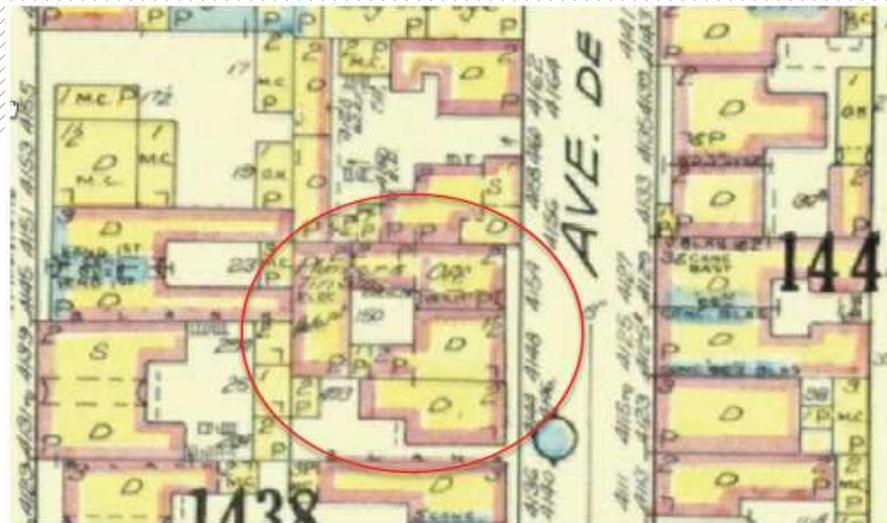
LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Contexte

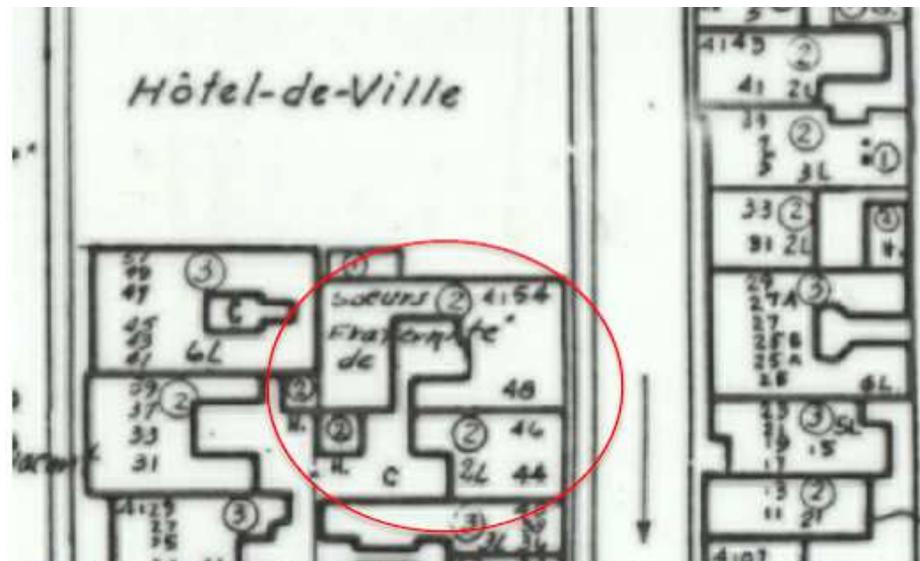
Cartes anciennes

Projet

Analyse



Plan d'assurance, 1955, volume 5, planche 265 (extrait)



Plan d'utilisation du sol, Ville de Montréal, 1970, planche 229-28 (extrait)

Plan du rez-de-chaussée
déposé pour permis en
1980

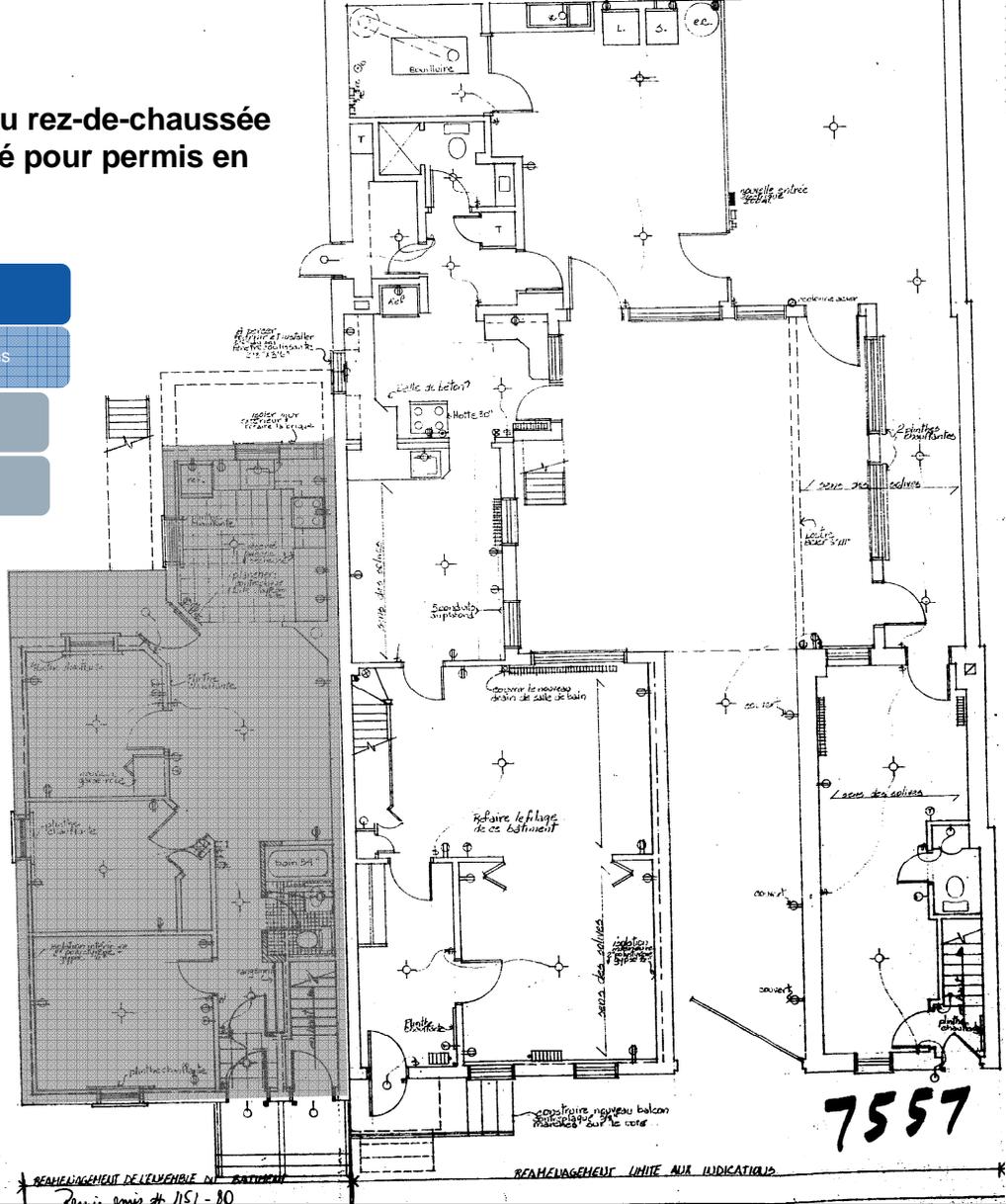
LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Contexte

Plans anciens

Projet

Analyse



7557

Plan du 2^e étage déposé pour permis en 1980

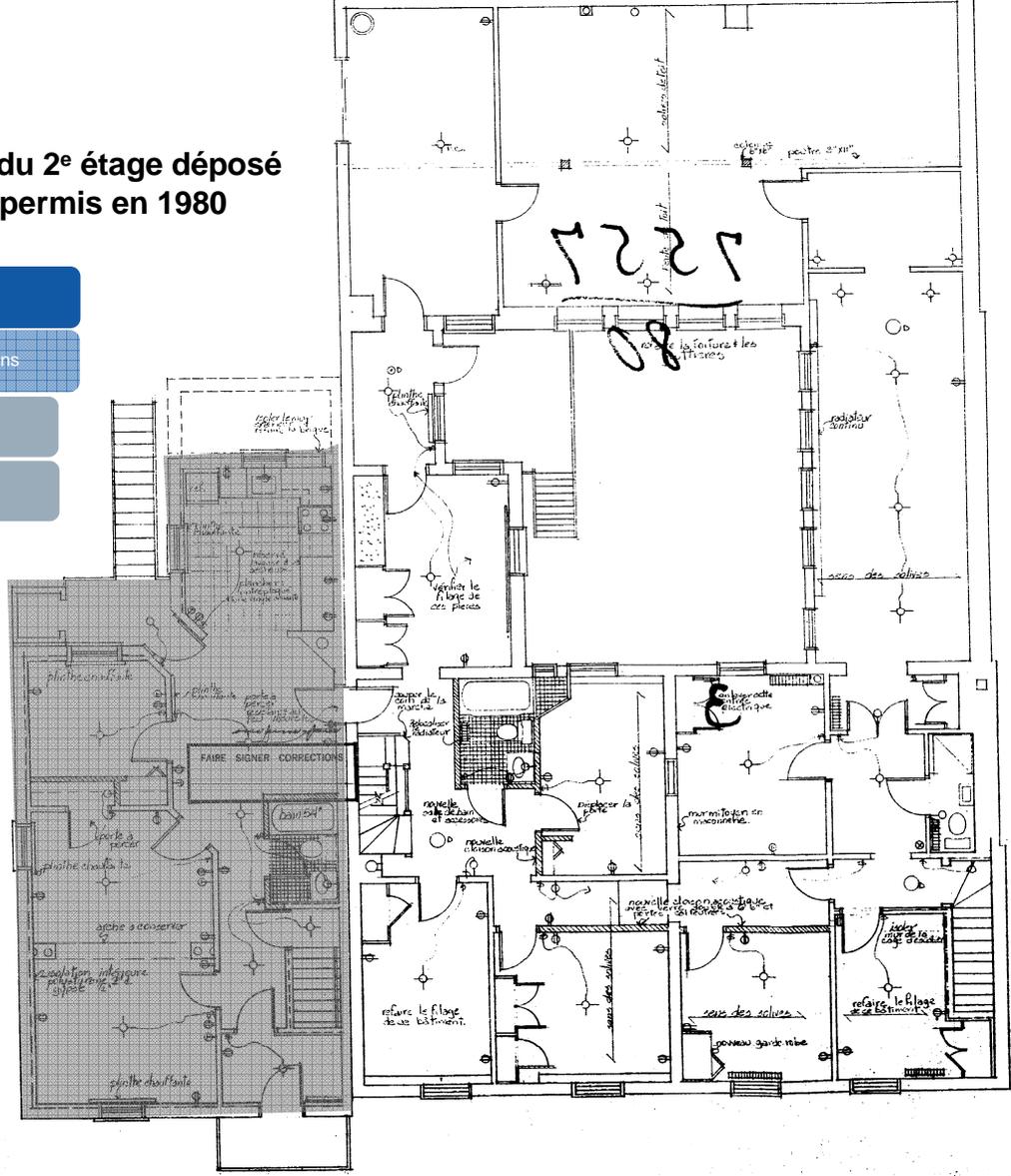


Contexte

Plans anciens

Projet

Analyse



RENOUVELEMENT DE L'ENDEMBRE DU BÂTIMENT RENOUVELEMENT LIMITE AUX INDICATIONS

Contexte

Bâtiments voisins

Projet

Analyse

Cadre bâti sur Hôtel-de-Ville, côté est (face au projet)
- de Rachel vers le sud -

RUE RACHEL EST

- 200-204, Rachel Est;
 - construit en 1960;
 - 3 étages, 1 local commercial, 8 log., brique peinte (murale), aucun couronnement.

- 4167-57, Hôtel-de-ville;
 - construit entre 1907 et 1914;
 - 3 étages, 3 log., brique jaune texturée (récente), parapet surélevé.

- 4155-53, Hôtel-de-ville;
 - construit avant 1890;
 - 2 étages, 2 log., brique de ciment blanche, éléments de brique rouge, corniche de métal (récente).

- 4155, Hôtel-de-ville;
 - construit avant 1890;
 - 2 étages, 3 log., brique de ciment rose, éléments de béton, corniche de métal (récente).

- 4143-41, Hôtel-de-ville;
 - construit avant 1890;
 - 2 étages, 2 log., brique beige-jaune texturée (récente), corniche de bois ouvré d'origine.

- 4125-29, Hôtel-de-ville;
 - construit en 1930;
 - 3 étages, 6 log., brique brune-rouge texturée, éléments de ciment couronné par des éléments de ciment et un simple solin



AVENUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE (CÔTÉ EST)

- 4135, Hôtel-de-ville;
 - construit avant 1890;
 - 2 étages, 1 log., (ancien duplex), brique de ciment grise récente, fausse-mansarde revêtue de rev. métal.

Contexte

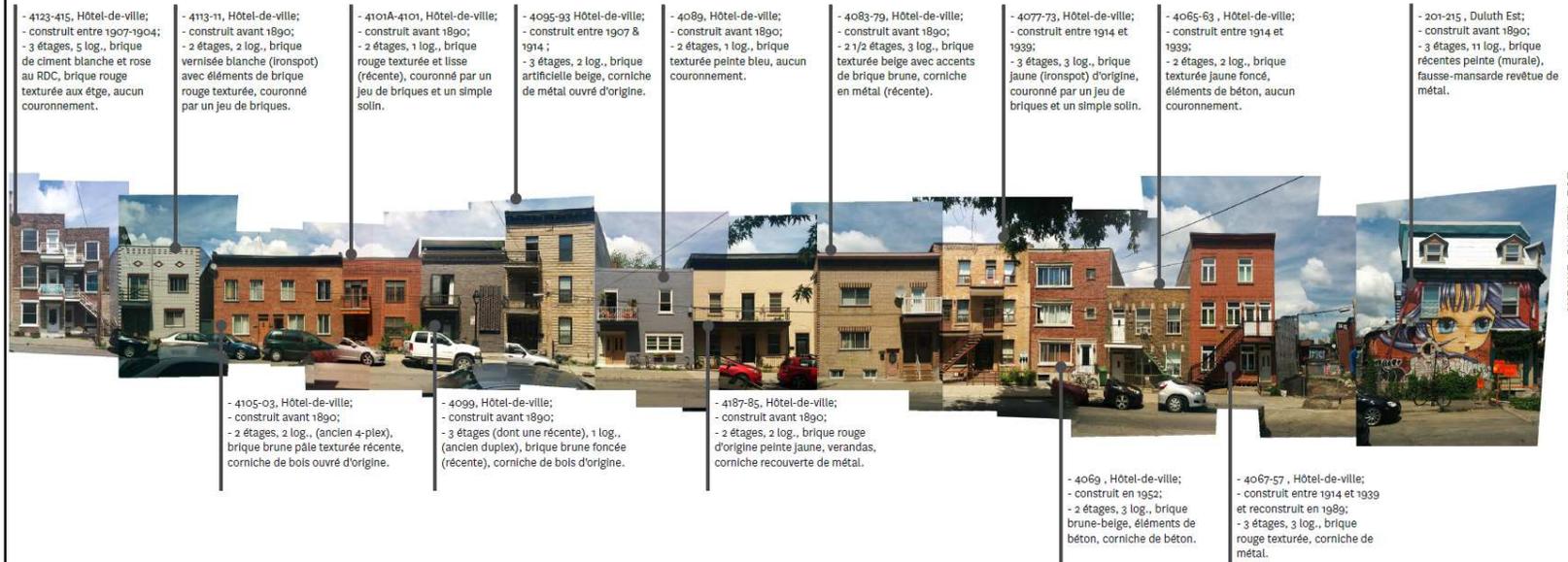
Bâtiments voisins

Projet

Analyse

Cadre bâti sur Hôtel-de-Ville, côté est (face au projet)

- vers le sud jusqu'à Duluth -



Contexte

Bâtiments voisins

Projet

Analyse

Cadre bâti sur Hôtel-de-Ville, côté ouest (au sud du projet)
- de Duluth vers le nord -

- 4058-62, Hôtel-de-ville;
 - construit entre 1890 et 1907;
 - 3 étages, 3 log., brique rouge d'origine, rayures de pierres, corniche de métal ouvré.

- 4106, Hôtel-de-ville;
 - construit entre 1890 et 1907;
 - 2 1/2 étages, 3 log., brique rouge d'origine, coins arrondis, corniche de bois d'origine.

- 4112, Hôtel-de-ville;
 - construit avant 1890;
 - 2 étages, 1 log., brique rouge texturée (récente), corniche de bois ouvré d'origine.

- 4114-18, Hôtel-de-ville;
 - construit entre 1914 et 1939;
 - 3 étages, 3 log., brique rouge (récente), couronnement de briques ornementée.

- 4120, Hôtel-de-ville (B. Kaplan Construction);
 - construit en 1924;
 - 3 étages, 1 local commercial, brique jaune-brune striée, aucun couronnement.

AVENUE DULUTH EST



AVENUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE (CÔTÉ OUEST)

Contexte

Bâtiments voisins

Projet

Analyse

Cadre bâti sur Hôtel-de-Ville, côté ouest (projet)
- vers le nord -



- 4130-34-44-46, Hôtel-de-ville;
 - construit entre 1907 et 1941;
 - 3 étages, 6 log., brique jaune (tronspot), corniche de métal récente.

PROJET (phase 1):
 - 4144, Hôtel-de-ville;
 - construit vers 1898;
 - permis de transformation en 2015.
 - 3 étages plus mezzanine, 3 log., brique rouge et parement métallique.

PROJET (phase 2):
 - 4146-48, Hôtel-de-ville;
 - construit avant 1890 et agrandi vers le nord en 1909;
 - 2 étages, 1 log. (vacant), brique rouge d'origine et brique rouge récente, toit mansardé revêtu de bardeaux d'asphalte (maison d'origine) et corniche de bois ouvré (agrandissement nord).

Parc des Açores (ancien Parc Hôtel-de-ville);
 - construit en 1970;
 - réaménagé depuis 2000;
 - aire de jeu des 5 à 12 ans;
 - aire de jeux des 18 mois à 5 ans.

- 2 étages, 3 log., brique brune-beige, éléments de béton, corniche de béton.

et reconstruit en 1989;
 - 3 étages, 3 log., brique rouge texturée, corniche de métal.

- 4186-90, Hôtel-de-ville;
 - construit en 1935;
 - 3 étages, 3 log., brique brune-jaune striée, aucun couronnement.

RUE RACHEL EST

Avenue de l'Hôtel-de-Ville, côté est

Contexte

Bâtiments voisins

Projet

Analyse



Avenue de l'Hôtel-de-Ville, côté ouest

LE **PLATEAU-MONT-ROYAL**

Contexte

Bâtiments voisins

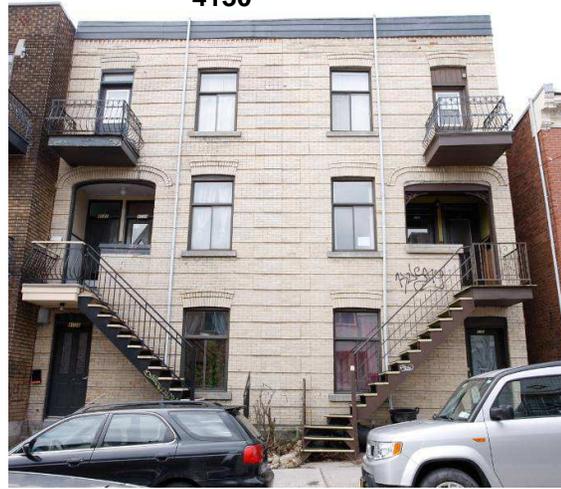
Projet

Analyse

4120



4130



4144 (permis émis)



4148 (projet)



4148 (projet)



4186 (au nord du parc)



Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Photos fournies par Architecture Open Form

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Au second niveau, une pièce en particulier présente une très forte pente au sol.



De la cour intérieure étant, l'extérieur du bâtiment arrière est dans un état de délabrement avancé et compte de nombreuses fissures.

On relève ici également la présence d'un porte-à-faux au second niveau.



En cherchant à comprendre la composition des murs, nous avons réalisé que la structure était composée essentiellement de 2 x4 avec un rang de brique uniquement.

Nous avons également relevé que les fondations²³ présentent des fissures à certains endroits ce qui porte à se questionner sur la stabilité de l'ensemble de la structure existante.



Plusieurs fissures et problèmes de plâtres sont visibles à plusieurs endroits dans le bâtiment.



À plusieurs endroits, nous avons relevé que le passage d'une pièce à une autre se fait par un changement de niveau du sol (petite contremarche d'environ 3 à 5 pouces) ce qui ne répond pas aux normes actuelles en terme d'accessibilité. Les revêtements de plancher sont nombreux (tapis, vynile, céramique etc.) et sont, pour la plupart, en très mauvais état.



Le système de chauffage au gaz est vétuste et mériterait d'être remplacé.

Photos fournies par Architecture Open Form



Dans de nombreuses pièces, le plancher n'est pas totalement à niveau ou observe une considérable pente, tel qu'illustré ci-haut.



Les fenêtres semblent en bon état. Pour ce qui concerne les fenêtres sur l'avenue Hôtel-de-Ville, elles seront remplacées par des fenêtres à guilottes hybrides, respectant ainsi l'état d'origine tout en permettant d'obtenir un meilleur rendement énergétique (voir section restauration de l'enveloppe).



Les salles de bain ne répondent pas aux normes en ce qui a trait à la ventilation. Les équipements sont, pour la plupart, désuets. Les éléments de plomberie (évier, lavabo, toilette etc) sont vétustes et gagnent à être remplacés.

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Les parties est et ouest du bâtiment aménagées comme des couloirs créent des espaces difficilement appropriables avec une profondeur minimale de parfois cinq 5 pieds uniquement (voir image ci-haut). L'aménagement particulier de ces pièces en enfilade et l'absence de couloir commun au rez-de-chaussée plus particulièrement rend le réaménagement du bâtiment très difficile.



A plusieurs endroits au rez-de-chaussée des tuyaux de plomberie traversent les pièces de par et d'autre, à environ 6 pieds du sol, ce qui ne répond pas aux normes quant à la hauteur libre requise à l'intérieur de logements.



Les cuisines possèdent des armoires, meubles et accessoires d'autrefois.

Photos fournies par Architecture Open Form



Au rez-de-chaussée, dans la partie arrière, on retrouve les espaces qui ont vraisemblablement servis au fonctionnement des ateliers de ferblanterie, menuiserie et plomberie. Ces espaces sont très pauvrement éclairés et ventilés en raison de la forme du bâtiment et sa position sur la ligne de lot. Les revêtements de sol que l'on y retrouve sont abîmés ou inexistant. Des équipements modernes d'éclairage et de chauffage d'eau semblent avoir été installés récemment.



Outre les fenêtres donnant sur l'avenue Hôtel-de-Ville, toutes les fenêtres donnent sur la cour intérieure. Cela fait en sorte que le bâtiment est fermé sur lui-même, situation que nous remédierons dans notre proposition architecturale pour le nouveau bâtiment en offrant un maximum de vues vers le paysage environnant et le parc adjacent.



Nous retrouvons également plusieurs rangements désuets vraisemblablement utilisés lors du fonctionnement des ateliers présents autrefois dans cet hangar. Ces rangements, se trouvent dans des pièces aménagées en dépôts (au rez-de-chaussée et au 2e niveau) sur la ligne de lot, sans lumière naturelle ou ventilation, ce qui ne répond pas aux normes et rend difficile le réaménagement de ces pièces.

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



On retrouve également, toujours au rez-de-chaussée, certains équipements vétustes reflétant le passé de la bâtisse qui a abrité, il y a plus d'un demi-siècle, des ateliers de ferblanterie, machinistes etc.

Photos fournies par Architecture Open Form



La cour intérieure est de dimension modeste et souffre vraisemblablement d'un manque de lumière naturelle en hiver. C'est le seul espace extérieur disponible pour le moment. Dans la nouvelle proposition, l'architecte prévoit l'aménagement de plusieurs espaces verts en lien avec le parc adjacent ainsi que l'ouverture du bâtiment vers le parc adjacent pour un éclairage naturel optimum.

Photos prises par la Division d'urbanisme

17 décembre 2012

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Photos prises par la Division d'urbanisme

17 décembre 2012

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Photos prises par la Division d'urbanisme

17 décembre 2012

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Photos prises par la Division d'urbanisme

17 décembre 2012

Contexte

Bâtiment à l'étude

Projet

Analyse



Justification de la démolition (partielle)

Voici un extrait tiré du document de présentation préparé par Architecture Open Form:

LE **PLATEAU-MONT-ROYAL**

Contexte

Projet

Motifs de la demande

Analyse

MOTIFS QUI JUSTIFIENT LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION:

La phase 2 du projet englobe deux bâtiments, situés au 4146-48, Avenue Hôtel-de-Ville. Pour la réalisation du projet, une demande de démolition est soumise dans le but d'améliorer le site actuel. La présente demande de démolition vise le bâtiment secondaire situé en annexe au 4148, Avenue Hôtel-de-Ville.

Une nouvelle construction conforme à la réglementation, remplacera l'édifice de sorte à contribuer à la densification, ainsi qu'au renouvellement du site. La démolition de la partie arrière du bâtiment se fait donc dans le but d'ajouter une nouvelle portion (agrandissement) aux bâtiments existants. Ainsi, la démolition se fait dans le respect du patrimoine bâti, pour justement permettre de mettre ces marqueurs temporels en valeur par l'ajout d'une volumétrie contemporaine.

La portion visée par la demande de démolition est présentement occupée par un bâtiment de type hangar, ne présentant aucune caractéristique historique valant la peine d'être conservée.

Nous avons relevé plusieurs éléments alarmants justifiant la présente demande de démolition.

À l'intérieur des bâtiments concernés, les pièces sont de dimension modeste. La hauteur des plafonds varie d'une pièce à l'autre et n'est pas généreuse. À l'exception faite, toutefois, d'une pièce au deuxième niveau qui présente une hauteur considérable.

De manière générale, l'agencement des pièces dans l'espace est complexe et rend le déplacement à l'intérieur du bâtiment labyrinthique (voir plans existants en annexe).

Justification de la démolition (partielle)

Voici un extrait tiré du document de présentation préparé par Architecture Open Form:

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Contexte

Projet

Motifs de la
demande

Analyse

En cherchant à comprendre la composition des murs, nous avons réalisé que la structure était composée essentiellement de 2 x4 avec un rang de brique uniquement.

Nous avons également relevé que les fondations présentent des fissures à certains endroits ce qui porte à se questionner sur la stabilité de l'ensemble de la structure existante.

Justification de la démolition (partielle)

Voici un extrait tiré du document de présentation préparé par Architecture Open Form:

LE **PLATEAU-MONT-ROYAL**

Contexte

Projet

Motifs de la demande

Analyse

CONCLUSION SOMMAIRE

Les logements sont visiblement vacants depuis plusieurs années. La portion arrière du lot qui fait l'objet de cette demande de démolition est vétuste et comporte encore des équipements des ateliers de ferblanterie et menuiserie ayant fonctionné il y a plus d'un demi-siècle. L'intérieur des logements est plus que vétuste, les dernières rénovations ayant eu lieu il y a de nombreuses années. Il n'y a aucune ventilation et il n'est pas possible d'en installer une sans entreprendre des travaux majeurs.

Selon notre expertise, il serait difficile de convertir le bâtiment en des logements habitables sans entreprendre la démolition du hangar en arrière. L'aménagement des pièces en enfilades, leurs proportions singulières, ainsi que plusieurs éléments ne respectant pas les normes en ce qui concerne la ventilation, l'éclairage naturel et l'accessibilité rendent quasi-impossible la reconversion de cet hangar.

De plus, il ne serait pas envisageable de prévoir l'ajout d'étages par-dessus les bâtiments arrières existants étant donné la composition structurale des cloisons existantes en simples 2 x 4 et la présence de porte-a-faux à certains endroits. La présence de fissures ponctuelles dans les fondations confirment bel et bien que le bâtiment est dans un état général de délabrement. À la lumière de ces éléments, nous sommes d'avis que des éventuels moyens pour consolider ce bâtiment seraient très dispendieux et ne seraient pas un gage de qualité.

Par ailleurs, les bâtiments arrières ne présentent aucune caractéristique particulière digne de conserver. Seuls les éléments distinctifs des façades des bâtiments sur l'avenue Hôtel-de-Ville seront conservés et renouvelés.

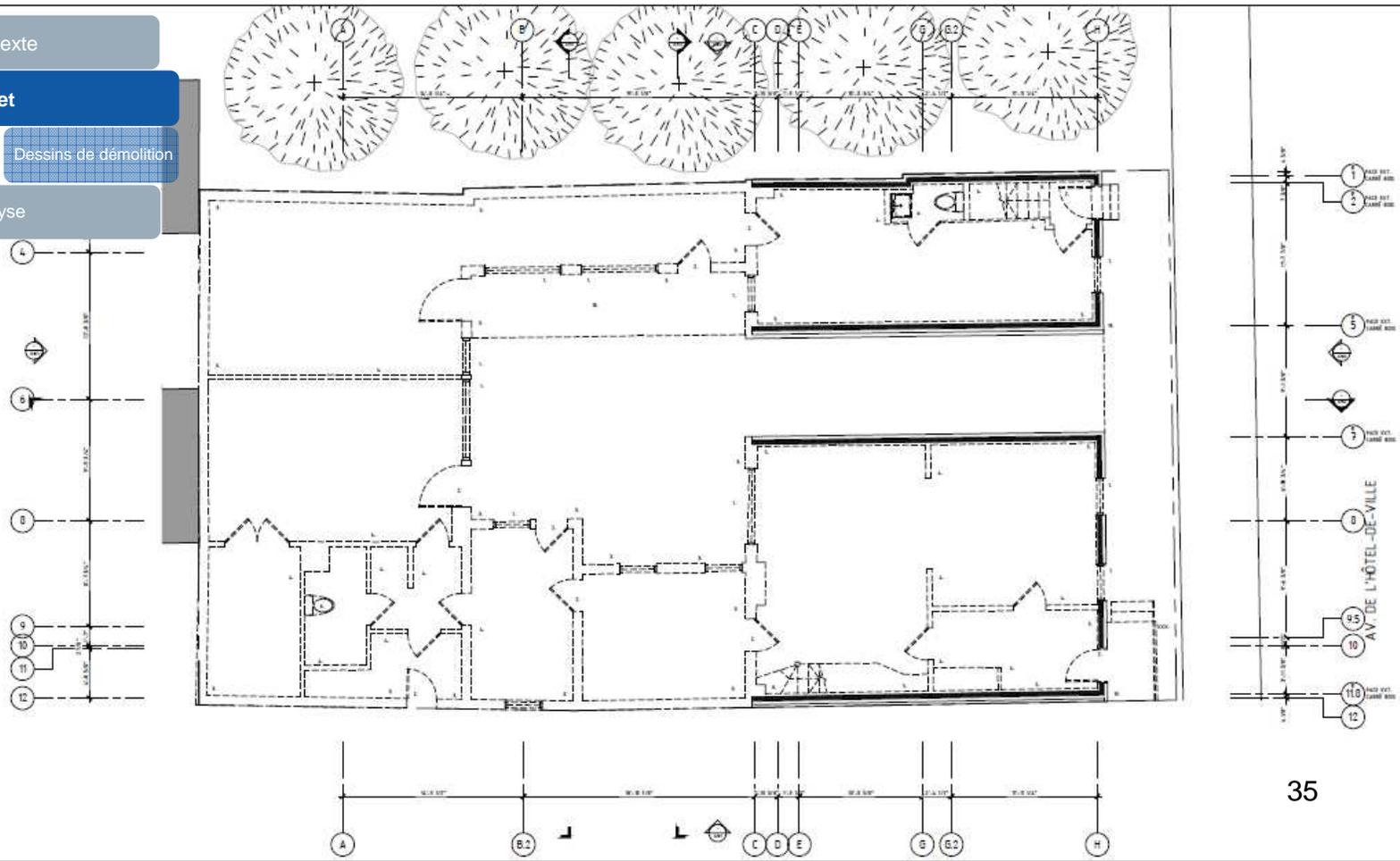
Rez-de-chaussée existant

Contexte

Projet

Dessins de démolition

Analyse



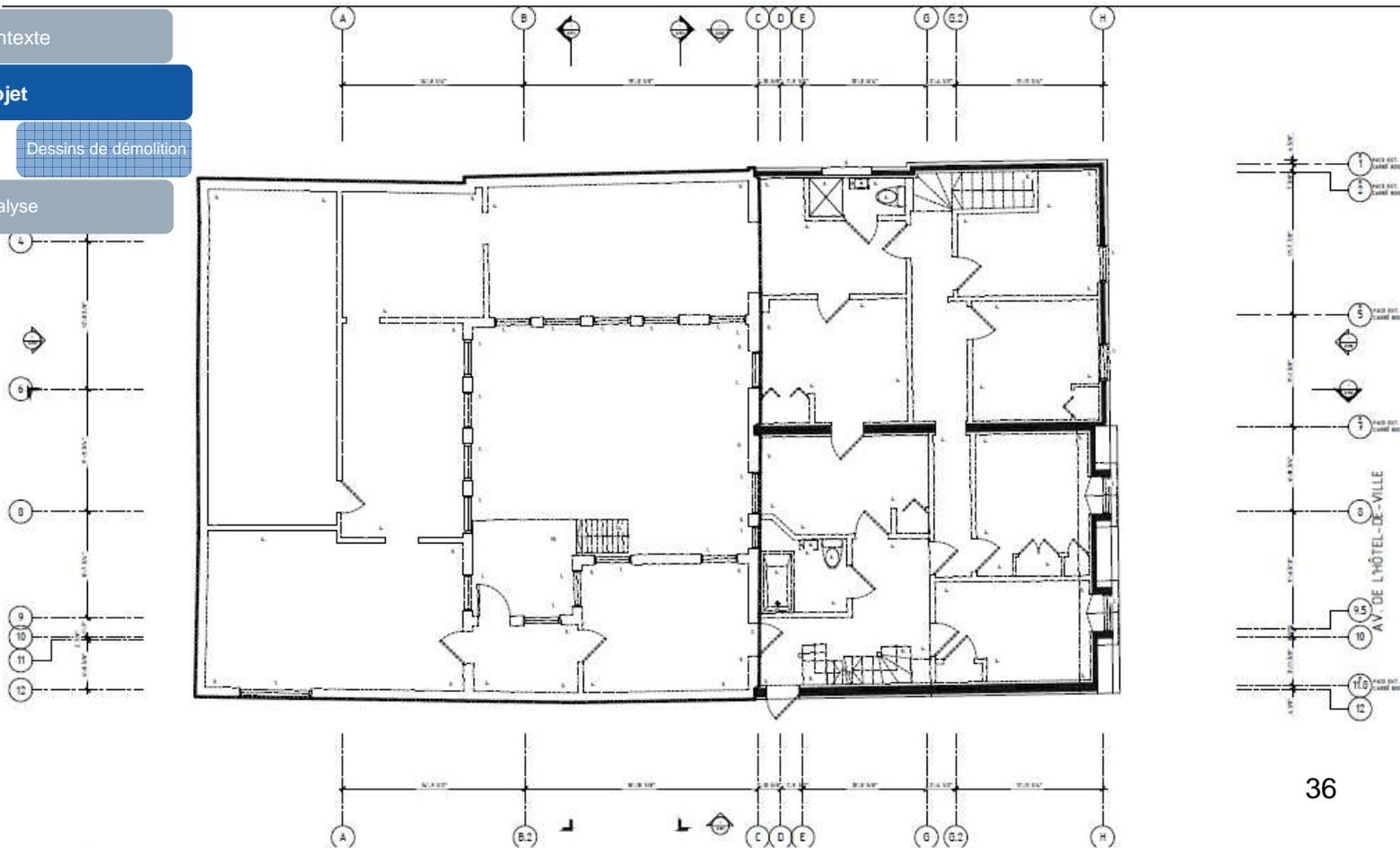
2^e étage existant (fondations)

Contexte

Projet

Dessins de démolition

Analyse



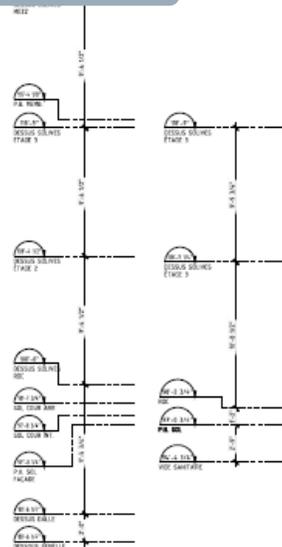
Élévation avant existante

Contexte

Projet

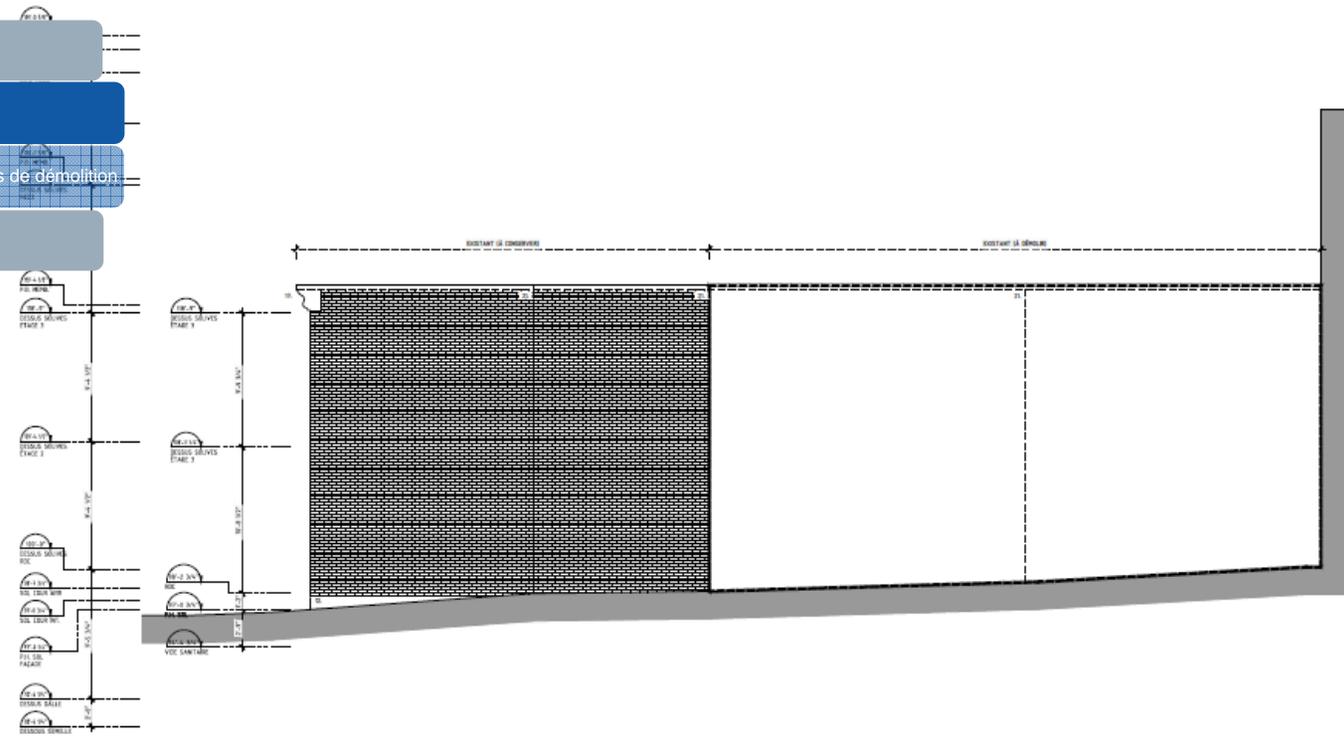
Dessins de démolition

Analyse



Élévation latérale existante

- Contexte
- Projet**
- Dessins de démolition
- Analyse



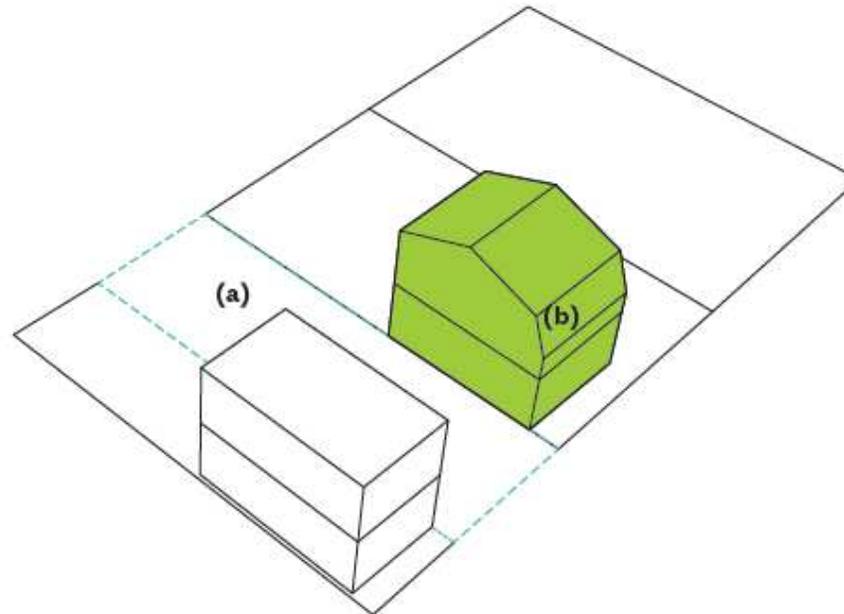
Évolution du site et proposition

Contexte

Projet

Concept

Analyse



1890

Site du projet (a) vacant et bordé de petites maisons revêtues de bois. L'édifice mansardé (b) est la résidence des familles de Jacques Lepage, cordonnier et de Joseph Duhamel, menuisier

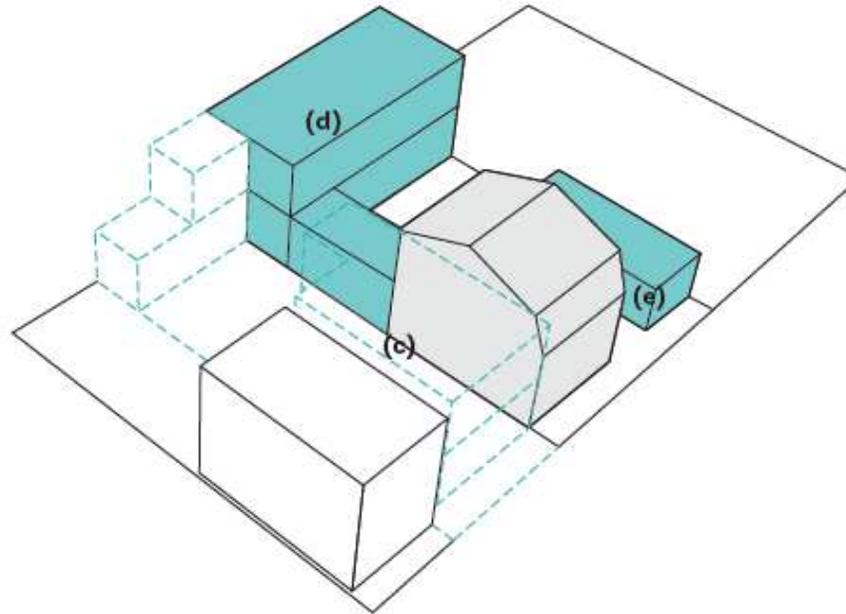
Évolution du site et proposition

Contexte

Projet

Concept

Analyse

**1907**

Duplex revêtu de brique avec un hangar de deux étages à l'arrière (c). Le bâtiment est occupé par les familles de Félix Geoffrion, superviseur, et d'Édouard Rouleau, machiniste. Au nord, à l'arrière, deux dépendances d'un étage qui relient une remise en briques de deux étages (d) et qui occupe la largeur entière du lot. Une autre dépendance, celle-ci revêtu de métal avec un toit de feutre, est près de la rue (e)

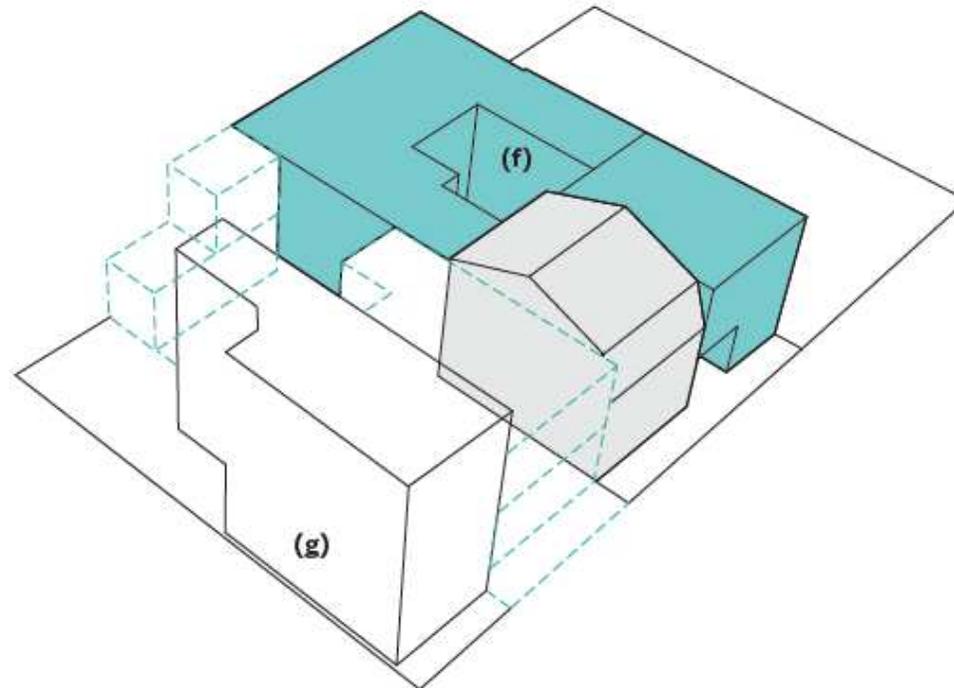
Évolution du site et proposition

Contexte

Projet

Concept

Analyse

**1939**

La volumétrie des bâtiments sur le site reste presque inchangée. Au nord, le long du mur privatif nord, une autre dépendance est construite (f). Au sud, le bâtiment d'un étage et demi est remplacé par un nouvel édifice de 3 étages (g).

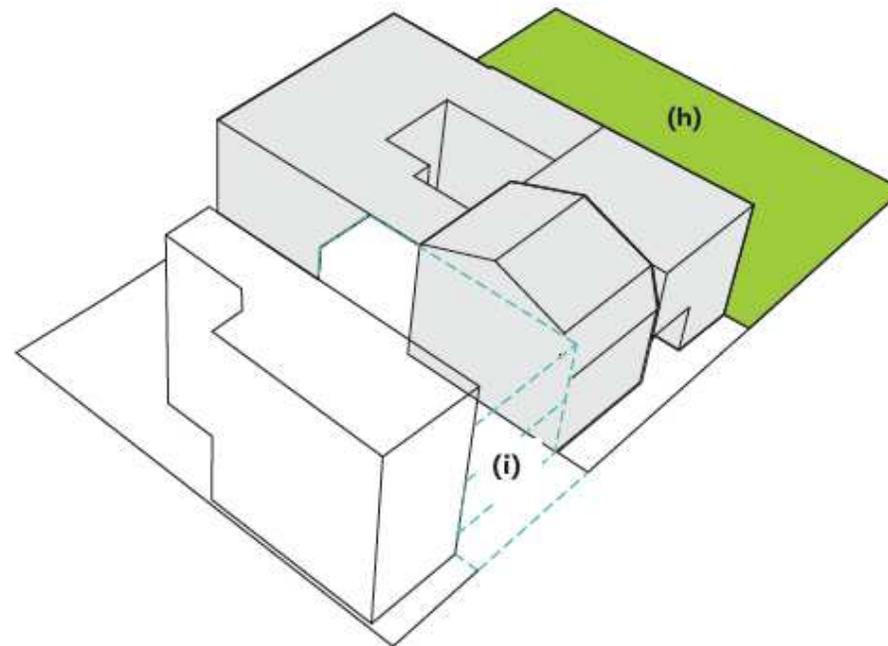
Évolution du site et proposition

Contexte

Projet

Concept

Analyse



1970

Le parc au nord, alors nommé le parc Hôtel-de-Ville (h), est constitué par la ville suite à une démarche citoyenne visant la création d'espaces verts dans le secteur.

2014

Phase 1: demande de permis pour démolir une partie du duplex à l'arrière (i) afin d'y construire un projet d'agrandissement de 3 logements, sur 3 étages avec mezzanine, terrasses et une cour intérieure.

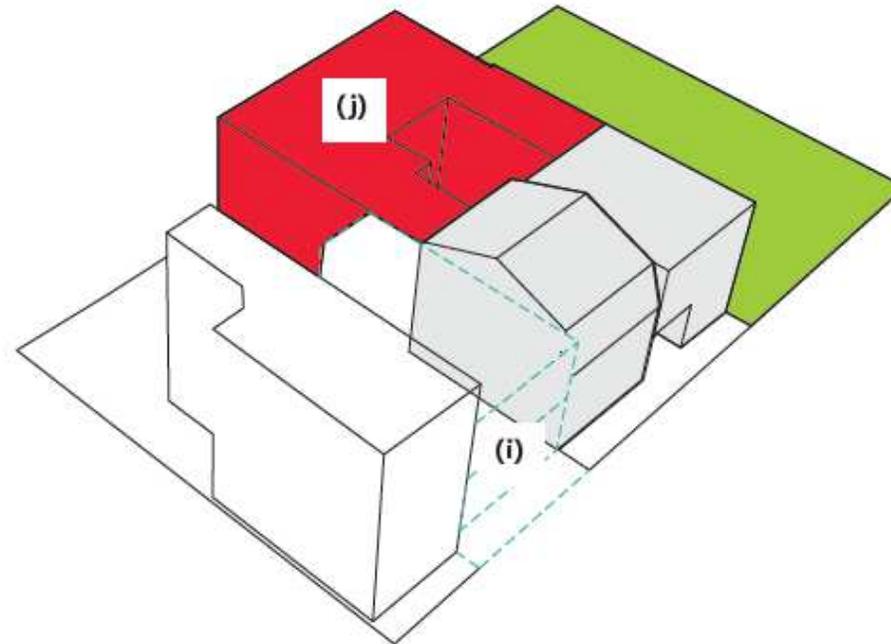
Évolution du site et proposition

Contexte

Projet

Concept

Analyse



phase 2 (2015):

Ainsi, pour permettre une densification du tissu urbain, sans toutefois en diminuer la qualité de vie, la portion arrière (J) du lot sera donc démolie afin d'y accueillir un nouveau volume (k). Le projet d'agrandissement est développé en deux parties. D'abord, la portion avant du projet (L), situé au troisième étage et au niveau de la mezzanine, se présente comme un volume distinct en métal argent qui affirme la volumétrie du volume ajouté et la forme contemporaine du nouvel immeuble. Le troisième étage est implanté avec un recul de deux pieds par rapport à la façade principale.

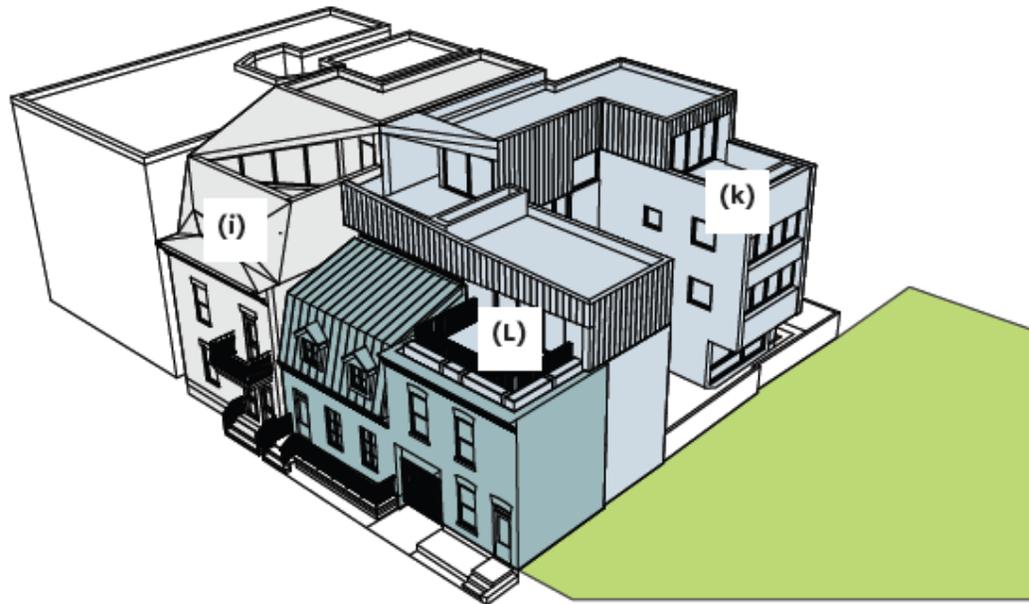
Évolution du site et proposition

Contexte

Projet

Concept

Analyse



PHASE 2 (SUITE):

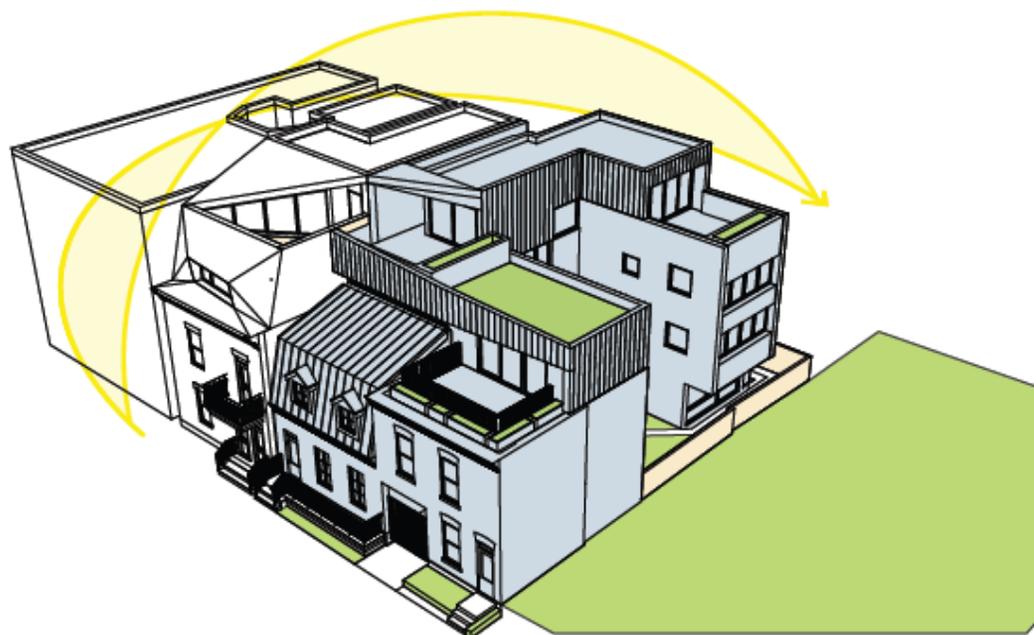
Le traitement du troisième étage se poursuit avec une pente jusqu'au toit de la mezzanine de manière à créer une façade vitrée au Nord-Est. Du même coup, nous créons des vues impressionnantes sur le contexte urbain et paysager autour du site, une double hauteur dans le séjour placé au troisième étage et un apport important de lumière naturel dans le plan. Ensuite, la partie arrière du projet (k) est développée avec une brique blanche fine de maximiser la luminosité dans la cour intérieure, pour les voisins (du côté ouest) et pour les occupants du futur bâtiment.

Contexte

Projet

Concept

Analyse



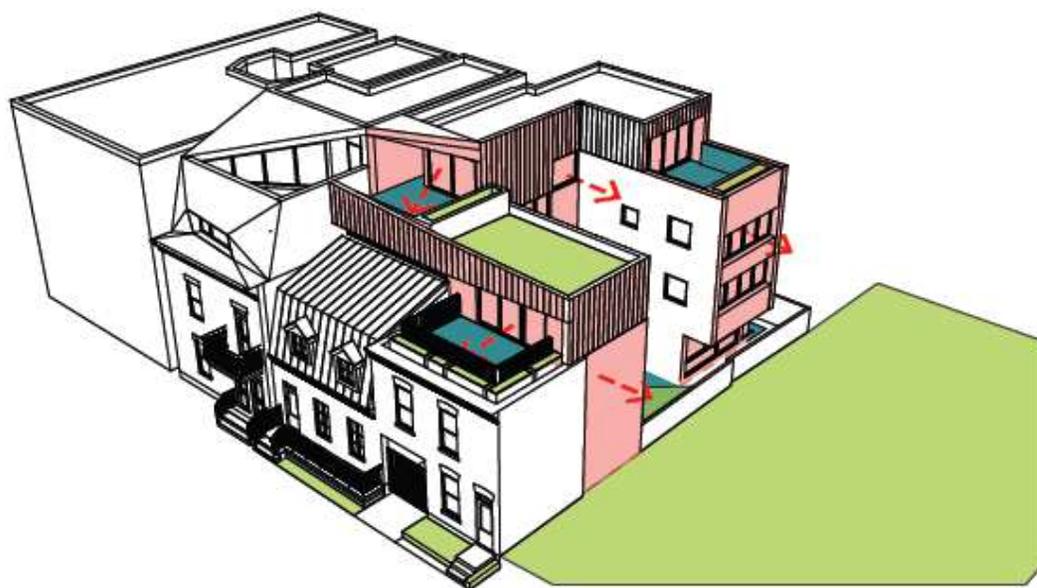
IMPLANTATION, VERDURE ET ENSOLEILLEMENT

Contexte

Projet

Concept

Analyse



OUVERTURES ET VUES VERS LE PARC DES AÇORES:

3 étages et mezzanines - 6 unités de logement

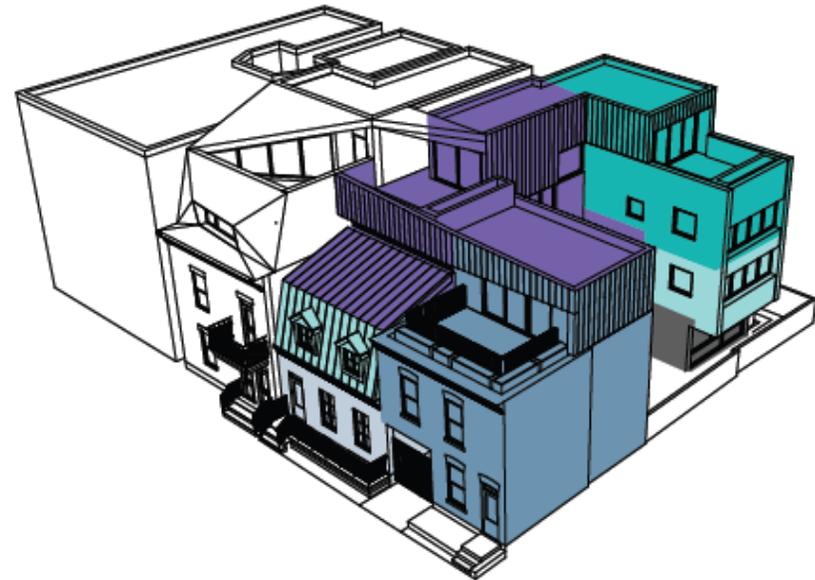
Contexte

Projet

Concept

Analyse

-  3 chambres, accès cour intérieure et terrasse au toit
aménagement sur 3 niveaux
-  2 chambres, accès cour intérieure
aménagement sur 1 niveau
-  3 chambres, balcon cour intérieure et cour arrière
aménagement sur 1 niveau
-  1 chambre, terrasse sur toit
aménagement sur 2 niveaux
-  1 chambre, terrasse sur toit
aménagement sur 2 niveaux
-  3 chambres, accès cour intérieure et cour arrière
aménagement sur 2 niveaux



AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR ET ESPACE EXTÉRIEUR INTIME:

Concept - Matérialité

JAUNE: DÉTAIL CULTUREL

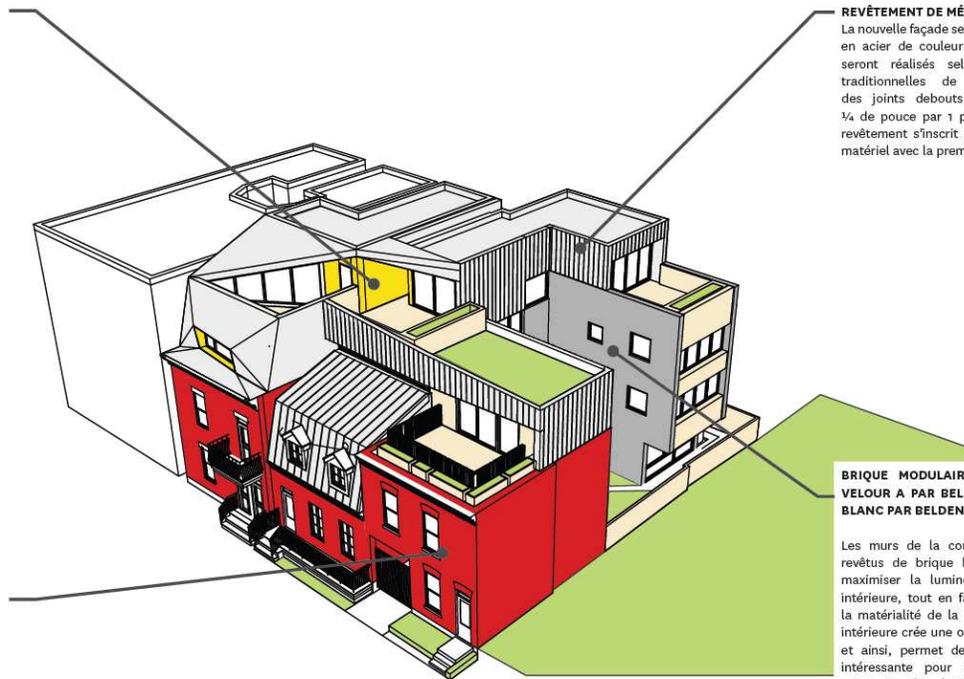
La couleur jaune sera utilisée sur certains éléments architecturaux comme : les cadres de fenêtres, la lucarne à l'avant (phase 1), les intérieurs des balcons et escaliers à l'arrière, clôtures, portes et le mobilier urbain afin de créer une identité propre au projet, et en même temps souligner la culture et l'histoire des familles portugaises immigrantes qui sont arrivées dans le quartier à la fin des années 1950. Ce traitement architectural s'inspire de la culture Portugaise et des Azulejos, un mot arabe qui représente notamment les carrelages en céramique peinte. On retrouve les Azulejos à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Ils constituent un aspect important de l'architecture portugaise et sont appliqués sur les murs, les planchers et même les plafonds.



Tuiles portugaise peintes à la main.

BRIQUE MODULAIRE VARSITY SMOOTH IRONSPOT PAR HANSON (BR2)

Le revêtement de brique d'argile rouge sur la façade avant fera place à de nouvelle brique, varsity smooth ironspot, qui sera visuellement proches aux éléments d'origine et qui répondent aux normes d'aujourd'hui. Cette brique sera aussi utilisée sur le bâtiment existant de la phase 1 de manière à créer un ensemble ordonné et harmonieux, d'embellir les façades et, en même temps, améliorer les performances énergétiques des édifices.



REVÊTEMENT DE MÉTAL

La nouvelle façade sera revêtue de feuilles en acier de couleur argent. Les détails seront réalisés selon les techniques traditionnelles de ferblanterie avec des joints debouts et plats (environ 1/4 de pouce par 1 pouce de haut). Ce revêtement s'inscrit dans une continuité matériel avec la première phase.



Mezzanine du 4144 Hôtel-de-Ville (phase 1)



Mezzanine du 4148 Hôtel-de-Ville (phase 2)

BRIQUE MODULAIRE ALASKA WHITE VELOUR A PAR BELDEN AVEC JOINTS BLANC PAR BELDEN (BR1)

Les murs de la cour intérieure seront revêtus de brique blanche, pour ainsi maximiser la luminosité dans la cour intérieure, tout en faisant un rappel de la matérialité de la phase 1. Cette cour intérieure crée une ouverture sur le parc, et ainsi, permet de créer une surprise intéressante pour les utilisateurs du parc. De plus, la brique est organisée en différents modules marqués par une rangée en boutisse pour accentuer ces modules. Par ailleurs, l'idée de créer une cour intérieure, de 14 pieds par 14 pied, entièrement blanche a été un grand succès dans l'agrandissement des condos situé au 5755, rue Waverly.



Cour intérieure du 4146-48, Avenue Hôtel-de-Ville, phase 2



Brique modulaire Alaska White Velour A par Belden

LE PLATEAU-MONT-ROYAL



Contexte

Projet

Implantation

Analyse

	1- Amelanchier Canadensis		e1- Alchemilla Mollis
	2- Cornus Alternifolia		e2- Aruncus 'Dioicis'
	a- Hosta 'Sum and Substance'		e3- Athyrium 'Felix Femina'
	b1- Taxus x media 'Densiformis' en hale		e4- Heuchera 'Silver scrolls'
	b2- Taxus x media 'Densiformis'		f- Galet de rivière + pavé de béton
	c- Lysimachia Nummularia		g- Paillis de cèdre
	d1- Calamagrostis Brachytricha		h- Pelouse
	d2- Calamagrostis Brachytricha		i- Sac de plantations en cèdre, végétaux au choix du propriétaire
			j- Toit vert extensif

LE **PLATEAU-MONT-ROYAL**

Contexte

Projet

Paysagement

Analyse



LEGENDE:

A

Hosta
"Sum and
Substance"

B

Haie de
Taxus

C

Couvre-sol
Lysimachia

D

Calamagrostis
Brachyteicha

E

Plantation
de Vivaces

G

Pailles de
50cm

H Pelouse

F Petit
galet de
Rivière

Unité #1: 879 p.c. + rez-de-chaussée = 1467 p.c. (3 chambres)

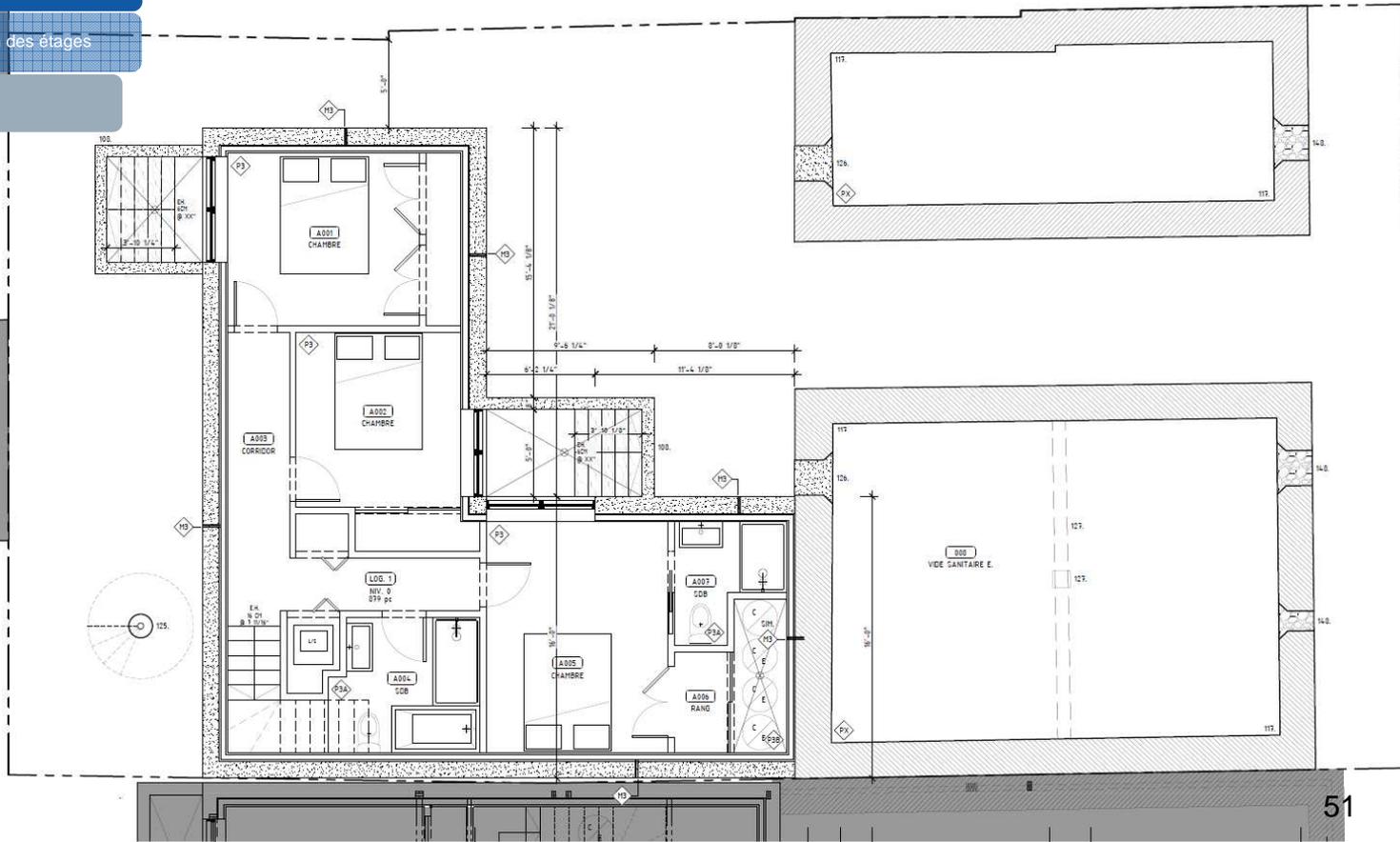
Contexte

Projet

Plan des étages

Analyse

Sous-sol



Unité #1: 588 p.c. + sous-sol = 1467 p.c. (3 chambres)

Unité #2: 871 p.c. (2 chambres)

Unité #3: 375 p.c. + 2^e et 3^e étages = 1322 p.c. (3 chambres)

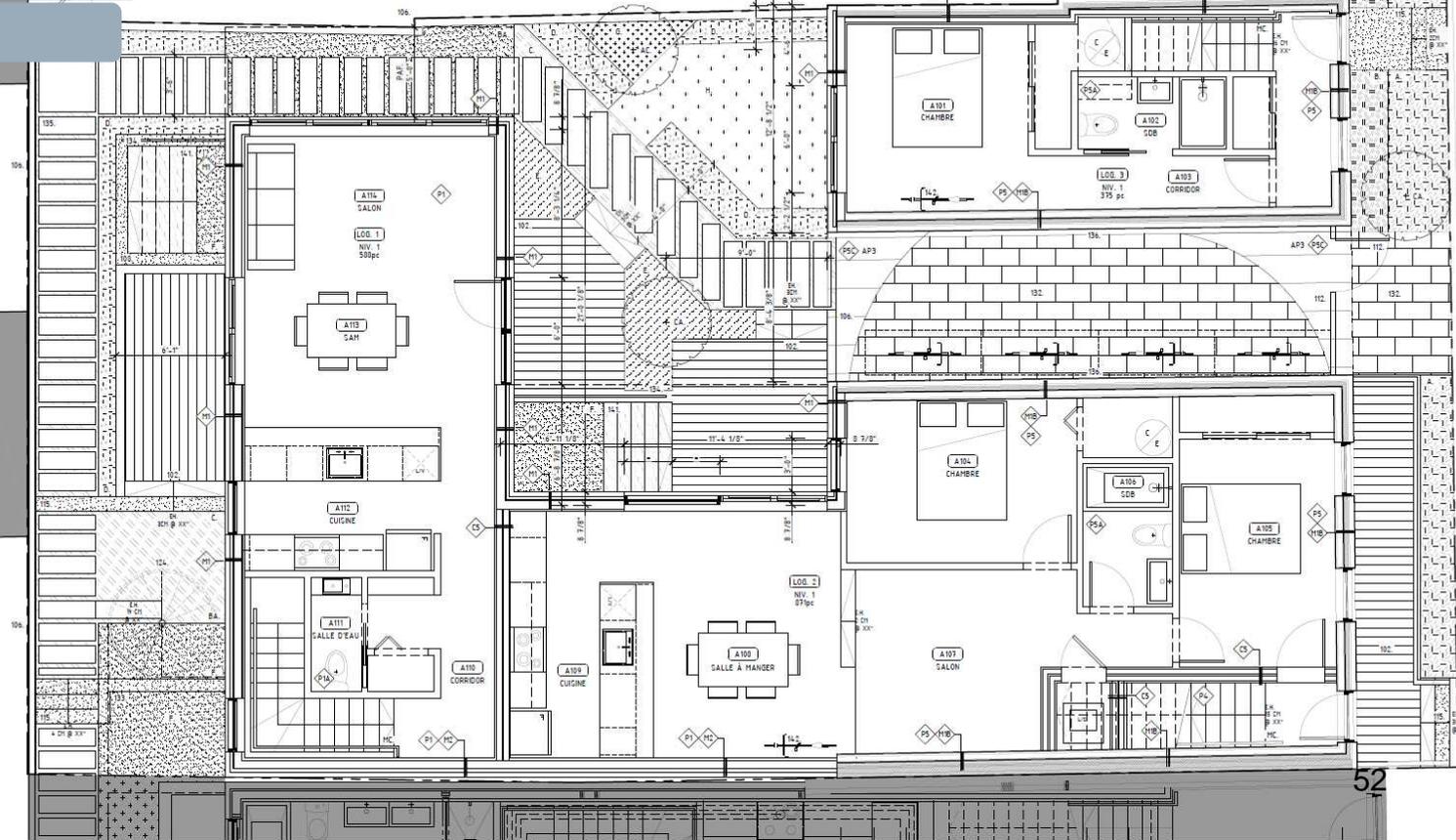
Contexte

Projet

Plan des étages

Analyse

Rez-de-chaussée



Unité #3: 637 p.c. + rez-de-chaussée + 3^e étage = 1322 p.c. (3 chambres)

Unité #4: 1432 p.c. (3 chambres)

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

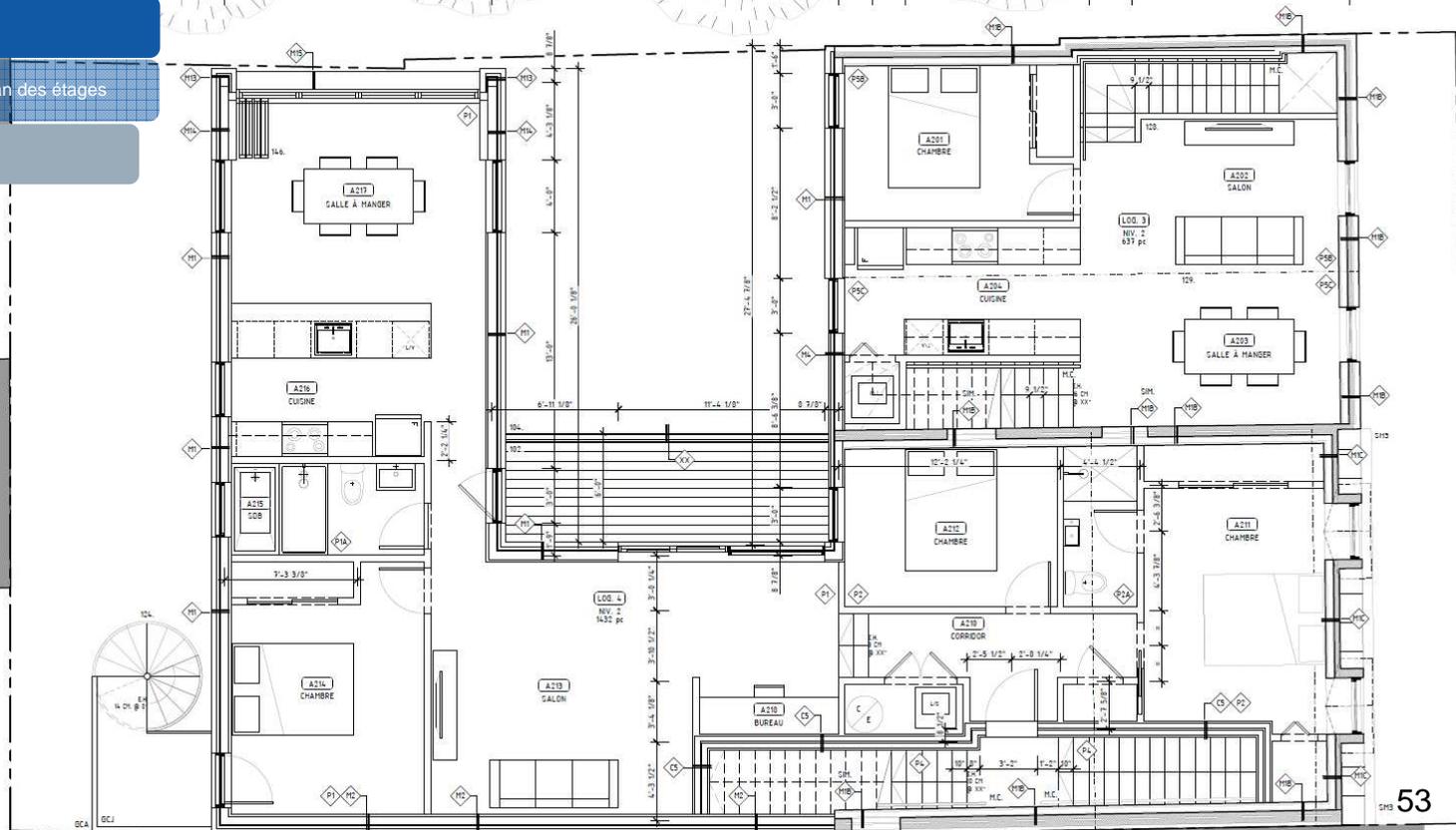
2^e étage

Contexte

Projet

Plan des étages

Analyse



Unité #3: 310 p.c. + rez-de-chaussée et 2^e étage = 1322 p.c. (3 chambres)

Unité #5: 493 p.c. + mezzanine = 805 p.c. (1 chambre)

Unité #6: 704 p.c. + mezzanine = 952 p.c. (1 chambre)

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

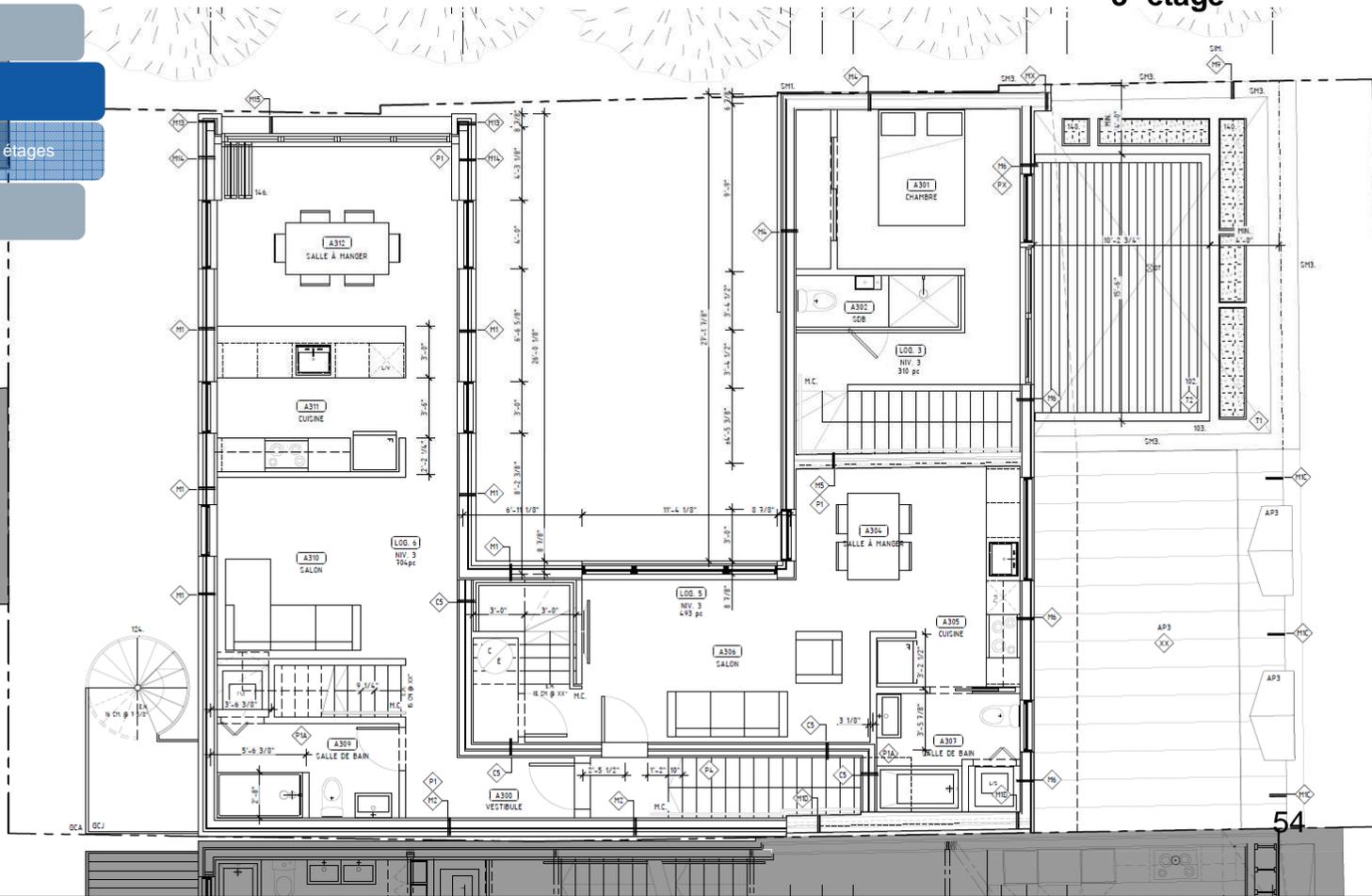
Contexte

Projet

Plan des étages

Analyse

3^e étage



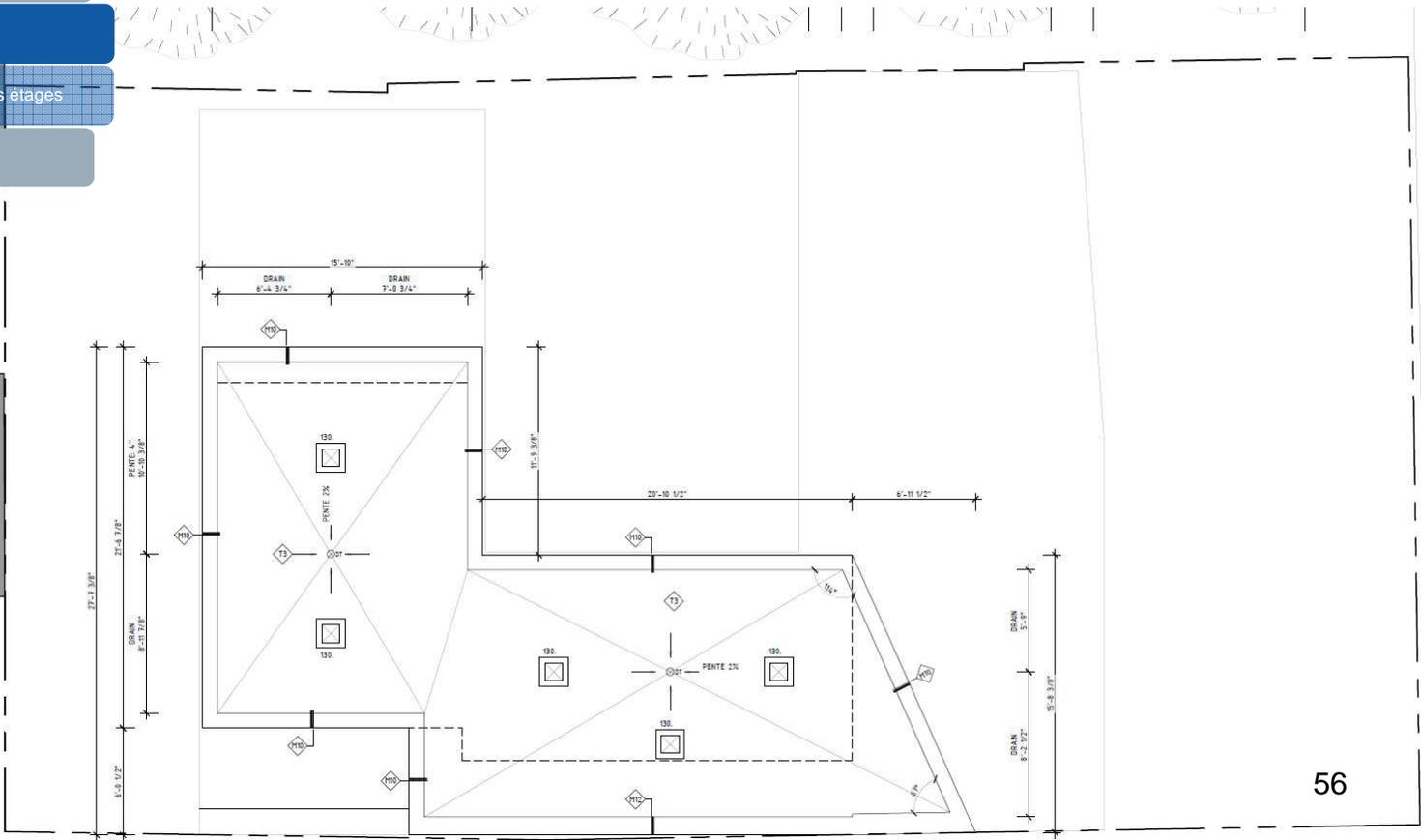
Toiture des mezzanines

Contexte

Projet

Plan des étages

Analyse



- Contexte
- Projet**
- Élévation avant
- Analyse



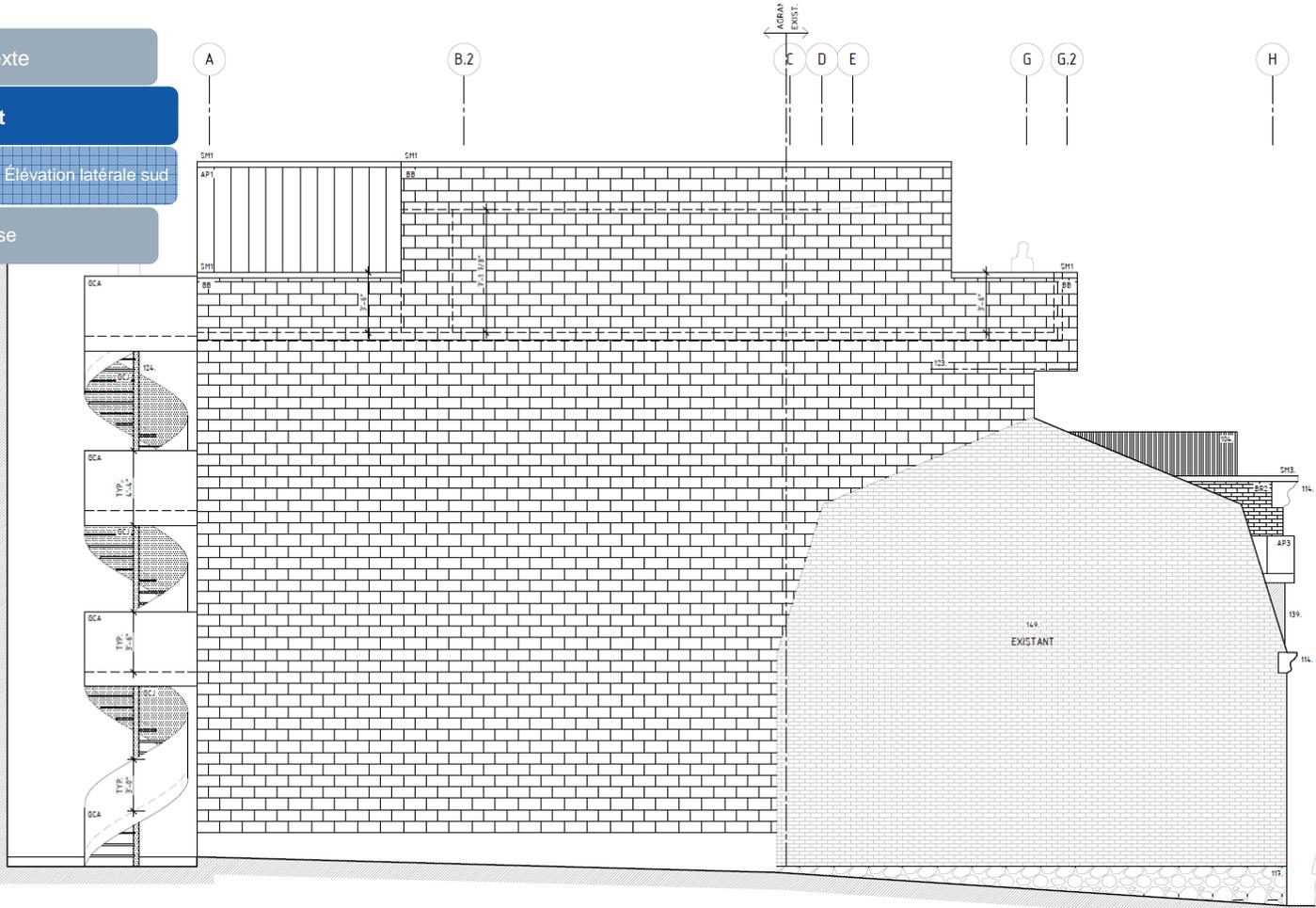
Mur privatif non visible

Contexte

Projet

Élévation latérale sud

Analyse

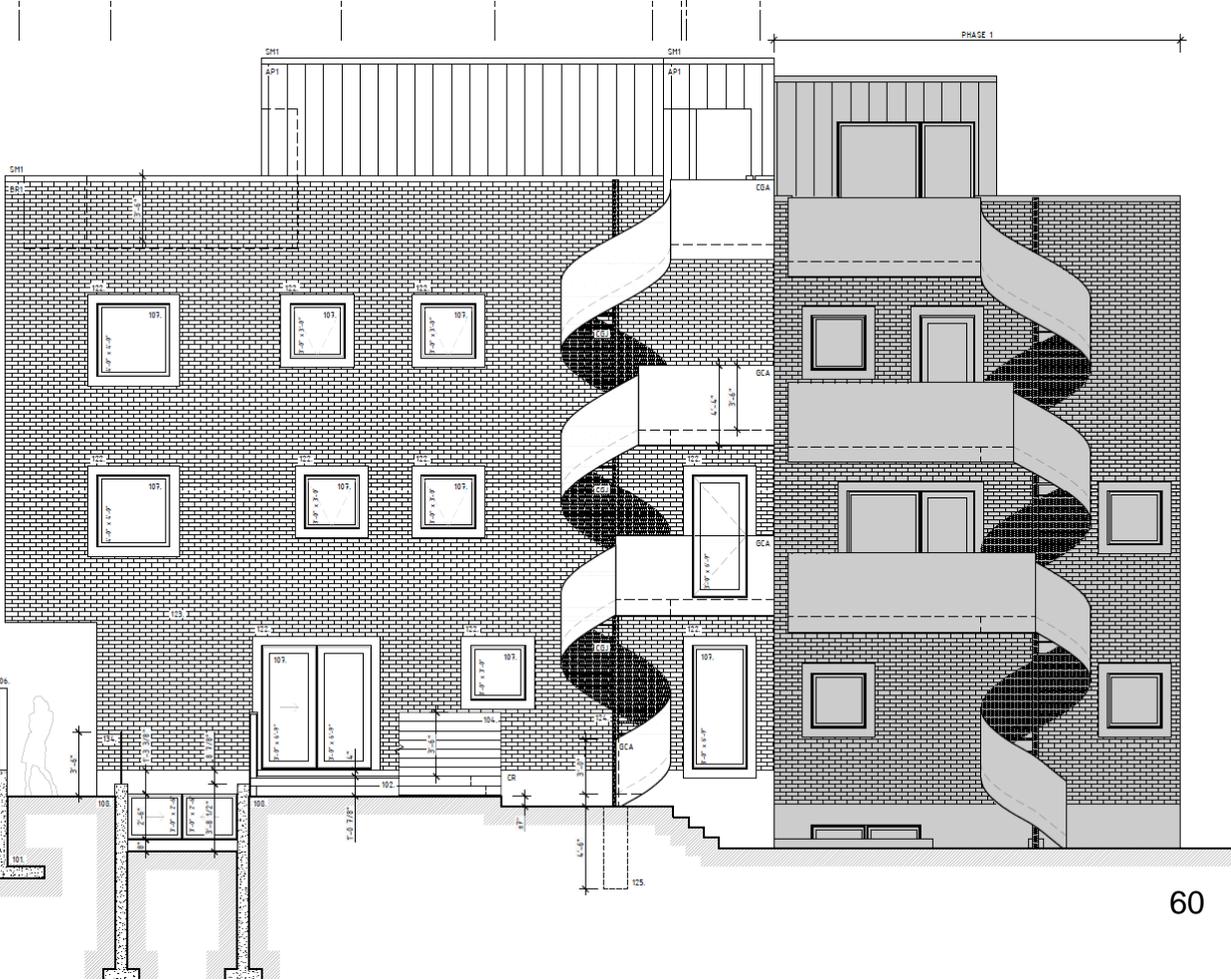
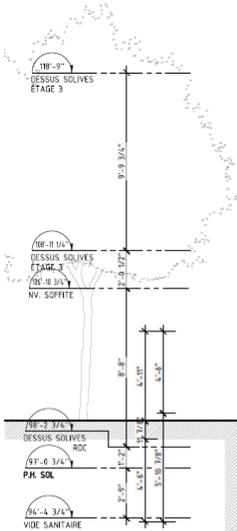


Contexte

Projet

Élévation arrière

Analyse



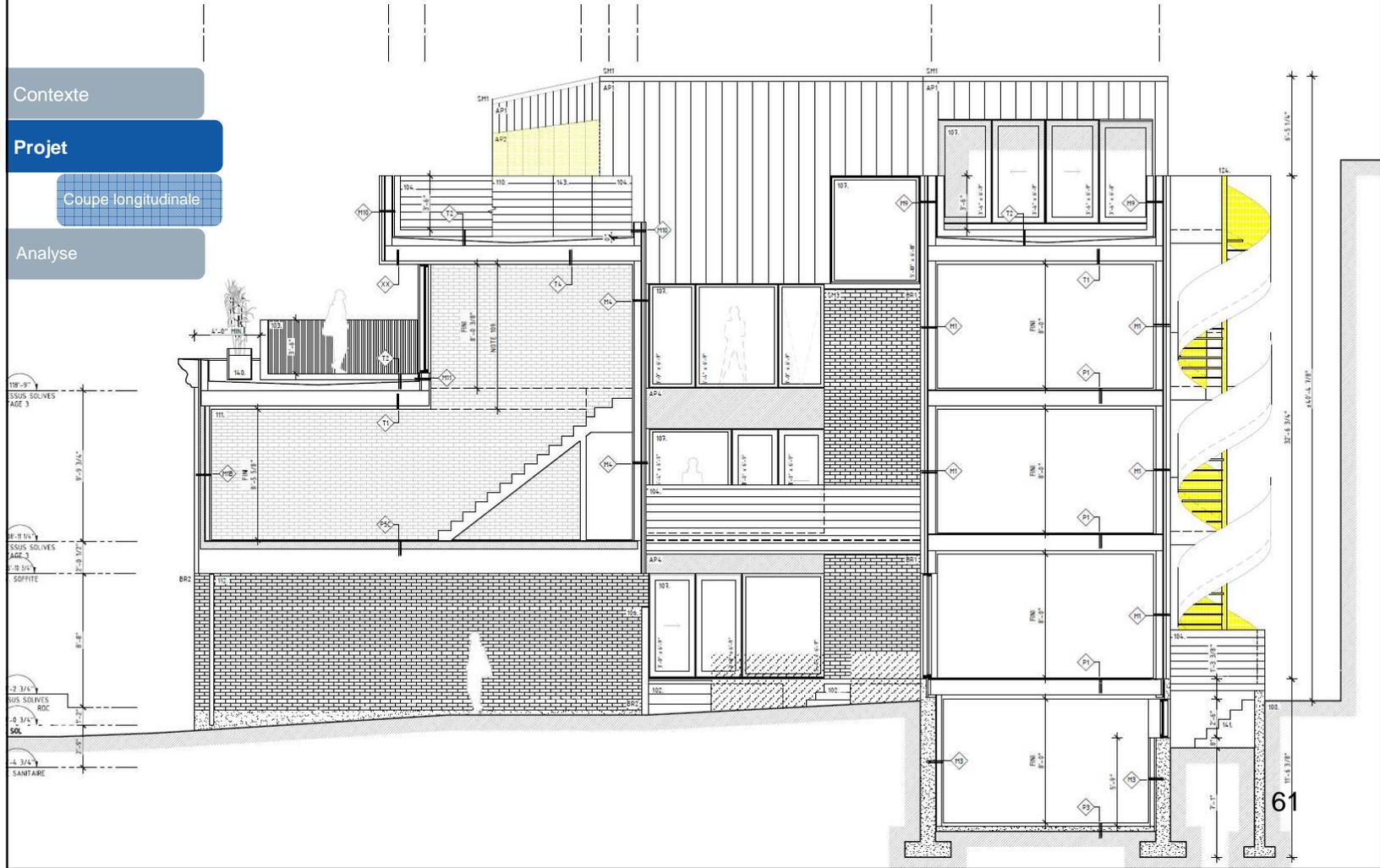
LE **PLATEAU-MONT-ROYAL**

Contexte

Projet

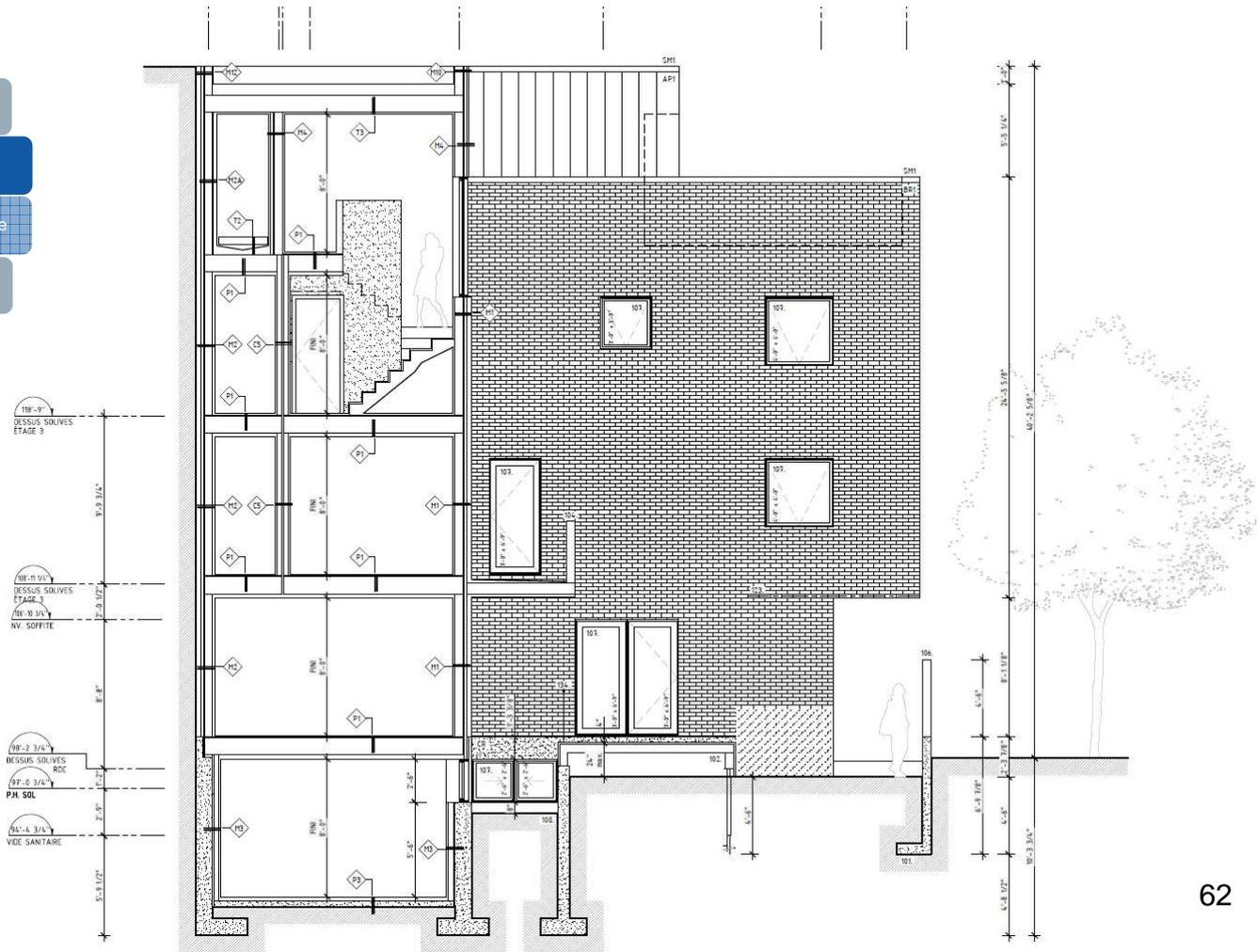
Coupe longitudinale

Analyse

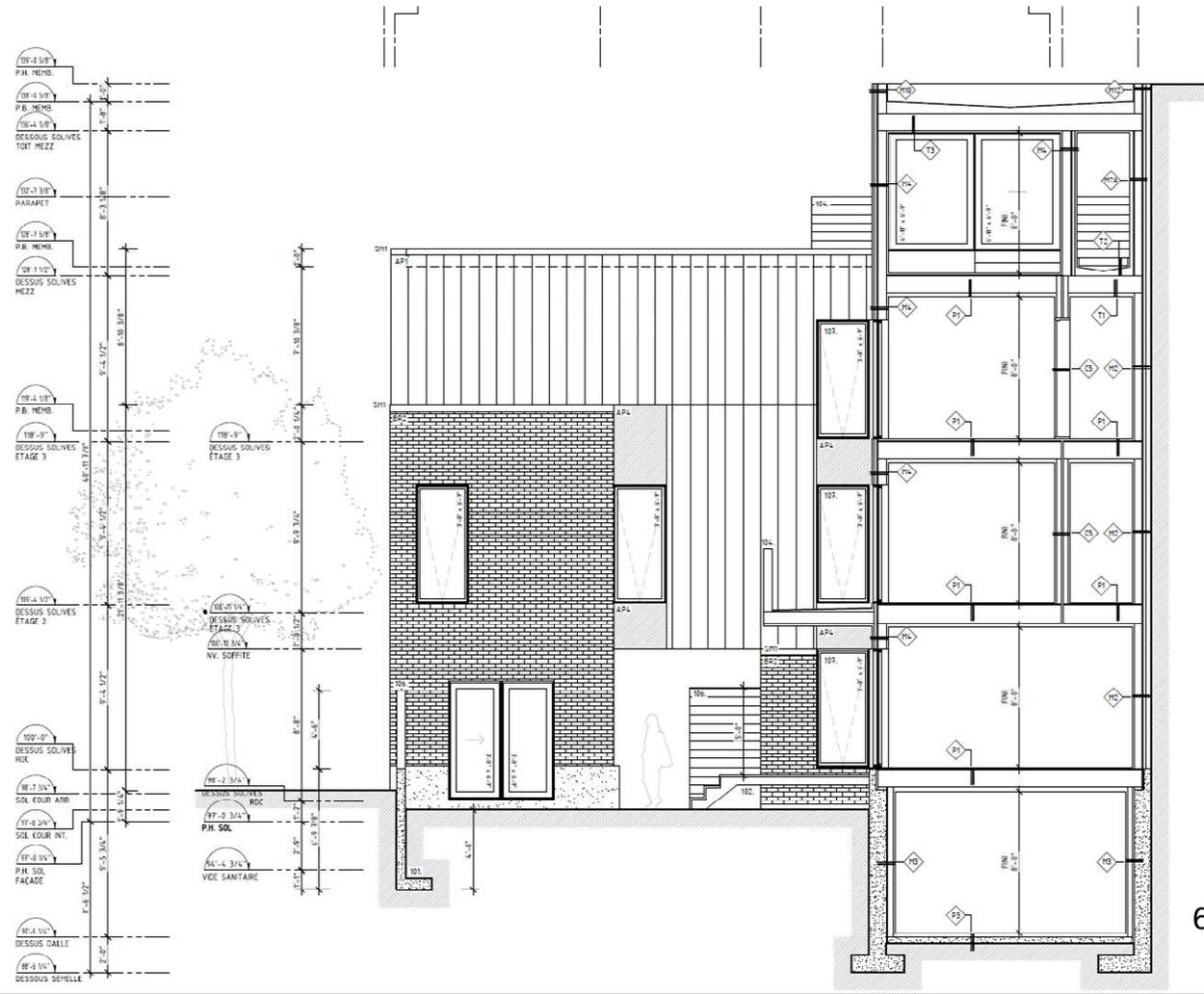


LE **PLATEAU-MONT-ROYAL**

- Contexte
- Projet**
- Coupe transversale
- Analyse



- Contexte
- Projet**
- Coupe transversale
- Analyse



Contexte

Projet

Ensoleillement

Analyse

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL



09:00 21 DÉCEMBRE



09:00 21 MARS



09:00 21 JUIN



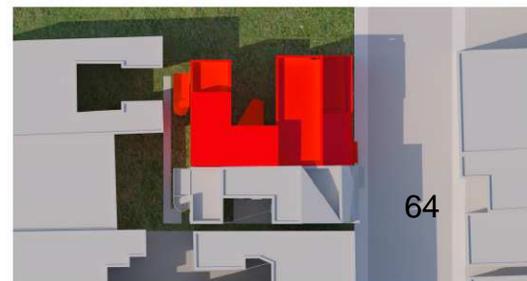
12:00 21 DÉCEMBRE



12:00 21 MARS



12:00 21 JUIN



Contexte

Projet

Perspectives

Analyse

Projet voisin (4144) – permis émis le 4 juin 2015

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL



Contexte

Projet

Perspectives

Analyse



Contexte

Projet

Perspectives

Analyse

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL



Contexte

Projet

Perspectives

Analyse



Contexte

Projet

Perspectives

Analyse



Avis de la Direction

Contexte

Projet

Analyse

La maison à mansarde occupe ce terrain depuis 1890. Son revêtement de bois aurait été remplacé par de la brique au tournant du 20^e siècle. En 1909, le bâtiment adjacent, avec passage cocher, aurait été ajouté pour recevoir les bureaux de l'entreprise familiale de plomberie. De 1960 à 2011, la propriété (ainsi que le voisin situé au 4144) a reçu différents usages tels qu'une résidence pour personnes handicapées et pour différentes communautés religieuses. C'est probablement durant cette période que les portions à l'arrière ont été modifiées.

Contexte

Projet

Analyse

Avis de la Direction

Les motifs suivants pourraient justifier l'acceptation de la démolition:

- La proposition prévoit la conservation partielle des 2 volumes d'origine donnant sur la rue;
- Les portions à démolir à l'arrière comportent peu d'intérêt architectural;
- La perte de la partie arrière est largement compensée par la qualité du projet de remplacement;
- Le projet de remplacement est en continuité avec l'agrandissement voisin dont le permis a été émis récemment;
- Le projet de remplacement, avec plusieurs unités de grande dimension, permet de rencontrer les objectifs de la Politique familiale de la Ville de Montréal.

Aucune analyse qualitative du projet révisé n'a été réalisée par la Direction. Les aspects soumis au règlement sur les PIIA seront traités lors de la demande de construction.

Si le comité accepte la démolition, la Direction recommande de prévoir les conditions suivantes:

Contexte

Projet

Analyse

- qu'un rapport d'expertise démontrant la faisabilité de conserver la charpente des 2 volumes d'origine soit présenté au comité avant qu'il rende sa décision;
- que des dessins complets montrant les éléments à démolir et conserver soient présentés au comité avant qu'il rende sa décision;
- que tout remplacement des composantes architecturales sur ces deux volumes respectent les articles du règlement d'urbanisme;
- que la stratégie d'étalement temporaire soit fournie avant l'émission du certificat d'autorisation de démolition;
- que les travaux de démolition respectent les dessins et documents fournis;

...

Si le comité accepte la démolition, la Direction recommande de prévoir les conditions suivantes:

Contexte

Projet

Analyse

...

- qu'une garantie bancaire de 50 000 \$ soit déposée avant l'émission du certificat d'autorisation de démolition, valide pour une période de 36 mois, afin d'assurer la conformité de l'ensemble des travaux au certificat d'autorisation de démolition et au permis de construction;
- qu'une entente formelle soit faite entre les architectes, ingénieurs et propriétaire afin qu'une surveillance des travaux de démolition et de construction soit effectuée. L'entente écrite devra être soumise à l'arrondissement avant l'émission du certificat d'autorisation de démolition;
- que la démolition soit complétée dans les 12 mois suivant l'émission du certificat d'autorisation de démolition;
- que le projet de remplacement soit entrepris dans les 24 mois suivant la démolition de l'immeuble.

Merci !

