



Assemblée publique de consultation

27 mai 2014

CONVERSION PARTIELLE DE DEUX IMMEUBLES EN UNE SYNAGOGUE

5866 à 5876, avenue du Parc

Demande

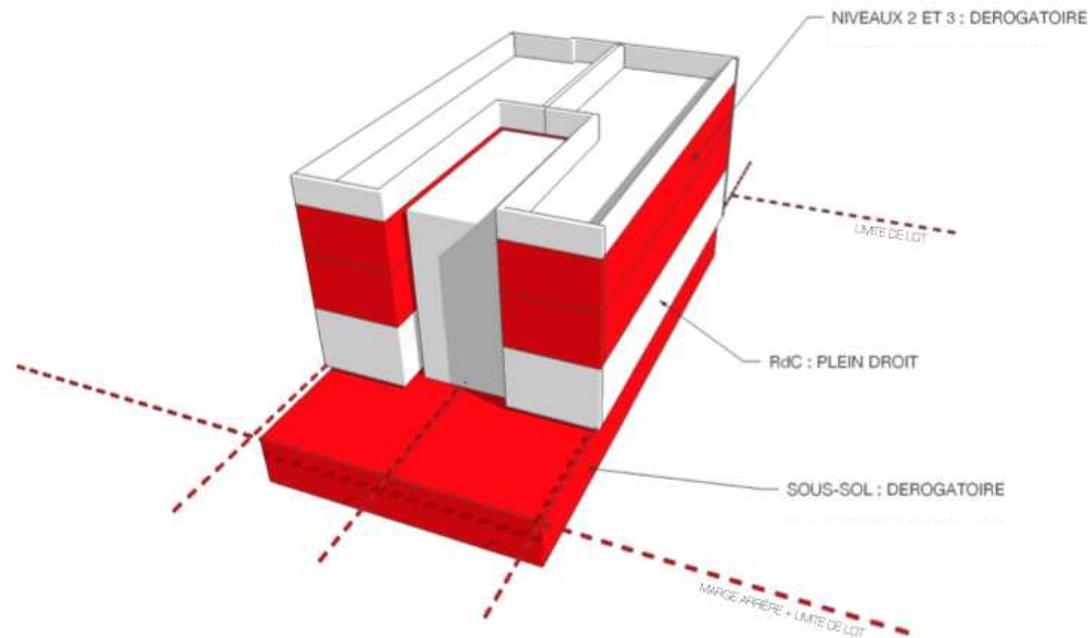
Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Autoriser l'occupation du sous-sol, du 2^e et du 3^e étage des bâtiments situés au 5866 à 5870 et 5872 à 5876 de l'avenue du Parc, et ce, en dérogation à l'article 121 (usage) du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277).



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

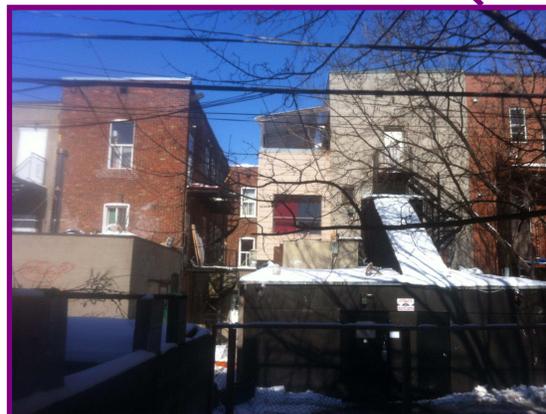
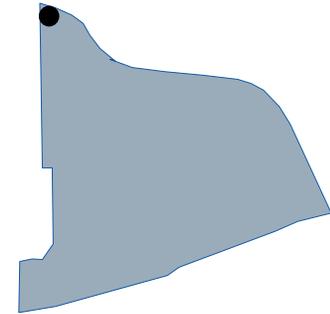
Projet

Localisation

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Demande

Projet

Transformation

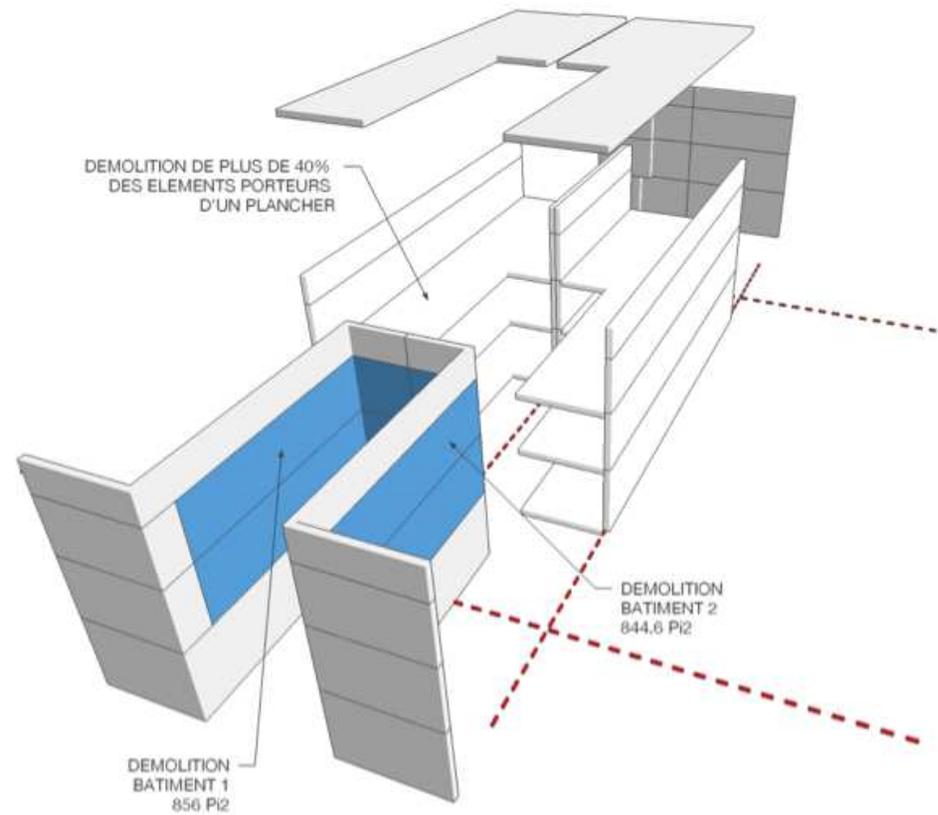
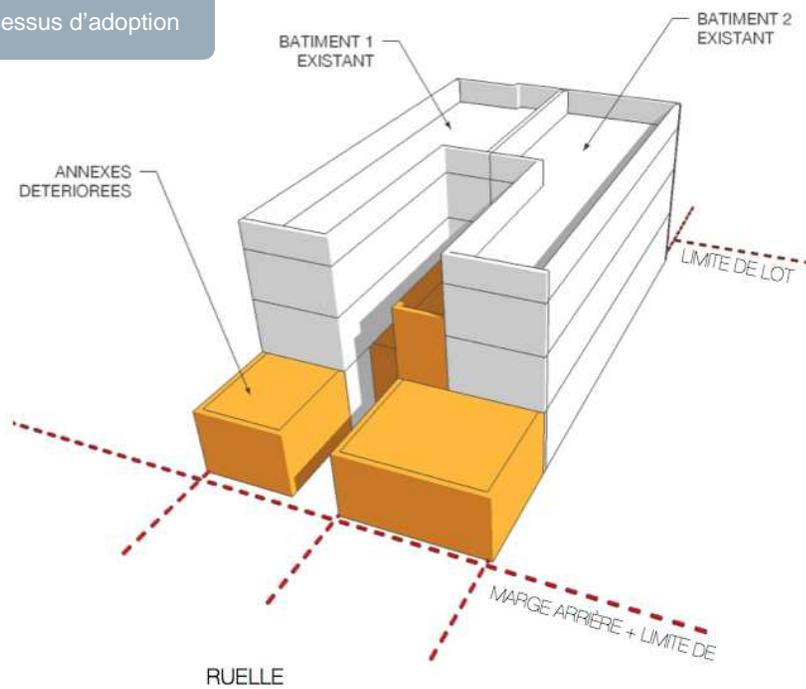
Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Transformation

Gabarit actuel



Demande

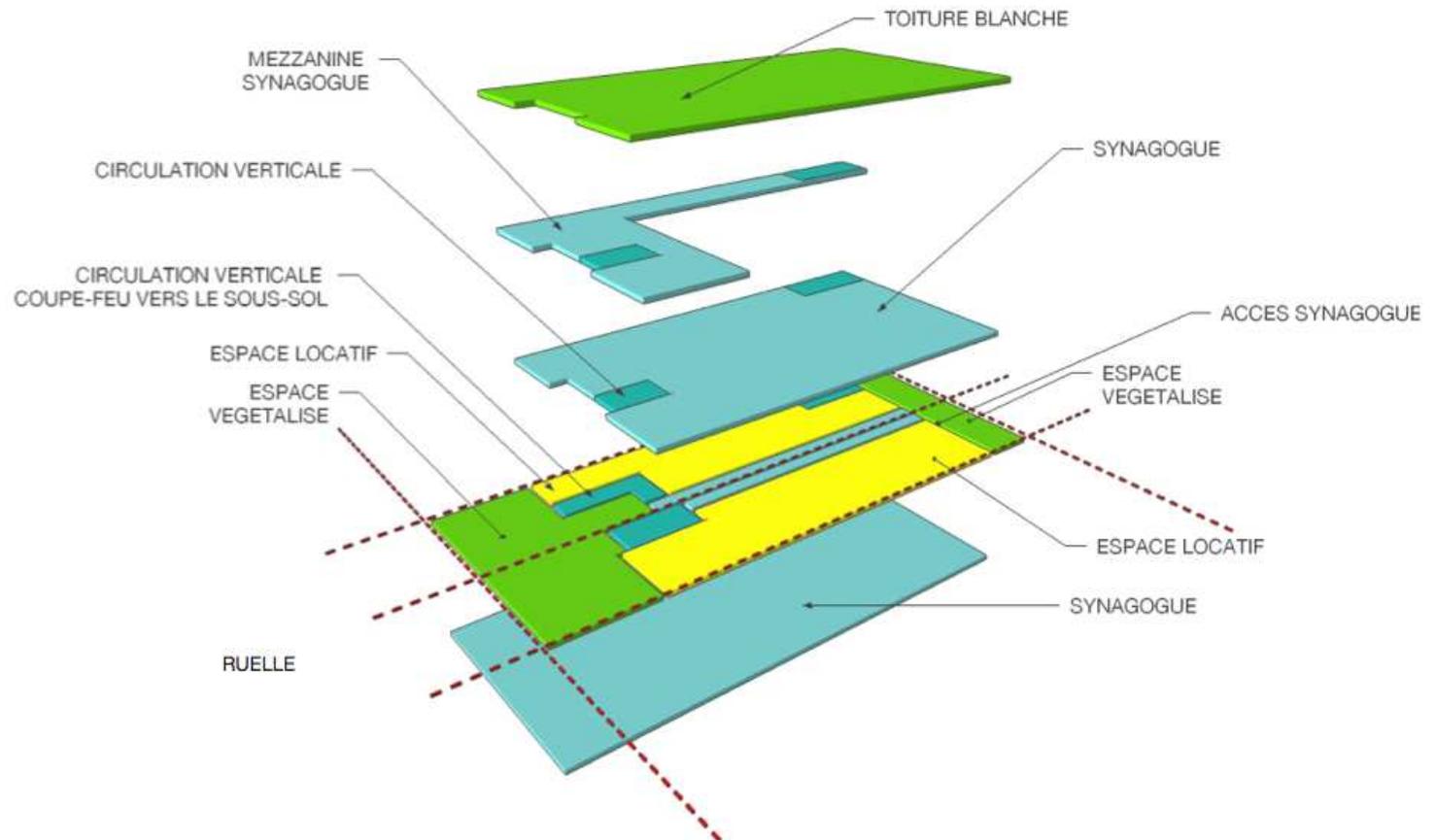
Projet

Usages proposés

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Demande

Projet

Plans intérieurs

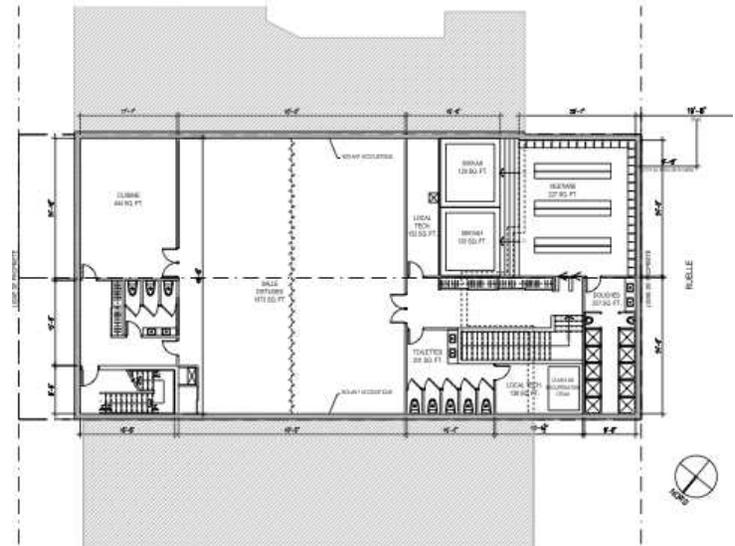
Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

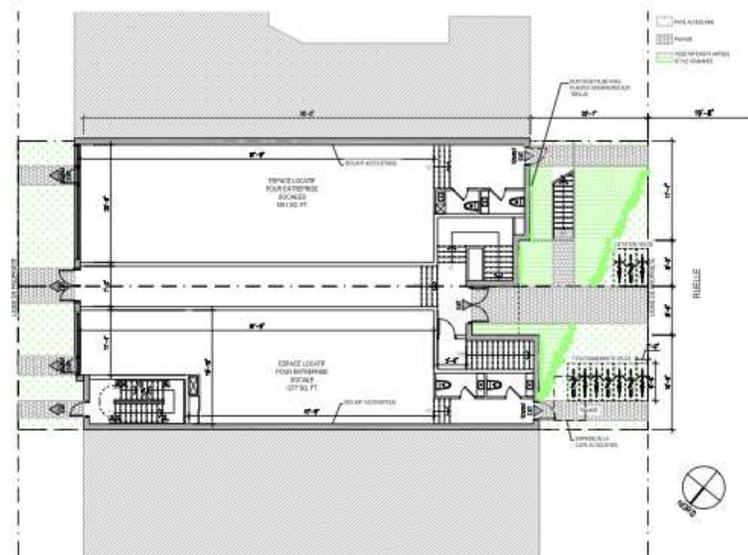
Sous-sol (lieu de culte)

Espace qui sera dédié aux bains cérémoniaux, aux vestiaires, à la cuisine communautaire et à une salle d'étude.



Rez-de-chaussée (commerces)

Deux espaces commerciaux locatifs sont proposés. Des démarches ont été entreprises, en collaboration avec la CDEC Centre-Sud / Plateau-Mont-Royal, pour accueillir des entreprises d'économie sociale.



Demande

Projet

Plans intérieurs

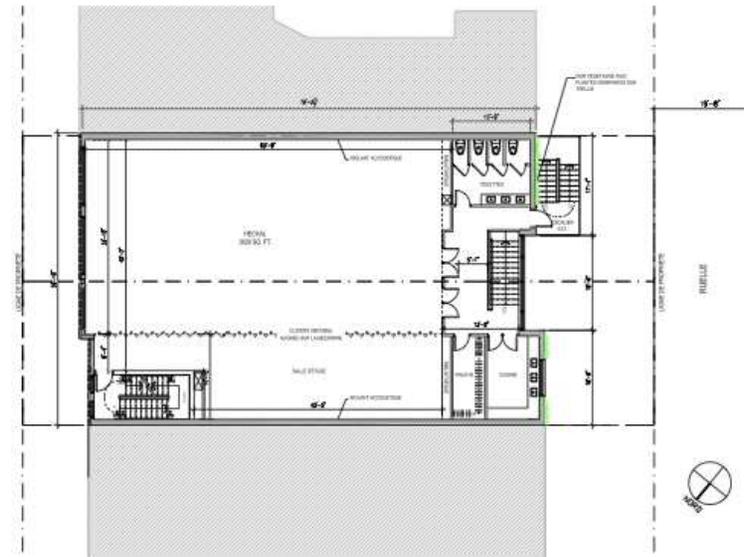
Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

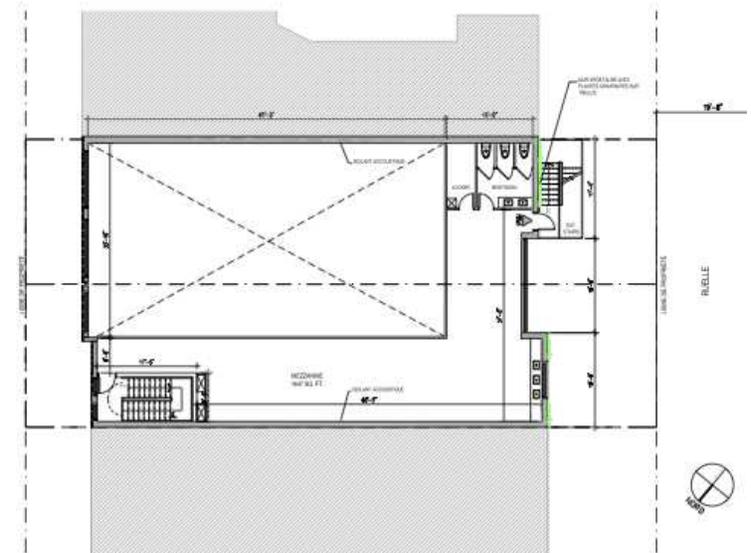
2e étage (lieu de culte)

Espace muni d'une cloison amovible, qui permettra d'aménager une salle de prière et une salle d'étude.



3e étage (lieu de culte)

Les activités se déroulant dans la salle de prière, située au 2^e étage, pourront être suivi à partir de la mezzanine que forme le troisième étage.



Demande

Projet

Plans intérieurs

Analyse

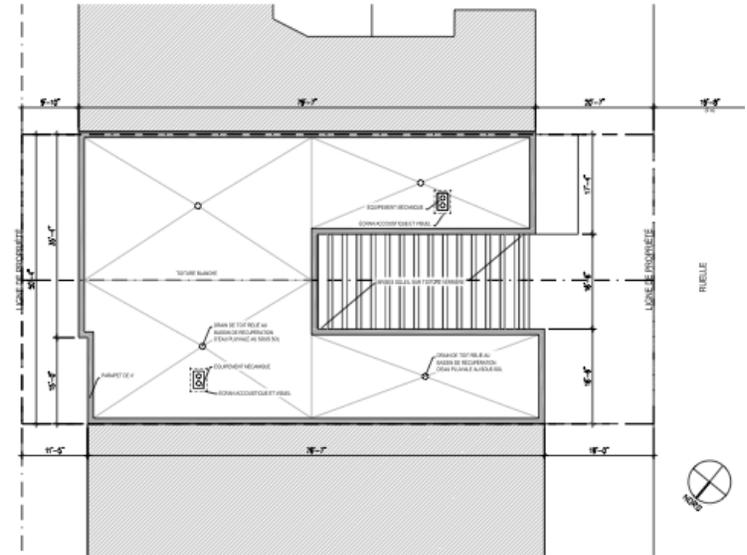
Recommandation

Processus d'adoption

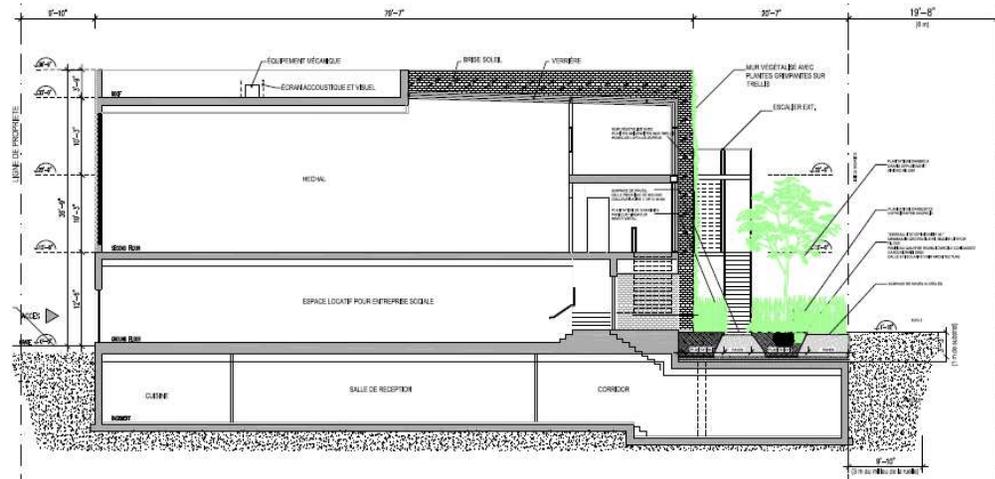
Toit

Le toit du bâtiment existant sera revêtu d'une membrane blanche.

Le toit de l'agrandissement sera fait de verre et muni de brise-soleil.



Coupe



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Architecture de paysage

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Graminés «Heavy Metal»



Fétuque bleue «Elijah Blue»



Cotoneaster du Japon



Houblon doré



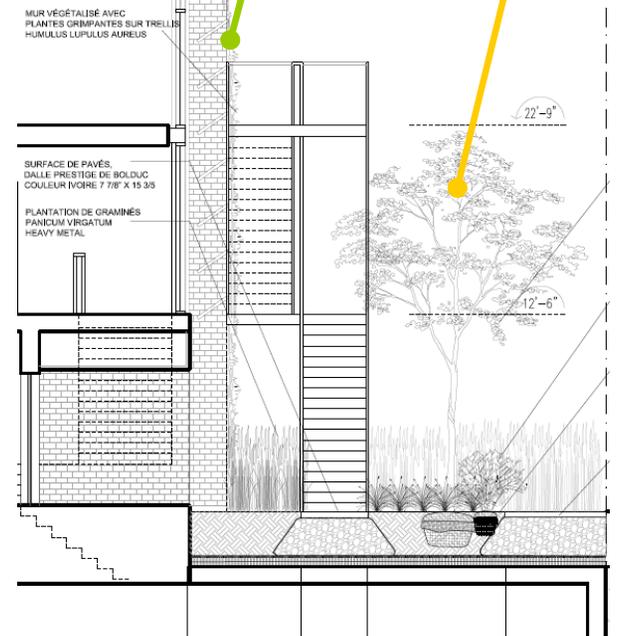
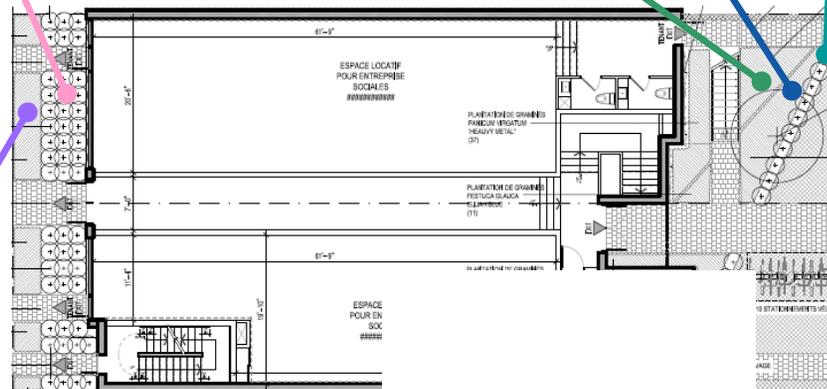
Ginkgo Biloba



Celthre à feuille d'aulne «Pink Spires»



Petite Pervenche



Demande

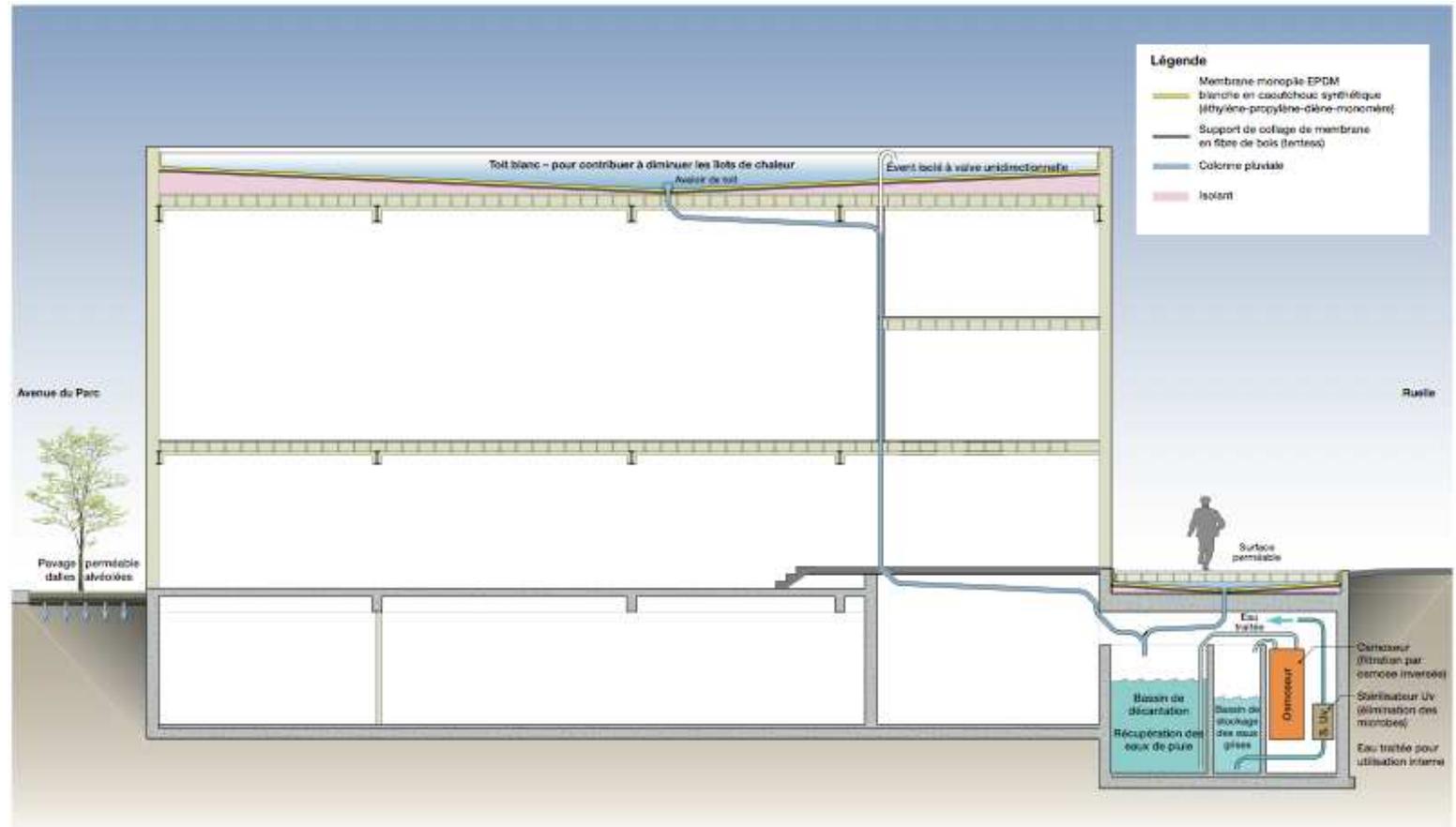
Projet

Développement durable

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Demande

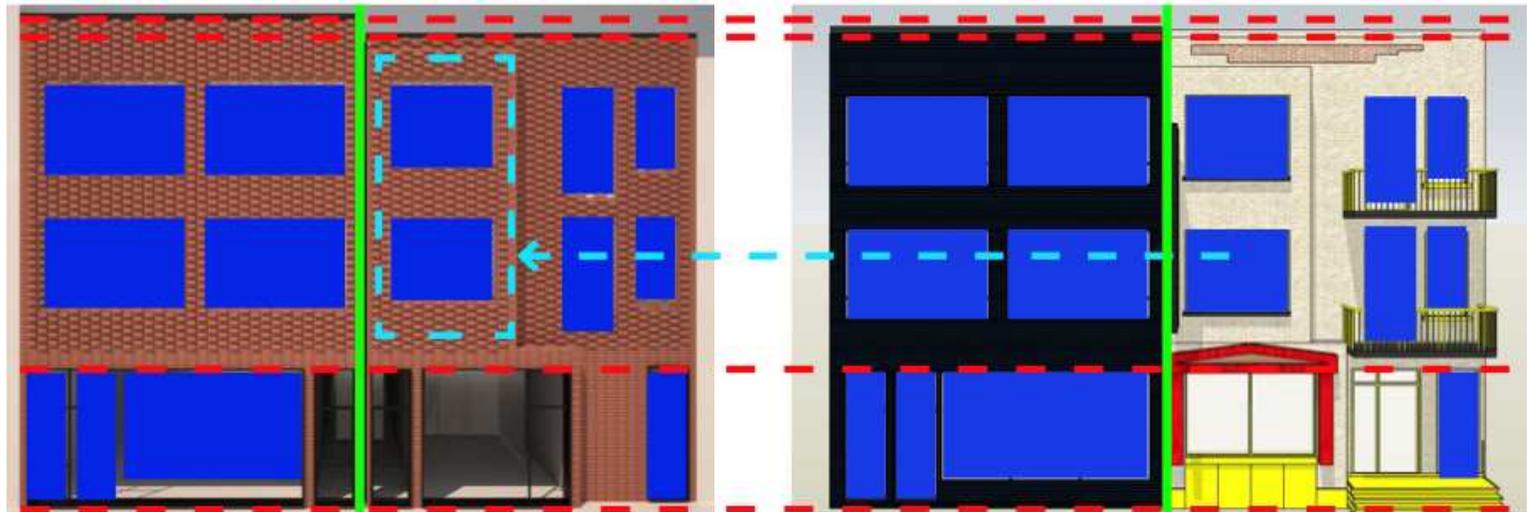
Projet

Requalification de
la façade

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Conservation du rythme des ouvertures existantes



Alignement des hauteurs



Reprise de la morphologie des plans de façade



Reprise du rythme parcellaire de l'avenue du Parc

Demande

Projet

Évolution des
propositions (façade)

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Juin 2013

Mars 2014



Février 2014



LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Perspectives

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

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

- le projet privilégie la transformation du bâtiment, plutôt que sa démolition;
- le projet permet la réhabilitation de deux bâtiments, qui sont majoritairement vacants, tout en inscrivant son utilisation dans la dynamique commerciale souhaitée pour ce secteur;
- la proposition permet de concentrer une activité institutionnelle sur une grande artère, plutôt que dans un tissu à vocation uniquement résidentielle;
- le gabarit du bâtiment proposé permet d'accentuer l'ensoleillement de son environnement;
- le projet permet de verdir davantage la propriété. Par ailleurs, en incluant certaines composantes écologiques (toiture blanche, récupération des eaux de pluie), il permet de contribuer à la diminution des îlots de chaleur urbains.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes:

- que l'usage « lieu de culte » ne soit autorisé qu'au sous-sol, au 2^e et au 3^e étages;
- que les annexes adossées au mur arrière du corps d'origine du bâtiment soient démolies afin de dégager la portion arrière du lot;
- que les interventions de démolition des surfaces extérieures du bâtiment réalisées dans le cadre du présent projet se limitent aux annexes adossées au mur arrière du corps d'origine du bâtiment et aux murs arrière donnant sur la cour intérieure;
- que la toiture de l'immeuble soit recouverte d'une membrane de couleur blanche ou pâle;
- qu'aucune construction en tréfonds à moins de 1 m de profondeur ne soit autorisée sur une bande de 6 mètres, calculée à partir de l'emprise de la ruelle;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes (*suite*) :

- qu'au moins 60% de la superficie totale de la cour avant soit couverte de végétaux couvre-sol et arbustifs, plantés en pleine terre;
- qu'au moins un arbre de gros calibre, ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 10 cm et une hauteur égale ou supérieure à 1,5 m soit planté dans une des cours de la propriété;
- qu'un plan d'aménagement paysager complet préparé et signé par un architecte-paysagiste accompagne la demande de permis de transformation;
- que le revêtement de sol des passages piéton, à l'arrière et à l'avant de l'immeuble, soit composé d'un revêtement perméable;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes (*suite*) :

- qu'aucune unité de stationnement pour automobiles ne soit autorisée en cour arrière;
- qu'au moins quatre unités de stationnement pour vélos soient aménagées à l'intérieur ou en cour arrière;
- qu'un système de récupération et de traitement des eaux de pluie soit intégré au projet;
- que des mesures d'insonorisation supérieure soient mises en place pour tous les murs dont le local est adjacent à un bâtiment ou à une partie d'un bâtiment occupé à des fins d'habitation. Un rapport produit par un acousticien, démontrant que les détails de construction privilégiés permettront d'assurer l'atteinte des objectifs visant l'atténuation du bruit, devra être remis avant l'émission du permis de transformation;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes (*suite*) :

- si une claustra est aménagée en façade, que les fenêtres installées derrière celle-ci soit ouvrantes pour en assurer l'entretien;
- qu'aucune fenêtre ne soit givrée ou munie de toute forme de matériaux, excluant ceux composant la claustra et les brise-soleil, permettant d'obstruer la vue;
- qu'une entente écrite pour la surveillance des travaux par les concepteurs des plans d'exécution du projet soit fournie avant l'émission du permis de transformation;
- 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;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes (*suite*) :

- qu'une garantie bancaire au montant de 25 000 \$, valide jusqu'au parachèvement des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées, soit déposée avant l'émission du permis de transformation.
- qu'une garantie bancaire supplémentaire au montant de 10 000 \$, valide pour une période de 48 mois, soit déposée avant l'émission du permis de transformation. Cette garantie bancaire sera libérée lorsqu'au terme des 24 mois suivants le parachèvement des travaux d'aménagement paysager exigés dans le cadre du présent projet, un rapport préparé et signé par un ingénieur forestier atteste et assure de la survie et de la santé des arbres et arbustes qui auront été plantés.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	25 mars 2014
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	5 mai 2014
Assemblée publique de consultation	27 mai 2014
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>2 juin 2014</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>juin 2014</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>7 juillet 2014</i>

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire:

- Usage

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 !



LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

