



Comité d'étude des demandes de démolition du 24 janvier 2023

Demande de certificat d'autorisation de démolition 4739-4741, rue De La Roche

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises
Direction du développement du territoire et des études techniques

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Démolir bâtiment principal de 2 étages et 2 logements. (Demande no 3003190920)



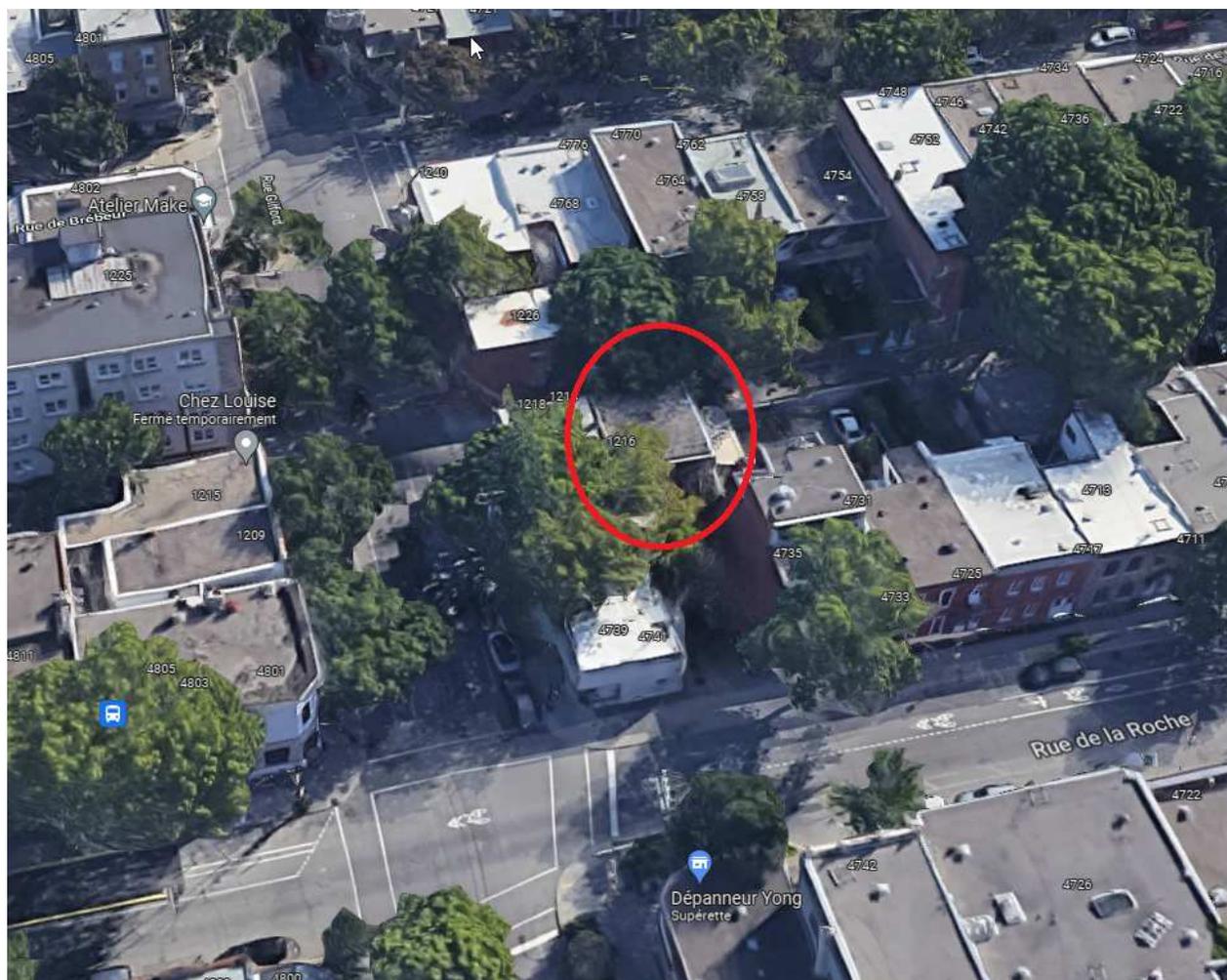
Demande

Contexte

Projet

Analyse

Vue du bâtiment (source: Extrait Google Maps)





ROCHE PAPIER CISEAUX

Plans préliminaires | Juin 2022

révision novembre 2022

Table des matières

3	CONTEXTE
4	IMPLANTATION URBAINE LES PROPRIÉTAIRES
5	INTENTIONS ARCHITECTURALES ET PRÉCÉDENTS
6	LE PROJET - RÉGLEMENTATION ET IMPLANTATION
7	RÉCUPÉRATION DE MATÉRIAUX ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER
8	PLANS
10	ÉLÉVATIONS
12	PERSPECTIVES
13	COUPE LONGITUDINALE
14	ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

Contexte

Le lot est situé dans l'aire de paysage du Village De Lorimier, dans l'unité de paysage parc Sir-Wilfrid-Laurier sur la rue De La Roche, entre les rues Gilford et l'avenue Mont-Royal. Comme les lots typiques de cette unité de paysage, le terrain a une dimension de 25 pieds en façade (7,6m.) et une profondeur d'environ 80 pieds (24m.) entre la rue et la ruelle arrière.

La rue De La Roche (anciennement Dufferin) revêt un caractère somme toute assez hétéroclite. Les bâtiments existants, fruits du *boom* de construction de la fin du 19e siècle et du début du 20e, offrent un mélange de duplex et de triplex et même de quelques immeubles d'appartements datant plutôt du milieu du 20e siècle. Toutefois, l'extrait du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale Annexe C nous renseigne sur les dominances au niveau de l'unité de paysage.

L'unité de paysage présente un type architectural dominant de triplex avec des escaliers extérieurs, ainsi que de multiplex. On en dénote en effet de nombreux exemples sur la rue De La Roche. Les duplex, typologie minoritaire, sont implantés généralement sans marge de recul et sont juxtaposés aux triplex, eux généralement en recul d'environ 5 pieds (1,5m.). Quant à la volumétrie, on parle de forme rectangulaire en plan, parfois se prolongeant en forme de "L", sans être systématiquement un miroir du lot voisin. La hauteur en étages dominante est de 3 étages et la surélévation du rez-de-chaussée par rapport au niveau du sol est d'environ 3 contremarches.

Une dominance typique du Plateau Mont-Royal, soit de briques d'argile en façade cohabite avec un occasionnel revêtement de type clin, surtout du côté est de la rue. Bien que moins nombreux que sur certaines autres rues du quartier, on note la présence d'arbres matures, tant à l'arrière des bâtiments, qu'en bordure de rue.

Emplacement visé



Vis-à-vis de l'autre côté de la rue De La Roche



Voisins existants au sud : dominance de brique rouge d'argile



Implantation urbaine

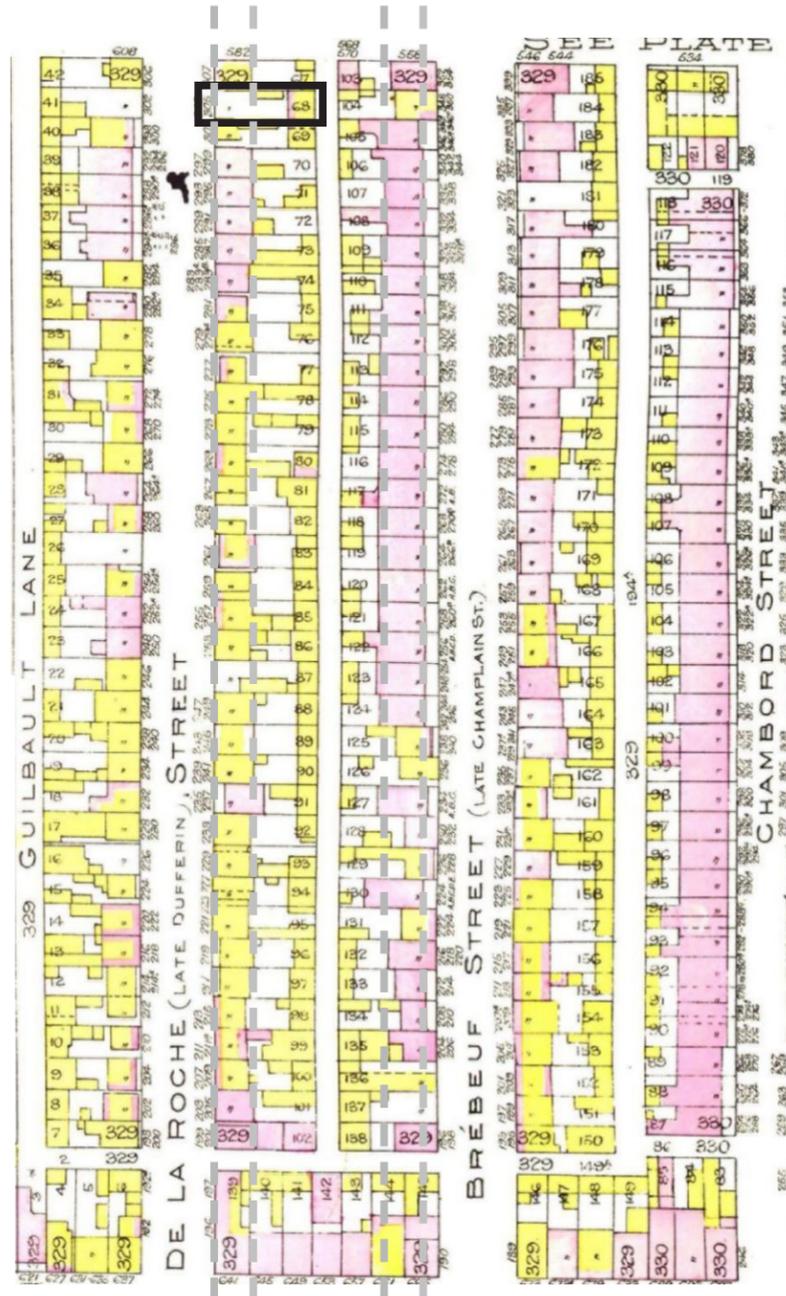
La partie avant du lot actuel n'a jamais été construite. Il abrite un stationnement véhiculaire de plusieurs voitures donnant directement sur la rue. Un bâtiment en très mauvais état, revêtu de tôle, occupe la partie arrière du lot. Cette dent creuse du tissu urbain laisse place à la possibilité de retisser la morphologie existante en s'inspirant des proportions des bâtiments types du secteur, tout en présentant un caractère contemporain et durable qui bonifie l'aménagement du territoire.

Plusieurs des bâtiments existants sont implantés sans marge de recul avant et leur volume est assez réduit. On voit bien en regardant les cartes historiques que les bâtiments sont assez modestes en terme d'implantation et de densification. De forme carrés ou rectangulaires ils laissent place à de grandes cours arrières créant un lien entre le bâti et la ruelle. Le bâtiment projeté s'inspire de cette implantation, afin de poursuivre la forme urbaine existante en consolidant la perspective de rue.

Le bâtiment directement situé au sud du lot (4731 De La Roche) fut construit au début des années 2000. Il s'implante en alignement direct avec les bâtiments voisins en façade. Le bâtiment proposé poursuit ce même alignement ainsi que le bâtiment projeté sur le coin de la rue Gilford. À l'arrière, le bâtiment s'aligne avec le 4731 De La Roche pour éviter toute nuisance visuelle au bâtiment existant. Le volume ainsi dessiné laisse place à un grand jardin à l'arrière et permet de respecter le taux d'implantation prescrit. De plus, il s'inscrit dans la cohérence de l'îlot urbain et vient compléter le coin existant, qui jure actuellement avec le contexte.

Les propriétaires

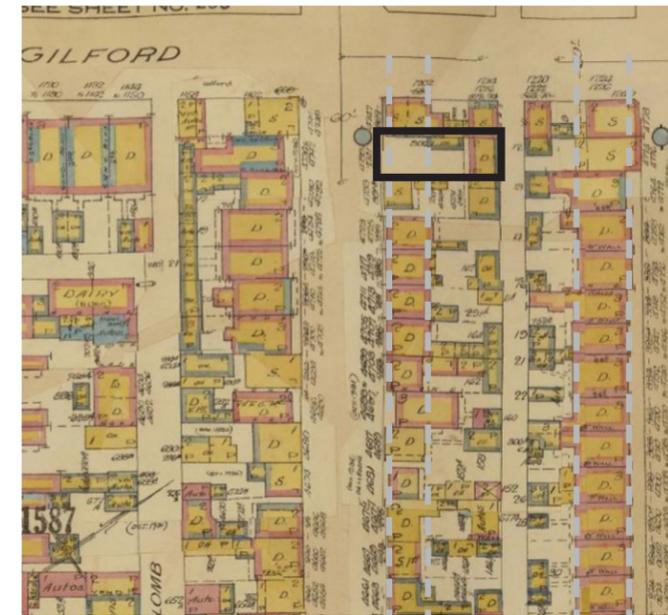
Un projet familial, le triplex sera habité par les trois propriétaires ainsi que des locataires. Conçu par Marie De Guire-Lachapelle, architecte et résidente de longue date du Plateau Mont-Royal, le bâtiment se veut un espace de vie urbain de qualité et durable pensé pour les prochaines générations. Se joignent à elle dans l'aventure son frère, Théo De Guire-Lachapelle ainsi que sa conjointe Sarah Papineau, montréalais habitant présentement Pointe Saint-Charles, qui, de leur côté, travaillent plutôt dans le domaine de l'aviation. Ils occuperont l'unité du haut, tandis que Marie et ses enfants habiteront celle du rez-de-chaussée. Le troisième logement accueillera aisément un ou des locataires avec ses trois chambres à coucher, dont une pourrait être utilisée comme espace de travail à la maison ou comme chambre d'enfant.



Carte historique BANQ 1914



Vue satellite 2019



Carte historique BANQ 1926 (rév. 1939)



Intentions architecturales et précédents

Tout en s'inspirant du paysage urbain environnant, le projet vise à créer un milieu de vie de qualité présentant un caractère architectural contemporain.

De nombreux exemples intéressants d'insertions de bâtiments contemporains se retrouvent sur le Plateau Mont-Royal. Ainsi, certains éléments archétypaux peuvent être réintégrés et réinterprétés dans un bâtiment contemporain.

La maçonnerie de briques d'argile est le matériau par excellence du patrimoine bâti du Plateau Mont-Royal. De couleur rouge, orangée ou brune, elle est fortement présente sur la rue De La Roche. Le projet propose une maçonnerie d'argile rougeâtre, s'harmonisant avec le cadre bâti.

Le travail d'appareillage de la maçonnerie au couronnement renvoie aux corniches traditionnelles.

La fenestration permet de faire entrer un maximum de lumière naturelle dans les espaces de vie intérieurs leur conférant qualité et confort. Les ouvertures du côté sud-ouest sont généreuses pour maximiser le chauffage solaire passif en hiver, et bénéficient de l'ombrage du grand arbre en façade en été pour éviter la surchauffe. À l'arrière, la lumière venant du nord-est est très peu présente, comme l'îlot est déjà densément construit. Par contre, il s'agit d'une lumière douce et diffuse, parfaite pour un bureau à la maison. Les grandes ouvertures engagent un dialogue avec la ruelle et son prolongement verdoyant dans la cour. Cela renforce également le sentiment d'appartenance au collectif.

Micro-communauté à l'échelle humaine du quartier, le projet est constitué de composants locaux et présente une enveloppe de bâtiment performante ainsi que des matériaux sains. Le bois massif local, issu de forêts gérées de façon durable, occupe une place prépondérante dans le projet. La récupération de matériaux existants, là où elle est possible, est une priorité.

En plus de limiter l'empreinte carbone du projet grâce à des choix judicieux de matériaux et de procédés, le projet cherche à limiter son impact sur le contexte environnant. Une construction en bois massif, préfabriquée en grande partie en usine, dans des conditions contrôlées permet une grande précision. Cette méthode réduit également le temps nécessaire à l'assemblage de la structure en chantier.



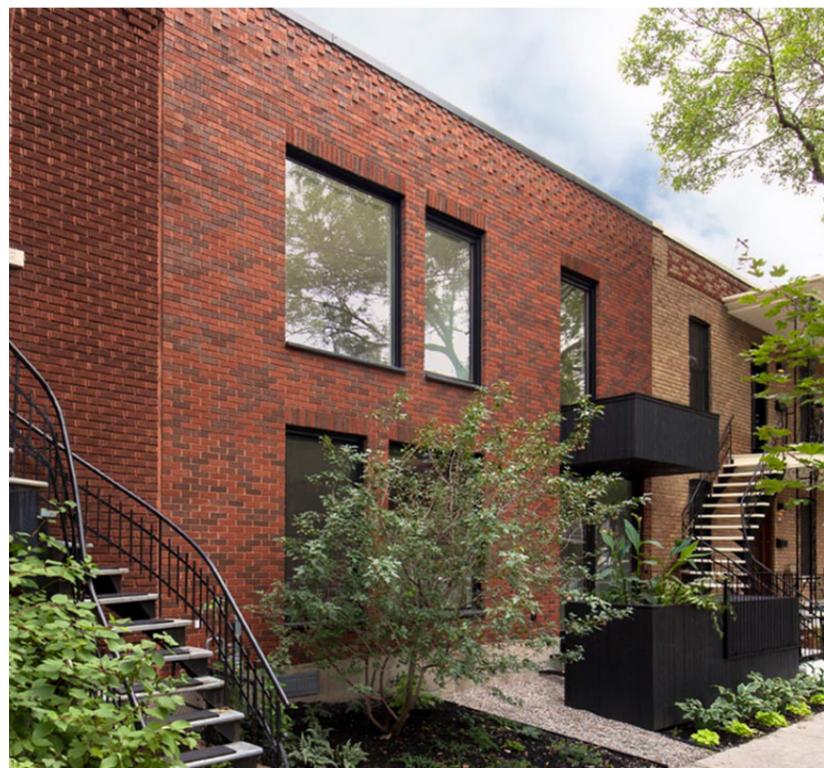
Brique rouge d'argile



Village Well - AD HOC Architectes



Intérieur en bois massif



Projet De Gaspé - La Shed Architecture



Plantes grimpantes piscine Lévesque



Projet La Géode - AD HOC Architectes



Le projet - réglementation et implantation

Hauteur de bâtiment en étages : 3 étages + mezzanine (mezzanine ouverte correspondant à moins de 40% de l'aire sans cloison de la pièce dans laquelle elle se trouve)

Aire de bâtiment : 97,5m²

Taux d'implantation : 51.5%

Usage du groupe C Habitations

Nombre de personnes : 18 (2 par chambre où l'on dort)

Nombre d'issues : 2

RAF prescrite :

45 min pour les planchers et éléments porteurs, 45 min. pour séparer les issues des aires de plancher, 1hr de RAF entre la suite au 3e étage avec mezzanine et la suite en-dessous. Terrasse au toit privative (Article 28 règlement 11-018) Toiture 45 min. Mur à la limite de propriété en maçonnerie RAF de 1hr. Structure en bois massif.

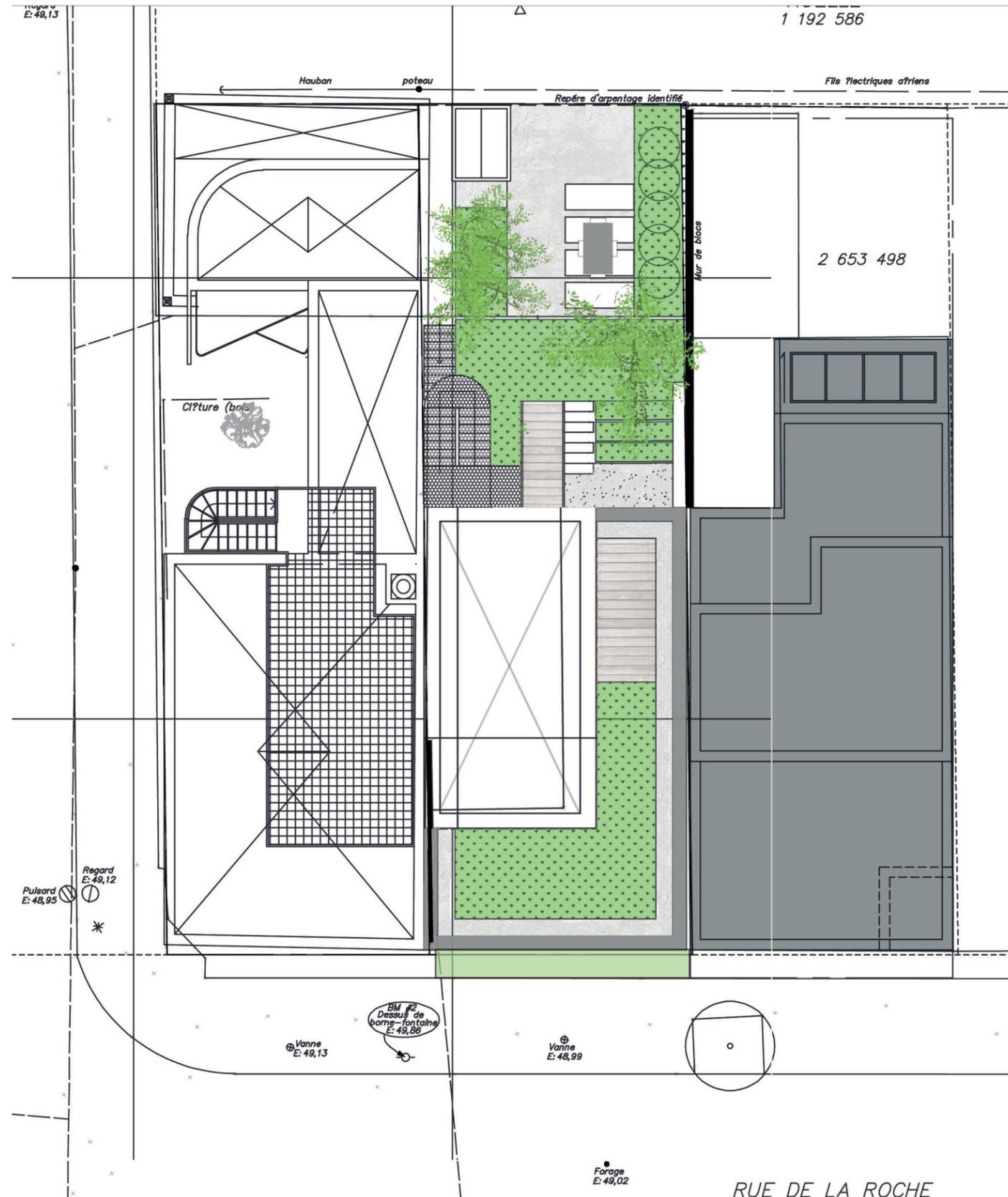
Bâtiment exempté de l'application du Chapitre 1 du Code National du bâtiment

Pourcentage de maçonnerie en façade : 79.6%

Pourcentage d'ouvertures : 32.5%

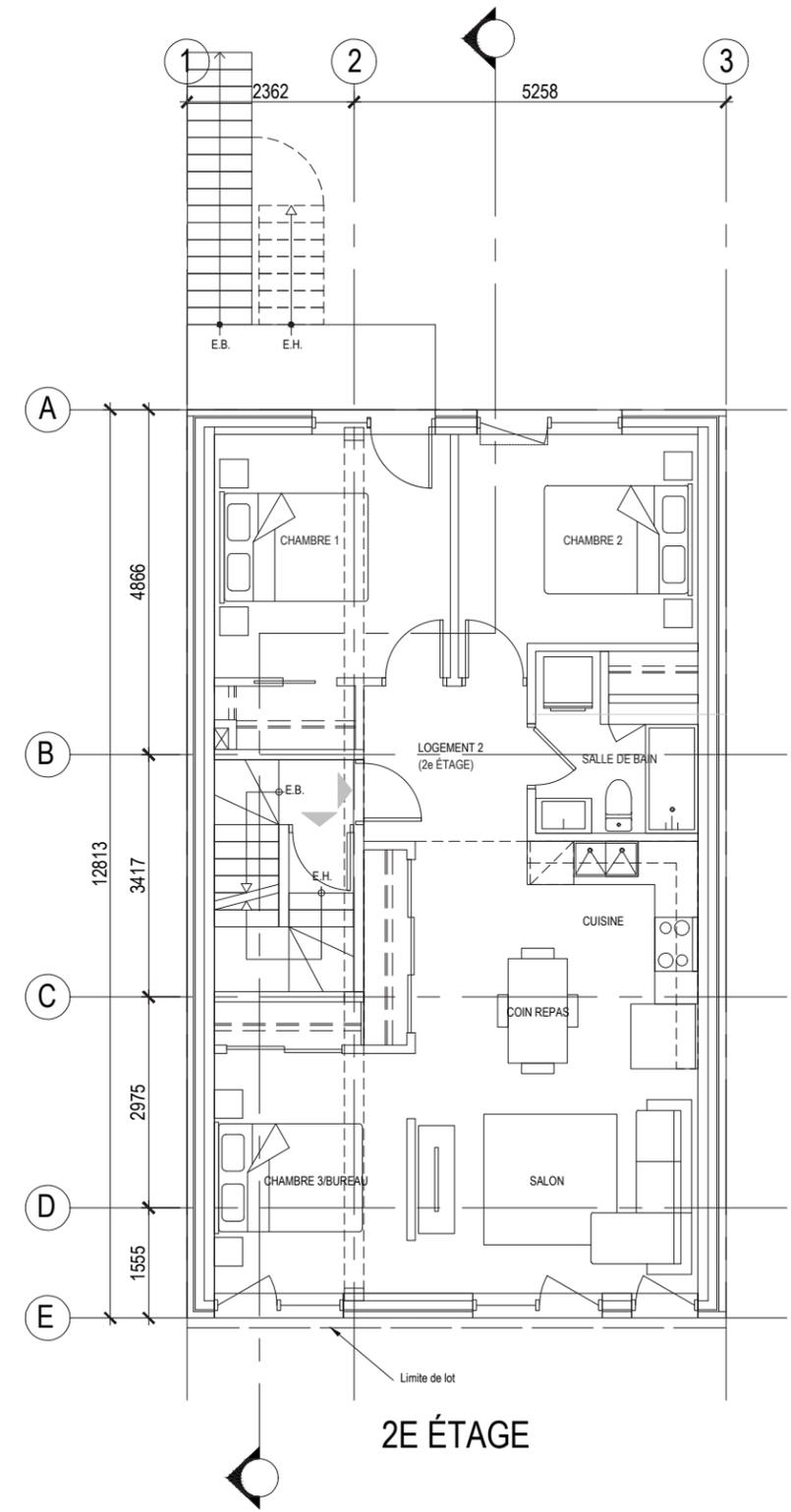
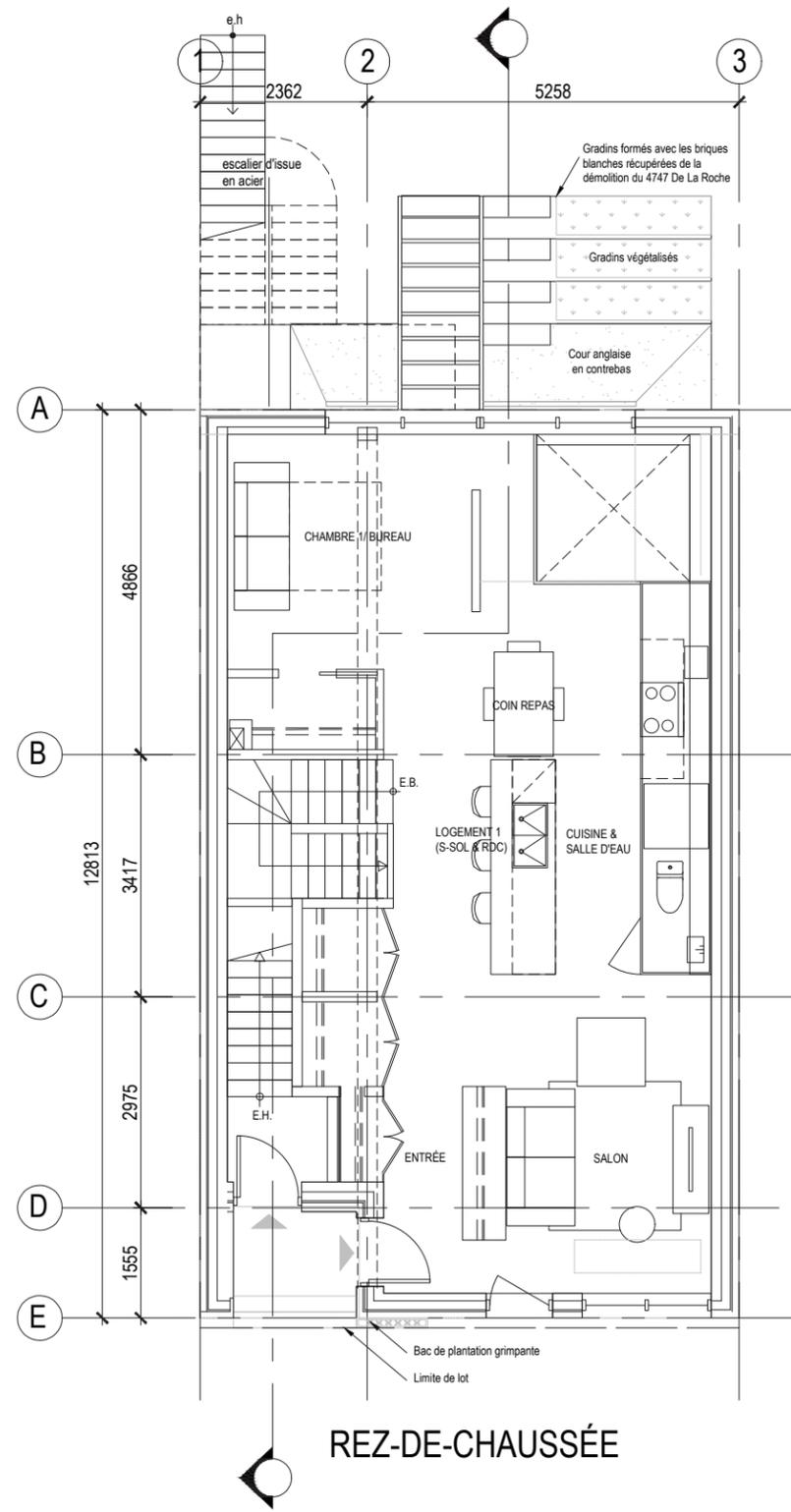
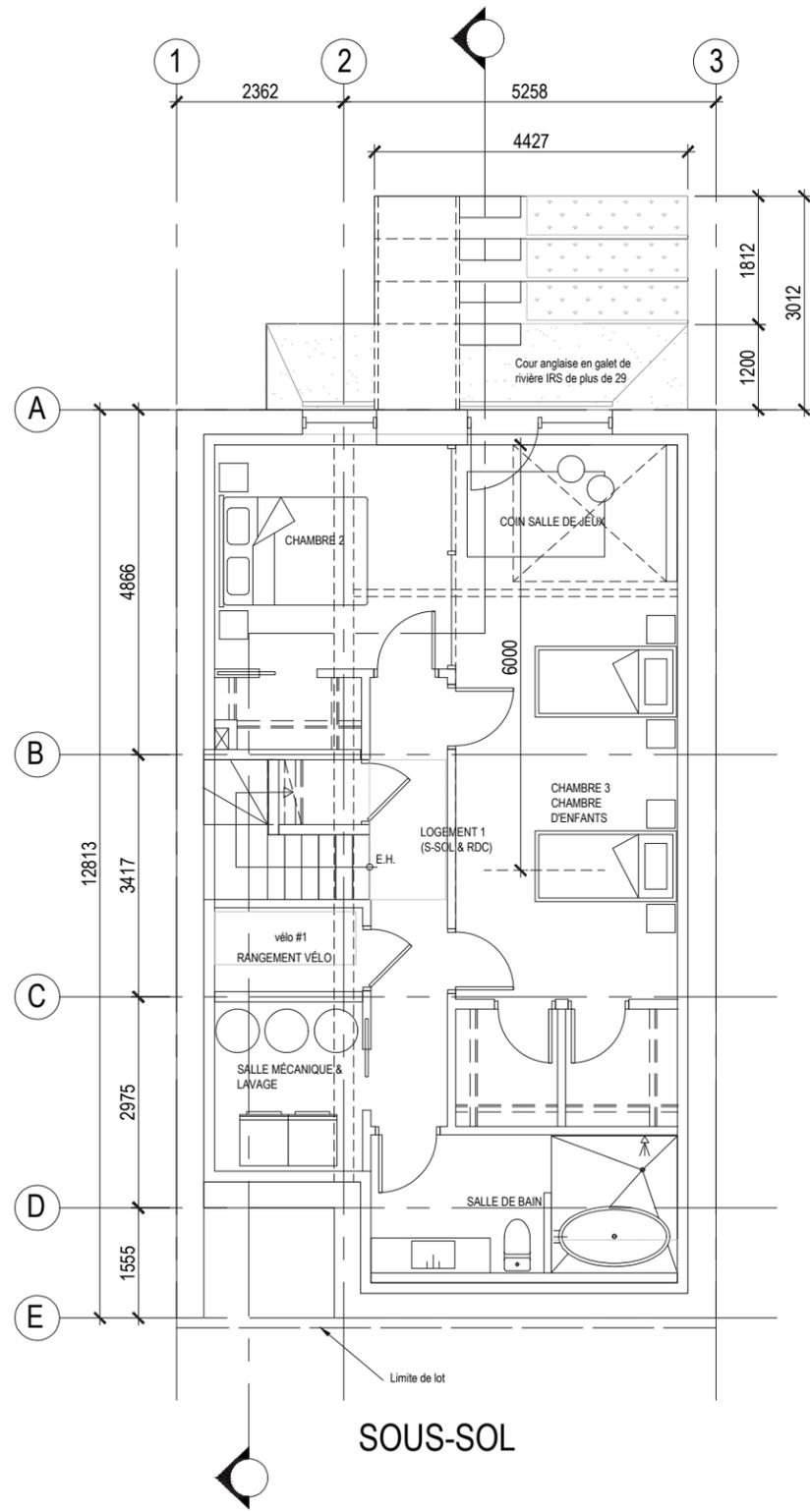
Résistances thermiques minimales:

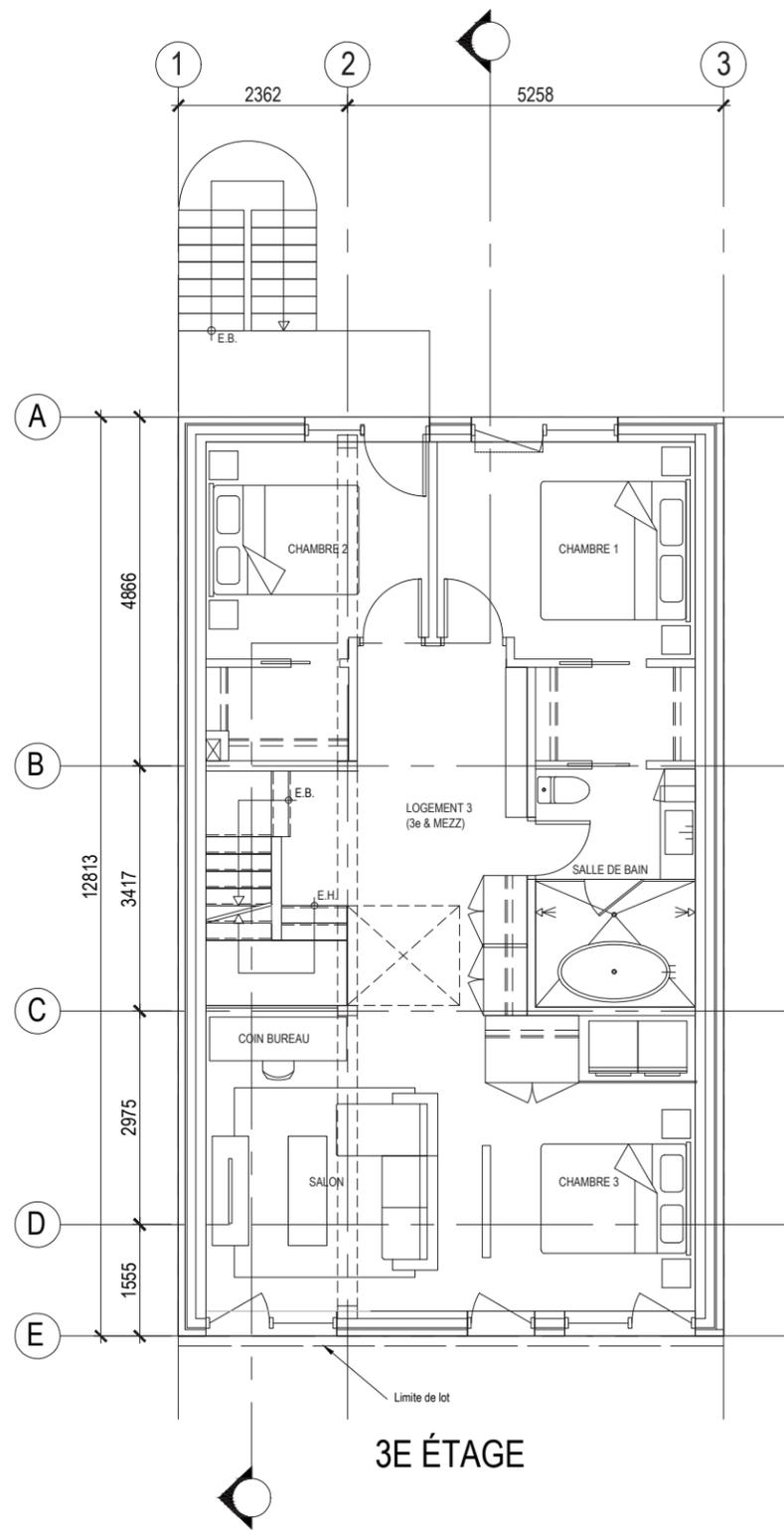
Murs extérieurs : R24,5 | Toiture : R51 | Dalle sur sol : R10 | Murs sous le niveau du sol : R20



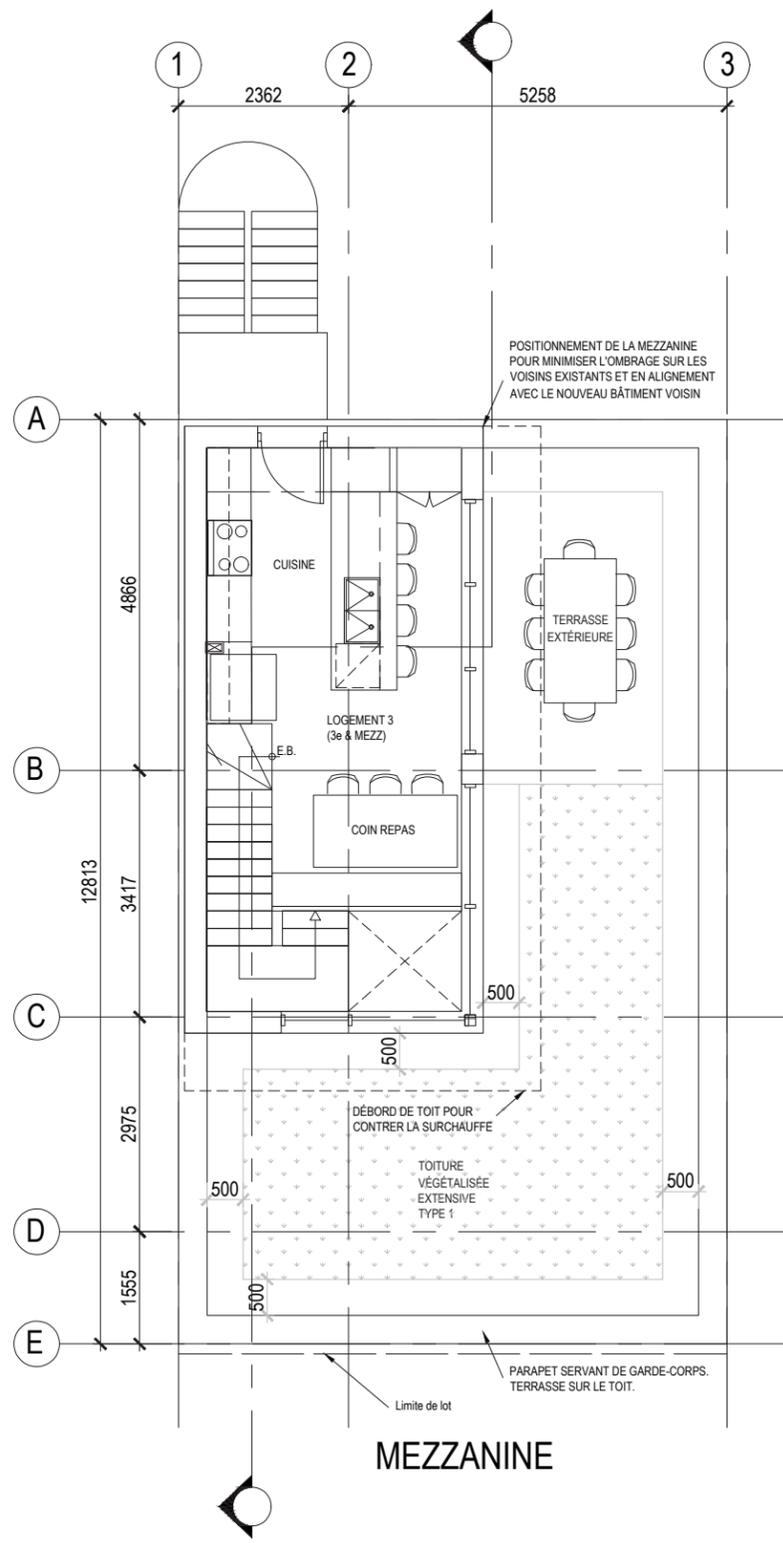
Plan d'implantation échelle 1:150



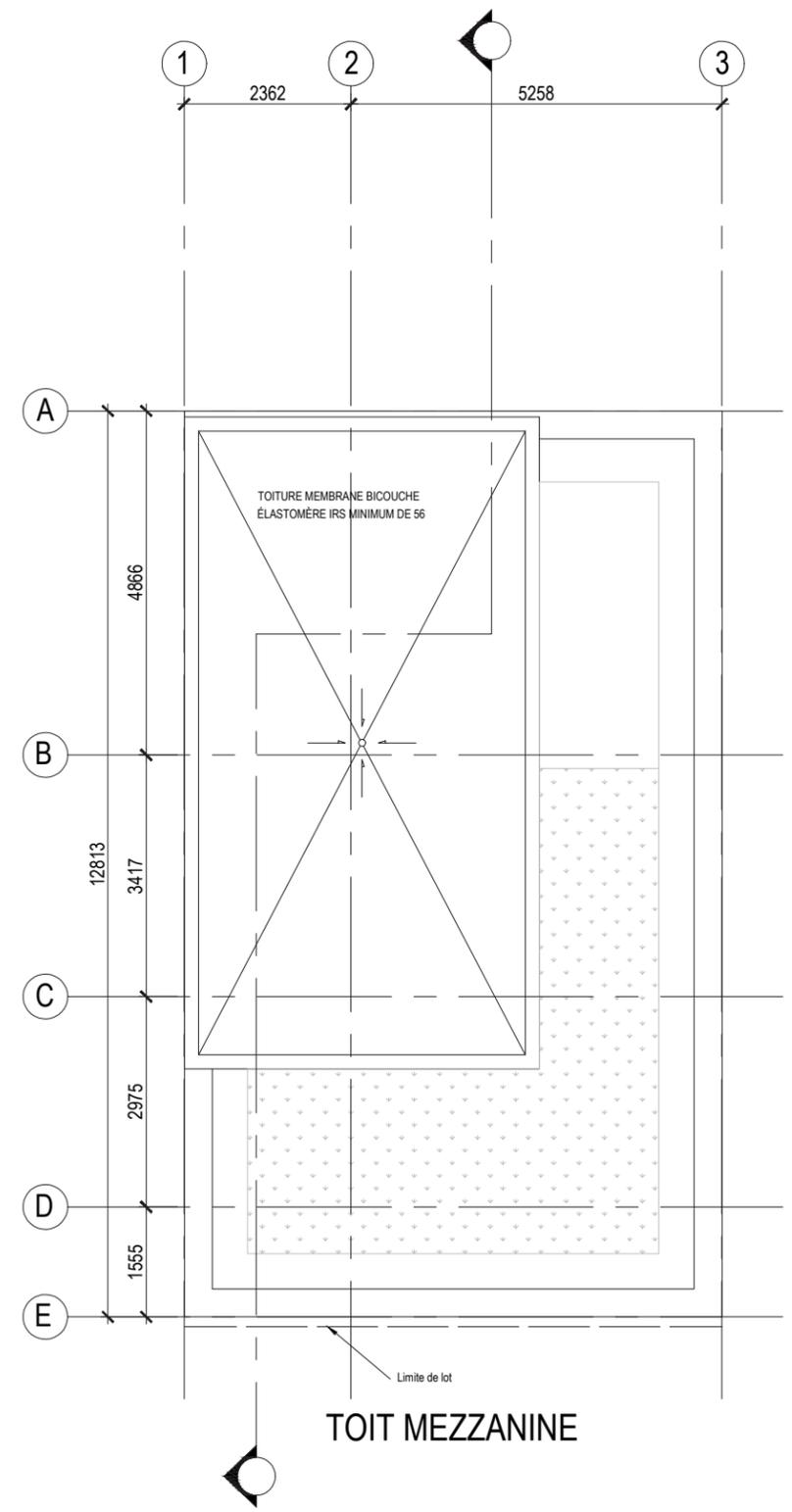




3E ÉTAGE

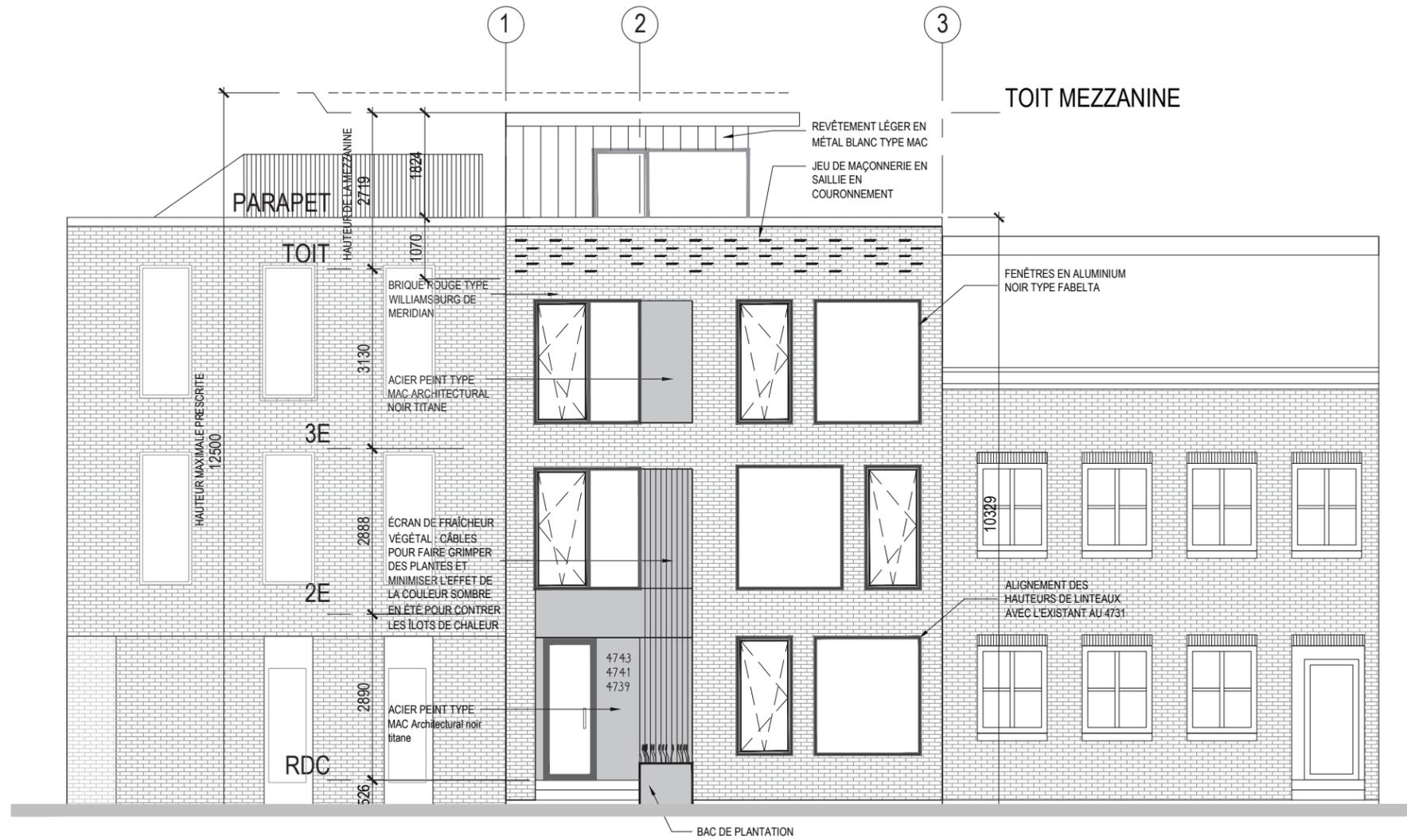


MEZZANINE

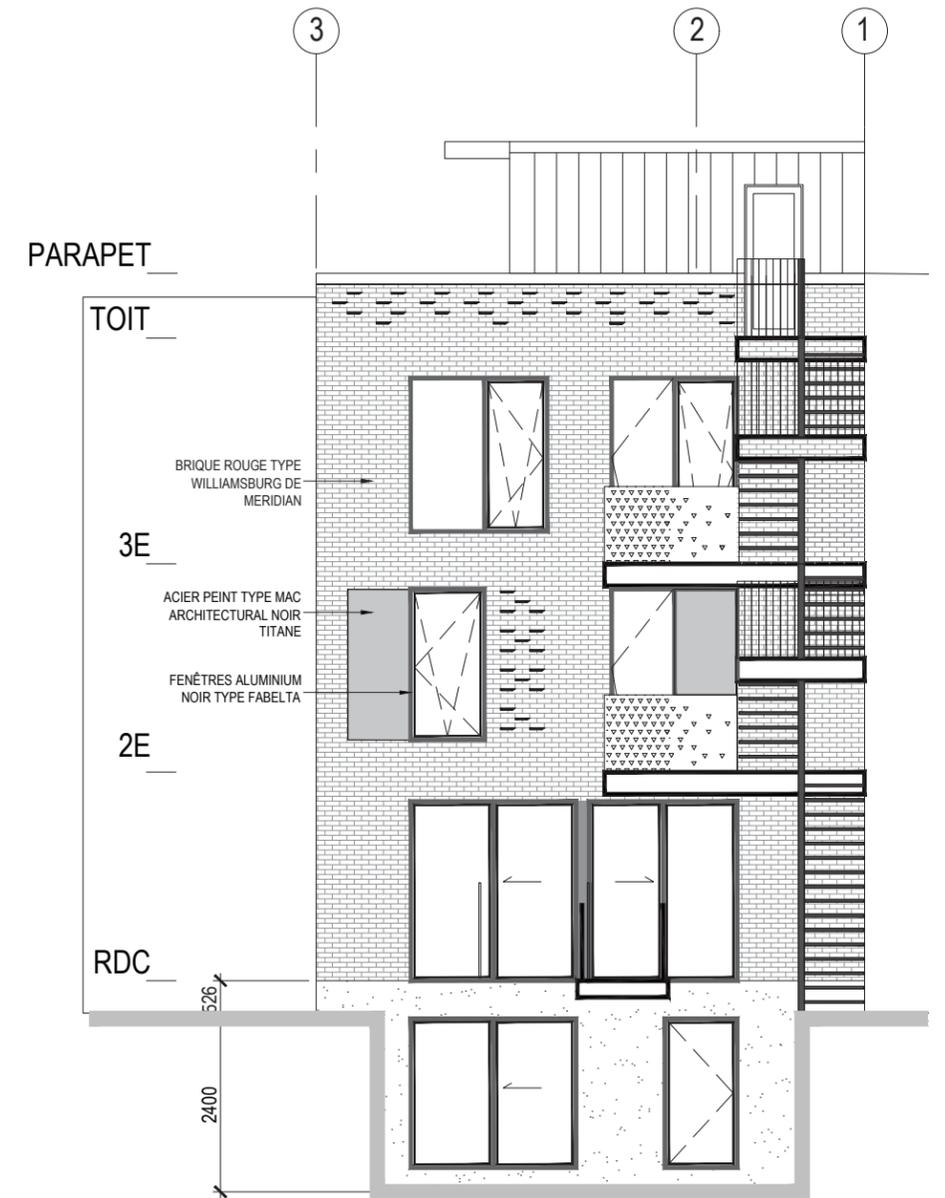


TOIT MEZZANINE





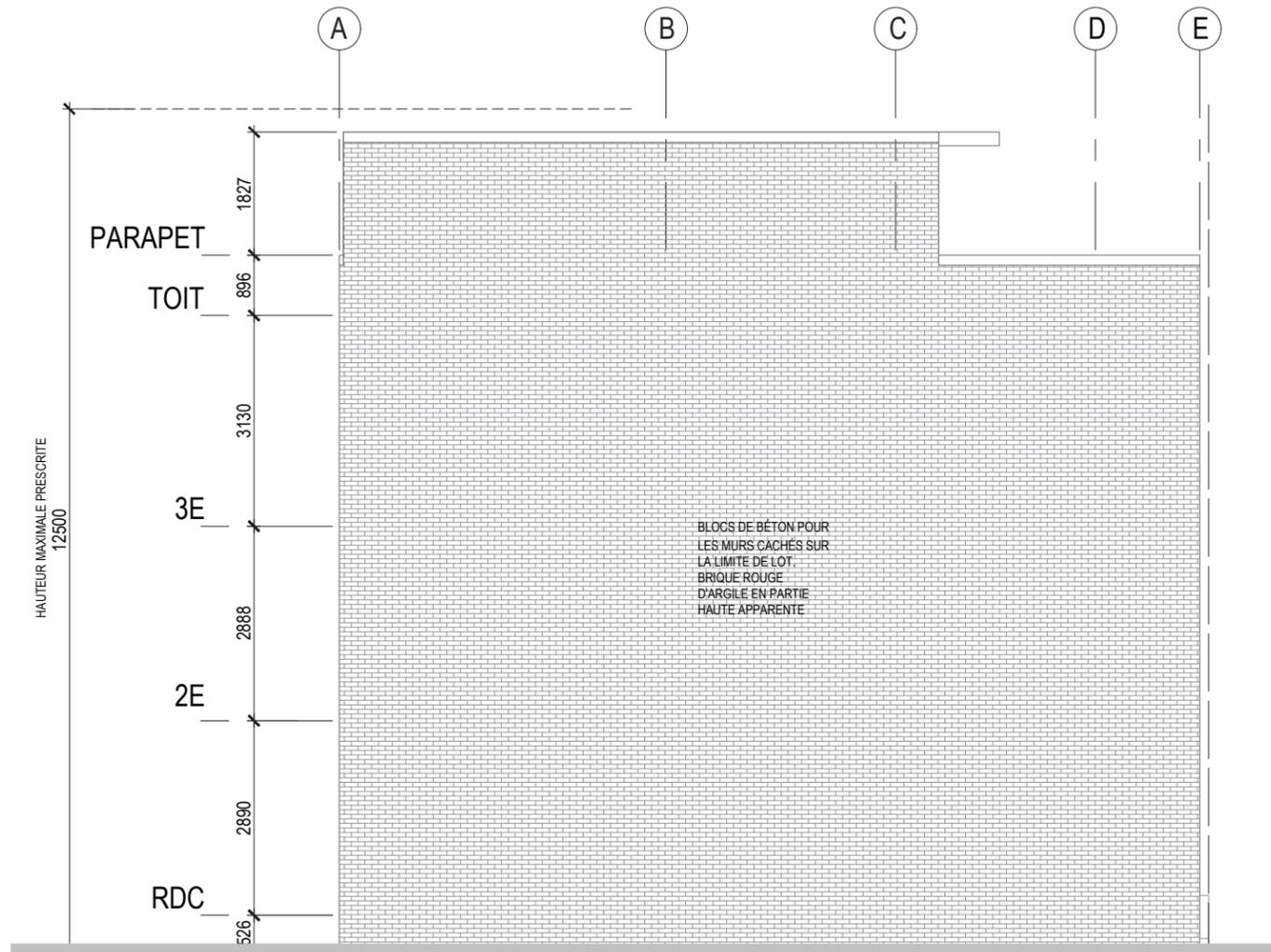
Élévation avant



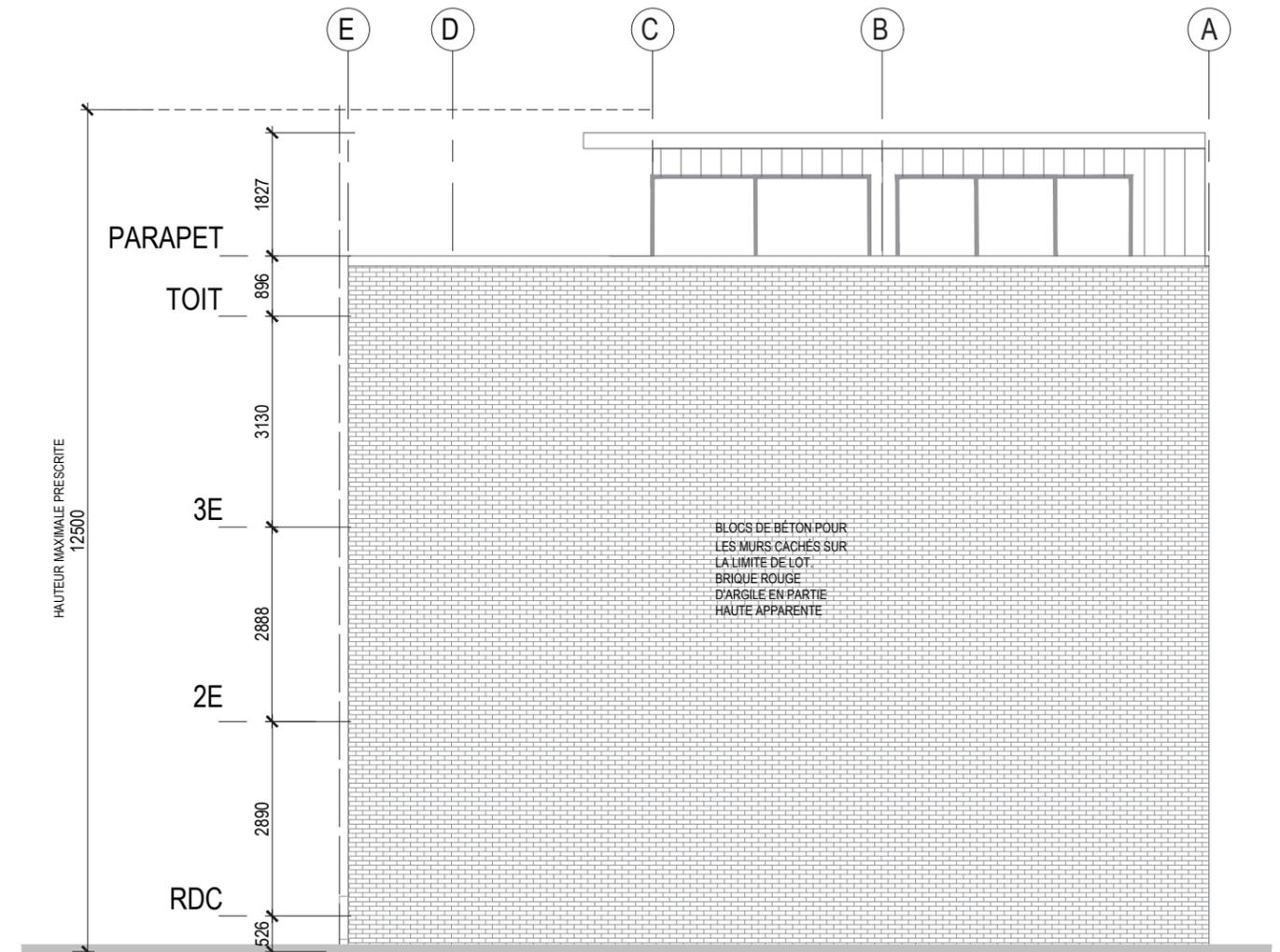
Élévation arrière



Élévations 1:100



Élévation latérale gauche mur sur la limite de lot latérale



Élévation latérale droite mur sur la limite de lot latérale





Perspective vue de la rue De La Roche



Perspective vue de la rue De La Roche près de l'entrée

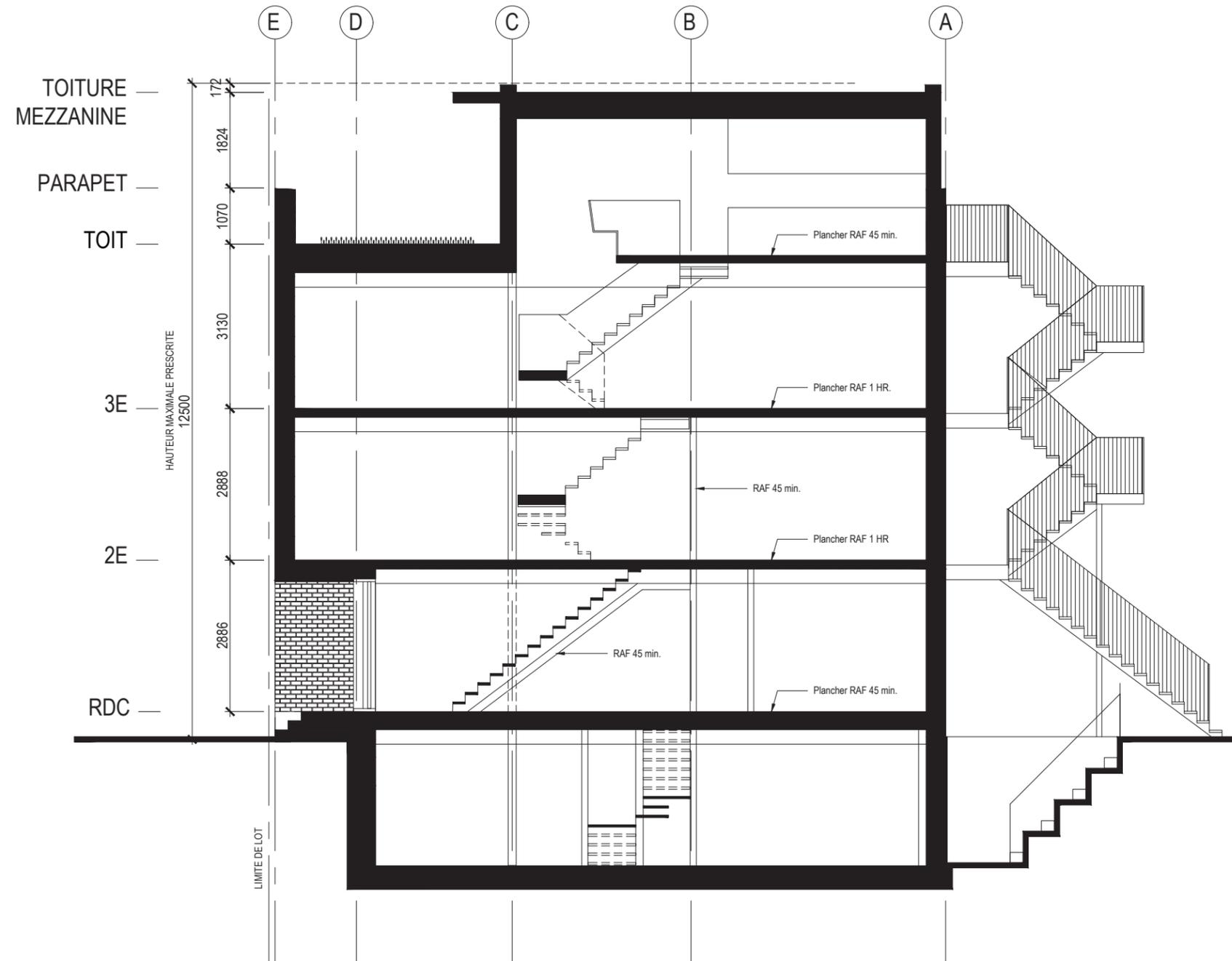


Perspective vue du coin



Perspective vue de la ruelle à l'arrière

Coupe 1:100



Coupe schématique longitudinale



Étude d'ensoleillement

On voit à l'étude d'ensoleillement que l'impact sur les voisins arrière et au sud est minime et surtout concentré vers la fin de la journée. La position de la mezzanine en toiture a été réfléchie pour diminuer l'impact de l'ombrage sur les voisins existants du côté sud et de l'autre côté de la ruelle arrière. Ces voisins ont d'ailleurs été rencontrés dans le cadre de la rencontre de voisinage et le sujet a été ouvertement abordé avec eux. Les études d'ensoleillement leur ont été présentées. Étant donné la largeur importante de la ruelle et la présence actuelle d'arbres matures à l'arrière, ainsi que l'orientation solaire et les triplex existants, l'ombrage en été est déjà bien présent dans la ruelle en fin de journée, même actuellement, sans le projet.

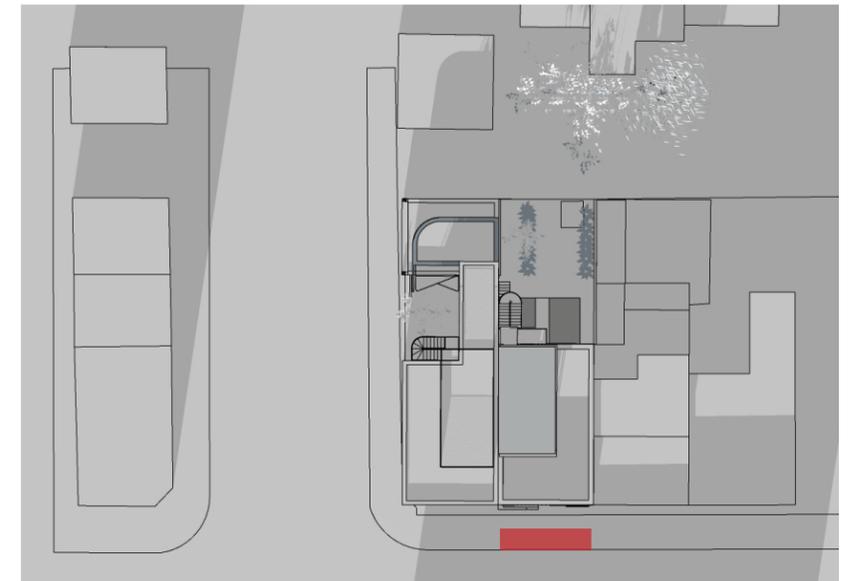
 Emplacement du bâtiment à l'étude



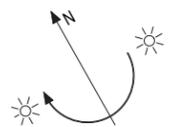
Solstice d'hiver - 9:00



Solstice d'hiver - 12:00



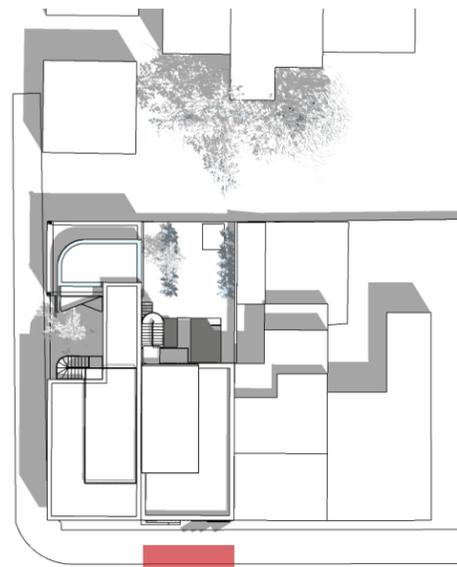
Solstice d'hiver - 15:00



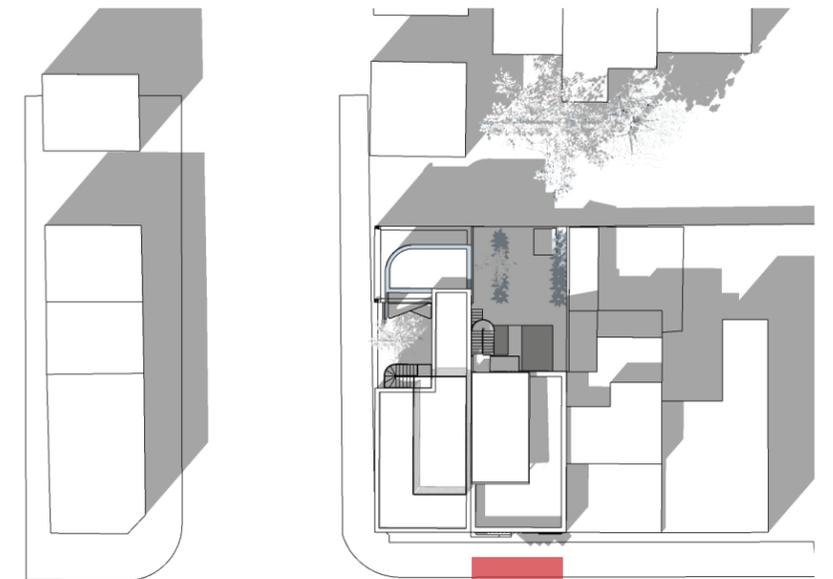
Étude d'ensoleillement



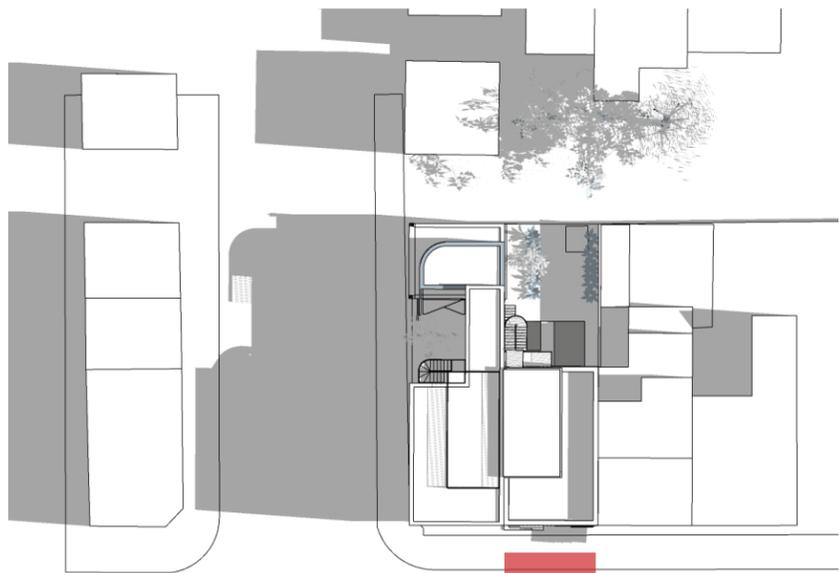
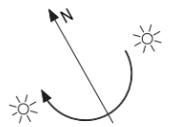
Solstice d'été - 9:00



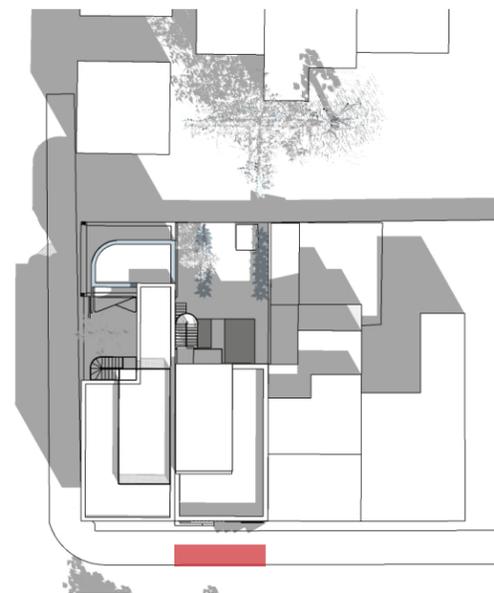
Solstice d'été - 12:00



Solstice d'été - 15:00



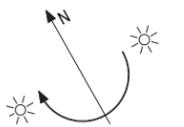
Équinoxes automne et printemps- 9:00



Équinoxes automne et printemps- 12:00



Équinoxes automne et printemps- 15:00



Demande

Contexte

Projet

Analyse

Avis de la direction :
(18 octobre 2022)

Démolition L'immeuble en titre, voisin du 4747, De La Roche, fait partie de l'étude patrimoniale déposée pour les deux immeubles (Ateliers Beaupré Michaud). Comme l'immeuble à l'intersection, il a été construit vers la fin du XIXe siècle. Toutefois, son implantation sur la parcelle est en fond de cour et comporte deux étages et deux logements. La volumétrie du bâtiment n'a pas évolué au fil du temps et seule une dépendance a disparu. La façade en brique d'argile est recouverte de clin d'aluminium et la façade arrière est en revêtement de tôle. Selon les anciennes cartes, il n'y a pas de murs privatifs coupe-feu en maçonnerie. Depuis, l'immeuble a été transformé en unifamiliale et a fait l'objet de transformation des finis intérieures en 1973. Les aspects structuraux font l'objet d'un rapport d'expertise, par la firme Geniex, datée de juin 2019.

Dans l'analyse structurale, l'immeuble au 4739, De La Roche, il est constaté :

- Les murs de moellons des murs de fondation sont de mauvaise qualité et ne sont pas construits à l'épreuve du gel;
- Dans le vide sanitaire peu profond de 30", les murs de fondation sont recouverts d'uréthane giclé;
- Une partie du rez-de-chaussée côté est, possède une dalle de béton fissurée dans toute la pièce (le remblai est soit absent ou non-compacté, soit sur un sol ne pouvant supporter les charges);
- Les solives du rez-de-chaussée ont été renforcées par l'ajout de poteaux de bois sur des semelles de béton. On note une inclinaison du plancher de 25 mm vers la rue.

Recommandations

La direction est, de façon préliminaire, favorable à la démolition, pour les motifs suivants :

L'état actuel de l'immeuble ne permet plus sa conservation ou la réutilisation de la charpente. Il est vacant depuis plusieurs mois ;

Les nombreuses transformations de l'immeuble au fil des ans ont fait perdre ses caractéristiques architecturales d'origines;

Le potentiel du projet de remplacement, au langage architectural contemporain avec un alignement de construction cohérent avec le paysage urbain existant et ses trois nouveaux logements.

La direction recommande que l'approbation soit soumise aux conditions suivantes :

Que la construction du projet soit débutée dans les 12 mois après la délivrance du permis de construction;

Que soit déposée une garantie bancaire irrévocable ou une traite bancaire au montant de 50 000 \$, avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

Projet de remplacement

La direction a fait des recommandations sur un projet préliminaire et des dessins révisés ont été reçus. Le compte-rendu de voisinage n'a pas décelé d'autre considération que les nuisances associées au futur chantier.

Avis favorable, pour la prochaine présentation, veuillez soumettre :

Les dessins étant très préliminaires, détailler davantage le parti architectural et peaufiner les perspectives;

Coordonner les ouvertures avec le projet futur voisin pour pouvoir analyser le tout;

Prévoir de façon visible de la voie publique, une plaque épigraphique avec la date de réalisation de l'immeuble, le nom du propriétaire et de l'architecte. Fournir la maquette graphique.

Demande

Contexte

Projet

Analyse

**Rec. du CCU :
(18 octobre 2022)**

Le comité appuie l'analyse de la direction et émet un avis préliminaire favorable à la démolition pour les mêmes motifs. Il appuie les commentaires de la direction quant au projet de remplacement et souligne qu'il sera important que les plans soient plus élaborés en vue du passage au comité démolition.

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Étapes d'approbation

CCU préliminaire	18 octobre 2022
Séance du comité de démolition	24 janvier 2023
Délivrance du certificat de non-appel	30 jours après la décision du comité, si aucune opposition n'est reçue