



Consultation écrite 4058-68, rue Parthenais

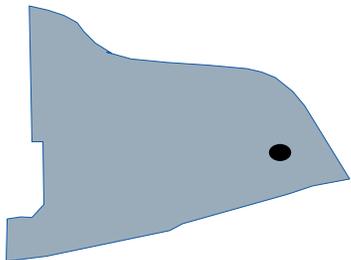
Le Plateau-Mont-Royal
Montréal 

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises
Direction du développement du territoire et des études techniques
10 au 24 mars 2022

LOCALISATION

LE **PLATEAU-MONT-ROYAL**

- Demande
- Projet
- Analyse



CONTEXTE – BÂTIMENT RÉSIDENTIEL EXISTANT

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse

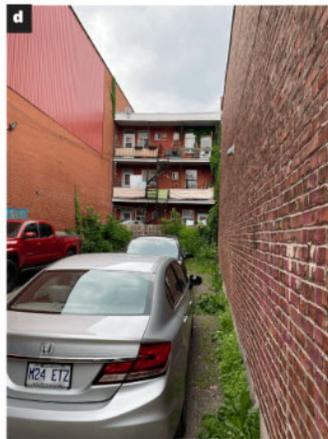
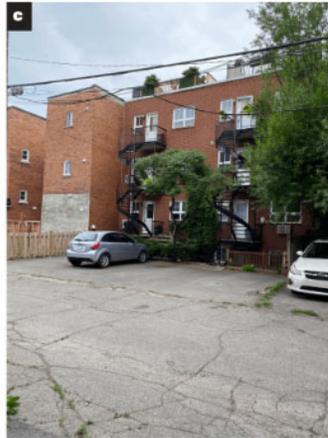


- Construit entre 1921 et 1923;
- Quintuplex;
- Parement en briques.

CONTEXTE – BÂTIMENT RÉSIDENTIEL EXISTANT



- Demande
- Projet
- Analyse



CONTEXTE – BÂTIMENT INDUSTRIEL À DÉMOLIR

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse



- Construit entre 1921 et 1923;
- Manufacture à bonbons;
 - Structure simple, fonctionnelle et économique;
 - Charpente en bois et parement en briques
 - A subi plusieurs transformations.
- Vacant;
- Dérogatoire (H.2-4) et interdit d'avoir deux bâtiments principaux

CONTEXTE - HISTORIQUE

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

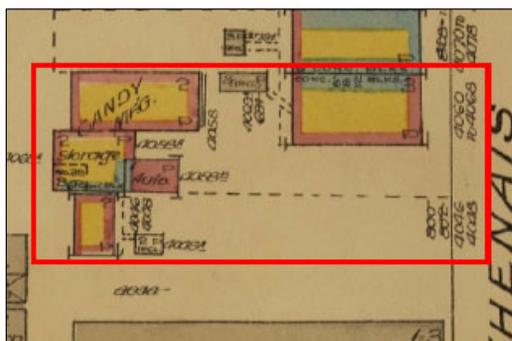
Analyse



En 1907, les trois lots appartiennent à trois propriétaires distincts et ils sont vacants.



Entre mai 1908 et mai 1909, un duplex est érigé en fond de à l'arrière d'une des propriétés.



Entre mai 1921 et mai 1923, un quintuplex de trois étages est construit avec une façade de brique. Une manufacture de bonbons est également construite en fond de cours avec trois volumes distincts : une usine de deux étages, un entrepôt de deux étages et un garage d'un étage. Sert, jusqu'en 1973, de manufacture de bonbons et, à partir de 1978 jusqu'à récemment, il occupait la vocation de bureaux.

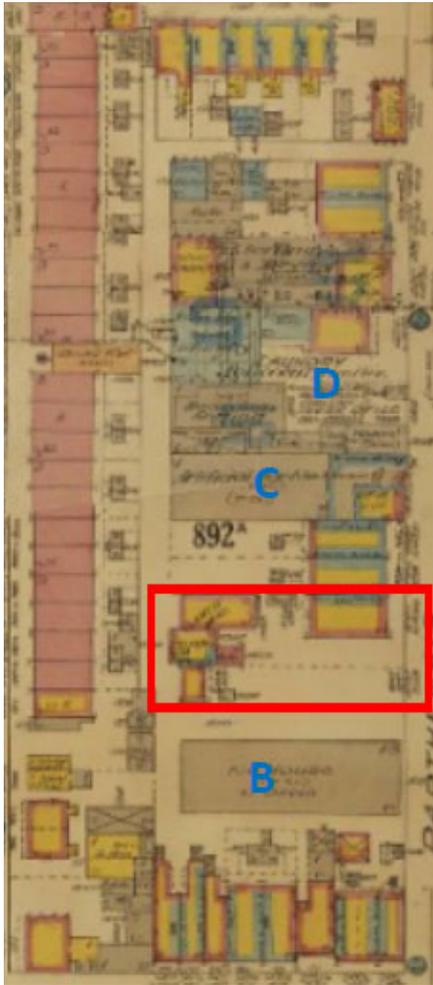
CONTEXTE - HISTORIQUE

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse



Entre 1915 et 1926, d'autres installations industrielles ouvrent leurs portes sur la rue Parthenais entre les rues Sherbrooke Est et Rachel Est, notamment du côté ouest :

- Un grand entrepôt de réfrigération (« ice house »);
- Un grand entrepôt pour la manufacture de faux marbre;
- La buanderie Jolicoeur Limitée, une entreprise familiale fondée en 1907.

DEMANDE

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse

Dans le but de pouvoir offrir une nouvelle vocation à l'espace et d'exploiter une grande partie de son terrain, le propriétaire prévoit de démolir le bâtiment à caractère industriel et d'agrandir l'immeuble résidentiel existant.

Ainsi, le projet prévoit la construction de six plexs et offrirait un total de 18 nouveaux logements de typologies différentes (1 à 4 chambres) et deux logements qui répondent aux principes de logement adaptable.

La façade du bâtiment résidentiel existant serait requalifiée afin qu'elle puisse retrouver ses composantes architecturales d'origine.



DEMANDE

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

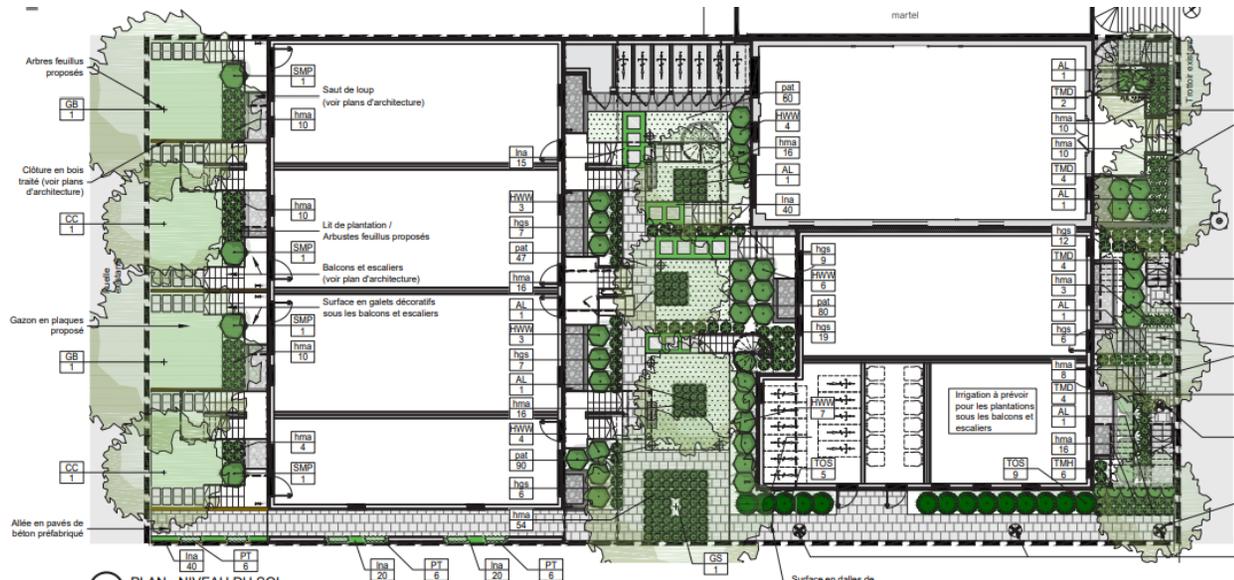
Projet

Analyse

Le projet prévoit l'abattage de quatre arbres matures présents sur le périmètre du terrain. Un rapport élaboré par un ingénieur forestier a été soumis à la direction.

Afin de contribuer à la réduction de formation des îlots de chaleur dans le secteur, le projet prévoit d'augmenter considérablement les surfaces verdies sur le site avec des végétaux plantés en pleine terre et 12 arbres.

Des espaces extérieurs privés et communs, tels que des balcons, terrasses au toit et une cour intérieure verdie sont également prévus.



DEMANDE

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse

La rencontre d'information de voisinage a été tenue le 16 juin 2021 et les voisins ont soulevé des inquiétudes par rapport à l'entreposage de la neige lors des périodes de déneigement de la ruelle et la préservation des remises existantes. Afin d'éviter que la neige soit poussée dans la nouvelle cour arrière, une clôture est prévue dans le projet et les remises existantes seront conservées.

DEMANDE - DÉROGATIONS

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse

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

- Article 9: 1° Dans un secteur de hauteur en mètres et en étages, la hauteur d'un bâtiment doit être égale ou inférieure à la hauteur en mètres et en étages maximale prescrite;
 - Hauteur maximale prescrite: 3 étages et 12 m 50;
 - Hauteur maximale proposée: 3 étages et mezzanines et 12 m 70;
- Article 18.1: Chaque élément d'une terrasse doit respecter un retrait par rapport à la façade du bâtiment équivalent à au moins 2 fois leur hauteur;
- Article 121: L'occupation d'un terrain et d'un bâtiment doit être conforme aux usages prescrits
 - Usage prescrit: H.2-4 (2 à 8 logements);
 - Usage proposé: H.6 (23 logements).

DÉMOLITION – RAPPORT D'EXPERTISE

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse

L'inspection du 13 novembre 2020 (firme MA-TH inc.) a permis de relever plusieurs déficiences :

- Béton des fondations poreux et friable;
- À de nombreux endroits, des vides indiquent une altération avancée des murs de fondations sur lesquels l'ensemble de la structure repose;
- Des tassements différentiels importants sur les murs extérieurs (fondation);
- Fissuration du mortier, ventre de bœuf et détachement du parement de briques;
- Dégradation très avancée des solives aux appuis à la fondation.



DÉMOLITION – CONCLUSION

Demande

Projet

Analyse

- Le bâtiment comporte des déficiences devant faire l'objet de mesures correctives à court ou moyen terme;
- Si aucune intervention n'est effectuée, les dégradations vont se poursuivre, et ce, de plus en plus rapidement;
- Le bâtiment a été mal construit dès le départ et le manque d'entretien et la détérioration ont rendu pratiquement irrécupérables plusieurs éléments de sa charpente;
- Si l'intention est de revoir les aménagements intérieurs, d'agrandir le bâtiment et de corriger les déformations des planchers et des murs, il est recommandé d'évaluer la possibilité de démolir le bâtiment.

ABATTAGE – RAPPORT D'EXPERTISE

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse



1. Peuplier deltoïde (situé à 1 m 82 de la construction)

Aucun signe de dépérissement

À 3 m du sol quatre branches charpentières (fourches) divise le tronc, cet état peut provoquer la rupture d'une de ces branches (lors des intempéries);

Pavage du bitume jusqu'à la base du tronc, ce qui est non souhaitable pour la santé de l'arbre.

Âge estimé : 75 à 110 ans (près de sa limite de longévité)



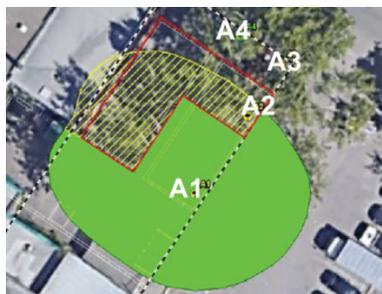
2. Peuplier deltoïde (situé à 1 m 72 de la construction)

Aucun signe de dépérissement

A une mauvaise fourche à un mètre du sol

A une carie importante entre les troncs

Âge estimé : 75 à 110 ans (près de sa limite de longévité)



ABATTAGE – RAPPORT D'EXPERTISE

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse



3. Orme de Sibérie (situé à 3 m 41 de la construction)

Espèce exotique envahissante

Aucun signe de dépérissement

2 branches inclinées vers la rue, ce qui peut représenter un risque de fracture sur le domaine public

Situé dans la projection du passage menant vers les logements à l'arrière

Âge estimé : 30 ans



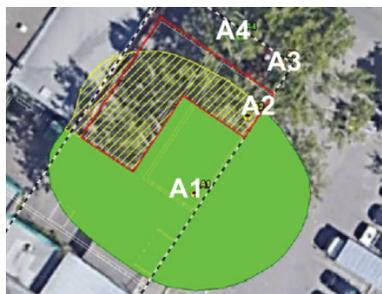
4. Érable à Giguère (situé à 2 m 58 de la construction)

Espèce exotique envahissante

Écorce et xylème en décomposition

Envahi de cloportes et d'asticots

Âge estimé : 30 ans



ABATTAGE

Demande

Projet

Analyse



1103 M² DE LA SURFACE AVEC UN ALBÉDO DE 0.1 À 0.2

ASPHALTE : 502 M² / TOITURE 601 M²
Totalité des surfaces occupées par des matériaux artificiels à faible albédo (entre 0.1 et 0.2) - Responsable des îlots de chaleur



ARBUSTE: 0 M²
GAZON: 0 M²
CANOPE: 489 M²

Canopée (offerte principalement par les peupliers deltoïdes en fin de vie qui est appelée à se dégrader rapidement)



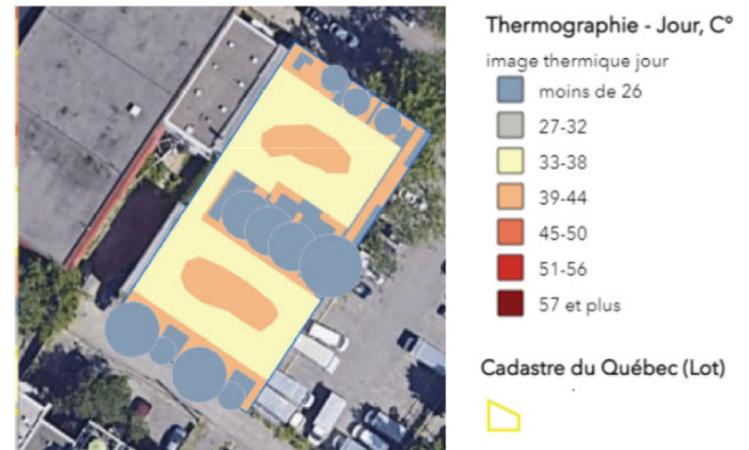
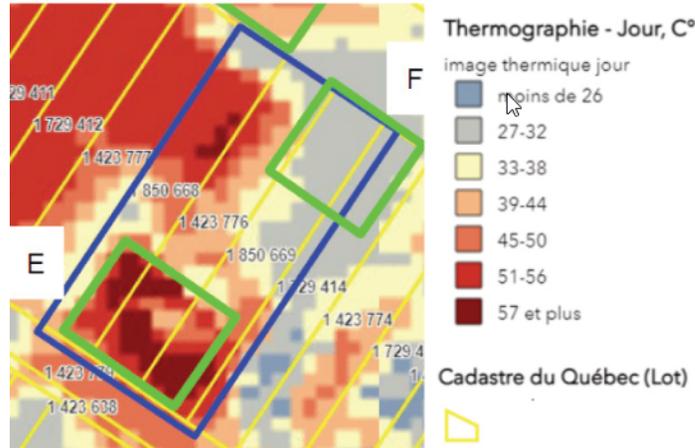
0 M² AVEC UN ALBÉDO DE 0.1 À 0.2
220 M² AVEC UN ALBÉDO DE 0.4 À 0.6
644 M² AVEC UN ALBÉDO DE 0.6 À 0.75



ARBUSTE: 118 M²
GAZON: 121 M²
CANOPE: 359 M²

L'albédo est le pouvoir réfléchissant d'une surface, c'est-à-dire le rapport du flux d'énergie lumineuse réfléchi au flux d'énergie lumineuse incidente.

Voir la note technique du biologiste en annexe sur l'évaluation de l'impact du projet de développement sur la formation d'îlot de chaleur



Cour intérieure

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse



Perspective ruelle

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse



Perspective à vol d'oiseau

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse



Demande

Projet

Analyse

La direction est favorable au projet pour les motifs suivants :

- Le projet permettrait de remplacer un bâtiment de type industriel désuet et dérogatoire ainsi qu'une aire de stationnement asphalté pour véhicules routiers par la construction de six plexs;
- La nouvelle construction permettrait de créer 18 unités de logement de typologie diversifiée (1 à 4 chambres) pour un total de 23 logements;
- Le projet intègre deux (2) logements qui répondent aux principes de logement adaptable;
- Le projet de remplacement s'insère harmonieusement dans son milieu bâti et améliore la qualité du contexte existant;
- Les travaux projetés sur la façade du bâtiment existant comprennent le maintien et le retour des composantes architecturales d'origine;
- Chaque logement aurait accès à un espace de vie extérieur;
- Par son implantation en forme de «U», l'aménagement paysager prévu permettrait d'ajouter 12 nouveaux arbres adaptés au site tout en prévoyant 240 m² de verdissement par la plantation de végétaux en pleine terre ainsi que des bacs sur les balcons et les terrasses;
- La plantation d'arbres et de végétaux sur le site contribuerait à réduire le risque de formation d'îlot de chaleur dans le secteur;
- Il n'y a aucune unité de stationnement pour véhicule qui serait aménagée en sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment.
- Lors de sa réunion du 16 novembre 2021, le comité consultatif d'urbanisme a formulé une recommandation favorable.

Demande

Projet

Analyse

La direction propose que l'approbation soit assujettie des conditions suivantes:

Pour le bâtiment:

- Que la hauteur maximale de la construction projetée soit limitée à 3 étages avec mezzanines et à 12 m 90;
- Que le taux d'implantation maximal de l'immeuble, incluant les espaces dédiés au stationnement pour vélo, soit limité à 63%;
- Que la teinte du revêtement en brique des murs donnant sur la cour intérieure ainsi que celle du revêtement métallique des mezzanines soit pâle;
- Que l'ensemble des équipements, persiennes et sorties mécaniques soit installé au toit de l'immeuble;
- Qu'un minimum de deux logements réponde aux principes de logement adaptable;
- Que soit aménagée une salle de déchets à l'intérieur du bâtiment;
- Qu'un total minimal de 19 sorties d'eau protégée du gel soit prévue à l'extérieur du bâtiment, au rez-de-chaussée, ainsi que sur chacune des terrasses au toit de l'immeuble.

Demande

Projet

Analyse

La direction propose que l'approbation soit assujettie des conditions suivantes (suite):

Pour le bâtiment existant:

- Que l'ensemble des interventions projetées sur la façade du bâtiment permettent de retrouver ses composantes architecturales d'origine.

Pour l'aménagement paysager:

- Qu'une superficie totale minimale de 240 m² du terrain fasse l'objet d'un aménagement paysager avec des végétaux plantés en pleine terre et 12 arbres d'essence diversifié;
- Que soit aménagée une cour intérieure d'une superficie minimale de 190 m²;
- Que la superficie totale minimale de bacs de plantation permanents comportant des végétaux plantés en pleine terre, sur les terrasses et les balcons, soit de 30 m²;
- Qu'un passage piéton, menant vers les logements à l'arrière, d'une largeur minimale de 1 m 20 soit prévu au sud de la volumétrie donnant sur la rue Parthenais;
- Qu'un éclairage architectural soit développé pour la cour intérieure et le passage au sud de la volumétrie donnant sur la rue Parthenais.

Demande

Projet

Analyse

La direction propose d'ajouter en plus des objectifs et des critères prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2005-18), les critères d'évaluation suivants :

- Que l'aménagement paysager de la cour arrière soit effectué en continuation avec ceux projetés sur la ruelle;
- Que l'aménagement de la cour intérieure soit appropriable, facile d'entretien et sécuritaire et qu'il limite les vues entre les immeubles;
- Que l'accès au stationnement pour vélo soit facile.

APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Les dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

- La hauteur du bâtiment et le nombre de logements.

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir d'un **résident**, d'un **propriétaire d'immeuble** ou d'un **occupant** 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 d'où elle provient ;
- Être signée par au moins 12 personnes par zone 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.

APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Contexte

Projet

Analyse

