



2512, rue Saint-Patrick  
Projet particulier de construction

Assemblée publique de consultation du 29 août 2019

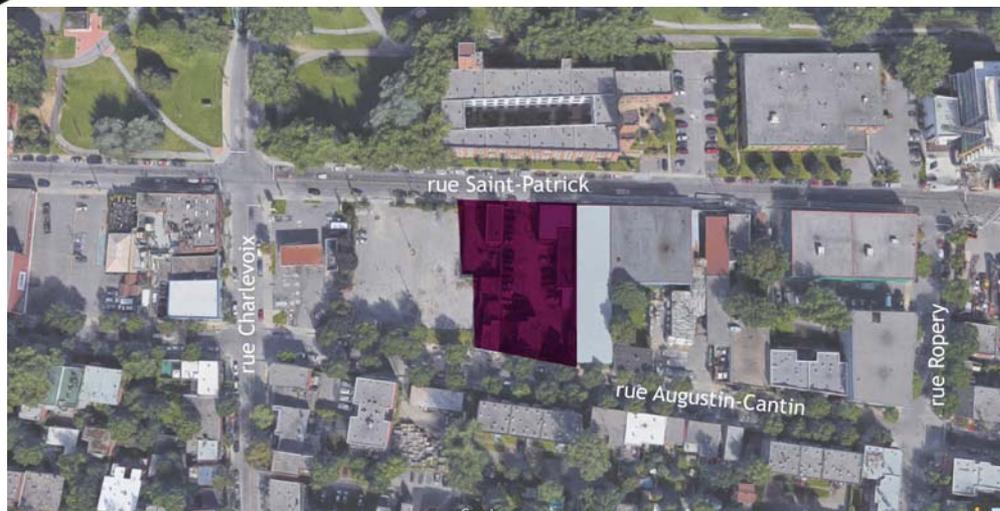
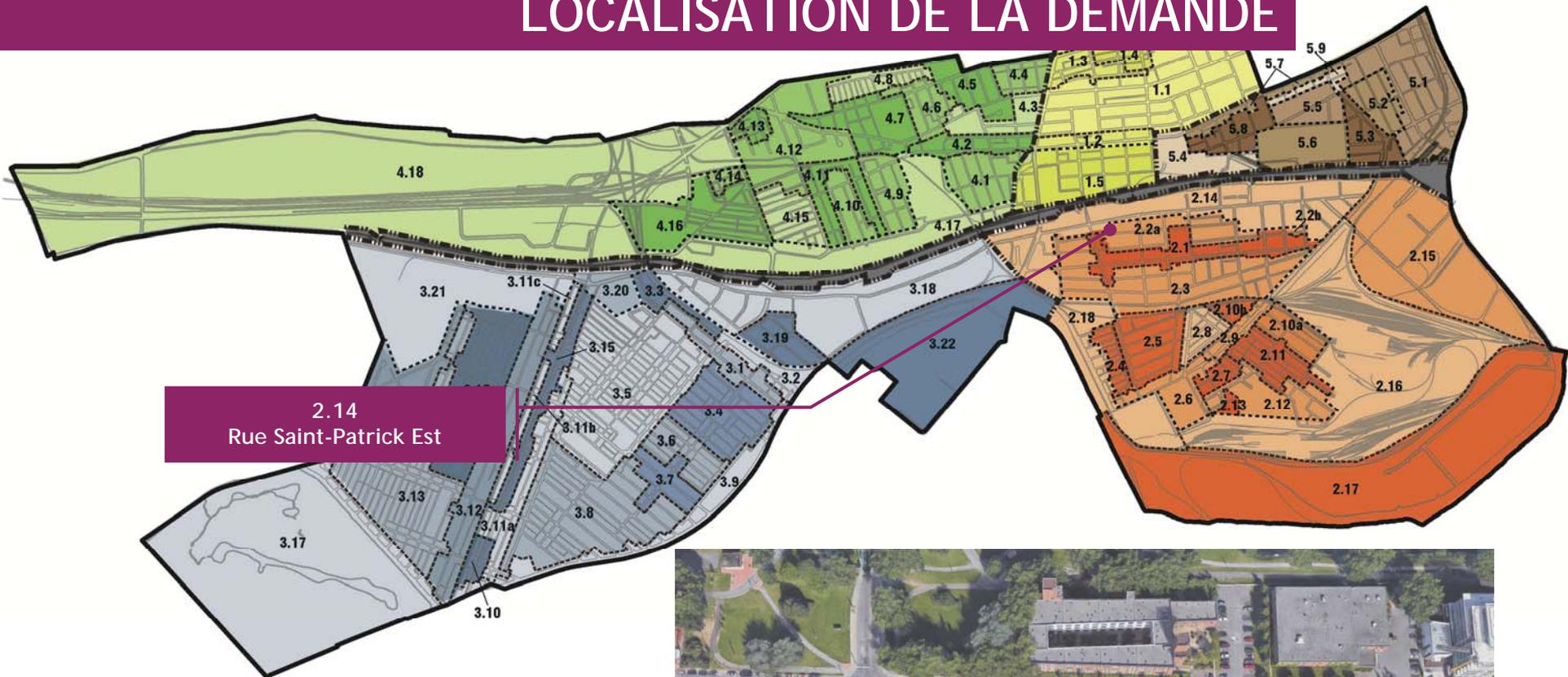
Préparé par Catherine Coulombe, urb. conseillère en aménagement

V 2019-08-30 12:58

VUE DE SAINT-PATRICK

ATELIER CHALOUB  
ARCHITECTES

# LOCALISATION DE LA DEMANDE



## QU'EST-CE QU'UN PPCMOI ?

- ❁ PPCMOI pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un **I**meuble
- ❁ C'est une **résolution** du Conseil d'arrondissement **qui autorise** les paramètres dérogatoires d'un projet **à certaines conditions**

## AVANTAGES DE CETTE APPROCHE

- ❁ Permet d'exiger toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet
- ❁ Permet d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires
- ❁ Permet de soumettre le projet à un processus d'approbation citoyenne

# GRANDES ÉTAPES DE CONCEPTION ET D'APPROBATION DU PROJET

1

**PPCMOI**

Détermine les paramètres  
du projet

2

**PIIA**

Autorise les plans  
d'implantation et  
d'intégration architecturale

3

**PERMIS**

Autorise la démolition  
et la construction

1

● Mise en contexte

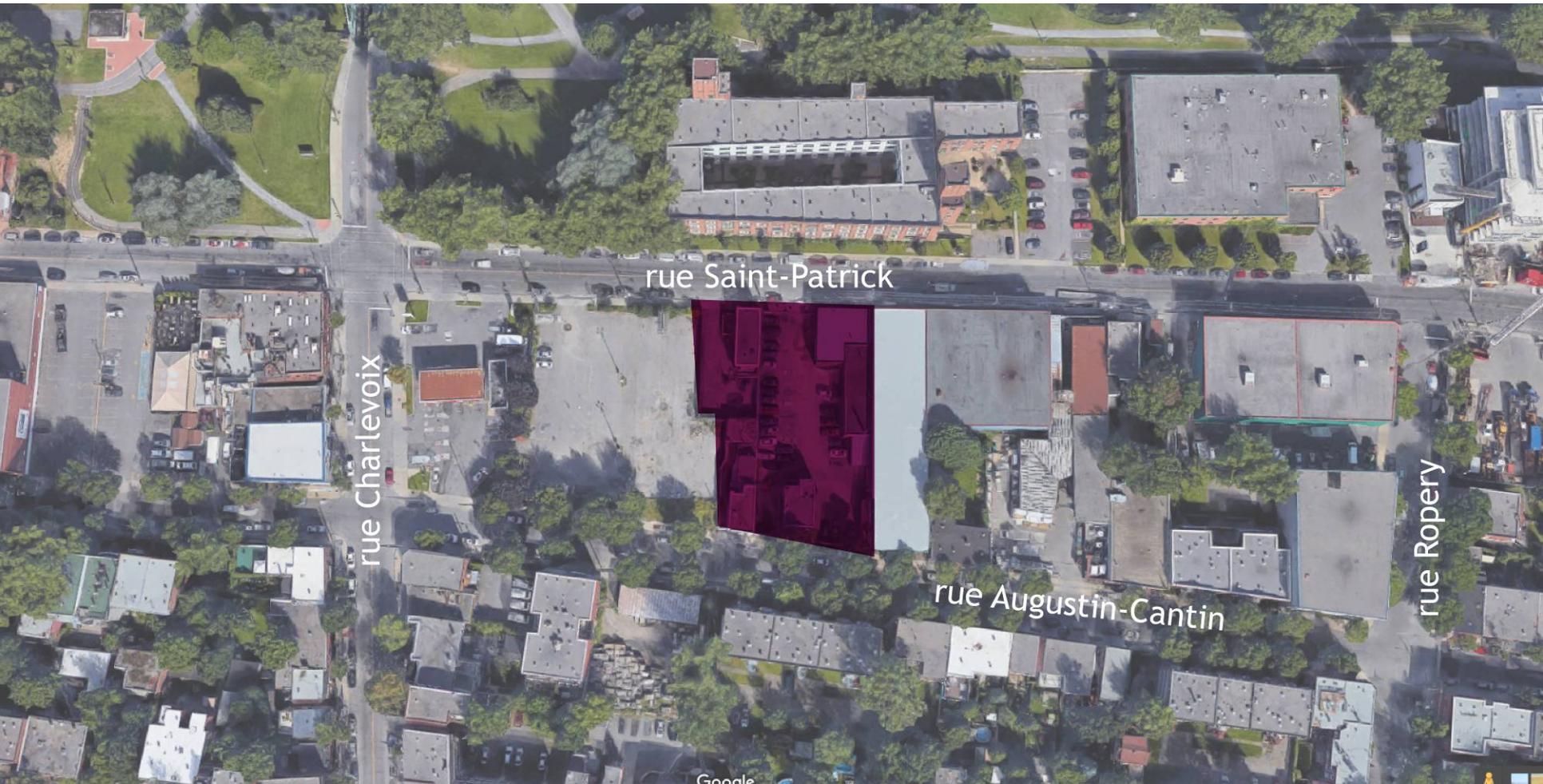
2

● Présentation du projet

3

● Projet particulier de construction (PPCMOI)

# CONTEXTE DE LA DEMANDE

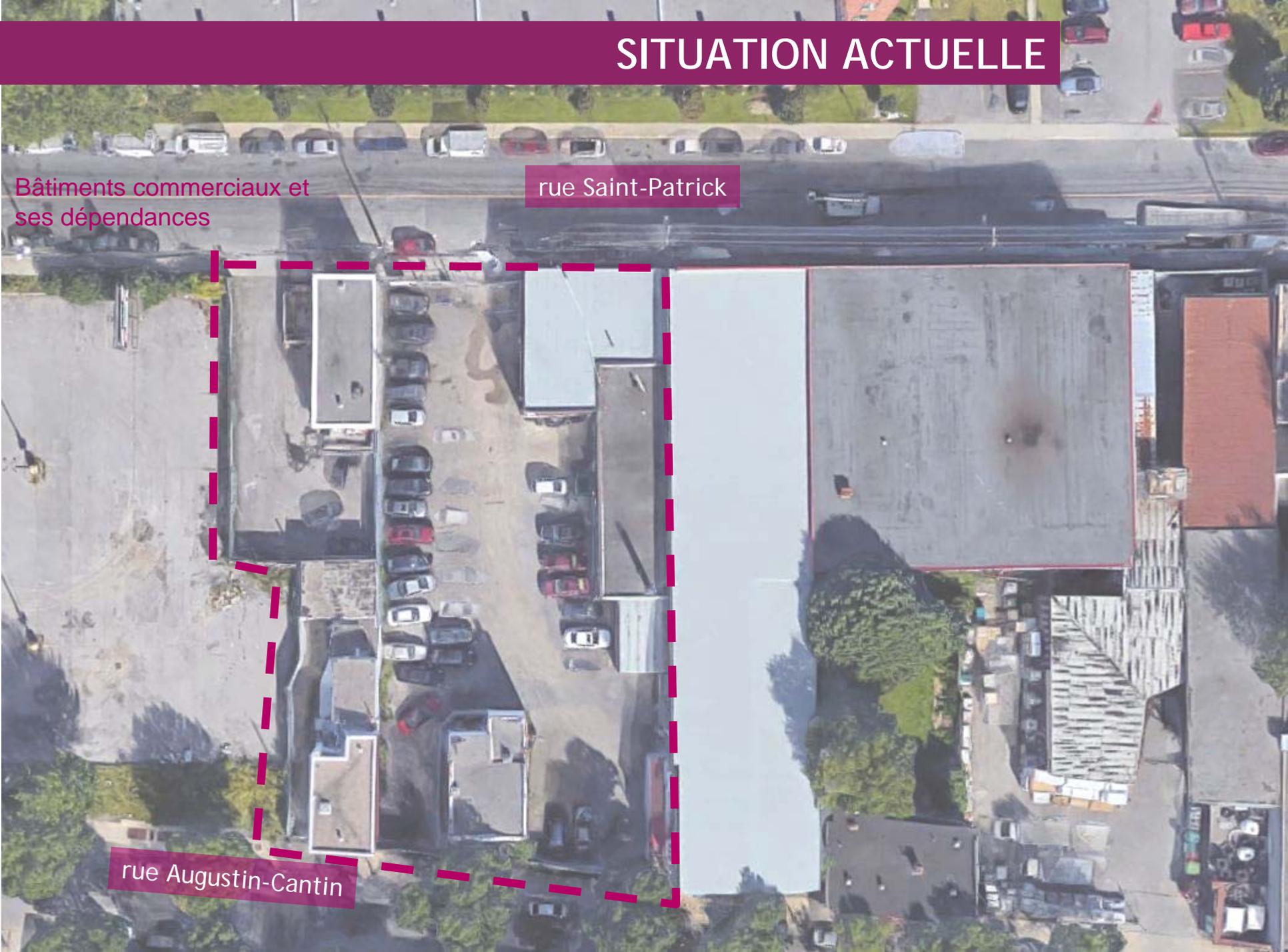


# SITUATION ACTUELLE

Bâtiments commerciaux et  
ses dépendances

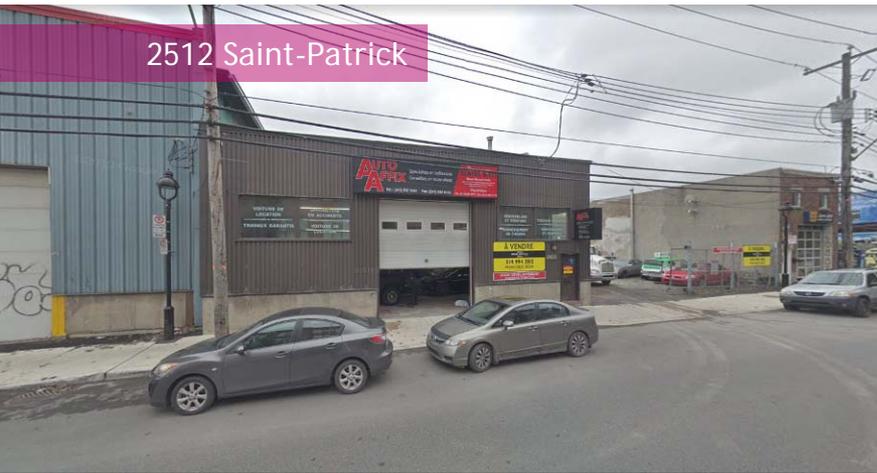
rue Saint-Patrick

rue Augustin-Cantin



# SITUATION ACTUELLE

2512 Saint-Patrick



2534 Saint-Patrick



2527 Augustin-Cantin



2521 Augustin-Cantin

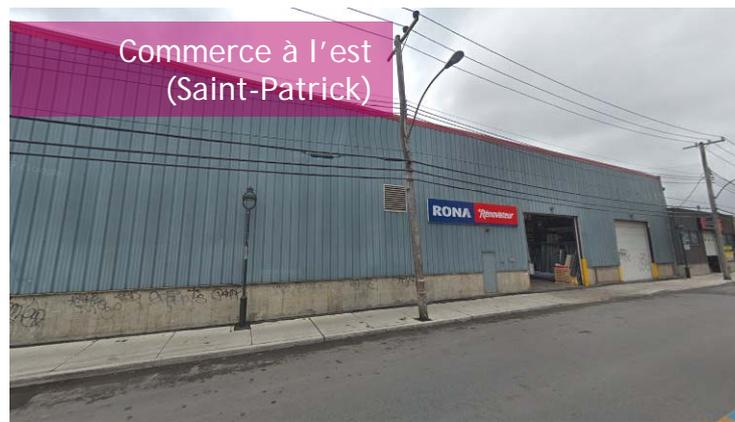


# SITUATION ACTUELLE

Station-service à l'ouest



Commerce à l'est  
(Saint-Patrick)



Immeuble résidentiel en face (Augustin-Cantin)



Ancienne Canadian Bags Co. (en face)



1. ● Mise en contexte

2. ● **Présentation du projet**

3. ● Projet particulier de construction (PPCMOI)

# PROJET 2512 , SAINT-PATRICK

- Démolition des bâtiments
- Création de 2 lots
- Construction d'un bâtiment de 6 étages et appr.7800 m<sup>2</sup> de superficie de bureau
- Maintien d'une entreprise dans le Sud-Ouest (100 emplois)
- Rénovation des deux bâtiments résidentiels sur Augustin-Cantin et nouveaux aménagements paysagers
- Stationnement souterrain de 43 cases accessible par Augustin-Cantin
- 2 servitudes de passage permanentes



# LOCATAIRE COMMERCIAL



- Entreprise en expansion (secteur des nouvelles technologies)
- Actuellement dans le Nordelec
- Maintien de 100 emplois dans le Sud-Ouest
- Occupera la moitié de la superficie du projet
- Le requérant a approché d'autres compagnies en expansion dans le Sud-Ouest pour la superficie restante
- Collabore avec l'arrondissement et PME-MTL

# CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION

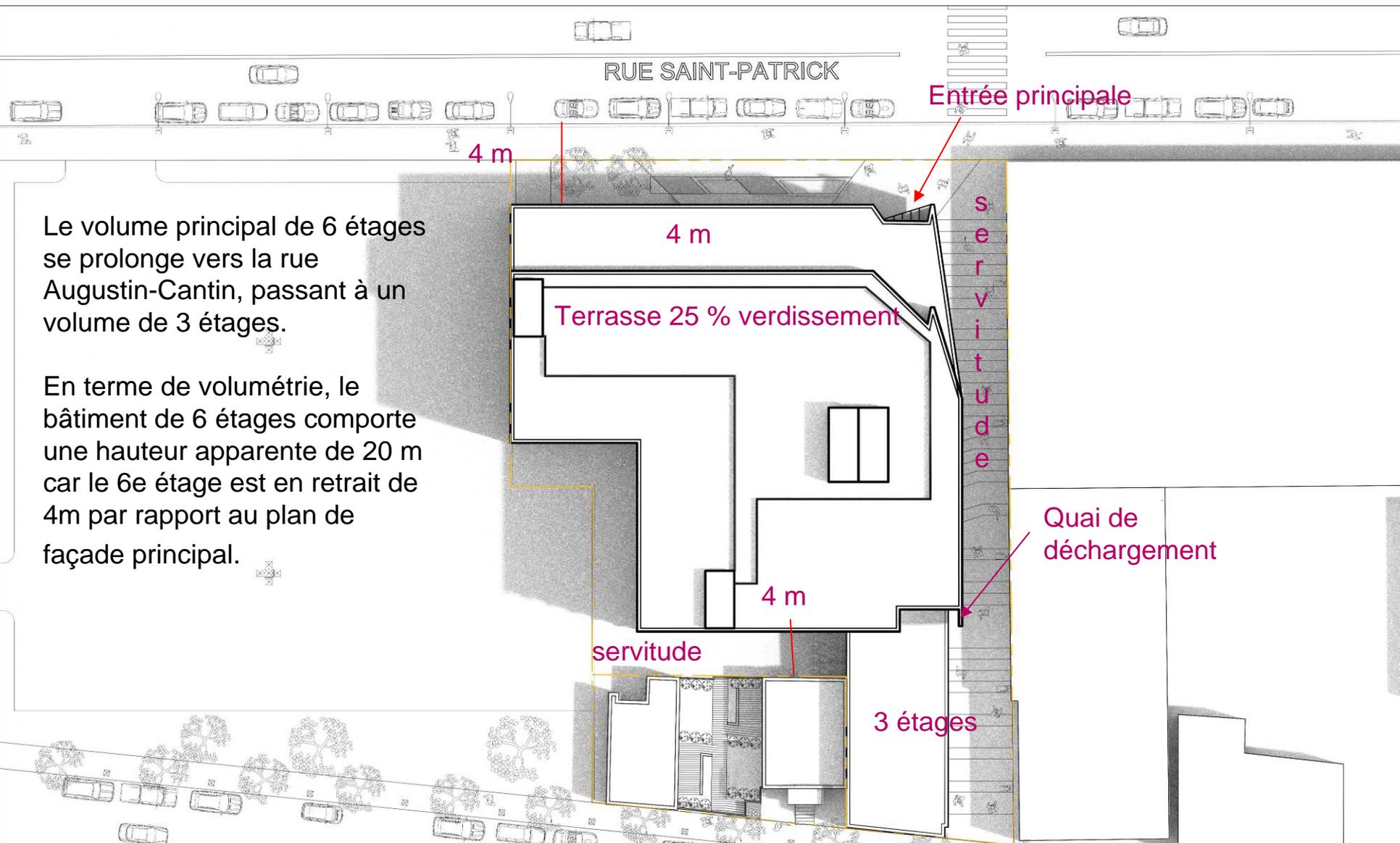
Paramètre	Plan	Règlement 01-280	Projet
Usage (affectation) :	Secteur mixte	I.4(A) C.7(A). C.1(2) B	Bureaux à tous les étages
Implantation :	Moyen à élevé	35% à 100%	68 %
Hauteur (étages) :	2 à 6 étages	n/a	6
Hauteur (m) :		7 à 12,5 m	22,5
C.o.s (densité) :		3 max	3,49
Stationnement :		20-78	43

## Densité:

se calcule par le rapport entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel ce bâtiment est construit.



# PROJET-IMPLANTATION/VOLUMÉTRIE

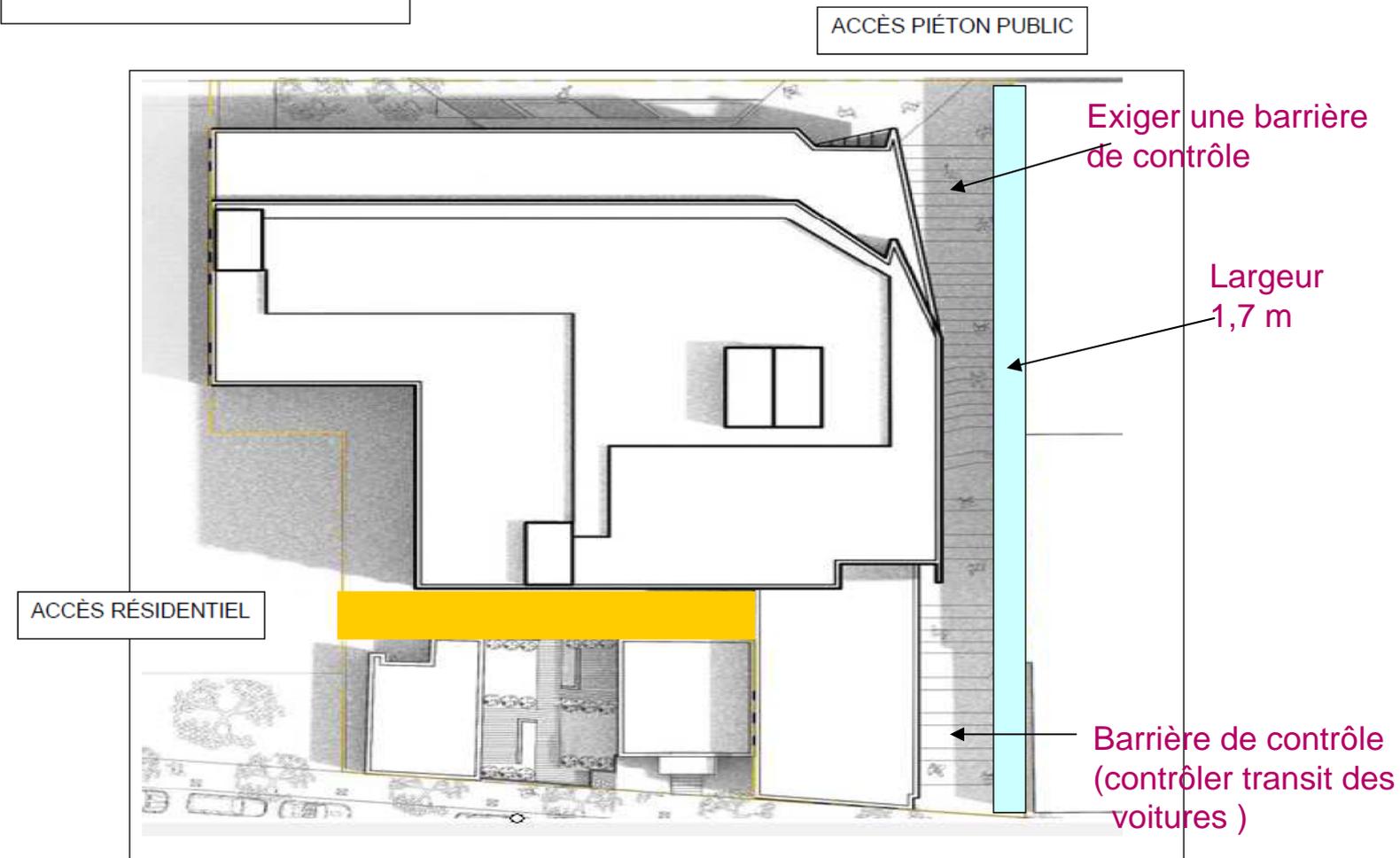


Le volume principal de 6 étages se prolonge vers la rue Augustin-Cantin, passant à un volume de 3 étages.

En terme de volumétrie, le bâtiment de 6 étages comporte une hauteur apparente de 20 m car le 6e étage est en retrait de 4m par rapport au plan de façade principal.

# MODIFICATION - 2<sup>ième</sup> projet de résolution - PPCMOI

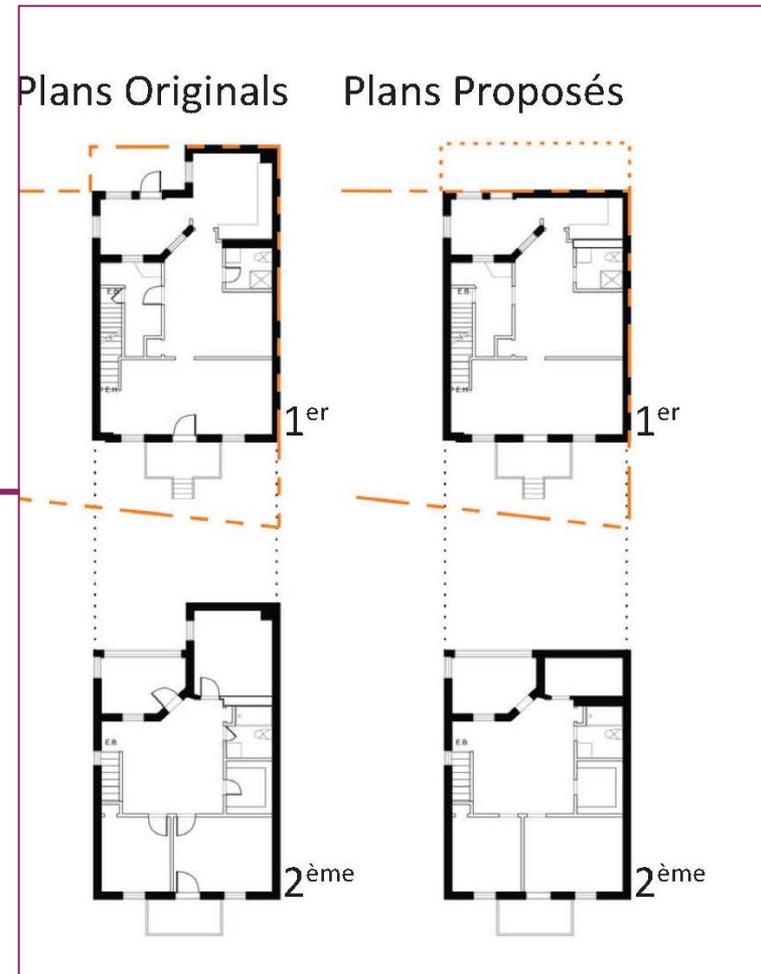
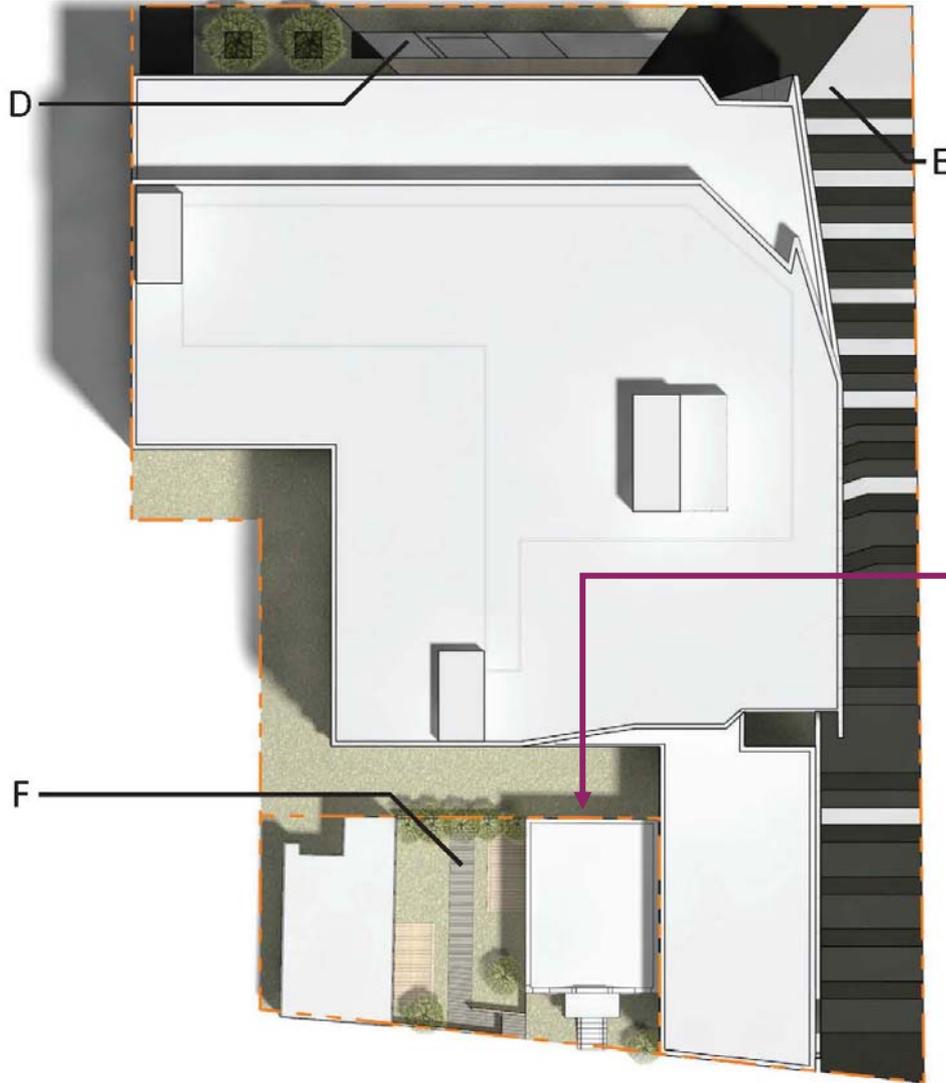
## ANNEXE B : SERVITUDES

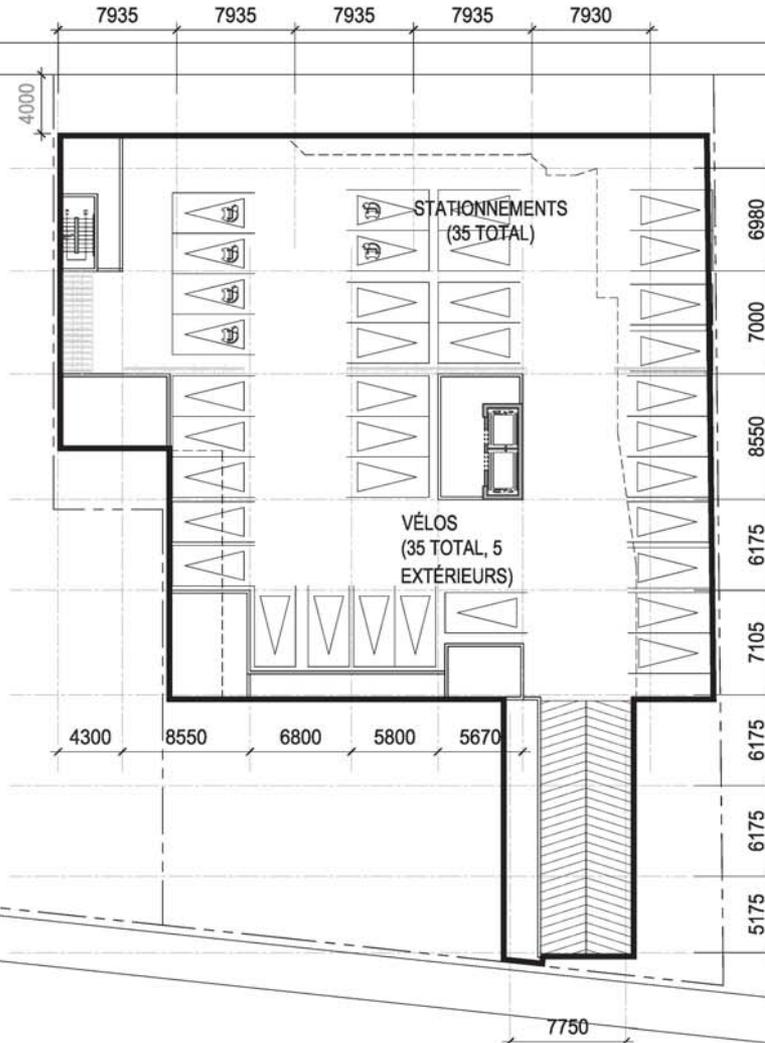


# PROJET- Accès piéton



# INTERVENTIONS BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS

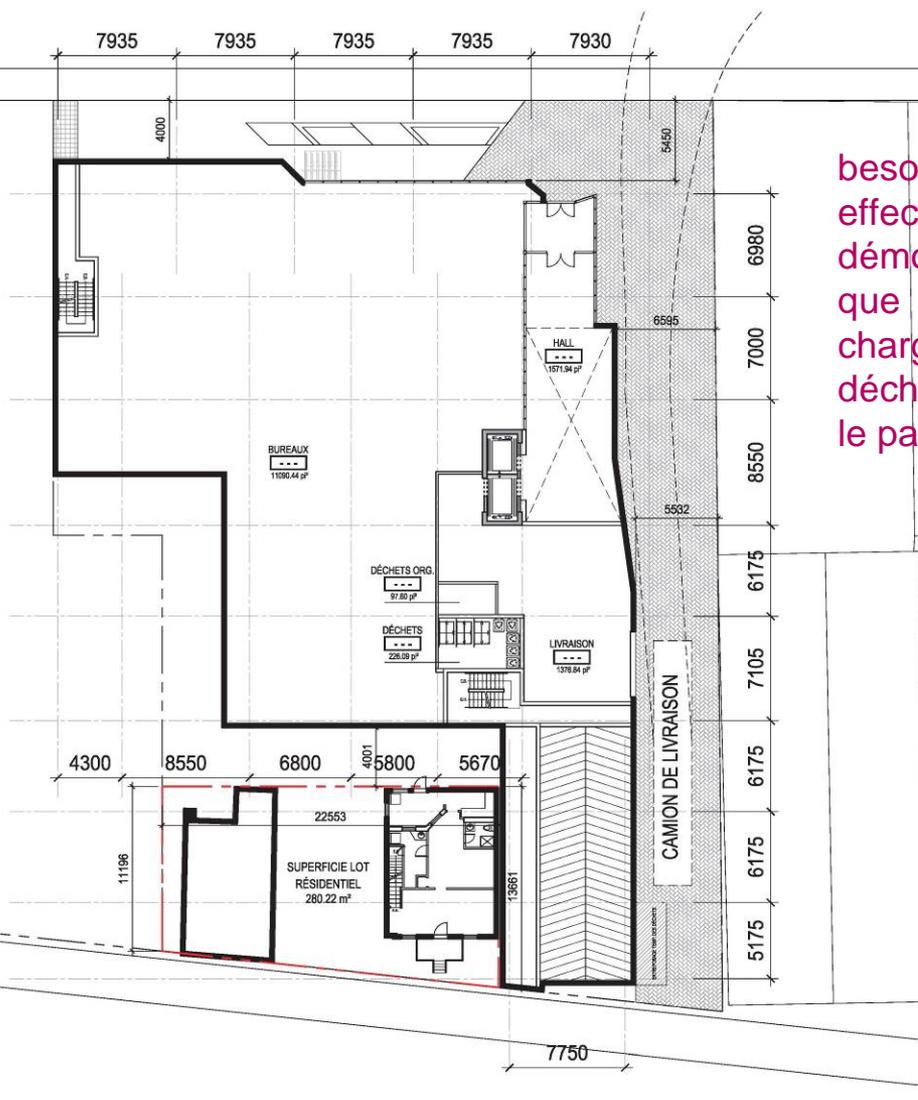




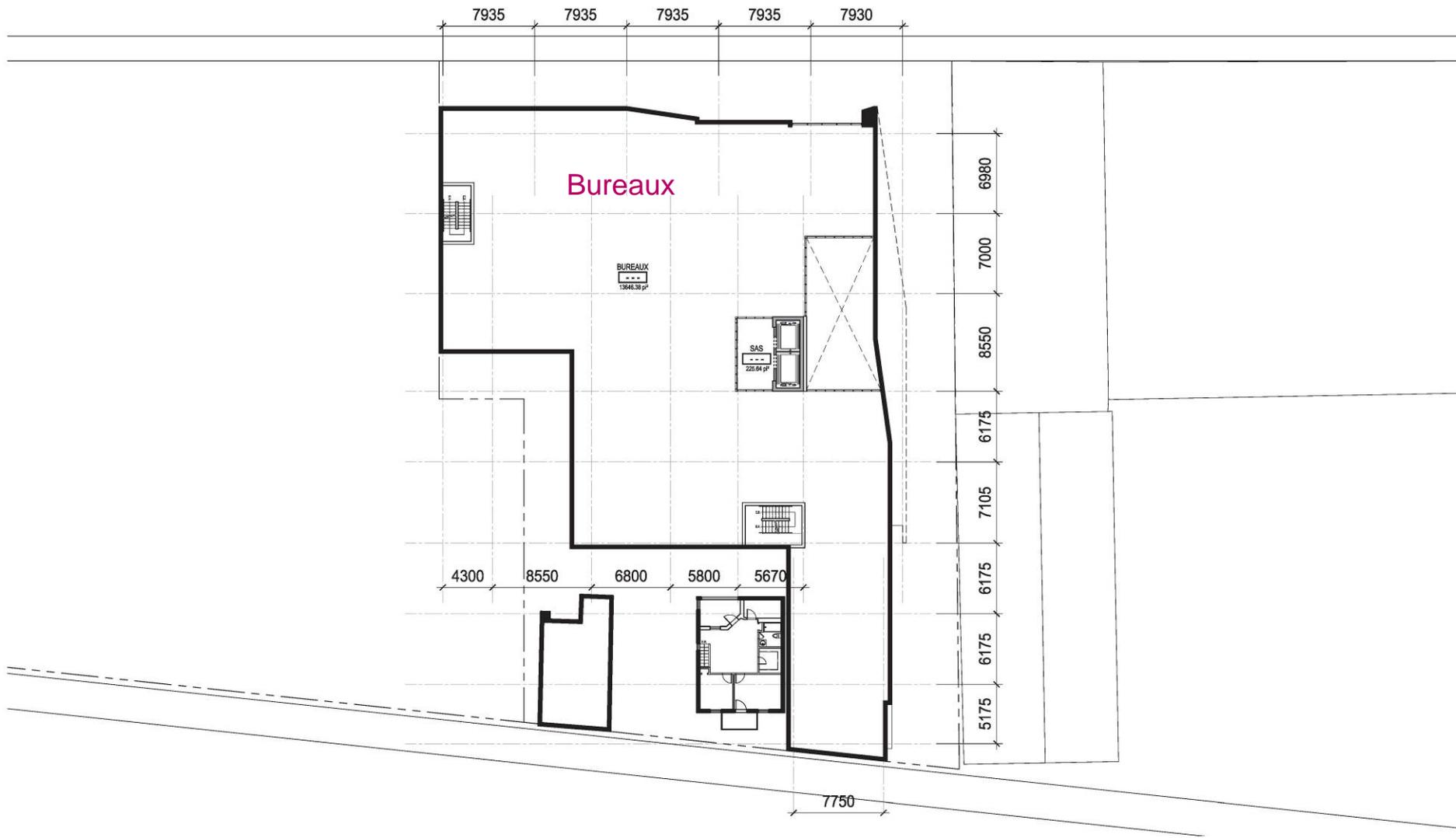
Le stationnement souterrain d'un étage et 43 cases de stationnement est accessible par l'extension sur Augustin-Cantin.

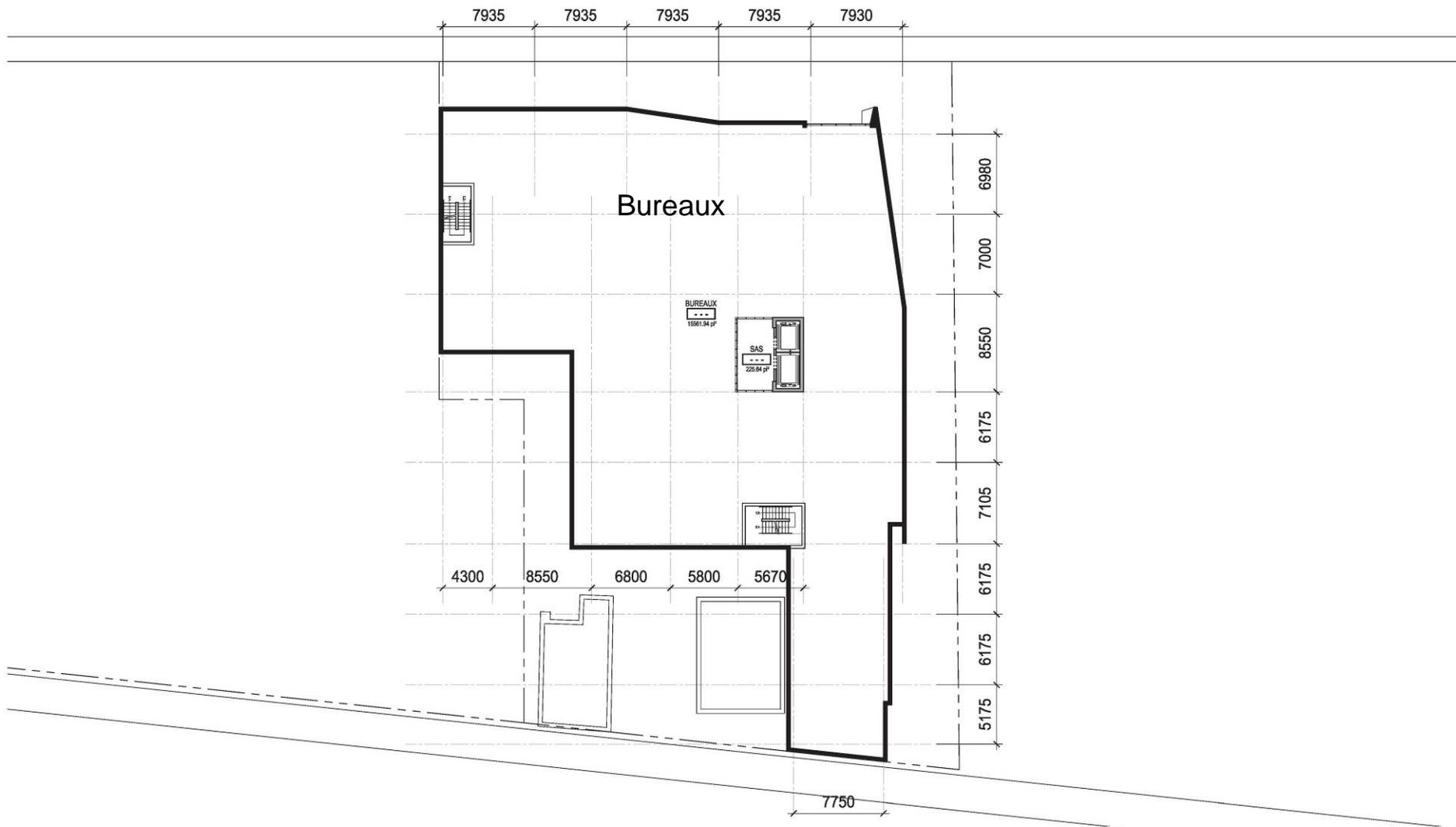
Un minimum de 10 stationnements pour vélo à l'extérieur, intégrés aux aménagements, en plus des stationnements pour vélo exigés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement

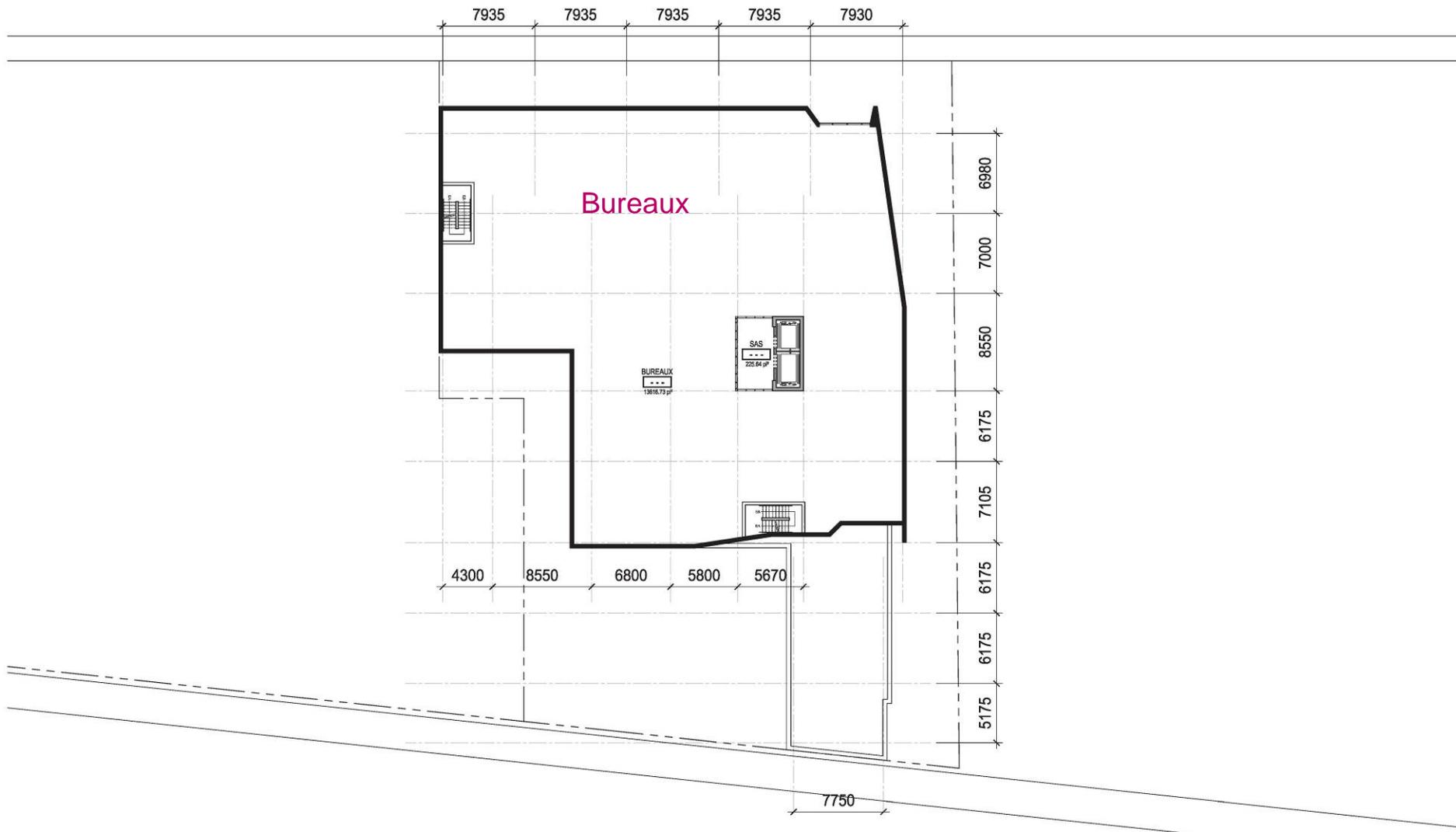
# REZ-DE-CHAUSSÉE

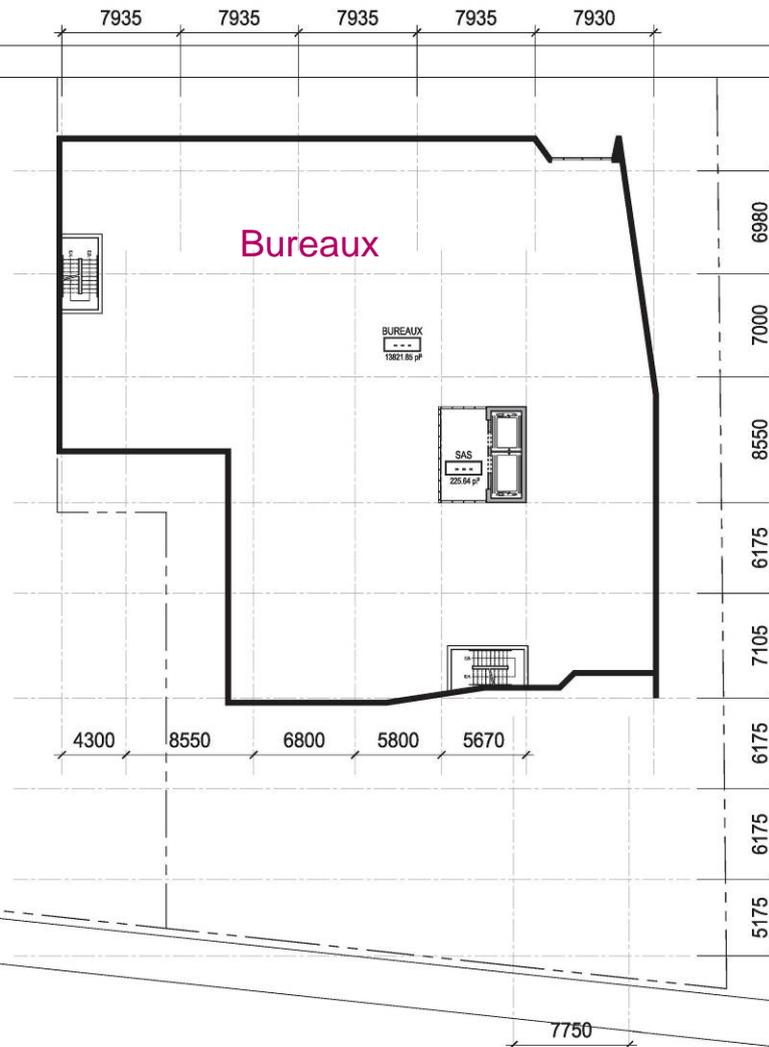


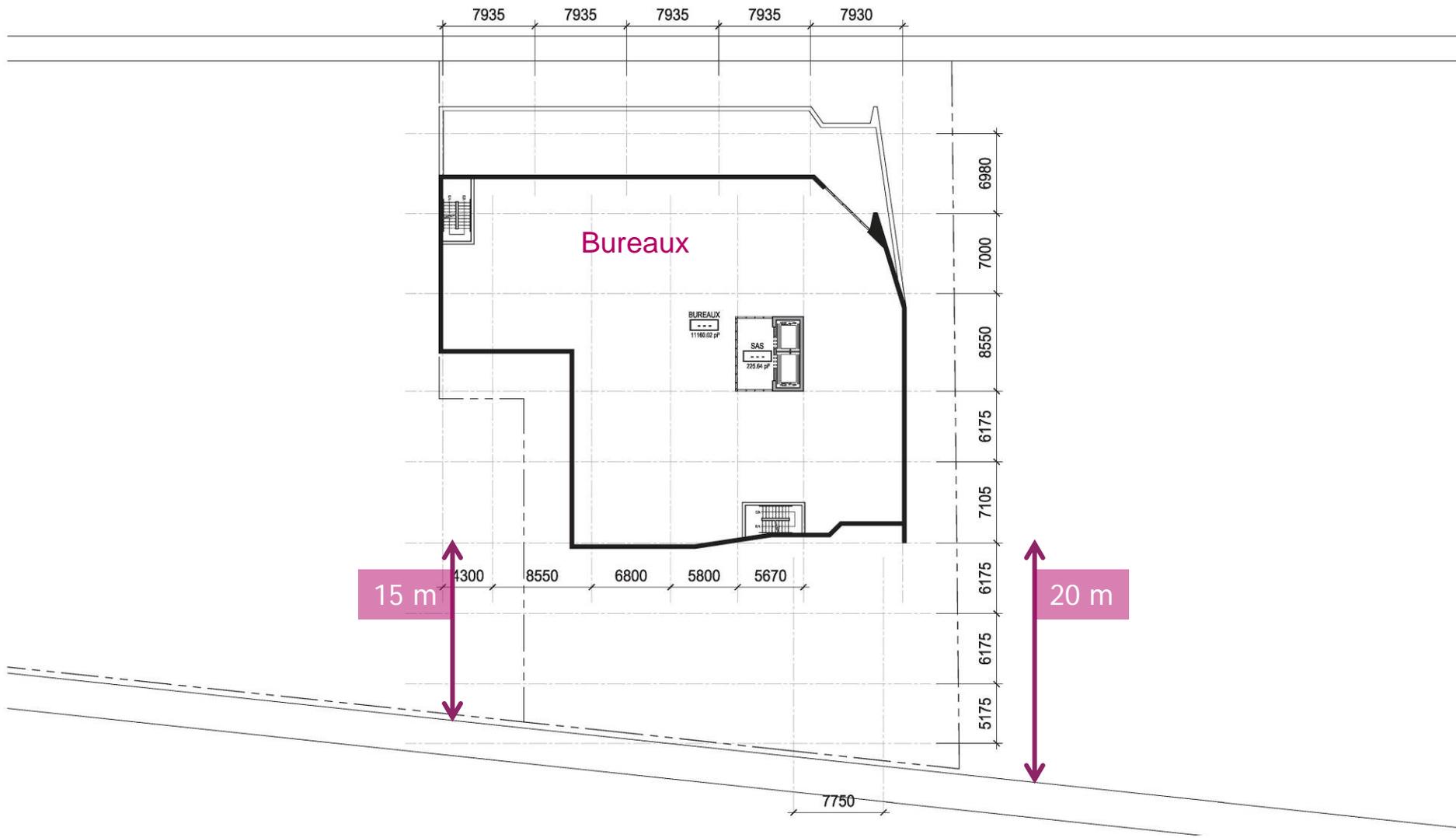
besoins en terme de livraison effectuée par le requérant a démontré qu'il était optimal que les opérations de chargement et de déchargement se fassent par le passage extérieur.

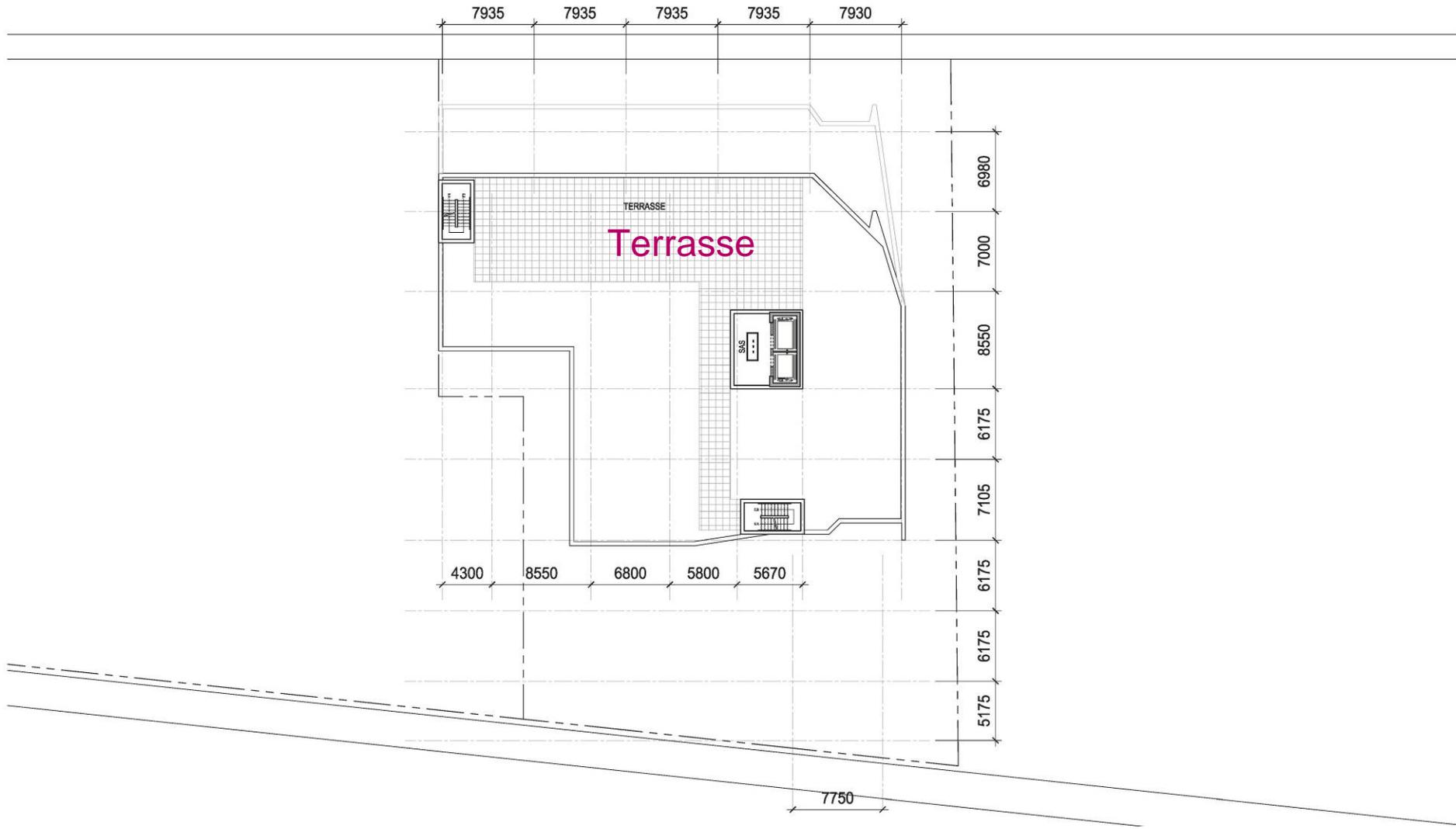










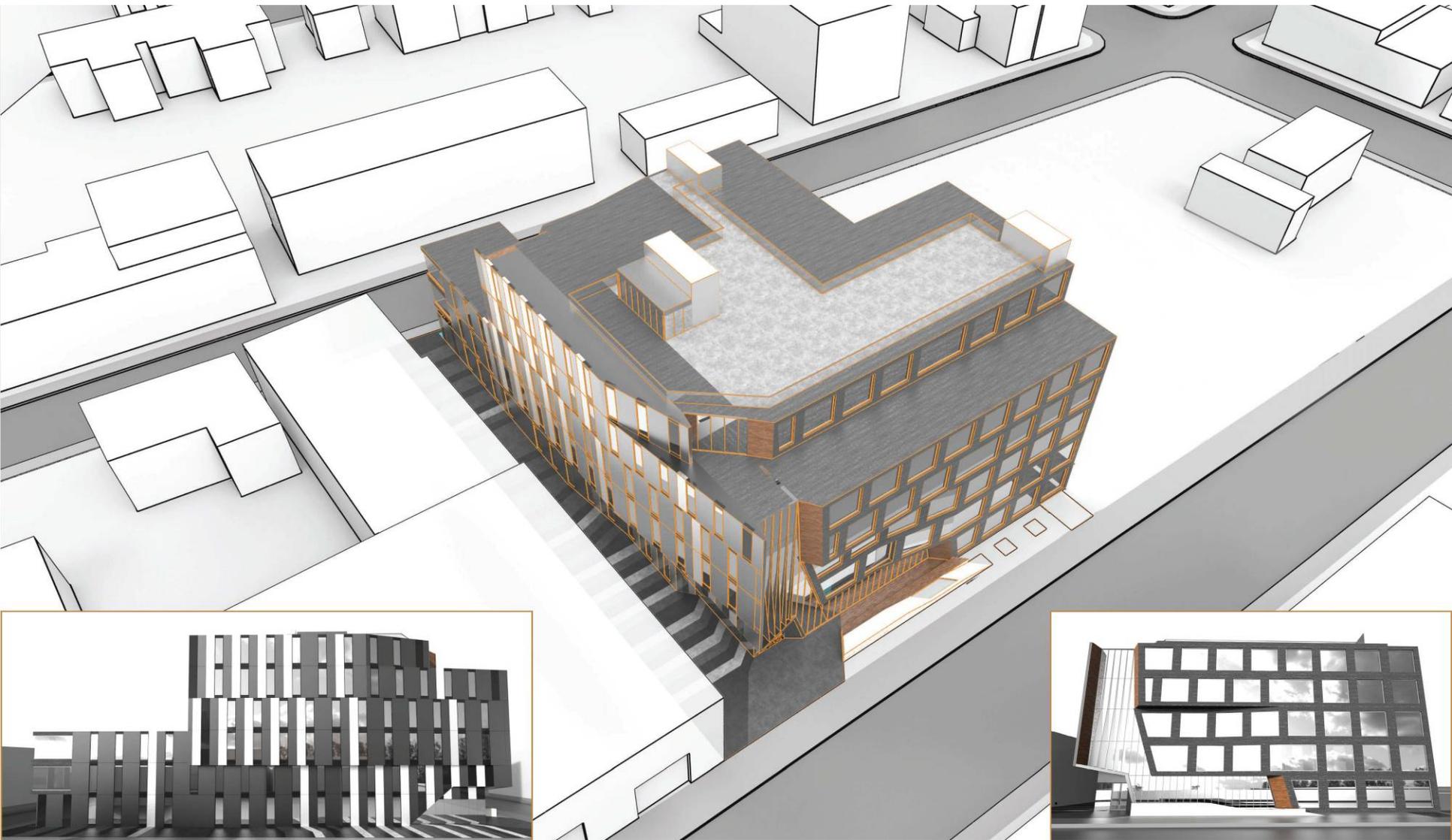


# ÉLÉVATION SAINT-PATRICK



# ÉLÉVATION AUGUSTIN-CANTIN





# PERSPECTIVE SAINT-PATRICK

Architecture hybride contemporaine/  
industrielle



VUE DE SAINT-PATRICK

PPCMOI - 2512, RUE SAINT-PATRICK  
ASSEMBLÉ PUBLIQUE DE CONSULTATION DU 29 AOÛT 2019  
V 2019-08-30 12:58

# PERSPECTIVE AUGUSTIN-CANTIN



Marge avant à zéro

# PERSPECTIVE AUGUSTIN-CANTIN

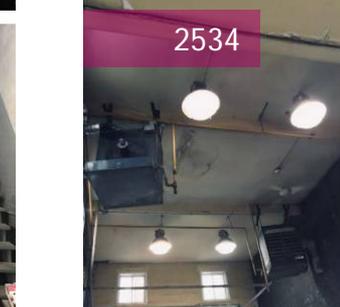
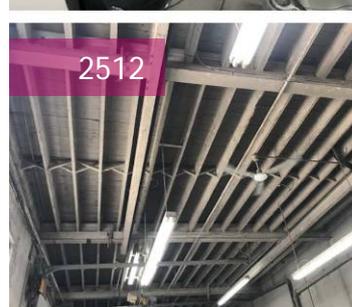
La façade sur Augustin-Cantin devra respecter, en plus des critères existants au PIIA, le critère suivant :

Reprendre le gabarit, les proportions et le rythme du bâti de la rue Augustin-Cantin.



# BÂTIMENTS EXISTANTS

Le site comporte actuellement deux bâtiments, le 2512 Saint-Patrick et le 2534 Saint-Patrick.



# SYNTHÈSE DES VALEURS PATRIMONIALES

Une étude de la valeur patrimoniale du bâtiment réalisée par la firme BC2 basée sur les valeurs d'âge, d'usage, d'art, de matérialité et de position du bâtiment n'a pas révélé de valeur patrimoniale au bâtiment.

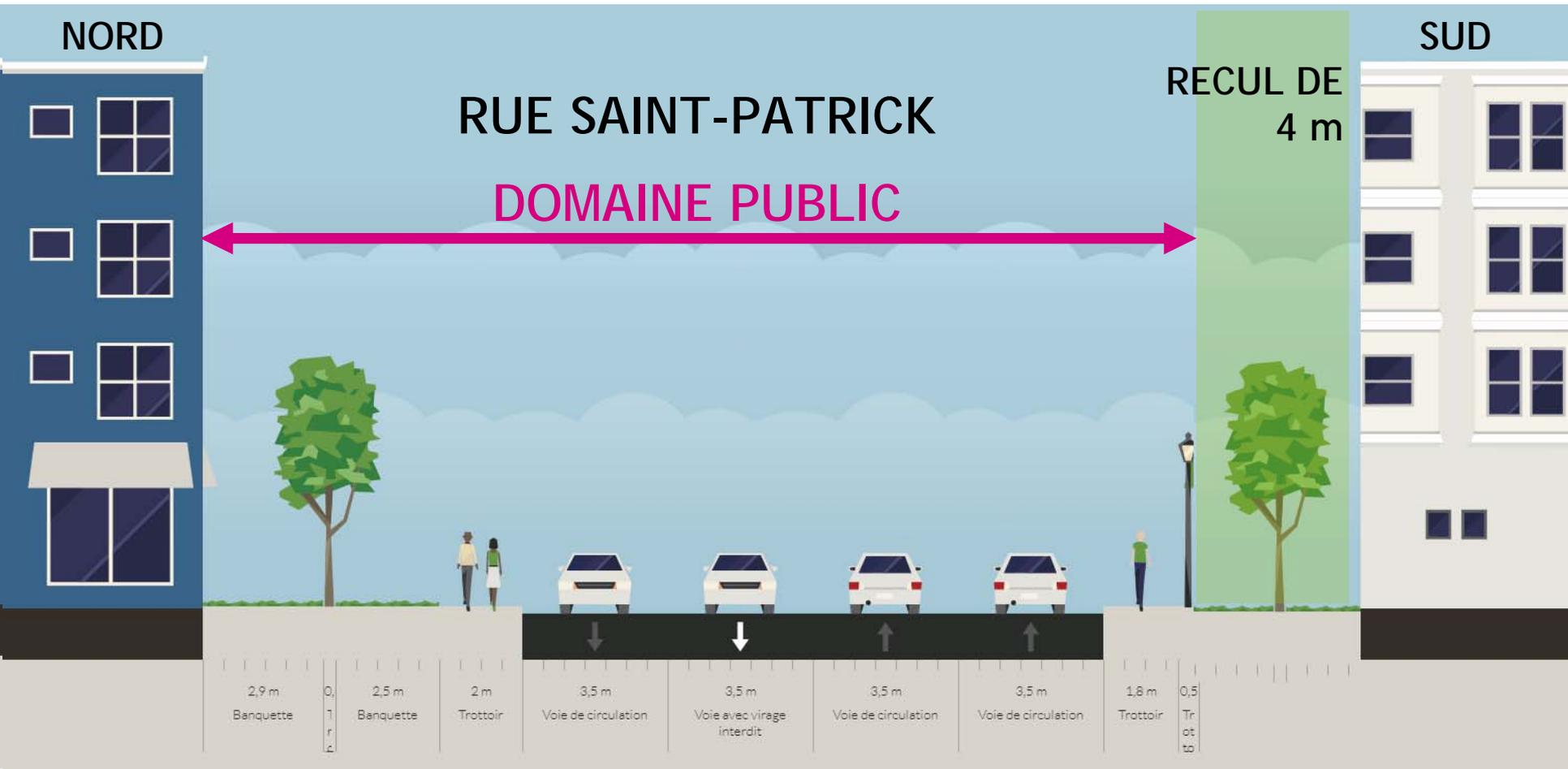
VALEURS	2512, SAINT-PATRICK	2534, SAINT-PATRICK
Sociale, symbolique	Nulle	Nulle
Historique	Nulle	Nulle
Artistique, Esthétique	Nulle	Nulle
Contextuelle, urbaine ou paysagère	Nulle	Nulle

Le bâtiment sis au 2512, rue Saint-Patrick ne possède aucune valeur patrimoniale. Il s'agit d'un bâtiment industriel récent dans l'histoire de Pointe-Saint-Charles et n'a abrité aucun usage d'intérêt particulier. Son architecture ne se démarque pas et contribue même négativement à la qualité du paysage urbain.

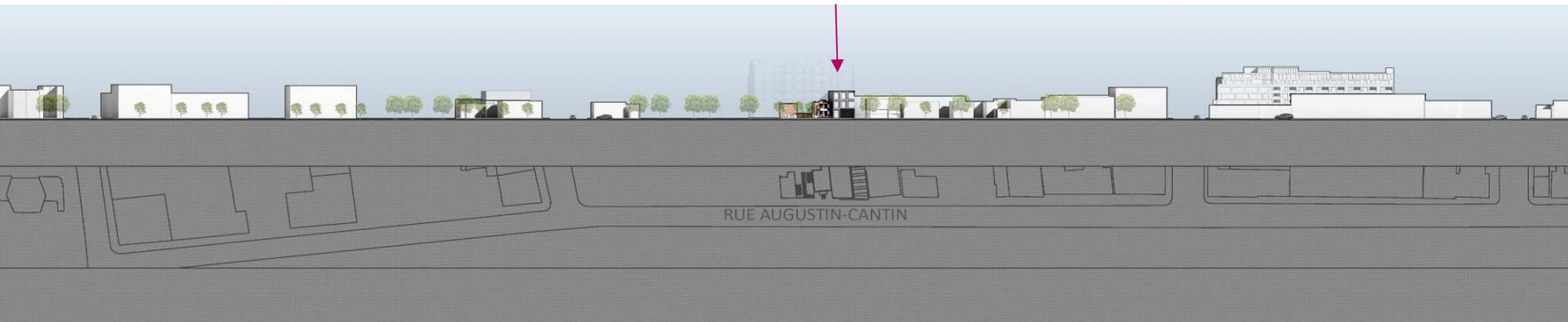
Quant au 2534, rue Saint-Patrick, le bâtiment ne possède aucune valeur patrimoniale. Il s'agit d'un bâtiment récent dans l'histoire de Pointe-Saint-Charles, qui a perdu sa fonction résidentielle d'origine et n'a abrité aucun occupant d'intérêt particulier. Sa faible authenticité et ses qualités architecturales peu remarquables ne lui confèrent pas de valeur artistique particulière et expliquent également qu'il contribue peu à la qualité du paysage urbain.

# RETRAIT D'ALIGNEMENT EN FAÇADE

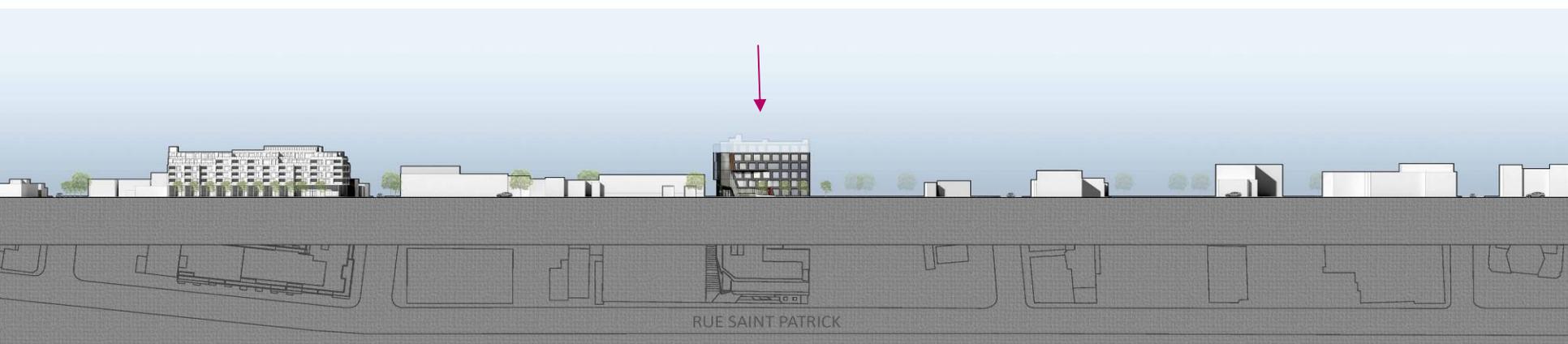
La rue Saint-Patrick a une emprise totale de 20 m. Conformément aux orientations du Plan d'intervention PSCN, une marge avant de 4 m est exigée aux requérants des projets du côté sud



# INTÉGRATION DES HAUTEURS



ÉLÉVATION AUGUSTIN-CANTIN

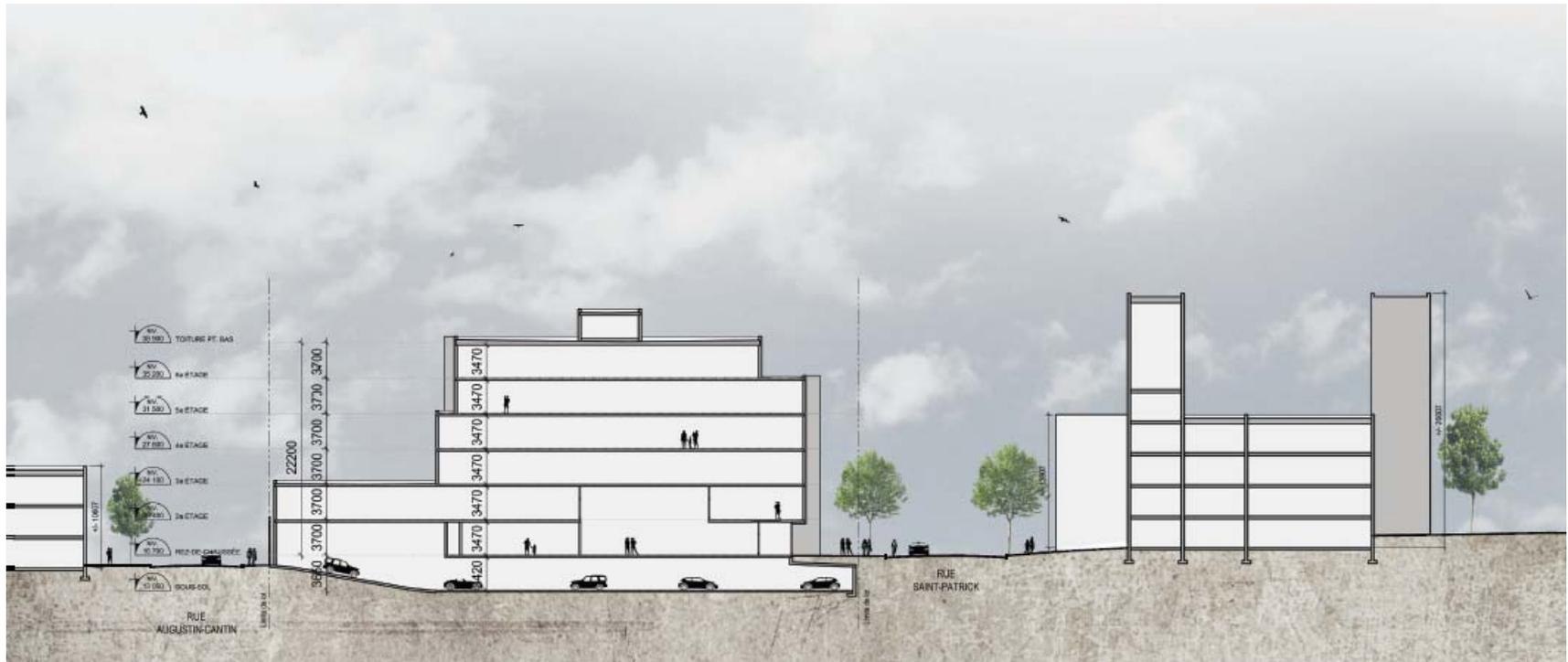


ÉLÉVATION SAINT PATRICK

## AMORCE D'UN PROFIL FUTUR

Secteur en requalification vers un milieu complet et habité, les anciens bâtiments industriels et commerciaux lourds laissant place à de l'habitation, du bureau de l'économie tertiaire et du commerce de proximité.

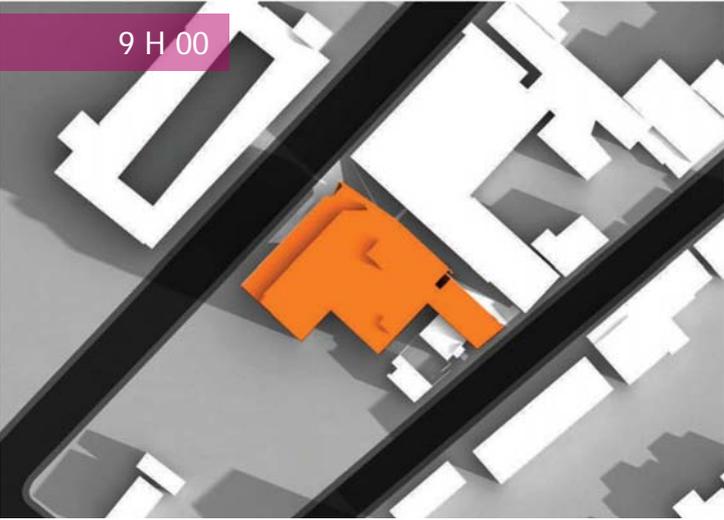
# INTÉGRATION DES HAUTEURS



Respect des hauteurs

# ENSOLEILLEMENT / ÉQUINOXE

9 H 00



12 H 00



16 H 00



- La rue Saint-Patrick est ombragée le matin
- L'ombre portée par le projet commence à affecter les cours des voisins après 16 h
- Le projet a peu d'impact sur l'ensoleillement de la cour résidentielle réaménagée

# PLAN D'INTERVENTION SPÉCIFIQUE PSCN

- Le projet s'insère dans les orientations visant les projets privés



1. ● Mise en contexte

2. ● Présentation du projet

3. ● **Projet particulier de construction (PPCMOI)**

# ANALYSE - CRITÈRES D'ÉVALUATION PPCMOI

1	compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;	OUI
2	qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;	OUI
3	avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;	OUI
4	avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;	OUI
5	impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;	OUI
6	qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;	OUI
7	avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;	OUI
8	faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;	OUI
9	accessibilité universelle du projet, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès;	OUI
10	avantages des propositions de création d'un jardin domestique ou d'un jardin collectif	OUI

## AUTORISATIONS

- ✿ Autoriser la démolition des bâtiments présents sur les lots ainsi que des dépendances (sous réserve qu'une demande de permis de construction conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et à la présente résolution, soit déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine;
- ✿ Autoriser l'usage "bureaux" à tous les étages; (**modification**)
- ✿ Autoriser une hauteur maximale de **22,5 mètres et 6 étages**;
- ✿ Autoriser un coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de **3,5**;
- ✿ Autoriser, pour l'émission d'un permis de lotissement permettant de créer deux lots distincts, les dérogations suivantes et conformément aux annexes jointes A et B :
  - Une marge arrière nulle pour les bâtiments sis au 2521 et 2527, rue Augustin- Cantin
  - Deux bâtiments principaux sur le même lot; (**modification**)

## EXIGENCES

- ❁ Exiger un taux d'implantation maximal de 70%;
- ❁ Exiger, pour la façade adjacente à la rue Saint-Patrick, un retrait d'alignement d'un minimum de 4 mètres. Ce retrait doit se prolonger à la verticale sur l'ensemble des étages et du sous-sol;
- ❁ Exiger, pour la façade adjacente à la rue Saint-Patrick, un retrait d'alignement d'un minimum de 4 m pour le 6e étage;
- ❁ Exiger, pour la façade adjacente à la rue Augustin-Cantin, la construction d'une partie de bâtiment d'une hauteur maximale de 3 étages et 12 mètres, au-dessus de l'entrée du stationnement, en contiguïté avec le bâtiment sis au 2521, rue Augustin-Cantin. Lors de l'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), la façade sur Augustin-Cantin devra respecter, en plus des critères existants, le critère suivant :
  - Reprendre le gabarit, les proportions et le rythme du bâti de la rue Augustin-Cantin;

# PROJET DE RÉOLUTION - EXIGENCES

- ❁ Exiger la plantation d'un minimum de 3 arbres à grand déploiement, c'est-à-dire atteignant à terme une hauteur de 20 mètres à 25 mètres, plantés en pleine terre dans la bande de 4 mètres située entre la ligne de lot et la façade du bâtiment adjacente à la rue Saint-Patrick. Ces arbres doivent, au moment de leur plantation, avoir un diamètre à hauteur de poitrine (DHP) d'un minimum de 5 centimètres;
- ❁ Exiger qu'un minimum de 25% de la superficie du toit soit couverte d'éléments végétaux;
- ❁ Exiger, avant l'émission d'un permis de lotissement, la signature d'un engagement à consentir une servitude en faveur des bâtiments résidentiels garantissant le passage et l'accès aux propriétés par le lot arrière et commercial tel qu'illustré sur le plan à l'annexe A et B; (**modification**)

Exiger, avant l'émission d'un permis de construction, la signature d'un engagement à consentir à l'enregistrement d'une servitude entre la Ville de Montréal et le propriétaire du site afin de garantir un accès piéton public d'une largeur de 1,7 mètre dans le passage situé à l'est du site tel qu'illustré sur le plan à l'annexe B. La servitude devra notamment prévoir des conditions sur la responsabilité civile, l'aménagement, le déneigement et l'entretien; (**modification**)

# PROJET DE RÉSOLUTION - EXIGENCES

- ❁ Exiger l'installation d'une barrière de contrôle dans à la voie d'accès réservée au camionnage à l'est du bâtiment afin d'éviter le transit des voitures;
- ❁ Exiger qu'avant que soit émis le permis de démolition, une demande de permis de construction, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et à la présente résolution, soit déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, que les frais rattachés à cette demande soient acquittés et que les plans accompagnant la demande aient été approuvés conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019);
- ❁ Exiger un minimum de 10 stationnements pour vélo à l'extérieur, intégrés aux aménagements, en plus des stationnements pour vélo exigés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280);

- ❁ Exiger l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets organiques de manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2 °C et 7 °C dans ce local;
- ❁ Exiger, avant l'émission du permis de construction, une garantie financière d'un montant de 150 000 \$ afin d'assurer;

Le maintien des bâtiments sis aux 2521 et 2527, rue Augustin-Cantin;  
La complétion pleine et entière de l'aménagement paysager et écologique;  
L'enregistrement des servitudes ci-haut mentionnés;  
La mise en place des éléments de mobilité durable.

- ❁ Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :
  - Le plan de développement durable et de performance environnementale innovante du bâtiment;
  - Le plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan devra présenter les salles d'entreposage et les méthodes de collecte. Le plan devra avoir comme objectif d'éviter l'encombrement du domaine public;
  - Le plan de mobilité durable décrivant la stratégie mise de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements.

- ❁ Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), en plus des critères existants :
  - Mettre un accent sur les éléments verticaux des façades ainsi que la présence d'éléments de protection tels que des marquises ou des auvents afin de rendre les trajets plus agréables et moins monotones pour les piétons;
  - Éviter autant que possible les façades aveugles et passives, notamment par l'intégration de nombreuses ouvertures qui rythment l'ensemble des façades;
  - Prévoir un revêtement extérieur majoritairement en maçonnerie (sans nécessairement reprendre la couleur de la brique rouge traditionnelle), en excluant la superficie des ouvertures;
  - Privilégier une architecture contemporaine afin de construire le patrimoine de demain, mais dans le respect de l'esprit du lieu, soit en fonction de son atmosphère distinctive et des éléments du patrimoine archéologique du site ou le rythme et les proportions des ouvertures des bâtiments significatifs à proximité;

## ANNEXE A : Lotissement



# ADDENDA - 2<sup>ième</sup> projet de résolution - PPCMOI

ANNEXE B : SERVITUDES

ACCÈS PIÉTON PUBLIC

ACCÈS RÉSIDENTIEL



# CALENDRIER D'ADOPTION - PPCMOI

Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution (CA)	12 août 2019
Assemblée publique de consultation	29 août 2019
Adoption du 2 <sup>e</sup> projet de résolution (CA)	9 septembre 2019
<b>ADDENDA</b>	
Période pour demande d'approbation référendaire	12 au 20 septembre 2019
Adoption de la résolution (CA)	15 octobre 2019

## Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

- ✿ Modification aux usages autorisés, la hauteur, aux marges, la densité.

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

- ✿ Provenir d'une zone visée par l'une des modifications ou d'une zone contiguë 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 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

# ZONE VISÉE ET ZONES CONTIGUËS

