



# Assemblée publique de consultation

1535, boulevard De Maisonneuve Ouest

PPCMOI – 3001508758

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Le 22 mai 2019

## Plan de présentation

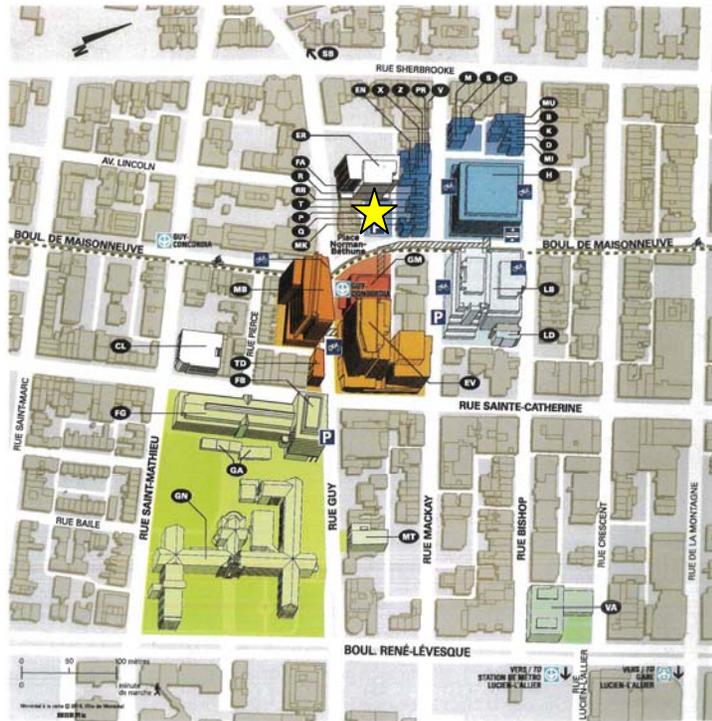
- Contexte;
- Description:
  - Le site;
  - Le projet;
  - Le cadre réglementaire;
- Analyse et avis;
- Période de questions.

# Emplacement



- Usage: M.4
- Hauteur: 11 à 23 m
- Surhauteur: 80
- Alignement: RI
- Mode d'implantation: C
- Marge latérale: 3 m
- Marge arrière: 4 m
- Unité de paysage: Centre Ville

# Emplacement



- Le site visé est un terrain vacant d'une superficie de 1 085 m<sup>2</sup>, utilisé à des fins de stationnement extérieur depuis 1969.
- Depuis l'automne dernier, l'Université Concordia a acquis ce lot en vue de l'utiliser pour répondre à leur besoin d'espace à court, moyen et long termes.
- Le lot est situé dans un secteur mixte M.4C (commerces et services de faible intensité) et fait partie de l'unité de paysage « Centre-Ville ».

## Description : le site



# Description : le projet

## Approche conceptuelle

### APPROCHE CONCEPTUELLE

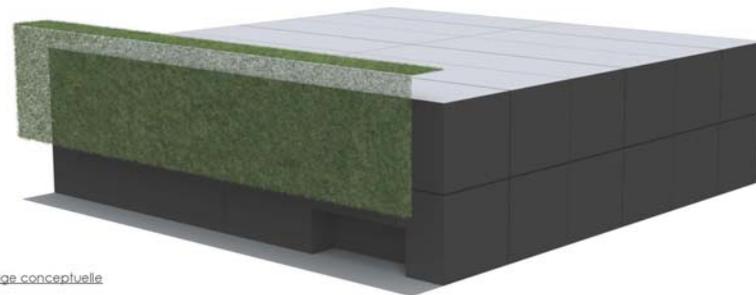
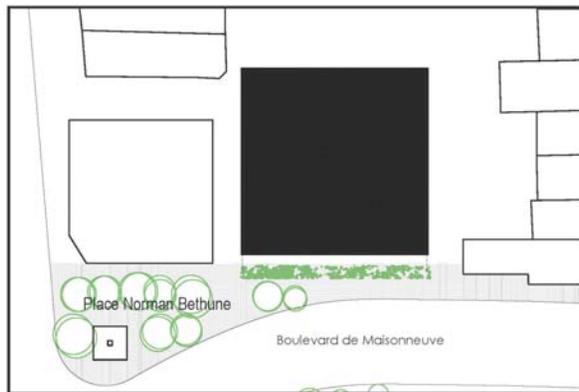
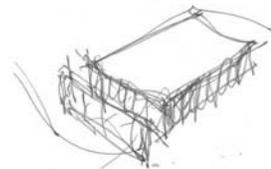
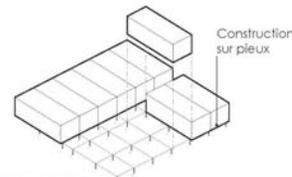


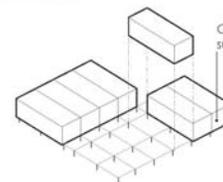
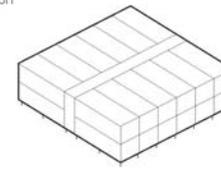
Image conceptuelle



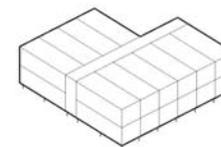
Croquis conceptuel



Option 10 classes



Option 8 classes



Étape 1: Préparation du site et livraison des unités modulaires

Étape 2: Installation rapide et efficace des unités modulaires

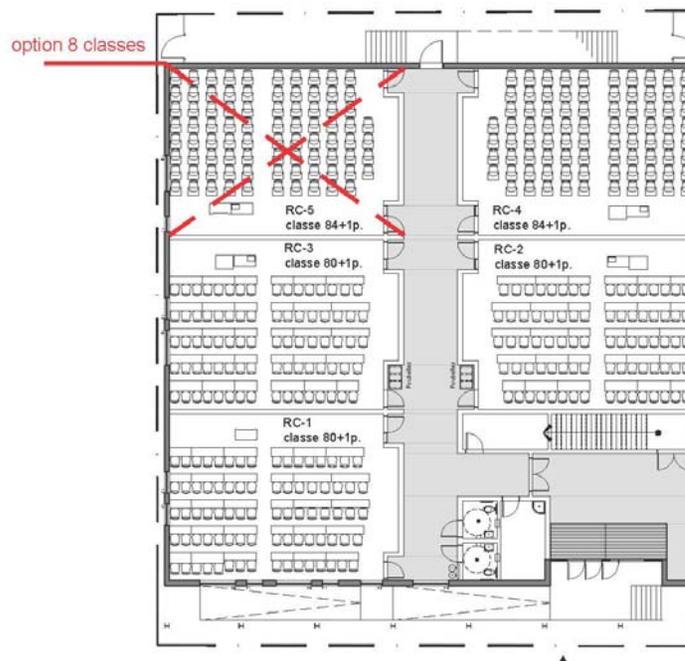


Étape 3: Bonification de l'entrée et élément signalétique par un écran végétal

# Description : le projet

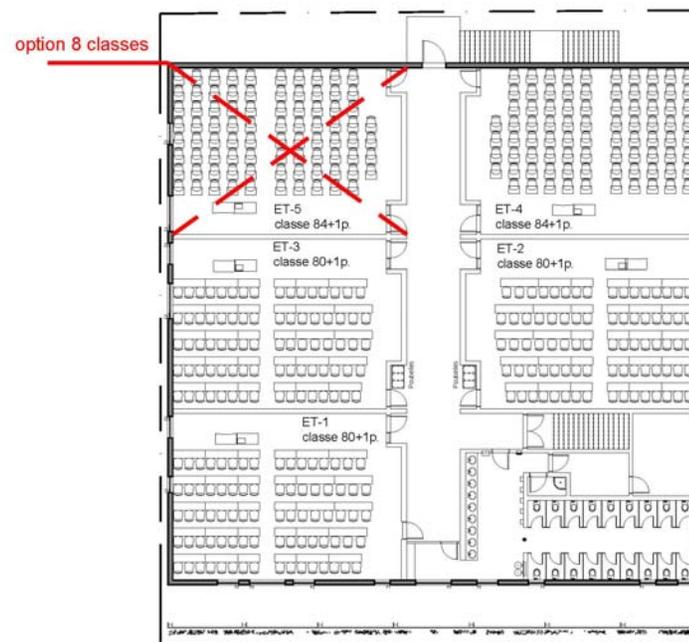
## Plan du rez-de-chaussée et 2<sup>e</sup> étage

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



Boulevard de Maisonneuve

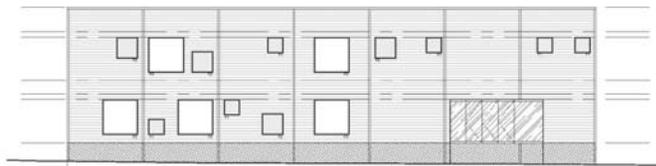
PLAN DU NIVEAU 2



# Description : le projet

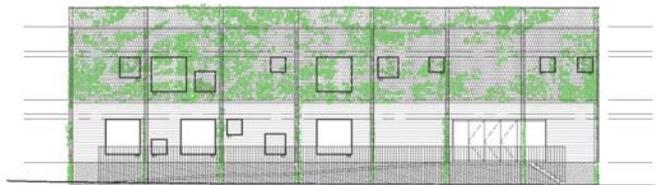
## Élévations

### ÉLÉVATIONS



ÉLÉVATION SUD-EST

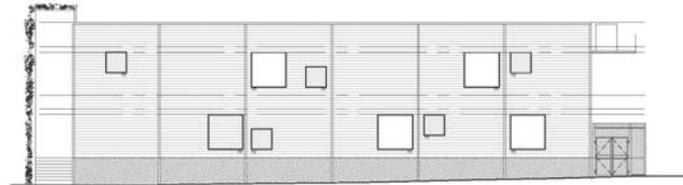
-  ACIER ONDULÉ PRÉPEINT - COULEUR ANTHRACITE
-  ACIER ONDULÉ PRÉPEINT PERFORÉ - COULEUR ANTHRACITE
-  FENÊTRE TRANSPARENTE
-  FENÊTRE TRANSLUCIDE ISOLANTE ACOUSTIQUE ET THERMIQUE



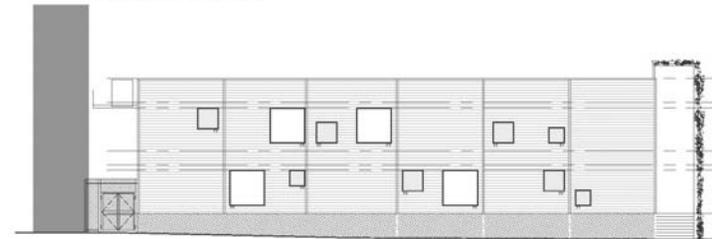
ÉLÉVATION SUD-EST  
AVEC ÉCRAN VÉGÉTAL



ÉLÉVATION NORD-OUEST



ÉLÉVATION NORD-EST



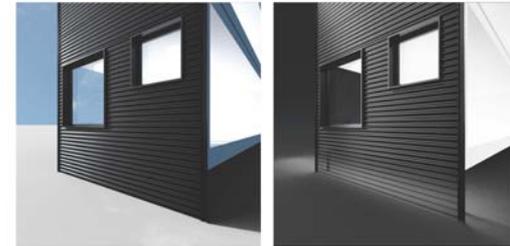
ÉLÉVATION SUD OUEST

# Description : le projet

## Perspectives et matérialité

### PERSPECTIVES

ACIER ONDULÉ PERFORÉ



PERSPECTIVE  
ACIER ONDULÉ PERFORÉ  
DE JOUR

PERSPECTIVE  
ACIER ONDULÉ PERFORÉ  
DE NUIT

Lapointe Magne et associés - Dossier 1255-43: Installation modulaire

08 mars 2019 17



10

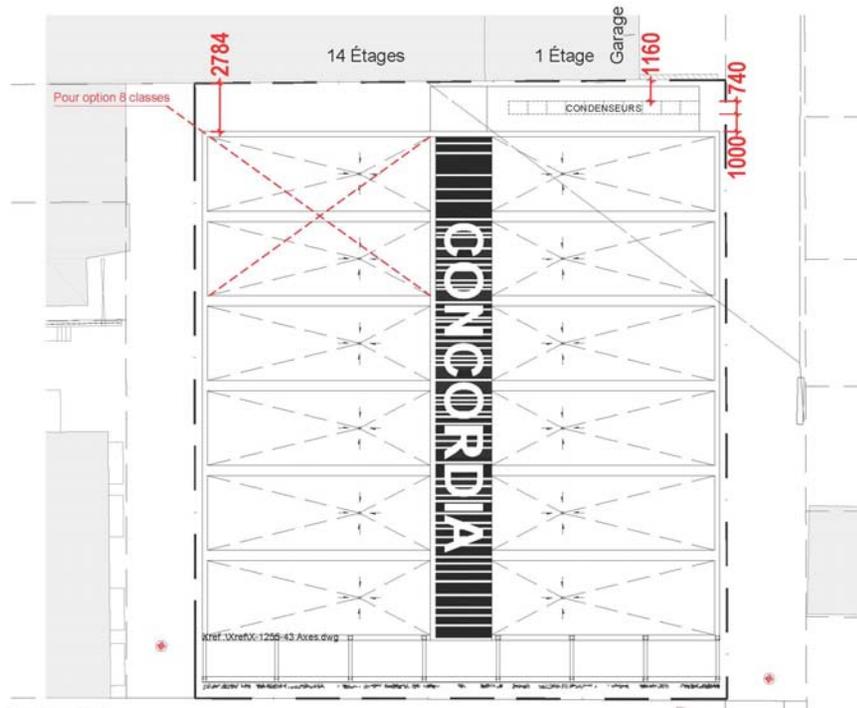
05 avril 2019

Lapointe Magne et associés - Dossier 1255-43: Installation modulaire

# Description : le projet

## Aménagement de la toiture

### AMÉNAGEMENT DE LA TOITURE



PLAN DE TOITURE  
 ÉLÉMENT SIGNALÉTIQUE EN MEMBRANE AUTOCOLLANTE  
 TOITURE BITUME ÉLASTOMÈRE BICOUCHE  
 FINITION BLANCHE

16 05 avril 2019



VUE AÉRIENNE



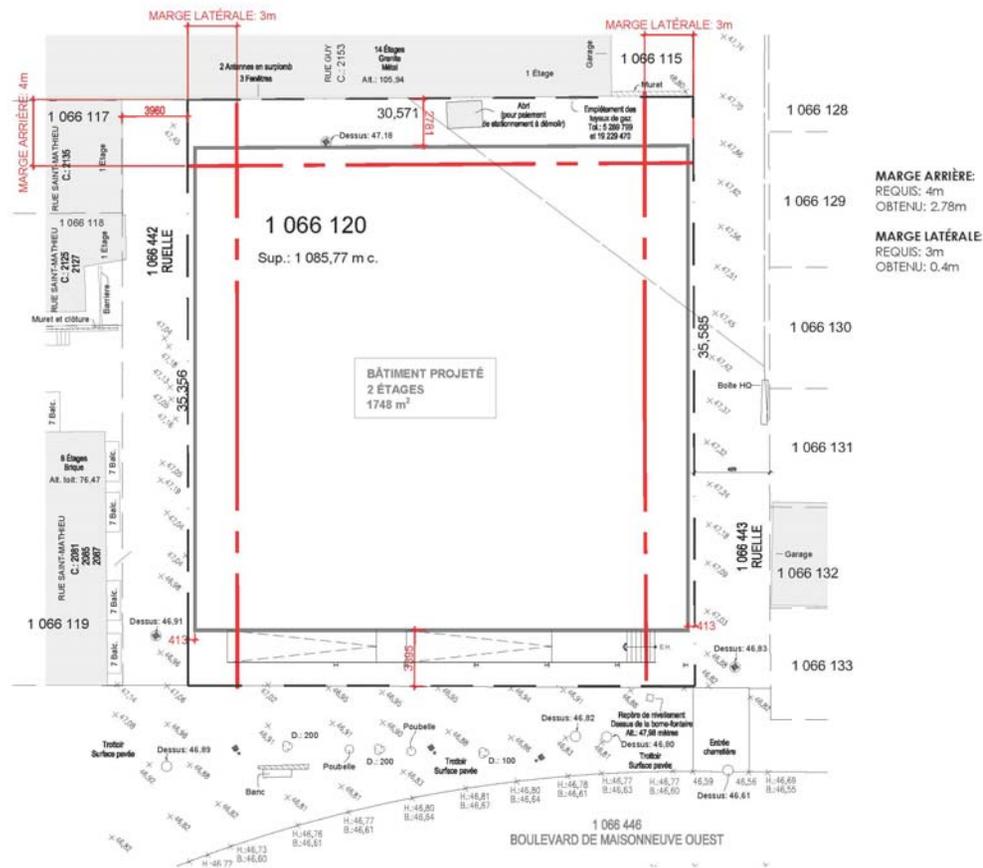
CONDITIONS EXISTANTES

Lapointe Magne et associés - Dossier 1255-43: Installation modulaire

# Description : le cadre réglementaire

## Dérogation marge latérale et arrière ainsi qu'au mode d'implantation

### ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES - MARGES LATÉRALES ET ARRIÈRE



Lapointe Magne et associés - Dossier 1255-43: Installation modulaire

05 avril 2019

13

# Description : le cadre réglementaire

## Dérogation hauteur minimale

### ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES - HAUTEUR MINIMALE

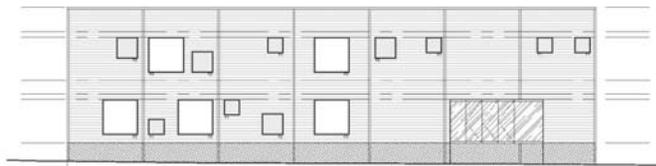


ÉLÉVATION AVEC ÉCRAN VÉGÉTAL  
BOUL. DE MAISONNEUVE

# Description : le cadre réglementaire

## Dérogation équipement mécanique

### ÉLÉVATIONS



ÉLÉVATION SUD-EST

-  ACIER ONDULÉ PRÉPEINT - COULEUR ANTHRACITE
-  ACIER ONDULÉ PRÉPEINT PERFORÉ - COULEUR ANTHRACITE
-  FENÊTRE TRANSPARENTE
-  FENÊTRE TRANSLUCIDE ISOLANTE ACOUSTIQUE ET THERMIQUE



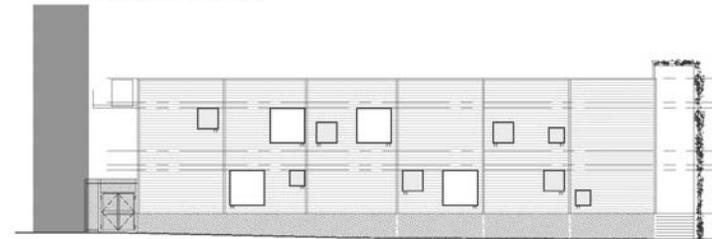
ÉLÉVATION SUD-EST  
AVEC ÉCRAN VÉGÉTAL



ÉLÉVATION NORD-OUEST



ÉLÉVATION NORD-EST



ÉLÉVATION SUD OUEST

# Description : le cadre réglementaire

## Élément architectural en saillie

PERSPECTIVES



Lapointe Magne et associés - Dossier 1255-43: Installation modulaire

05 avril 2019 9

# Description : le projet

## Aménagement paysager

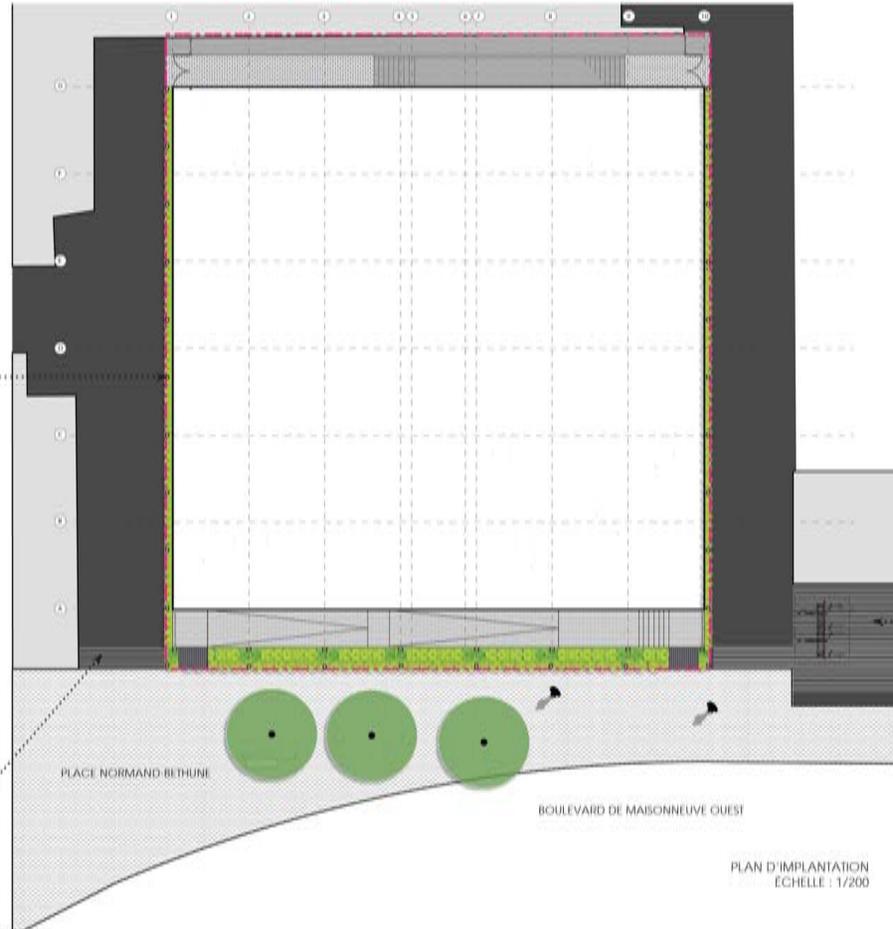
### AMÉNAGEMENT PAYSAGER

-  PAVE PERMEABLE DE BÉTON PREFABRIQUÉ ALVÉOLE GRIS
-  PAVE DE BÉTON PREFABRIQUÉ NOIR
-  PIERRE CONCASSÉE NOIRE
-  ACCÈS EN CALLEBOTS
-  ASPHALTE
-  LIMITE DE PROPRIÉTÉ
-  EMPRISE BÂTI
-  BANDE PLANTÉE

BOLLARDS  
En acier galvanisé avec structure de béton  
au centre



LIGNAGES AU SOL POUR  
RALENTIR LES VÉHICULES QUI  
EMPRISENT LA RUE



PLAN D'IMPLANTATION  
ÉCHELLE : 1/200

# Description : le projet

## Élément architectural en saillie

### STRATÉGIE SAISONNIÈRE



ELEVATION - PRINTEMPS



ELEVATION - ÉTÉ



ELEVATION - AUTOMNE



ELEVATION - HIVER

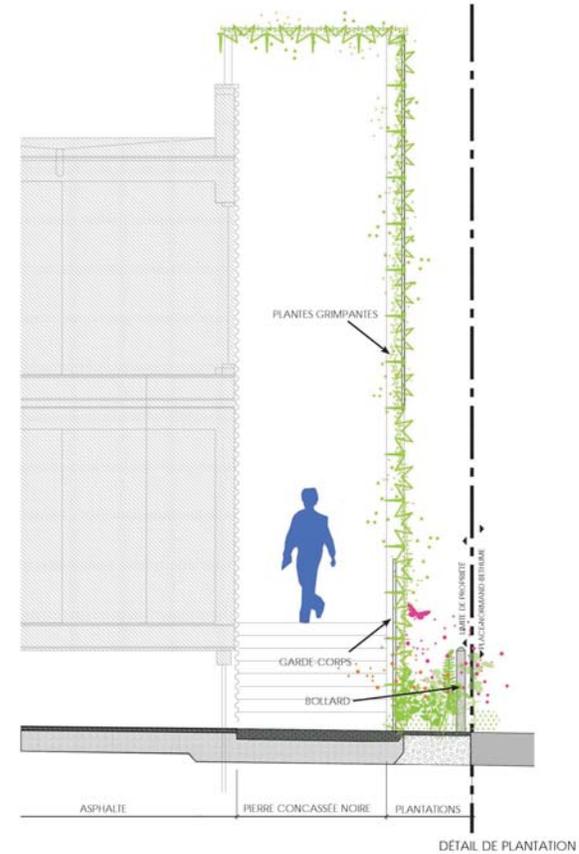
19 5 avril 2019

#### STRATÉGIE D'ÉCLAIRAGE :

ÉCLAIRAGE LED DE 500 MM DE HAUTEUR À PARTIR DU NIVEAU LE PLUS BAS DU FILET DE L'ÉCRAN VÉGÉTAL (TYPIQUE À TOUTES LES COLONNES DE L'ÉCRAN VÉGÉTAL)  
ÉCLAIRAGE ORIENTÉ VERS LE BOLLEVARD MAISONNEUVE

ÉCLAIRAGE LED LINÉAIRE DE 900 MM DE HAUTEUR À PARTIR DU NIVEAU LE PLUS HAUT DE LA RAMPE (TYPIQUE À TOUTES LES COLONNES DE L'ÉCRAN VÉGÉTAL)  
ÉCLAIRAGE ORIENTÉ VERS LE BÂTIMENT

BOLLARD



Lapointe Magne et associés - Dossier 1255-43: Installation modulaire

## Description : le cadre réglementaire

- La proposition déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282):
  - Selon l'article **10**, la hauteur doit être en tout point égale ou supérieure à 11 m alors que le bâtiment projeté prévoit une hauteur d'environ 9 m;
  - Selon l'article **56**, le bâtiment doit être contigu alors qu'un mode d'implantation isolé est prévue;
  - Selon les articles **81** et **82**, un mur latéral doit être à 0 ou 3 m minimum de la limite latérale du terrain alors que la marge latérale varie entre 2,39 m et 2,69 m;
  - Selon l'article **85**, le mur arrière doit être implanté à 4 m minimum de la limite arrière du lot alors qu'une marge arrière de 2,78 m est prévue;
  - Selon l'article **207**, l'usage « université » n'est pas autorisé dans la catégorie d'usage M.4;
  - Selon l'article **369 8°**, un élément architectural ne peut pas faire saillie de plus de 0,75 m alors que la saillie proposée fait saillie de 1,8 m par rapport à la façade avant;
  - Selon l'article **381**, un équipement mécanique doit être à une distance minimale de 3 m par rapport à toute limite de terrain alors que le projet prévoit l'installation d'équipements mécaniques à 1,16 m de la limite;
  - Selon les articles **652.6** et **656**, une unité de stationnement pour vélo doit être située sur le même terrain alors que les unités de vélos sont prévues sur le terrain adjacent au site visé par la présente demande.
- La proposition déroge à certaines dispositions du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) notamment, à l'article 1 de ce règlement.

## Analyse et avis

- L'implantation du volume sur la presque totalité du lot permet l'élimination complète d'un stationnement de surface qui occupe les lieux depuis 50 ans et ainsi contribuer à la diminution d'îlot de chaleur en plein cœur du centre-ville.
- L'occupation temporaire du site se traduit par un volume de 2 étages, disproportionnée par rapport au contexte urbain, mais qui répond entièrement aux besoins immédiats de l'Université Concordia.
- Le nombre de classes n'étant pas encore déterminé, le projet propose deux options soit, un bâtiment occupant un minimum de 60 % du lot permettant l'aménagement de 8 salles de cours ou une implantation maximale de 85% du lot permettant l'aménagement de 10 salle de cours.
- L'aspect temporaire du bâtiment s'explique également dans le choix de la matérialité et des détails de l'enveloppe. Le volume est habillé d'un revêtement métallique ondulé prépeint de couleur anthracite et la façade principale est surmontée d'un élément architectural en saillie qui sert d'écran végétal par l'aménagement de plantes grimpantes. L'objectif étant de créer un objet qui serait un événement dans la ville, il est proposé d'apposer une membrane autocollante avec l'inscription « Concordia » sur une toiture blanche qui viendrait ajouter un élément signalétique et qui serait vu par les occupants des tours voisines.

## Analyse et avis

- Un aménagement paysager serait réalisé en lien avec la place Norman Bethune qui favorisera une intégration urbaine en continuité avec les aménagements existants. La présence du bâtiment, bien qu'elle soit temporaire, doit assurer une plus-value qui se traduit dans ce cas-ci par l'amélioration du paysage urbain.
- La proposition prévoit l'aménagement de 14 unités de stationnement pour vélo situées à l'extérieur près de l'entrée principale sur le lot voisin, propriété appartenant à l'Université Concordia.
- Le projet n'engendrait aucun impact par rapport aux conditions d'ensoleillement puisque le volume est inférieur au bâti environnant.
- À plus long terme, selon le zonage en vigueur, le bâtiment temporaire proposé pourrait être remplacé par une construction en surhauteur et ainsi offrir des espaces supplémentaires pour les besoins futurs de l'université. Pour assurer un développement futur qui s'insérerait dans le contexte du centre-ville, la démolition du bâtiment temporaire est une condition à l'obtention du permis de construction.
- **En conséquence, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis qu'une suite favorable devrait être donnée à cette demande.**

## Analyse et avis

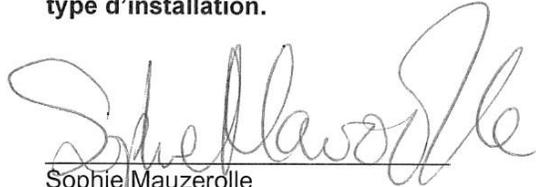
- **En conséquence, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis qu'une suite favorable devrait être donnée à cette demande aux conditions suivantes:**
  - **Fixer un délai de 72 mois dès la prise d'effet de cette autorisation, pour la réalisation des travaux de construction, l'occupation et la démolition complète visés par la présente autorisation;**
  - **Fournir un plan d'aménagement paysager pour l'ensemble du site.**

## Avis CCU – 11 avril 2019

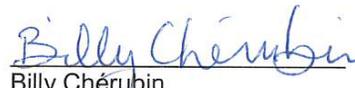
Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un **AVIS FAVORABLE** à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :

- Fournir un rapport de conformité au Code national du bâtiment ;
- Fournir un plan d'aménagement paysager pour l'ensemble du site ;
- Présenter une version révisée du projet lors de la révision architecturale à l'étape de l'étude du permis de construction, en prenant en compte les éléments suivants :
  - Profiter du caractère temporaire du bâtiment afin d'y réaliser un projet plus dynamique, en optant par exemple pour un traitement des murs et du toit qui seraient davantage animé et coloré.
- Fixer un délai de 72 mois dès la prise d'effet de cette autorisation, pour la réalisation des travaux de construction, l'occupation et la démolition complète visées par la présente autorisation.

Par ailleurs, les membres du comité sont d'avis que l'Université Concordia pourrait mettre à contribution sa faculté des arts pour la réalisation d'un traitement artistique du bâtiment. Une réflexion pourrait être amorcée relativement à la proposition de grillage avec plantes grimpantes pour lequel le comité émet une réserve en raison des résultats souvent non concluants pour ce type d'installation.



Sophie Mauzerolle  
Présidente



Billy Chérubin  
Secrétaire

mai 2019

PERSPECTIVES AVEC ÉCRAN VÉGÉTAL



20

15 mai 2019

Lapointe Magné et associés - Dossier 1255-43: Installation modulaire

PERSPECTIVES AVEC ÉCRAN VÉGÉTAL ET ÉCRAN SIGNALÉTIQUE ÉVÉNEMENTIEL



Lapointe Magné et associés - Dossier 1255-43: Installation modulaire

15 mai 2019 21

mai 2019



VUE AÉRIENNE

# Décision du conseil d'arrondissement



---

## Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

---

Séance ordinaire du mardi 7 mai 2019

Résolution: CA19 240238

---

**Adopter une résolution autorisant la construction, l'occupation temporaire, puis la démolition d'un bâtiment sur le lot 1 066 120 du cadastre du Québec, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Pavillon temporaire Concordia) - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Anne-Marie Sigouin

appuyé par Sophie Mauzerolle

D'adopter le premier projet de résolution à l'effet :

- 1) D'accorder, pour le bâtiment situé sur une le lot 1 066 120 du cadastre du Québec, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :
  - a) de déroger notamment aux articles 10, 34, 81, 85, 207, 381 et 656 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
  - b) de déroger au Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018);
  - c) de construire, d'occuper temporairement, puis de démolir un bâtiment de deux étages, aux fins de l'usage « université », conformément aux plans numérotés 2 à 20, réalisés par la firme Lapointe Magne et associés, estampillés le 8 avril 2019;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes:
  - a) l'alignement sur rue, la volumétrie, les retraits d'alignement et l'apparence doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés précédemment;
  - b) seul l'usage « université » est autorisé dans l'ensemble du bâtiment;
  - c) fournir un rapport de conformité au Code national du bâtiment lors du dépôt de la demande de permis;
  - d) fournir un plan d'aménagement paysager temporaire lors de la demande de certificat d'autorisation de démolition;
  - e) dans les 6 mois suivant l'obtention du certificat d'autorisation de démolition, déposer une demande de permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment ou réaliser les travaux d'aménagement paysager temporaire;
- 3) De fixer un délai de 72 mois dès la prise d'effet de cette autorisation pour l'occupation temporaire, puis la démolition complète visés par la présente autorisation.

CA19 240238 <sup>2</sup> (suite)

Adoptée à l'unanimité.

40 13  
19 407  
1194869004

Domenico ZAMBITO

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 mai 2019

## Prochaines étapes

- CA 5 juin 2019 – Adoption\*
- Délivrance du permis de construction (Lorsqu'une demande de permis de construction sera déposée, celle-ci fera l'objet d'une approbation conformément au Titre VIII dans une séance ultérieure du comité consultatif d'urbanisme).

\*Extrait de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)

123.1. Malgré les troisième et quatrième alinéas de l'article 123, n'est pas propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire une disposition qui vise à permettre la réalisation d'un projet qui est relatif:

- 1° à un équipement collectif au sens du deuxième alinéa;
- 2° à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en oeuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec;
- 3° à un cimetière.

Un équipement collectif est composé de bâtiments et d'installations à usage collectif. Il est de propriété publique et est relatif aux secteurs de la santé, de l'éducation, de la culture ou des sports et des loisirs. 2017, c. 13, a. 12; 2018, c. 8, a. 1.

**Période de questions**

