



## Assemblée publique de consultation

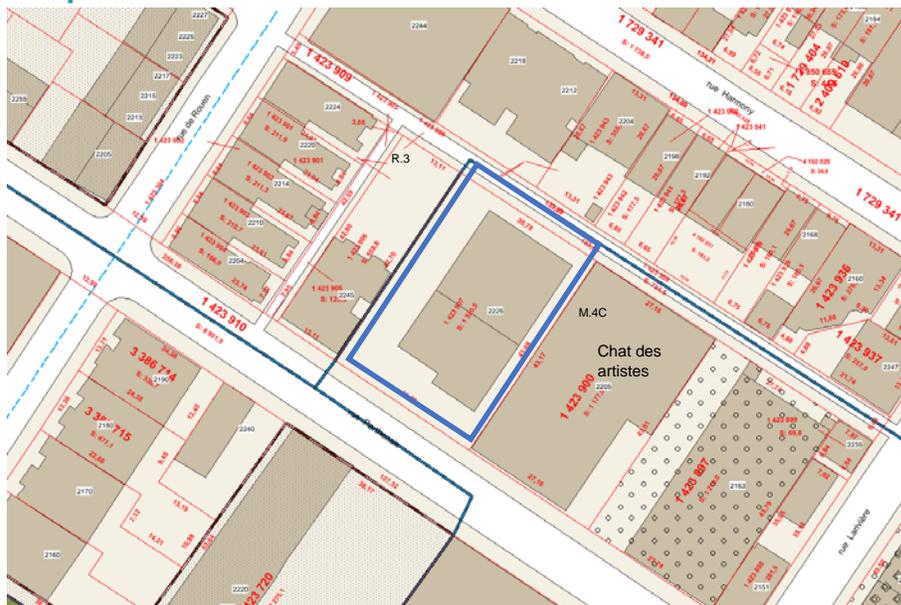
2225, rue Parthenais

PPCMOI

1194869011

Le 23 octobre 2019

## Emplacement

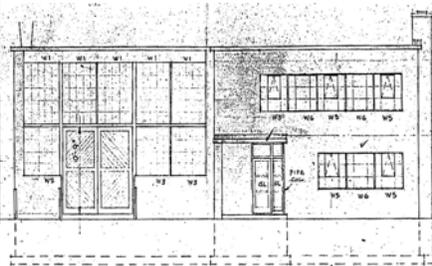
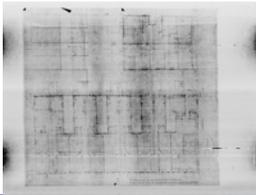


Paramètres réglementaires  
Usage: M.4C  
Hauteur: 2 à 3 étages (0 à 12.5m)  
Densité: 3  
Taux implantation: 35 à 70  
Mode d'implantation: C  
Unité de paysage: Sainte-Marie—  
Saint-Jacques

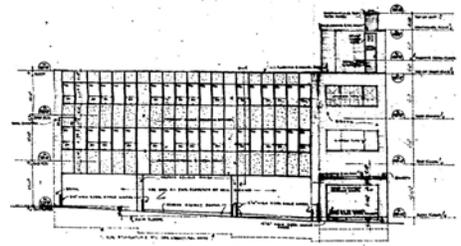
# Emplacement



## Emplacement et contexte



SOUTH ELEVATION - PARTHENAIS ST.



FRONT ELEVATION



## Description: Le site

- Quartier Sainte-Marie, ancien secteur industriel où la fonction résidentielle domine depuis plusieurs années
- Présence de la ruelle verte Larivière adjacent au site à l'étude
- 2225, rue Parthenais
  - Bâtiment de 1 à 2 étages
  - Construit en 1948
  - Implantation en recul par rapport aux voisins et en mode isolé
  - Même occupant depuis sa construction (Ventblo Metal Inc)
  - Entreprise manufacturière spécialisée en métallurgie
- Secteur M.4 C (résidentiel + commerce et services de faible intensité)
- Recouvert principalement de brique et d'acier, ne possède pas de statut patrimonial et fait partie de l'unité de paysage Sainte-Marie / Saint-Jacques



## Description: Le projet

- Démolition complète du bâtiment situé au 2225, rue Parthenais et construction d'un bâtiment résidentiel dont le volume le plus haut s'élève à 5 étage (16 m hors tout)
  - 42 logements locatifs dont 5 studios, 9 unités (1 c.c) (21 %), 17 unités (2 c.c)(41 %) et 11 unités (3 c.c)(26 %) pour une clientèle variée soit des familles, personnes seules, des couples, des personnes retraitées et des personnes à mobilité réduite
  - 18 unités de stationnement souterrain, dont 2 unités équipées de bornes de recharge électrique
  - 43 unités de stationnement pour vélo ainsi que 43 unités de rangements
  - Aménagement d'une cour intérieure communicante avec la ruelle verte Larivière



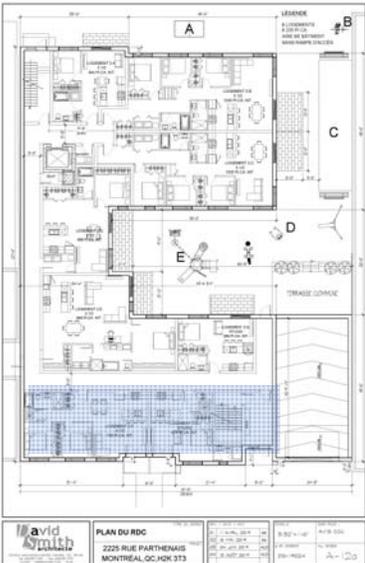
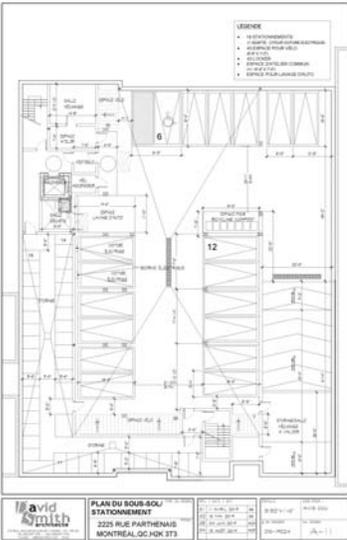
Juin 2019



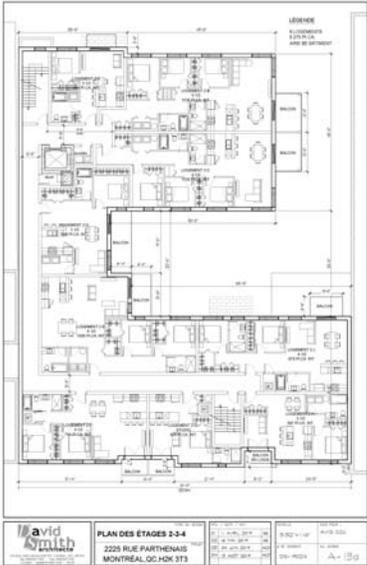
Septembre 2019



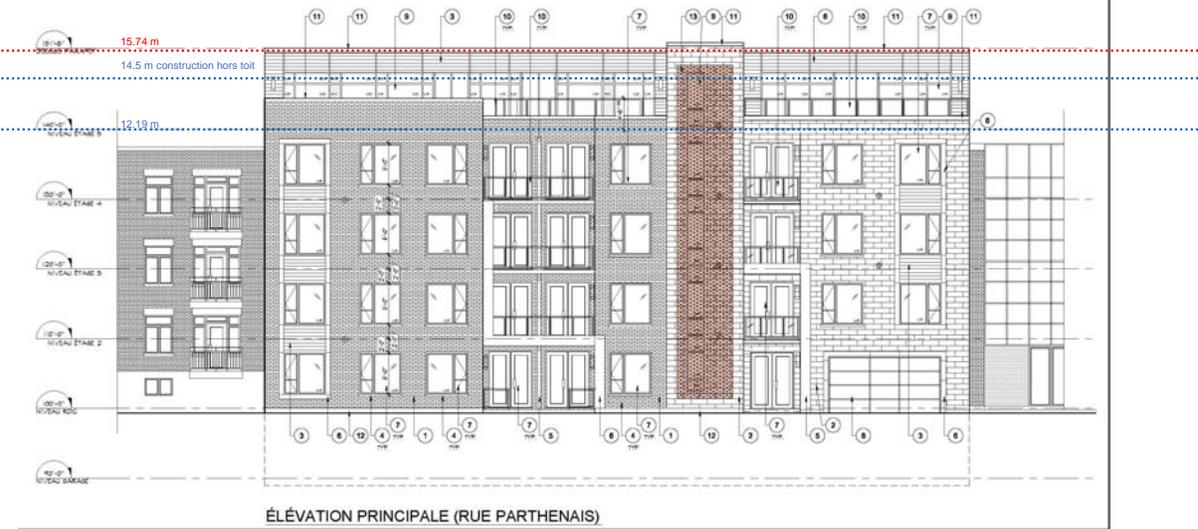
# Description: Sous-sol et rez-de-chaussée



**Description: plan des étages 2-3-4 et plan de l'étage 5**



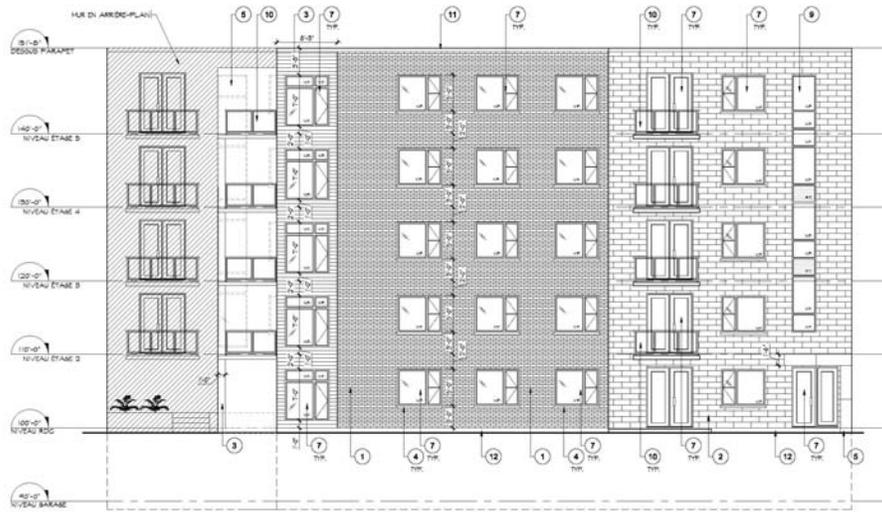
# Description: Élévation principale



## Description – projet conforme à la réglementation



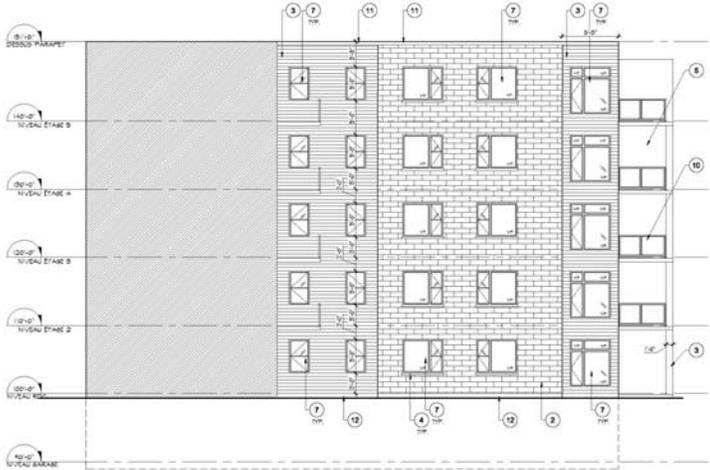
## Description: Élévation secondaire (ruelle verte)



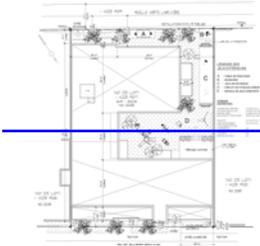
ÉLÉVATION SECONDAIRE (RUELLE VERTE)



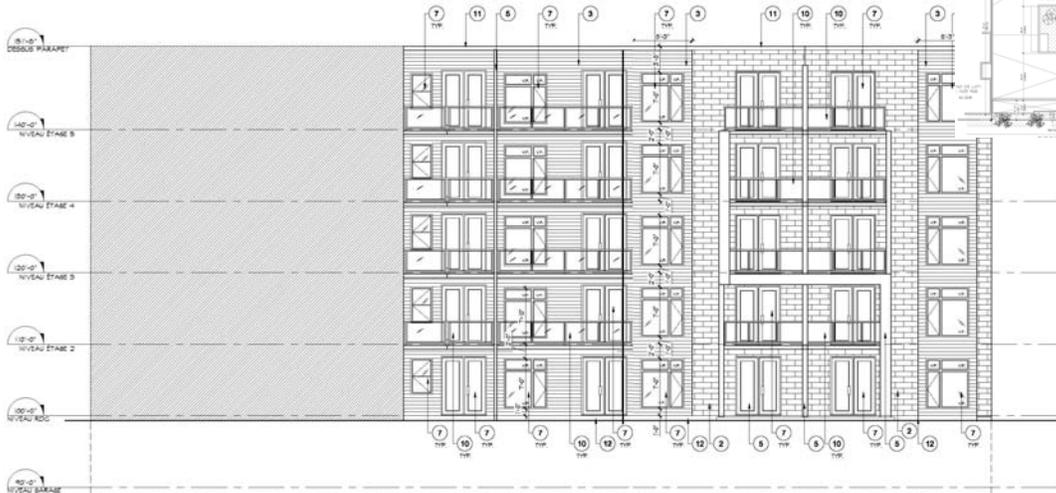
# Description: Élévation cour intérieure 1



ÉLÉVATION COUR INTÉRIEURE 1

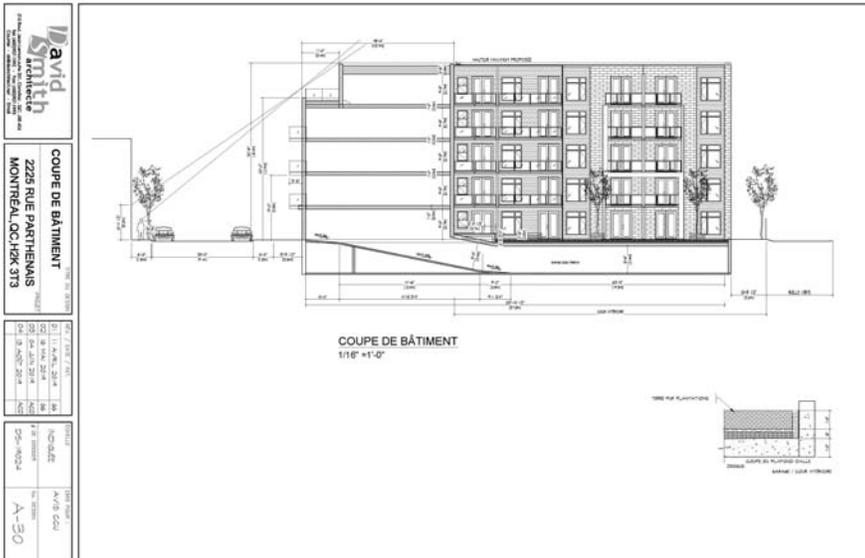


### Description: Élévation cour intérieure 2



ÉLÉVATION COUR INTÉRIEURE 2

## Description: Coupe



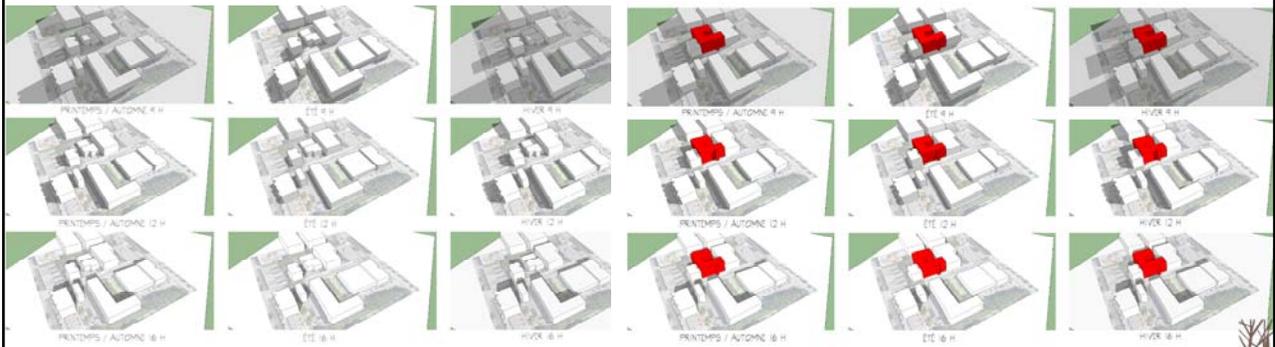
## Description: Matériaux



LÉGENDE	
1	TECHO-BLOC BRÈRE BRITTONY, COULEUR PERLE NOIR OU ES
2	PORHAGON PIERRE ARIA, COULEUR HÉRON (MOULÉ C SELLÉ-ENT) OU ES
3	REVÊTEMENT D'ALUMINIUM, COULEUR CARBONE METAC PAR VIGNESST OU ES
4	ALLÈGE ARCHITECTURALE PORHAGON PIERRE ARIA, COULEUR HÉRON OU ES
5	MÉTAL ARCHITECTURAL REVÊTEMENT D'ALUMINIUM, MOULÉ A2000 COULEUR BLAU ROYAL (MAOBI PAR VIGNESST OU ES
6	MÉTAL ARCHITECTURAL REVÊTEMENT D'ALUMINIUM, MOULÉ A2000 COULEUR BLANC PUR (MAOBI PAR VIGNESST OU ES
7	PORTES ET FENÊTRES EN ALUMINIUM, COULEUR NOIR
8	PORTES DE SERRAIS EN ALUMINIUM, COULEUR CARBONE METAC PAR VIGNESST OU ES
9	MUR-DEZAI EN ALUMINIUM, COULEUR NOIR
10	BANDE CORPS EN ALUMINIUM, COULEUR ANODISÉ CLAIR AVEC VITRE TROUPE
11	SOLIS EN ALUMINIUM PERPAND COULEUR BLANC PUR (MAOBI PAR VIGNESST OU ES
12	GRÈPE DE FINITION, COULEUR GRIS CLAIR
13	PANNEAU D'ACIER DÉCORATIF, COULEUR CORTEN



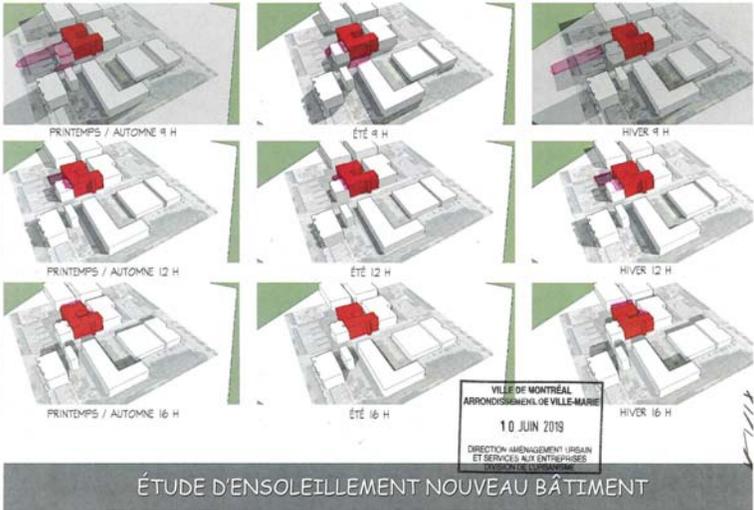
## Ensoleillement



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT BÂTIMENT EXISTANT

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT NOUVEAU BÂTIMENT

# Ensoleillement



### Description: Le cadre réglementaire

- Dérogation à la hauteur (art.9 1°), c'est-à-dire que la hauteur de 16 m (5 étages) dépasse la hauteur maximale de 12,5 m (2 à 3 étages) autorisée au règlement d'urbanisme (01-282) mais demeure conforme au PU (16 m)
- Cette dérogation peut être autorisée conformément aux dispositions du règlement sur les projets particuliers.

## Analyse

- Densification d'un lot sous-utilisé par la démolition d'un bâtiment industriel (faible valeur patrimoniale) par un projet de remplacement de qualité.
- Absence de logement en demi sous-sol comparativement au bâtiment voisin.
- En terme de nombre de logement par rapport à un projet de plein droit, la différence n'est pas notable, c'est plutôt pour la qualité des logements du premier niveau que la dérogation joue un rôle important.
- Le demandeur pourrait proposer de plein droit un édifice de 3 étages sur demi sous-sol calqué sur les bâtiments résidentiels voisins, et surmonter celui-ci d'une construction hors toit.
- Logements avec des typologies variées.
- Volumétrie appropriée pour le contexte bâti environnant qui présente un gabarit similaire à celui du projet proposé.

## Analyse

- Le bâtiment reprend l'alignement général de la rue qui facilite l'aménagement paysager de la cour avant en plus d'offrir la possibilité de créer des entrées distinctes au rez-de-chaussée.
- L'absence de logement en sous-sol laisse place à l'aménagement de stationnement souterrain, des locaux techniques et d'espaces de rangement pour les locataires.
- Le projet mise fortement sur la création d'une cour intérieure avec un accès direct sur la ruelle verte déjà en place afin de créer un lien direct avec les résidents du secteur et ainsi favoriser la vie de quartier. La cour intérieure sera aménagée de manière à favoriser la mixité de la clientèle par la diversité des aménagements.
- Le site étant situé dans un secteur avec un pôle culturel important, une partie de l'aménagement du rez-de-chaussée sera consacré à une vocation artistique.
- Ensoleillement affecté peu importe si le projet est de plein droit ou non.

# Avis CCU juin 2019 – Demande d'avis préliminaire



**Objet :** **AVIS PRÉLIMINAIRE EN VUE D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER**

**Endroit :** 2225, rue Parthenais

**Responsables :** Catherine Beaulieu et Francis Lafontaine

**Description :** La demande vise à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel comportant une hauteur supérieure au maximum permis. Ce projet dérogerait à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme 01-202. Cette demande pourrait être autorisée par le vote du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modifications ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-071), moyennant le respect des orientations générales de ce règlement.

Le site fait partie du quartier Sainte-Marie dans un secteur où la proximité de fleurs et la présence de maisons bien entretenues confèrent un développement résidentiel. Il y a de cela plusieurs décennies. Aujourd'hui, c'est la fonction résidentielle qui domine le quartier ce qui explique la prédominance de densification que le secteur subit depuis un certain moment. Le bâtiment industriel de 1 à 2 étages situé au 2225, rue Parthenais a été construit en 1948. Le bâtiment est implanté en recul par rapport à ses voisins en plus d'être réhabilité, des propriétés voisines permettraient l'aménagement de stationnement de surface et d'entreposage. La propriété occupée est de même depuis la construction du bâtiment. Les activités de l'entreprise manufacturière spécialisée en métallurgie sont en opération jusqu'au moment de la vente de la propriété.

Le projet proposé comprend la démolition du bâtiment situé au 2225, rue Parthenais et la construction d'un bâtiment résidentiel dont le volume le plus haut s'élève à 5 étages (15,2 m hors toit) et qui doit abriter les éléments suivants :

- 42 logements (soit 30 studios (72%), 8 unités (19%), 11 unités (26%) et 11 unités (26%) pour une densité unitaire nete de 100 unités/m²);
- 10 unités de personnes âgées et des personnes à mobilité réduite;
- 10 unités de stationnement automobile sécurisées, dont 2 unités isolées de bornes de recharge électrique;
- 42 unités de stationnement pour vélos ainsi que 42 unités de rangement;
- L'aménagement d'un tour intérieur communicant avec la suite verte Larkins.

La proposition comprend une dérogation à la hauteur (art.9 (1)) c'est-à-dire que la hauteur de 16,2 m dépasse la hauteur maximale de 12,5 m autorisée au Règlement d'urbanisme 01-202. La hauteur hors toit sera égale pour assurer la conformité au Plan d'urbanisme qui permet un maximum de 16 m.

- Élément particulier :** Aucun
- Remarque importante :** Aucune
- Considérant que :** Le projet vise à densifier un lot sous-utilisé par la démolition d'un bâtiment industriel qui voit ses activités tranquillement s'éteindre par l'aménagement de logements de typologies variées. La démolition du bâtiment industriel est justifiée par sa faible valeur patrimoniale ainsi que par la qualité du projet de remplacement.
- Considérant que :** Le bâtiment reprend l'alignement général de la rue, qui facilite l'aménagement paysager de la cour avant en plus d'offrir la possibilité de créer des entrées distinctes pour les deux logements en bordure de la rue Parthenais.
- Considérant que :** Le projet mise fortement sur la création d'une cour intérieure avec un accès direct sur la suite verte déjà en place afin de créer un lien direct avec les résidents du secteur et ainsi favoriser la vie de quartier. La cour intérieure sera aménagée de manière à favoriser la mobilité de la clientèle par la diversité des aménagements.

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

- Privilégier des entrées distinctes pour les deux logements du rez-de-chaussée ;
- Réhabiliter la façade pour fragmenter et adoucir davantage le volume ;
- Remplacer les portes-palis en façade par des portes ouvertes qui s'insèrent plus facilement dans le contexte de la rue ;
- Privilégier la verticalité des ouvertures sur la partie de la façade située au-dessus de l'entrée du stationnement souterrain ;
- Prévoir un retrait en façade latérale nord afin de créer une cour intérieure adjacente à celle du bâtiment voisin ;
- Révoir le coloris de la brigue en façade de la rue Parthenais ;
- Prévoir un aménagement paysager détaillé sur l'ensemble du site dans lequel on retrouve principalement des surfaces végétalisées ainsi que la plantation d'arbres en cour avant ;
- Déposer à l'amorçage, dans un délai de 60 jours suivant la date de transmission de procès-verbal de la séance du comité, des documents révisés conformément à ces conditions ; à l'expiration de ce délai, toute condition non respectée résultera en un avis défavorable du comité envers la demande.

Par ailleurs, les membres tiennent à souligner que la variété de typologie de logement constitue un élément positif du projet.

*Richard Ryan* 17 juin 2019 *Jean-François Gagnon* 20 juin 2019  
 Vice-président Secrétaire

# Avis CCU septembre 2019 – Demande de PPCMOI



**Objet :** PROJET PARTICULIER

**Exposé :** 2225, rue Parthénon

**Responsables :** Catherine Beaudin et Francis LeBlond

**Description :** La demande vise à autoriser, par la procédure de projet particulier, la démolition d'un bâtiment industriel de deux étages afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel comprenant une hauteur supérieure au maximum permis.

Le site fait partie du quartier Saint-Martin dans un secteur où la présence du tissu et la présence de non-d'œuvre non marchés à engendrer un développement résidentiel. Il y a eu plusieurs démolitions. Actuellement, c'est la fonction résidentielle qui domine le quartier et qui explique la prépondérance de densification que le secteur a vu depuis un certain moment.

Le bâtiment industriel de 1 à 2 étages situé au 2225, rue Parthénon a été construit en 1988. Le bâtiment qui existait en ce lieu qui répond à nos valeurs en plus d'être détaché des propriétés voisines permettrait l'aménagement de logements de surface et d'habitat. Les propriétaires envisagent une réhabilitation et la construction de logements. Les activités de l'entreprise manufacturière spécialisée en outillage seront en continué jusqu'à la fin de la période de la période.

Le projet proposé comprend la démolition du bâtiment situé au 2225, rue Parthénon et la construction d'un bâtiment résidentiel dont le volume le plus haut s'élevé à 3 étages (16 m hors toit) et qui peut offrir les éléments suivants :

- 42 logements sociaux dont 6 unités (12%) à unités (1) à (2) (21%), 12 unités (2 à 4) (28%) et 11 unités (5 à 6) (26%) pour une densité totale de 100 unités, soit 100 personnes
- 10 unités de logement sociaux, dont 3 unités sociales de formes de recharge électrique;
- 43 unités de logement pour cela dont que 43 unités de logement;
- Aménagement d'une cour intérieure communautaire avec la suite vers Leblond.

La proposition comprend une dérogation à la hauteur (art. 8 (7)), c'est-à-dire que la hauteur de 16 m dépasse le hauteur maximale de 12,3 m autorisée au Règlement d'urbanisme 01-202. La hauteur hors toit sera

quantité pour assurer la conformité au Plan d'urbanisme qui permet un maximum de 16 m.

Cette dérogation peut être autorisée conformément aux dispositions du règlement sur les projets particuliers.

Selon l'article 1 du Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-216), une démolition se définit comme une destruction de plus de 40 % du volume hors sol d'une construction. Dans ce cas-ci, un déficitaire de démolition est nécessaire puisque 100 % du bâtiment serait démolit.

**Éléments particuliers :** Aucun

**Remarque importante :** Aucune

**Considérant que :** Le projet respecte les paramètres et les orientations du Plan d'urbanisme

**Considérant que :** Le projet vise à densifier un lot sous-utilisé par la démolition d'un bâtiment industriel qui voit ses activités s'éloigner et s'éteindre par l'aménagement de logements de typologies variées.

**Considérant que :** La démolition du bâtiment industriel est justifiée par sa faible valeur patrimoniale ainsi que par la qualité du projet de remplacement.

**Considérant que :** La justification de ce projet s'appuie sur une qualité d'intégration urbaine et architecturale au cœur du quartier Saint-Martin, la et s'inscrit dans une grande diversité d'usage.

**Considérant que :** La proposition architecturale présente une volumétrie appropriée pour le contexte 360 environnant qui présente un gabarit similaire à celui du projet proposé.

**Considérant que :** Le bâtiment reprend l'alignement général de la rue, qui facilite l'aménagement paysager de la cour avec en plus d'offrir des entrées distinctes pour les deux logements en bordure de la rue Parthénon.

**Considérant que :** Le déassement de la hauteur maximum de 3 étages, prescrite au zonage, par la construction d'un bâtiment de 5 étages s'intègre au paysage urbain, mais surtout, assure au niveau inférieur l'aménagement d'unités résidentielles de qualité au rez-de-chaussée.

**Considérant que :** Le dernier étage respecte les besoins exigés pour une construction hors sol permettant ainsi de ne pas être empiété par le pédon de la rue Parthénon.

**Considérant que :** Bien que la construction d'un bâtiment résidentiel pour le bâtiment visait soit souhaitable, le non-respect de la courtille réduira la superficie du projet en plus de réduire le pédon de diversité de typologie, et de réduire l'impact sur la limite du terrain qui est conforme à la réglementation d'urbanisme.

**Considérant que :** Le projet mise fortement sur la création d'une cour intérieure avec un accès direct sur la suite vers leBlond en plus d'être un lien direct avec les résidents du secteur et ainsi favoriser la vie de quartier.

**Considérant que :** La cour intérieure sera aménagée de manière à favoriser la mixité de la clientèle par la diversité des aménagements.

12 septembre 2019 Comité consultatif d'urbanisme 4

**Considérant que :** Le projet engendrerait substantiellement un changement par rapport aux conditions d'implémentation existant actuellement. Le bâtiment en plus est de faible hauteur et occupe une petite partie de l'espace au sol avec un alignement de construction en retrait par rapport aux bâtiments voisins.

**Considérant que :** La dérogation à la hauteur ne change pas le fait que la nouvelle construction dans un alignement conforme aura un impact négatif sur le tissu urbain.

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

- Revoir le zonage de l'étage afin de réduire l'impact du garde-corps et de la différence de hauteur avec le bâtiment existant du côté nord;
- Planifier la logique de l'usage par une logique d'usage de l'espace;
- Prévoir un aménagement paysager détaillé sur l'ensemble du site dans lequel on retrouve principalement des surfaces végétales ainsi que la plantation d'arbres en cour avant.

Par ailleurs, le comité suggère au demandeur de fournir la liste des projets et les milieux adjacents du quartier, en prévoyant l'aménagement d'un local à vocation mixte, afin d'offrir un regard sur l'édifice du quartier pour les fins d'explication au public. De plus, les membres du comité sont d'avis que pour l'émission d'un avis, le demandeur devrait solliciter un avis, afin de le faire participer à l'avis d'avis d'avis.

*Sylvain Gauthier*  
Président

*Marie-Claude Gauthier*  
Secrétaire

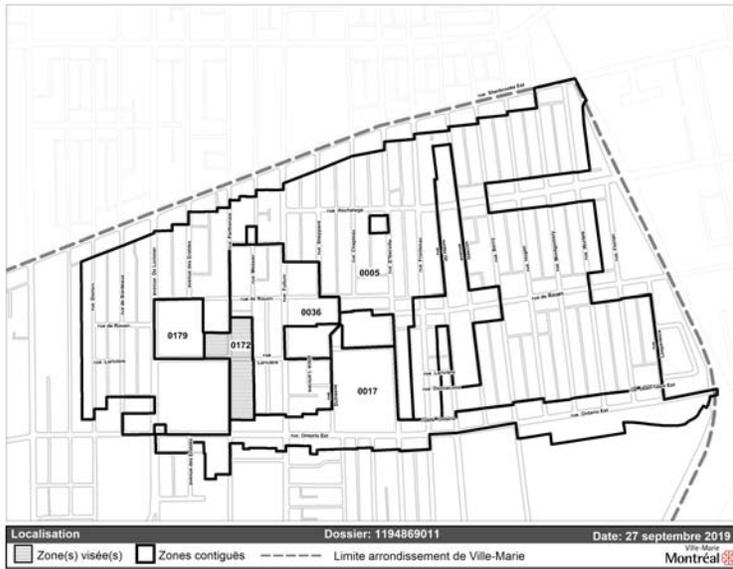
12 septembre 2019 Comité consultatif d'urbanisme 5



## Prochaines étapes

- 12 novembre – Conseil d'arrondissement – 2e lecture
- Processus d'approbation référendaire
- 10 décembre – Conseil d'arrondissement – Adoption de la résolution
- Émission du certificat de démolition et permis de construction

## Zones visées et contigües



**MERCI**