



# ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**2015, Montcalm**

Projet Particulier

Démolition et projet de remplacement

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

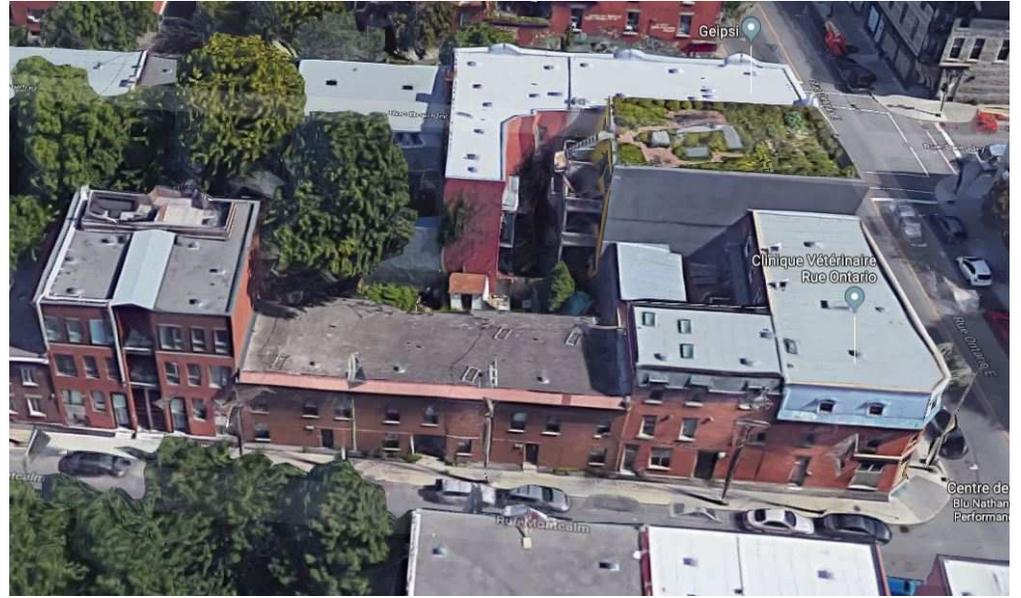
Le 19 juin 2019

## Localisation



Bureaux de Rayside, Labossière, architectes  
Entrée au 1215 rue Ontario et bâtiments visés au 2015-19 rue Montcalm

# Localisation



## Décision antérieure

12 mars 2015 - avis préliminaire du CCU  
Favorable avec conditions;

- Revoir l'apparence de la façade sur Montcalm afin d'atténuer l'apparence commerciale et favoriser une **insertion plus harmonieuse** de l'usage « bureau » dans un tronçon à dominante résidentielle;
- Assurer le respect des paramètres suivants :
  - Le mur abritant le corridor d'accès entre les 2 bâtiments **pourra être implanté à moins de 3 m** de toute limite arrière (malgré toute marge arrière minimale prescrite), si sa hauteur est limitée à 1 étage;
  - L'usage « bureau » **pourra être autorisé** à tous les niveaux du bâtiment bordant la rue Montcalm et aucune superficie de plancher maximale ne sera applicable;
- Soumettre le projet à une **révision de projet** (titre VIII)



## Description du secteur



Les deux bâtiments sur Montcalm et le bâtiment actuel sur Ontario

## Description du secteur



Environnement résidentiel sur Montcalm abritant des bâtiments de 2 et 3 étages

## Description du secteur



Montcalm vers Ontario



Coin Beaudry/Ontario

## Bâtiments à démolir dans le projet



Bâtiment comparable en état (1966)

- Deux bâtiments jumeaux
- Brique d'argile de couleur ocre
- Motif décoratif en forme de losange et rangée de briques disposées en soldat
- Travail de maçonnerie simple et typique des constructions résidentielles du quartier

## Le cadre réglementaire

- Démolition de 2 bâtiments datant de 1870, mais ayant perdu toute intégrité
- Zonage résidentiel R3, 3 étages, 14 m, densité 3, taux d'implantation 70%, mode implantation contigu;
- Unité de paysage «Sainte-Marie\_Saint-Jacques»;

Dérogation : à l'usage et à la construction dans une marge arrière.

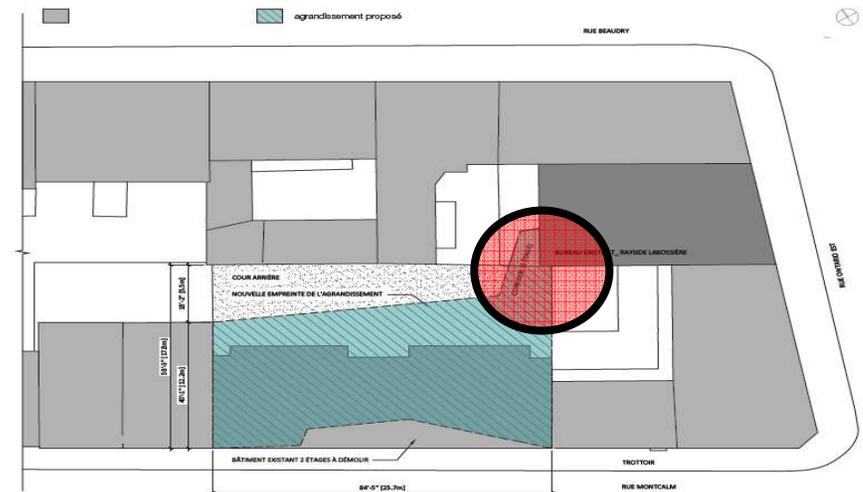
## Démolition de deux bâtiments



Bâtiment comparable en état (1966)

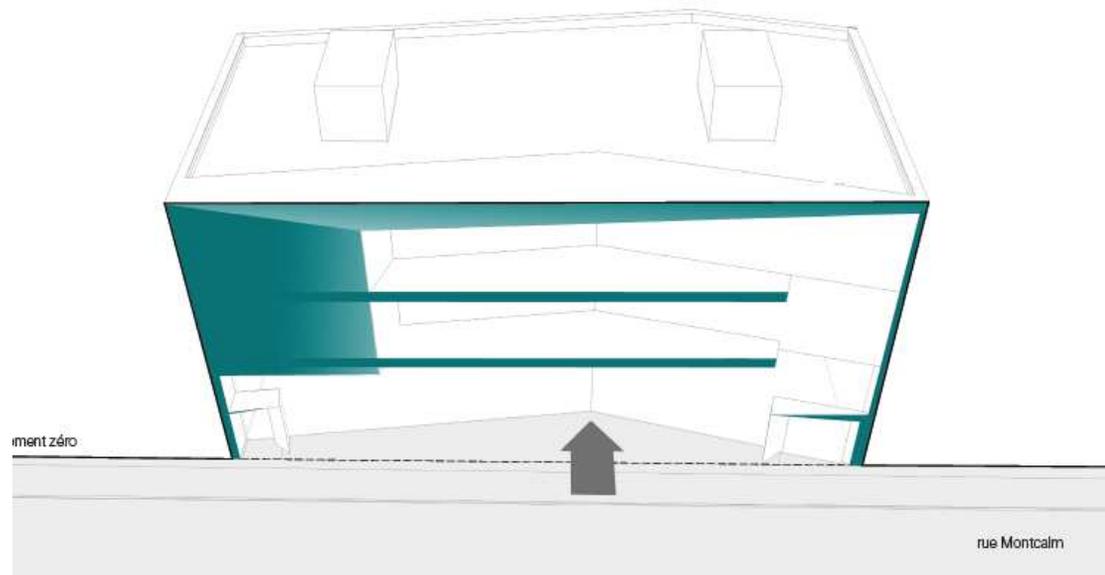
- Selon le demandeur, ces deux bâtiments jumeaux sont dans un état acceptable à l'intérieur ;
- Rénovation majeure (années 80) : a modifié le nombre et la forme des ouvertures pour correspondre au réaménagement intérieur;
- Renouvellement du revêtement de brique : s'est fait sans égard aux détails et à la composition initiale;
- Seule demeure la corniche d'origine;
- Perte d'intérêt historique et patrimonial;
- La structure du bâtiment ne se prête pas à l'aménagement de bureaux ni au rehaussement d'un étage.

# Le concept



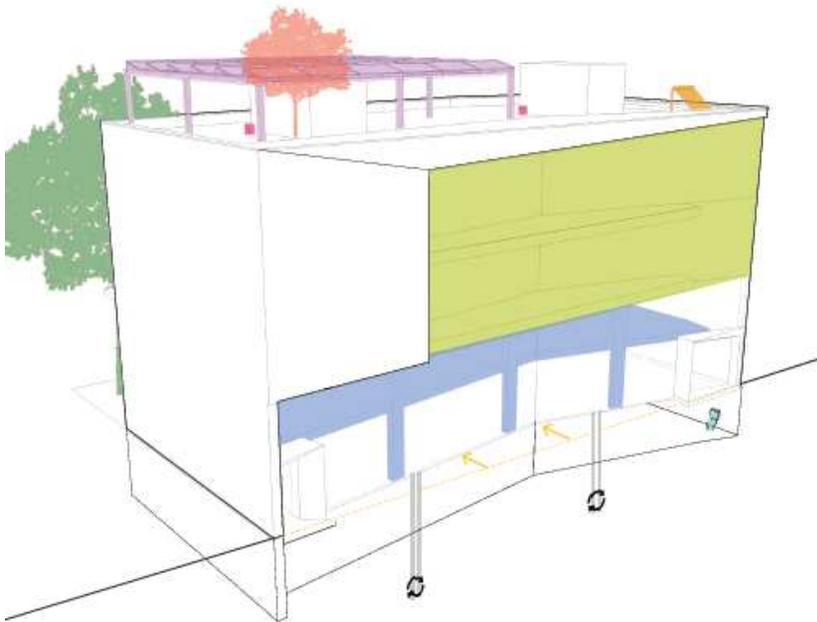
- Le concept a été revu à l'intérieur des paramètres volumétriques déjà explorés en 2015;
- La volumétrie proposée s'inspire du bâtiment contigu du côté nord de 3 étages;
- Le rez-de-chaussée est surplombé par une mezzanine intérieure;
- Un agrandissement du bâtiment situé au 1215, rue Ontario Est, fait partie du projet, et crée le lien entre les 2 immeubles.

## Le concept



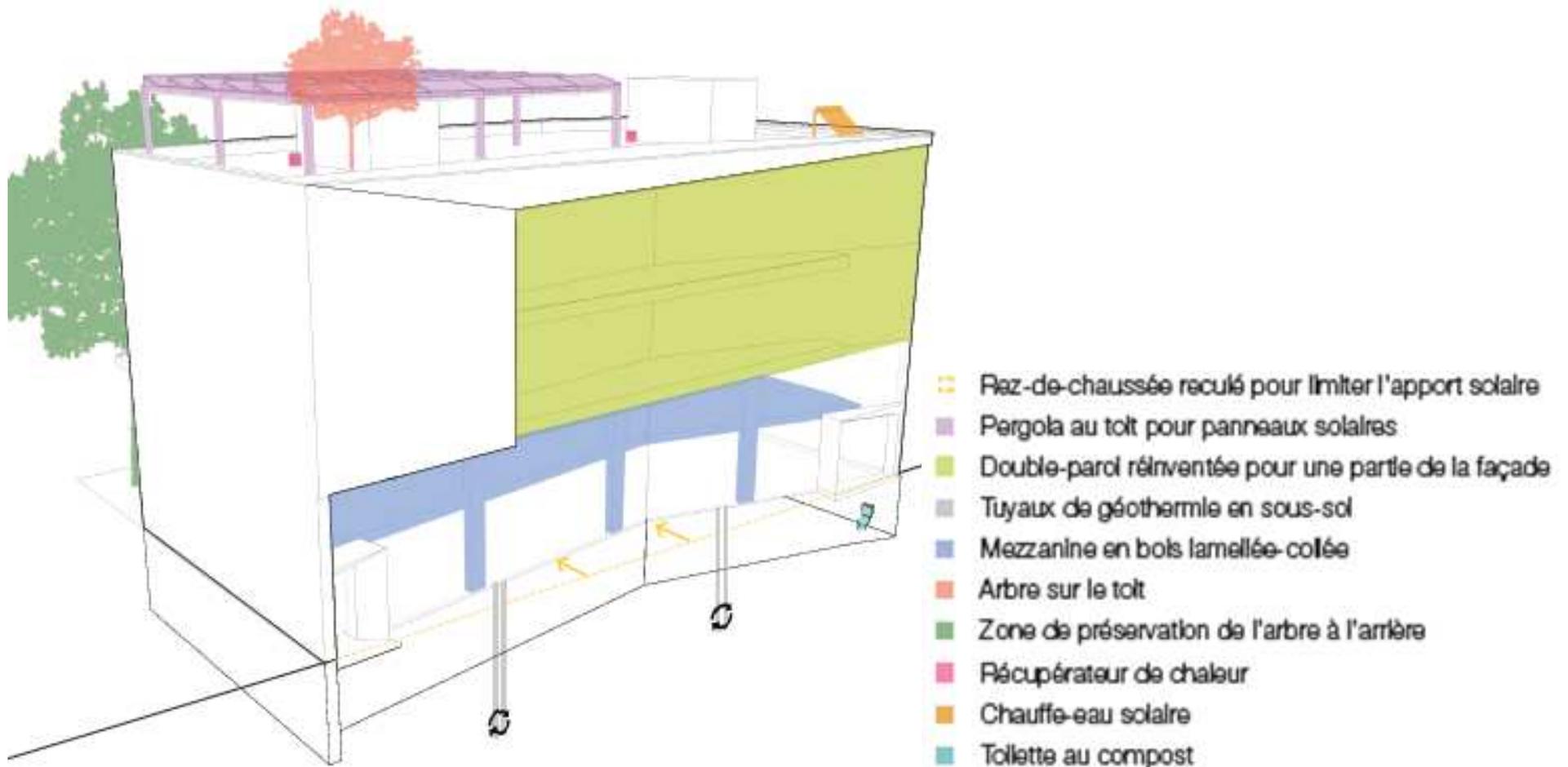
- Le concept repose sur une différenciation entre la partie basse (agrandissement des bureaux) et la partie haute (8 logements d'une chambre à coucher);
- À l'avant, le bâtiment serait aligné sur son voisin sud à l'extrémité, mais en recul de 1,2 m à l'extrémité nord;
- La façade est composée de 2 plans à angle, à une distance approximative de 2,5 m du trottoir au point le plus éloigné;
- Ce recul de façade permet de laisser place à une double paroi donnant la possibilité d'introduire de la végétation, d'obtenir des gains solaires et d'animer la façade.

## Le concept



- L'espace ainsi dégagé en cour avant servirait de zone horticole destinée au verdissement, ainsi qu'à la plantation de plantes grimpantes devant composer un écran végétal;
- Ce n'est qu'une partie de la composante résolument écologique de cette proposition, qui prévoit aussi des **capteurs solaires au toit**, en plus d'un toit vert, et de différentes mesures au niveau du traitement des eaux grises et de la récupération de l'eau de pluie.

## Le concept



## Le concept



- L'accès aux unités d'habitation seront situés de part et d'autre de la façade;
- Une issue d'urgence se trouvera du côté Sud;
- Zone de plantation et intégration de garde-corps aux balcons.

## Le concept



La partie domiciliaire du bâtiment vient retrouver visuellement l'alignement zéro caractéristique de la rue par la présence de 2 grands balcons appuyés sur une structure métallique en forme d'arbre qui permettra également d'arrimer l'écran végétal;

## Le concept



L'extrémité Nord de la façade sera également avancée vers le domaine public aux 2e et 3e étages

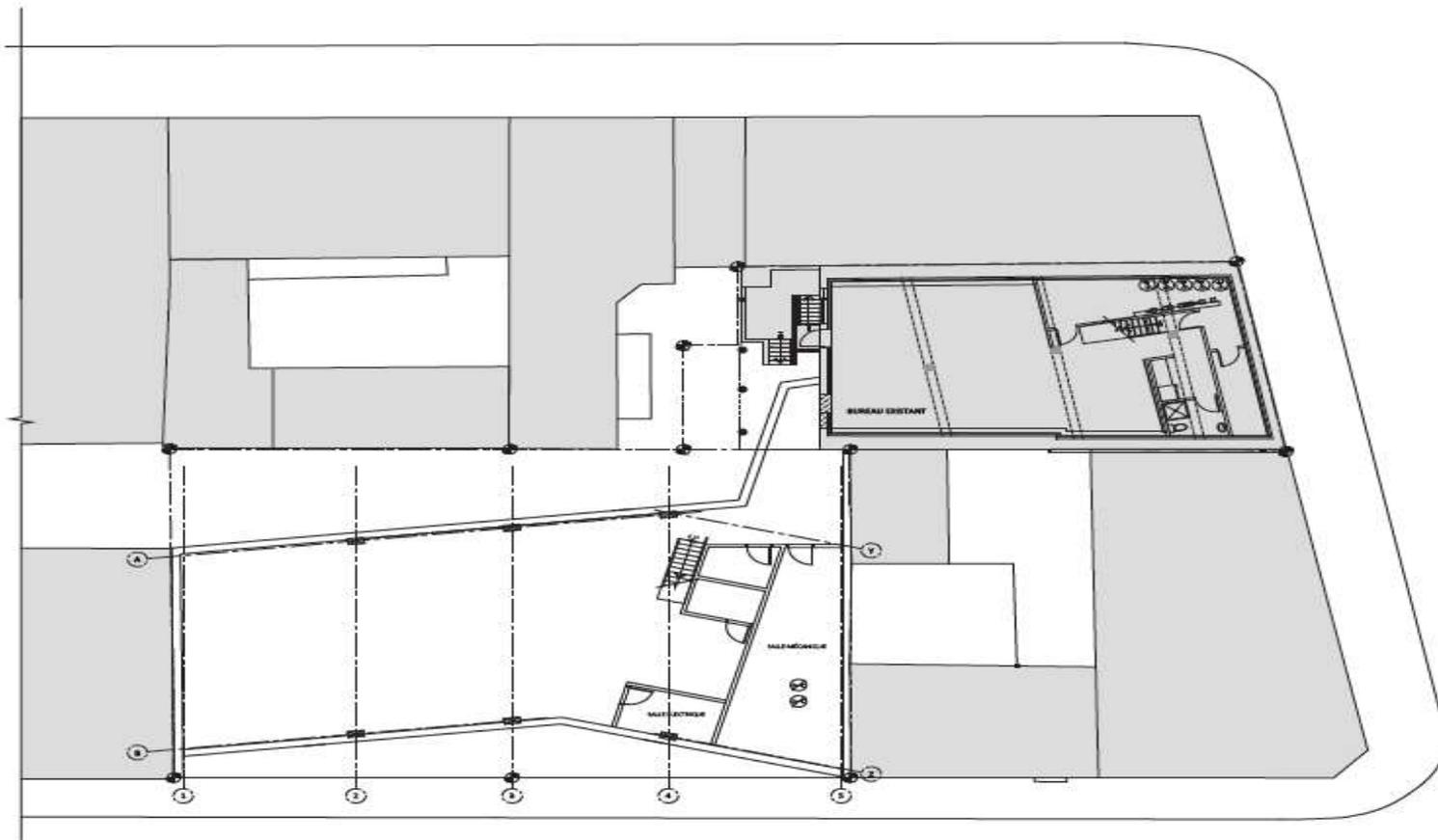
## Le projet : implantation



Recul avant

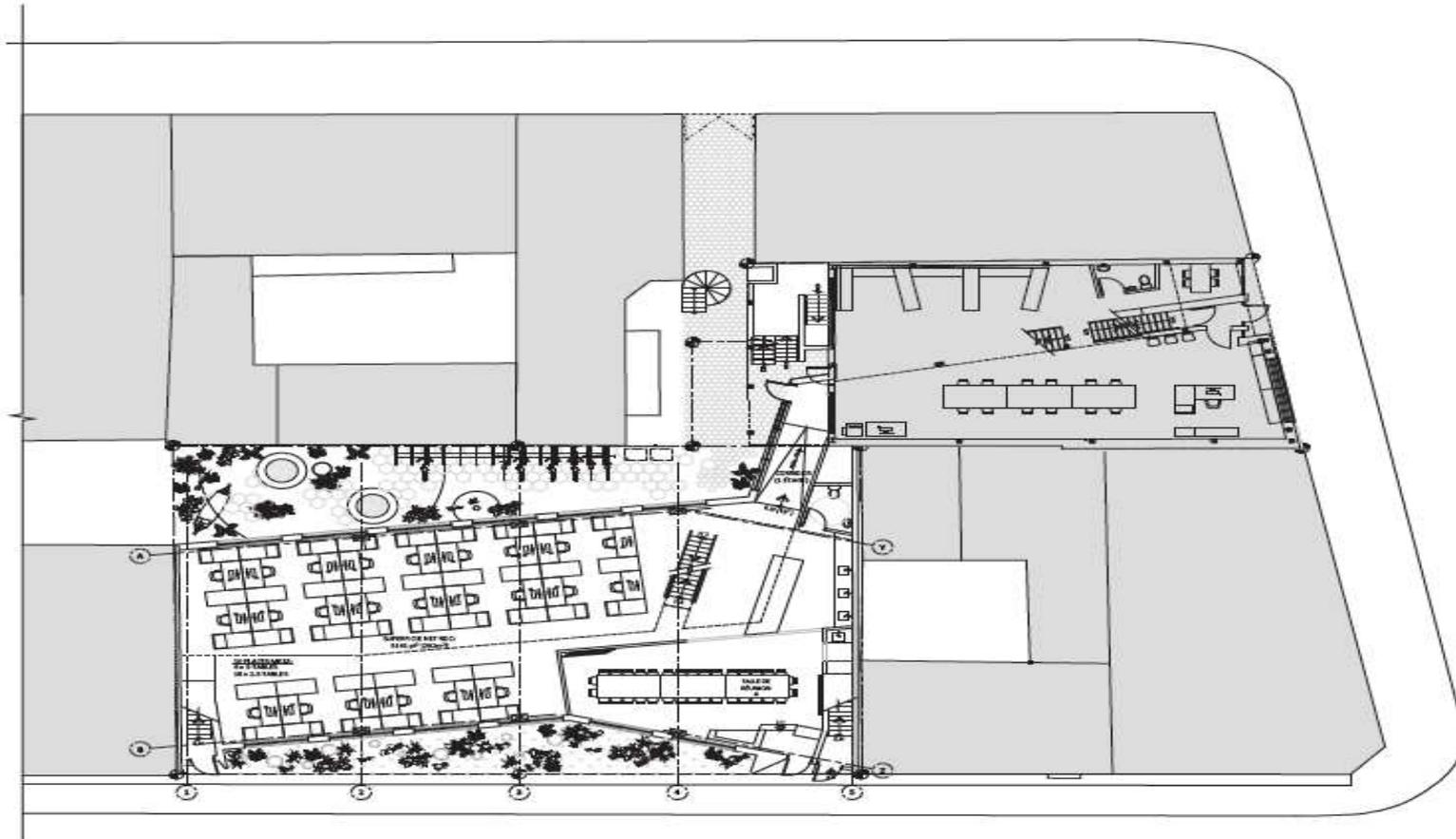
Lien entre les deux parties de bâtiment

## Le projet : sous-sol



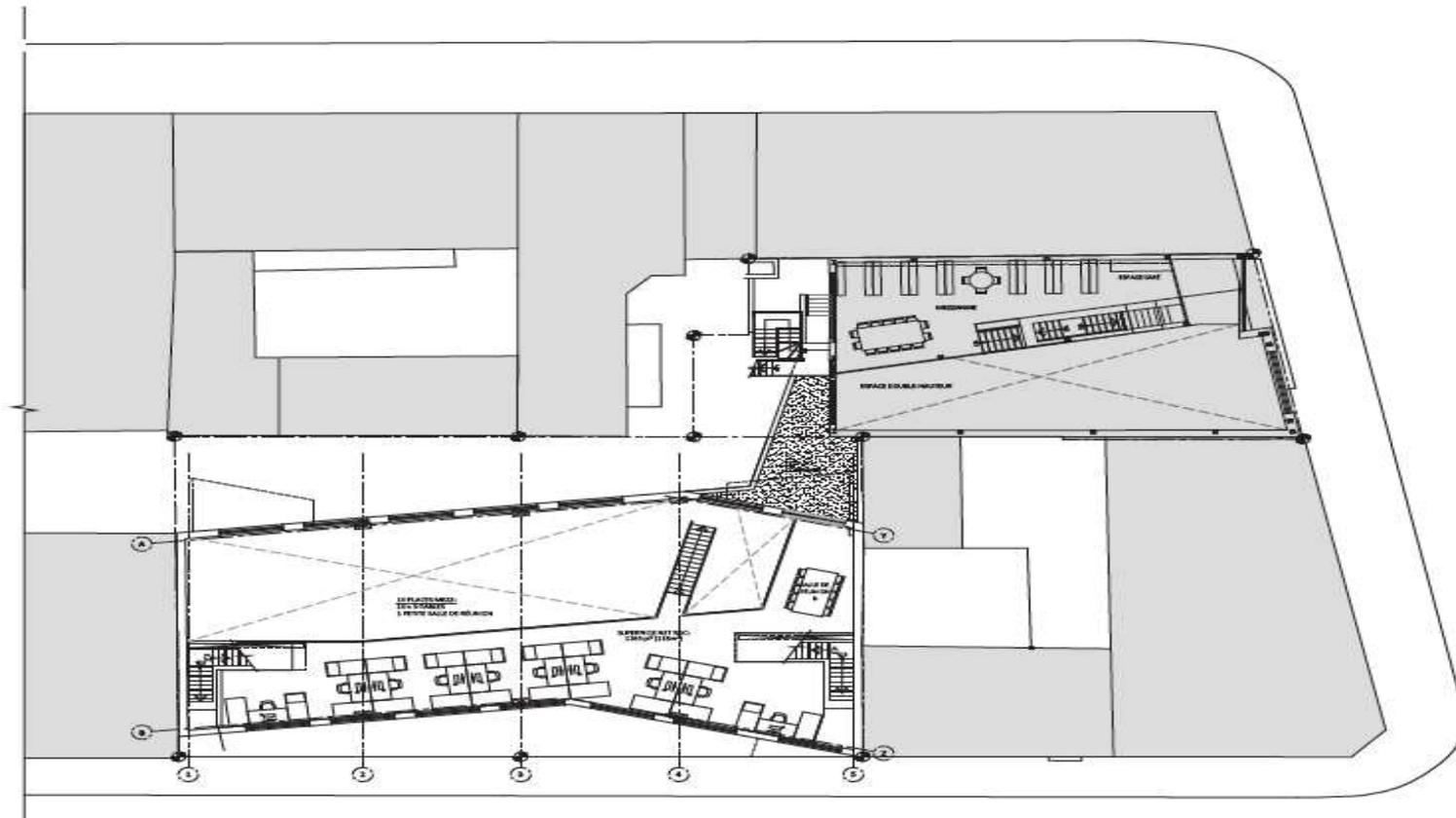
### Vestiaires et rangements

## Le projet : rez-de-chaussée



Bureaux

## Le projet : mezzanine



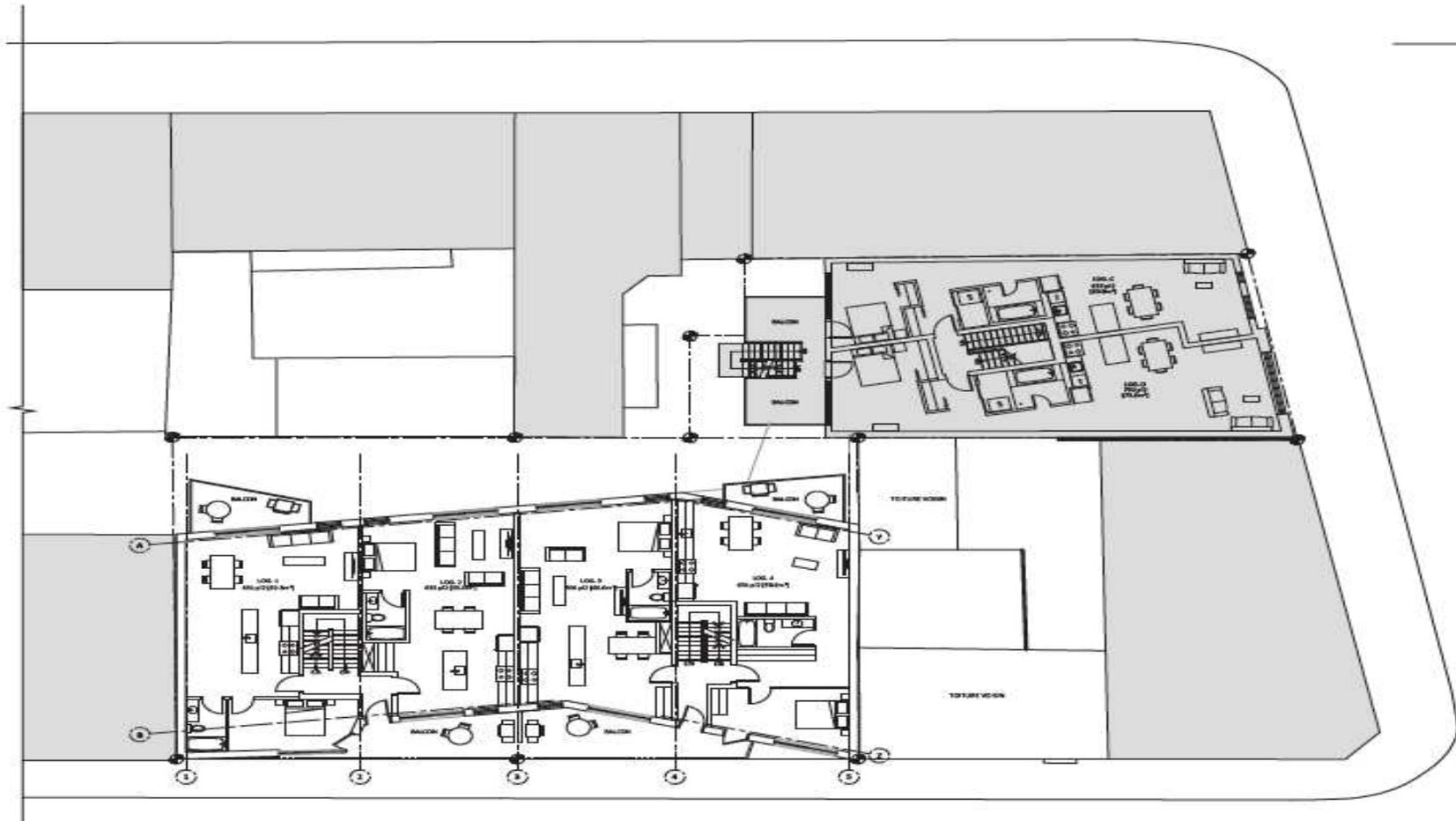
### Bureaux

## Le projet : deuxième étage



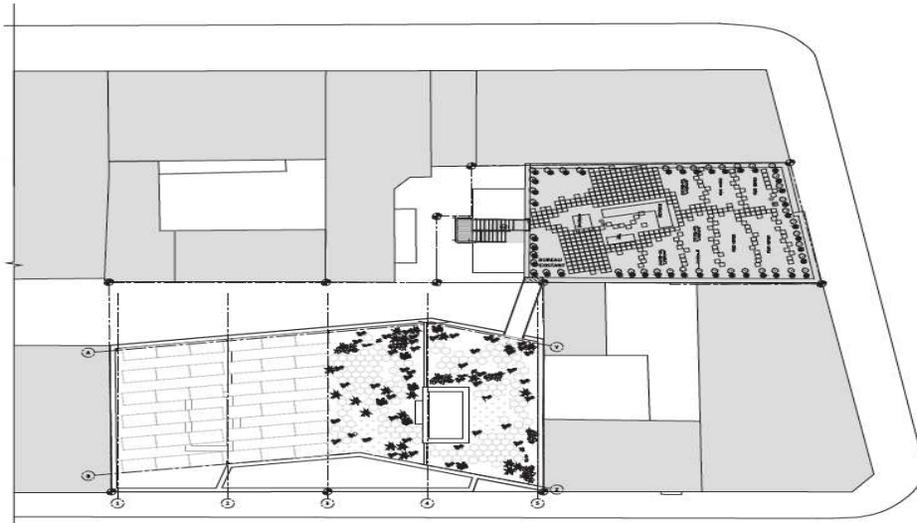
4 logements d'une chambre à coucher

## Le projet : troisième étage

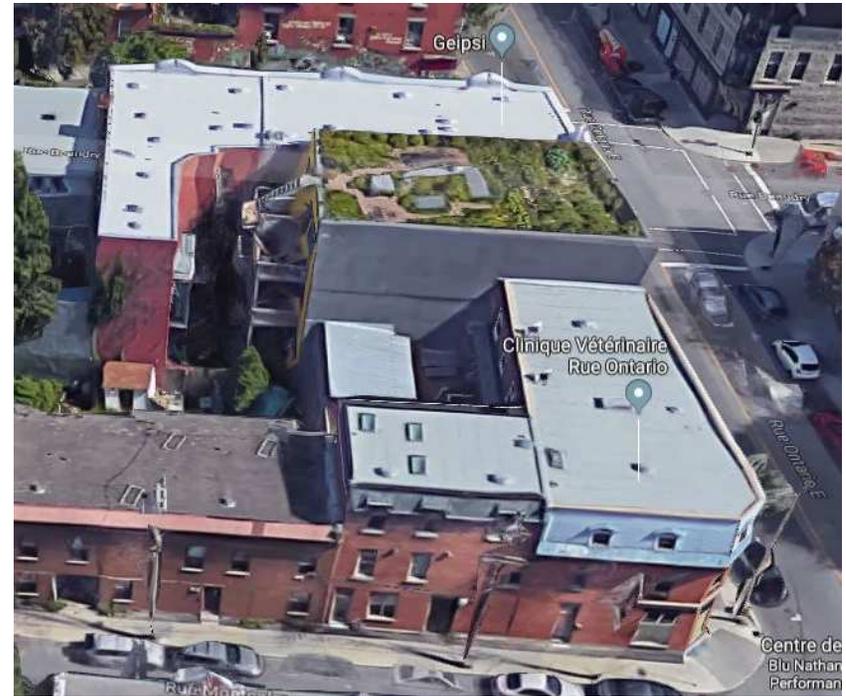


4 logements d'une chambre à coucher

# Le projet : toiture



Toit vert



## Matérialité



- Le revêtement de brique d'argile de couleur gris/beige nuancé serait réparti de façon asymétrique sur les étages inférieurs;
- Les étages supérieurs seraient accentués par un revêtement métallique de couleur dorée, faisant référence aux fausses mansardes typiques de l'environnement;
- Le couronnement se ferait avec un plan incliné découpé.

## Analyse et avis

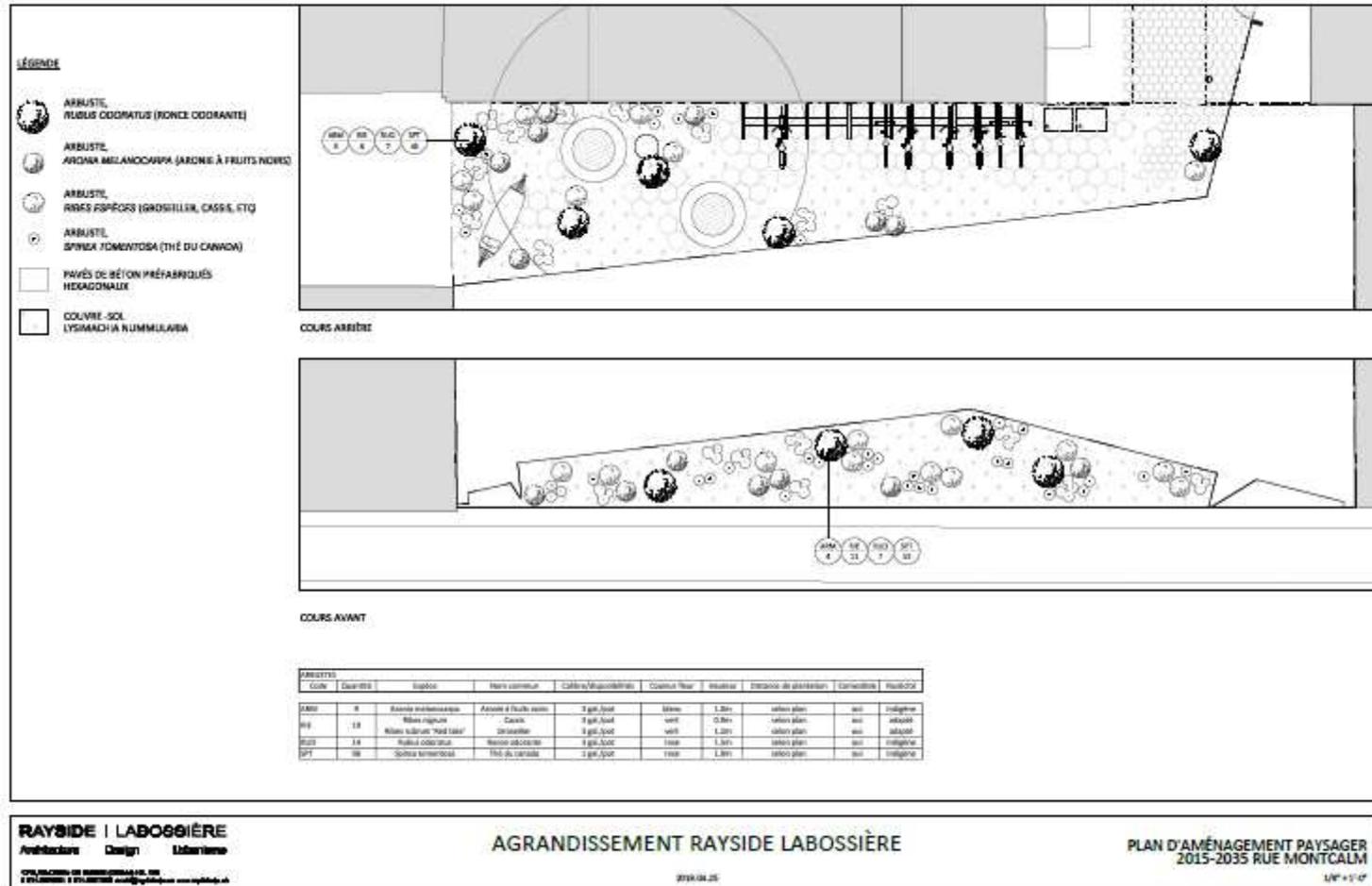
- Le concept proposé repose sur la reprise du gabarit du bâtiment adjacent nord;
- L'articulation des volumes est à la fois lyrique et léger avec un rez-de-chaussée ouvert visuellement, une superposition de plans obliques et inclinés et une expression poétique de la structure;
- Le traitement de la façade se différencie des bâtiments voisins par sa contemporanéité tout en demeurant à l'échelle du bâti environnant;
- L'empreinte écologique de l'immeuble semble très soignée.

## Avis du CCU du 11 avril 2019

Avis Favorable aux conditions suivantes :

- Revoir l'alignement de construction du bâtiment au niveau des 2e et 3e étages à l'extrémité nord;
- Fournir les plans paysagers du dégagement avant;
- Préciser l'intégration de garde-corps aux balcons avant;
- Revoir l'articulation de l'entrée sud.
- Revoir la typologie des logements proposés afin que le projet comporte au minimum 2 logements d'au moins 2 chambres, dans la section donnant sur la rue Montcalm.

# Aménagement paysager cour avant et cour arrière



# Détail du garde-corps

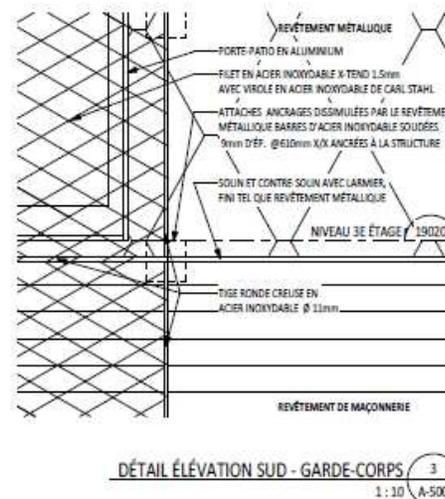
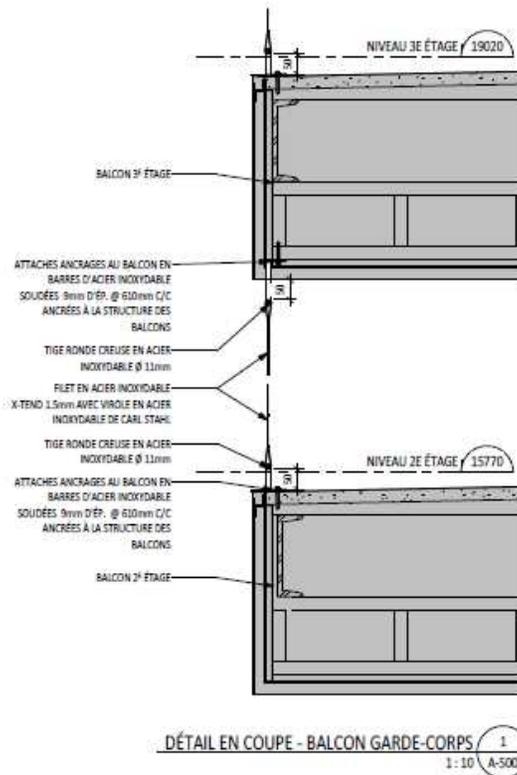


PHOTO ILLUSTRANT UN FILET EN ACIER INOXYDABLE FIXÉ À UN MODULE DE JEUX POUR ENFANT  
PARC SAINT-JACQUES, RUE ROBIN, MONTRÉAL

## Articulation entrée sud et alignement du bâtiment au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages



## Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

**Toutes les conditions émises par le CCU ont obtenu des réponses satisfaisantes. Il reste la condition liée à la typologie des unités d'habitation :**

« Revoir la typologie des logements proposés afin que le projet comporte au minimum 2 logements d'au moins 2 chambres, dans la section donnant sur la rue Montcalm »

Des considérations structurales, financières, écologiques et d'échéancier de la part des requérants, qui ne sont pas des développeurs immobiliers, seront soumises à l'assemblée publique par ces requérants.

## Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

**En conséquence, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est favorable à ce projet, aux conditions suivantes :**

- Les matériaux de revêtement qui seront choisis doivent assurer une intégration harmonieuse au secteur;
- L'émission du permis doit être soumise à la procédure du Titre VIII (PIIA).

La Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que, compte tenu de l'argumentaire des requérants, la condition liée à la typologie des logements peut être supprimée.



## Prochaines étapes

- Second projet de résolution CA : 3 juillet 2019
- Avis publié dans les journaux annonçant la possibilité de demander que le règlement soit soumis à l'approbation référendaire
- Si aucune demande en ce sens n'est déposée, le règlement est adopté lors de la séance suivante du conseil d'arrondissement

**Période de questions**

