



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

2015, Montcalm

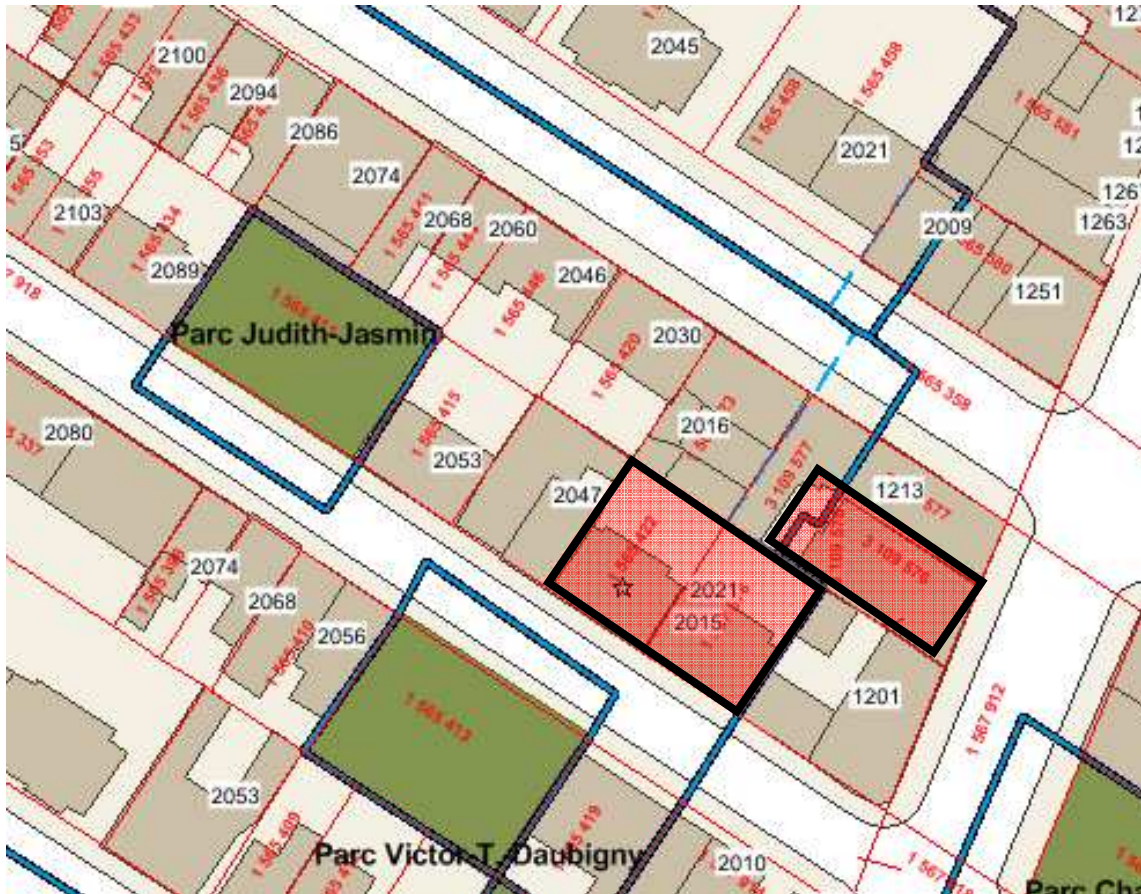
Projet Particulier

Démolition et projet de remplacement

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

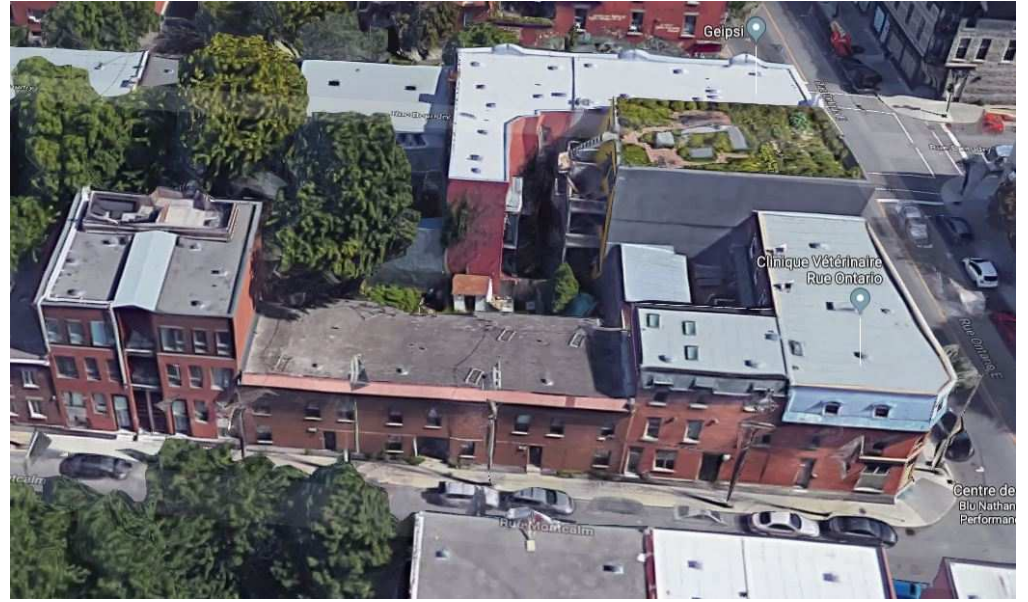
Le 19 juin 2019

Localisation



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

Localisation



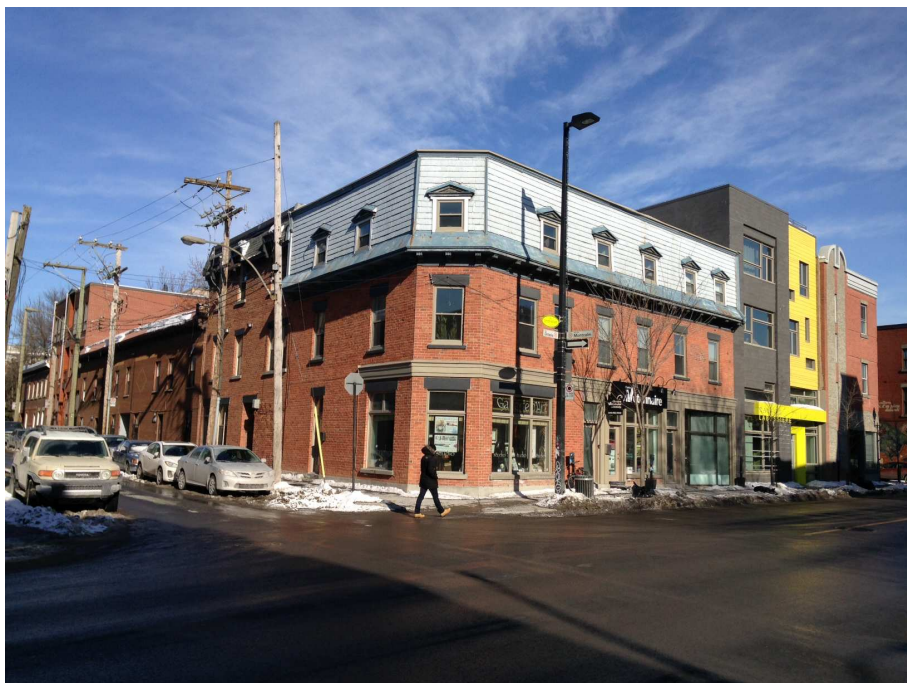
Décision antérieure

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.

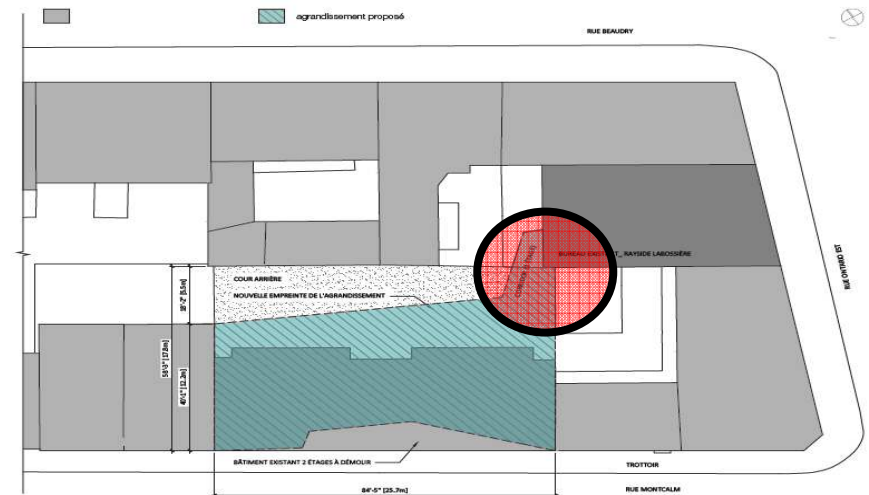
Démolition de deux bâtiments



Bâtiment comparable en état (1966)

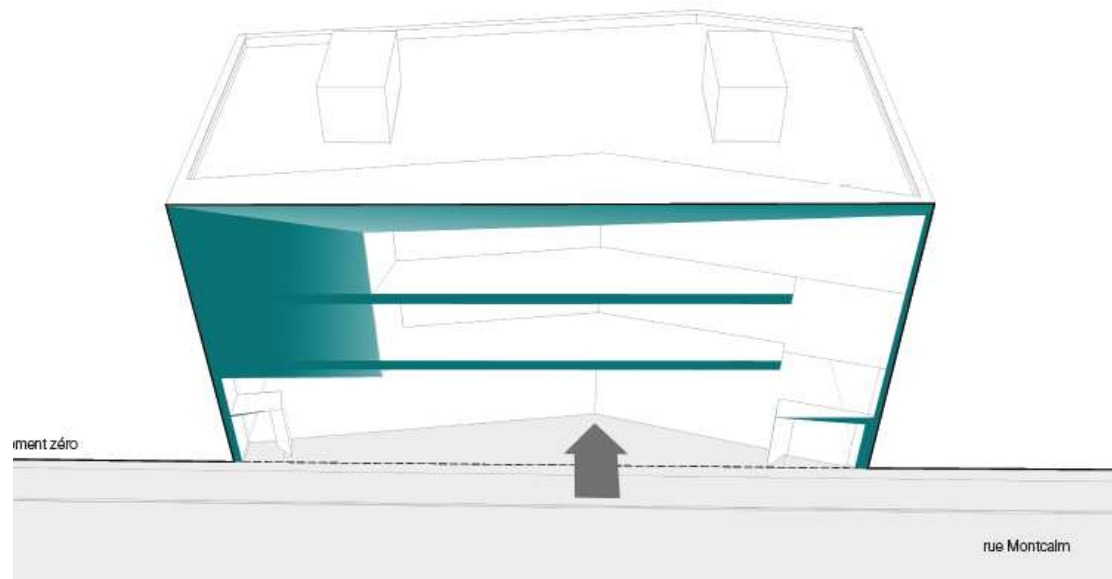
- Selon le demandeur, ces deux bâtiments jumeaux sont dans un état acceptable à l'intérieur ;
- Rénovation majeure (années 80) : a modifié le nombre et la forme des ouvertures pour correspondre au réaménagement intérieur;
- Renouvellement du revêtement de brique : s'est fait sans égard aux détails et 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



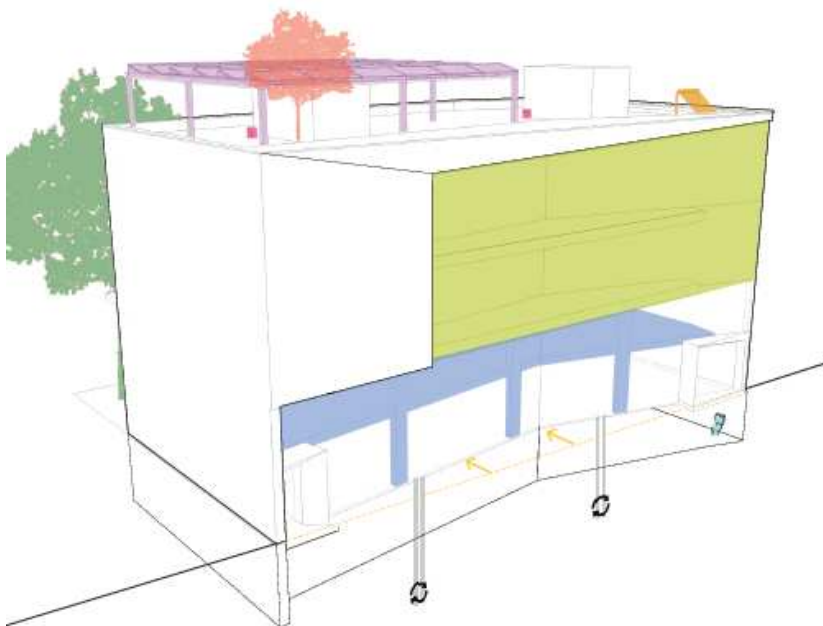
- Le concept a été revu à l'intérieur des paramètres volumétriques déjà explorés en 2015;
- La volumétrie proposée s'inspire du bâtiment contigu du côté nord de 3 étages;
- Le rez-de-chaussée est surplombé par une mezzanine intérieure;
- Un agrandissement du bâtiment situé au 1215, rue Ontario Est, fait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

Le concept



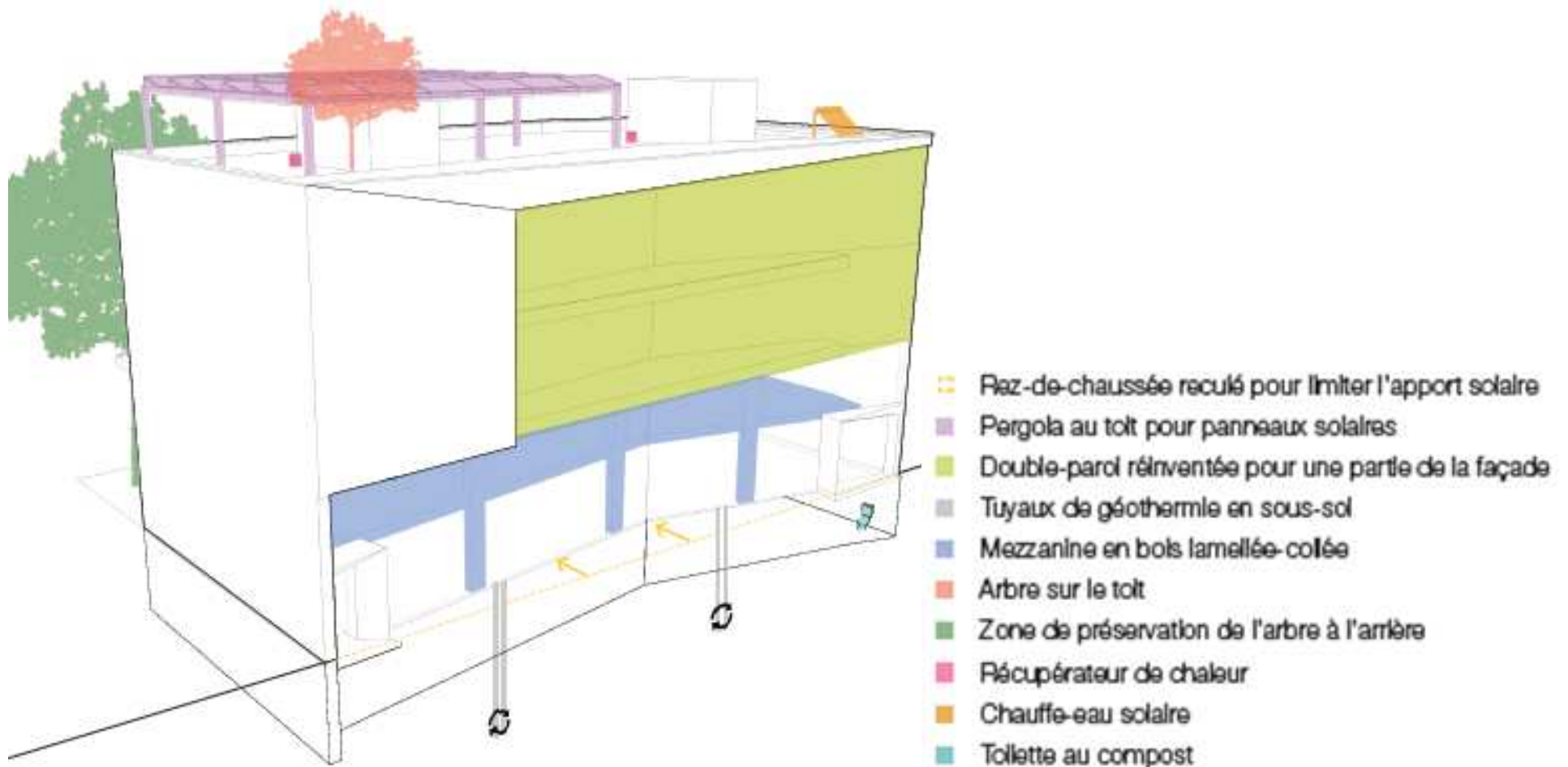
- Le concept repose sur une différenciation entre la partie basse (agrandissement des bureaux) et la partie haute (8 logements d'une chambre à coucher);
- À l'avant, le bâtiment serait aligné sur son voisin sud à l'extrémité, mais en recul de 1,2 m à l'extrémité nord;
- La façade est composée de 2 plans 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



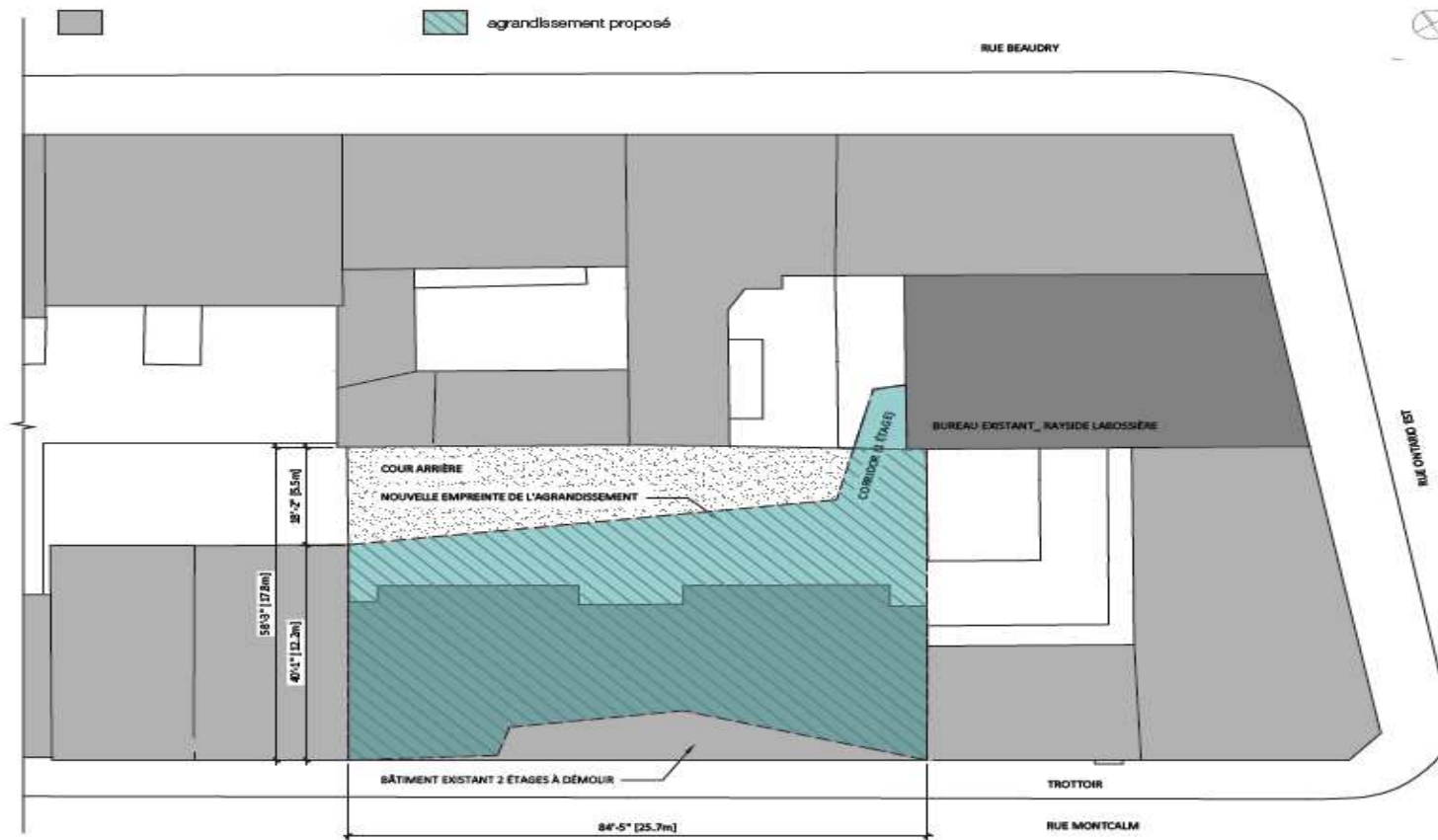
La partie domiciliaire du bâtiment vient retrouver visuellement l'alignement zéro caractéristique de la rue par la présence de 2 grands balcons appuyés sur une structure métallique en forme d'arbre qui permettra également d'arrimer l'écran végétal;

Le concept



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

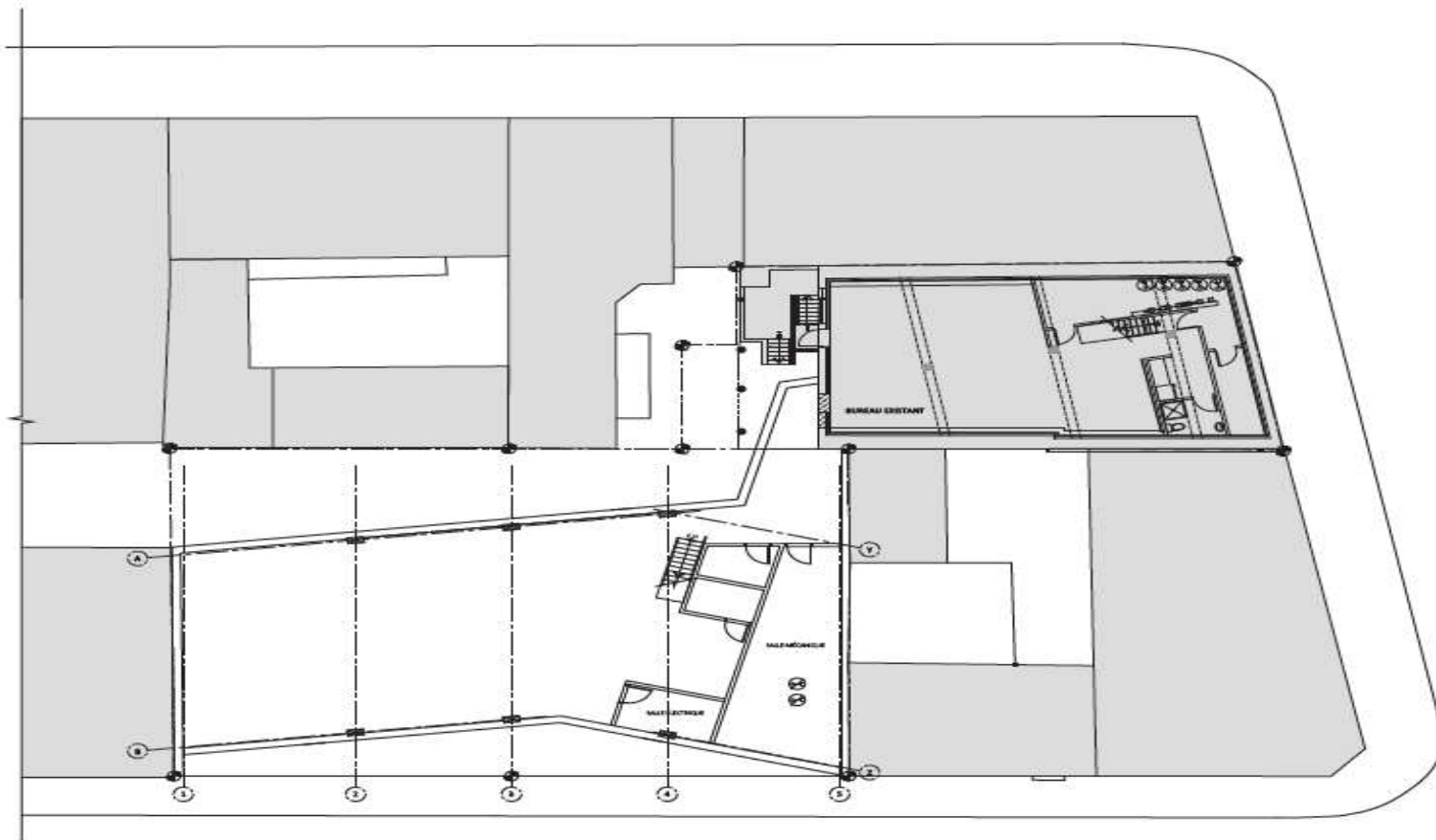
Le projet : implantation



Recul avant

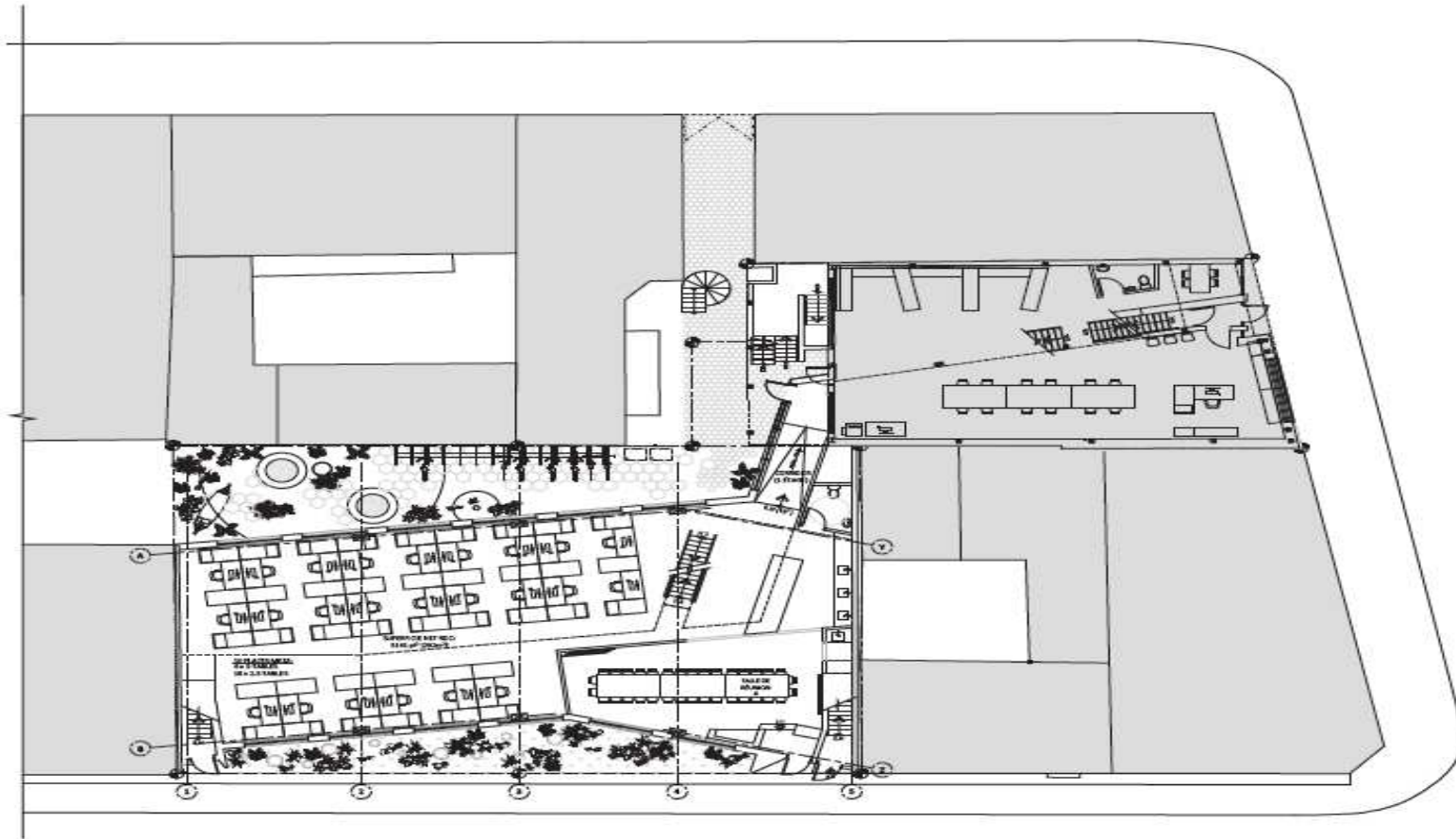
Lien entre les deux parties de bâtiment

Le projet : sous-sol



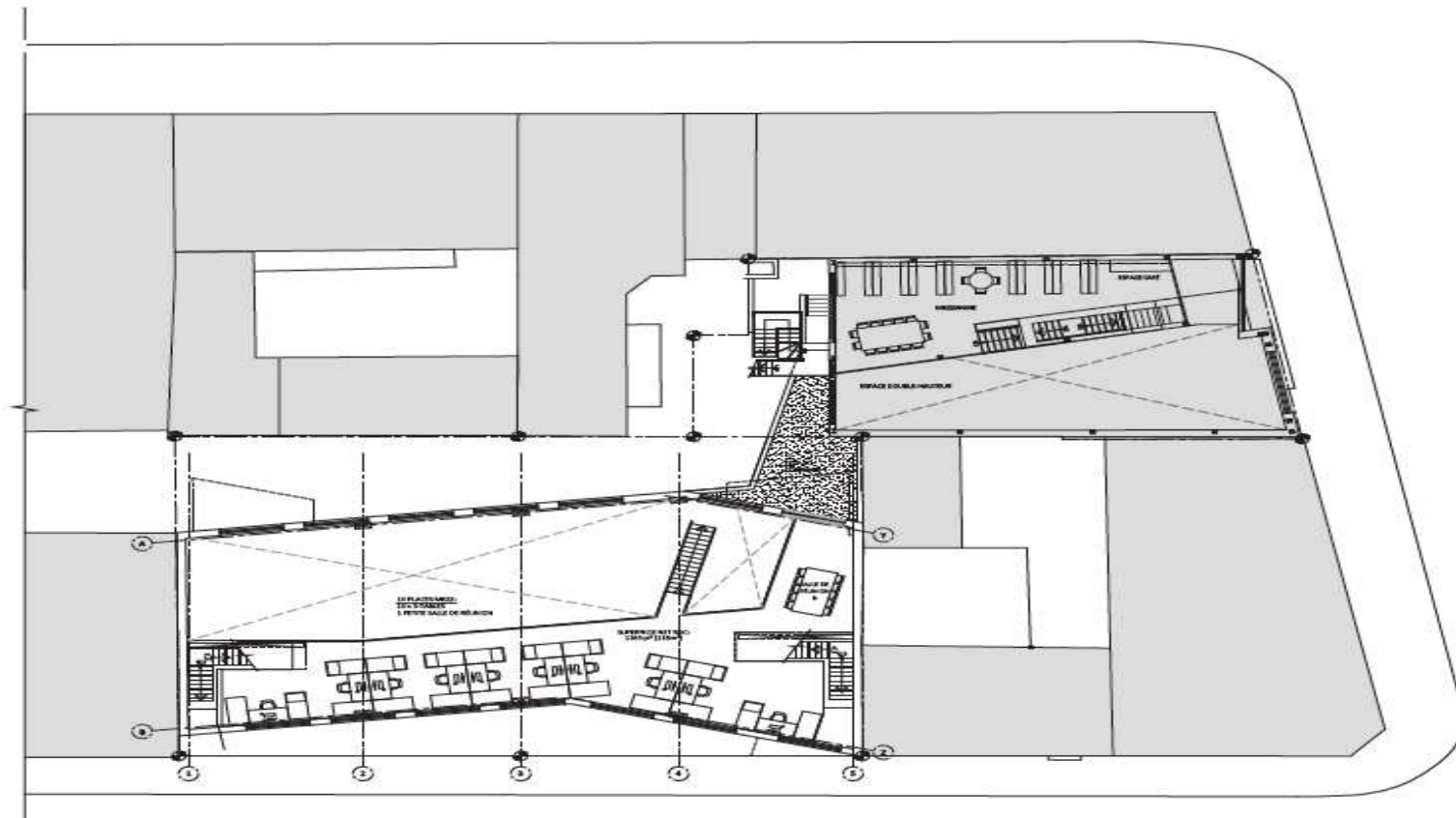
Vestiaires et rangements

Le projet : rez-de-chaussée



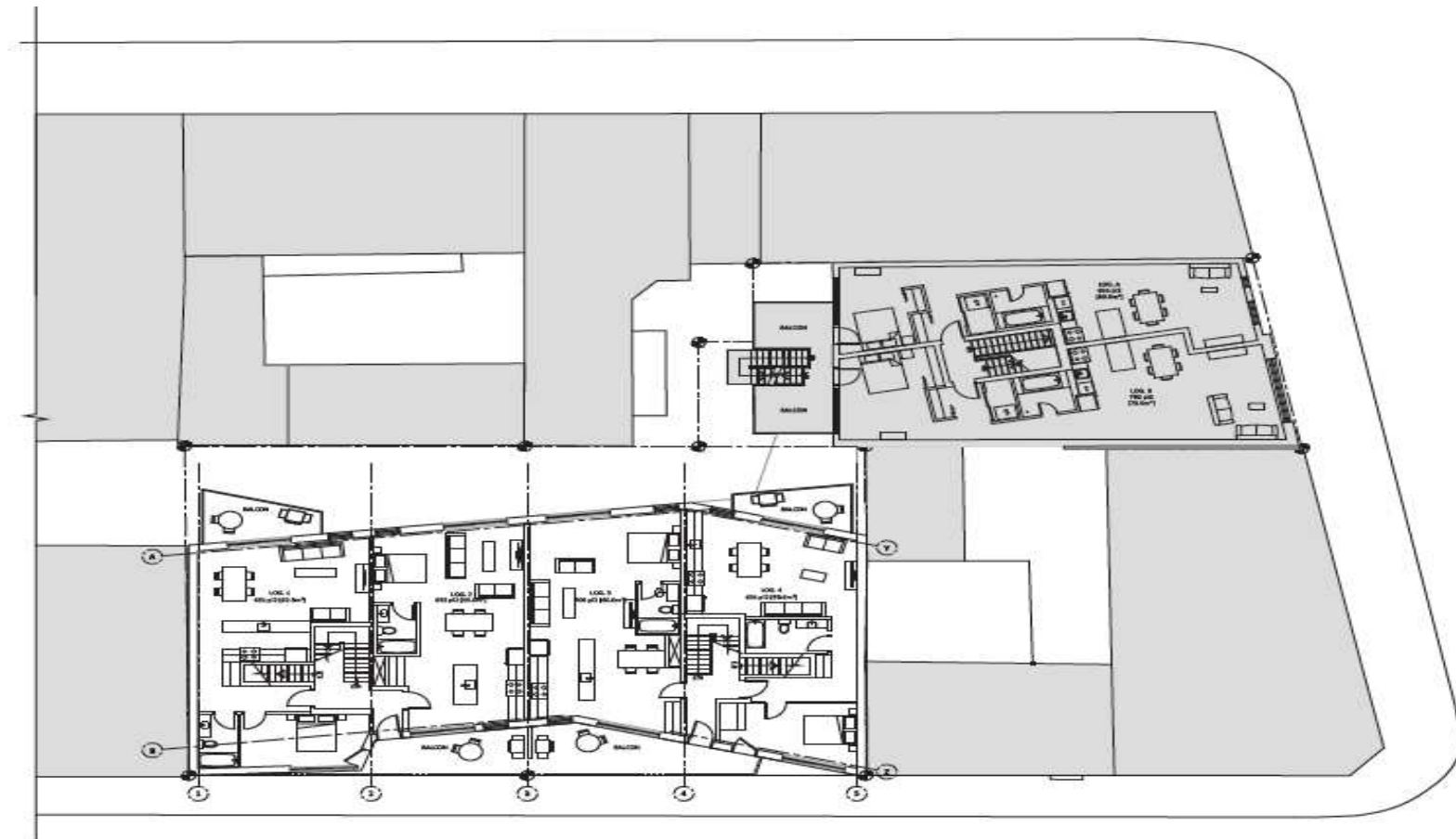
Bureaux

Le projet : mezzanine



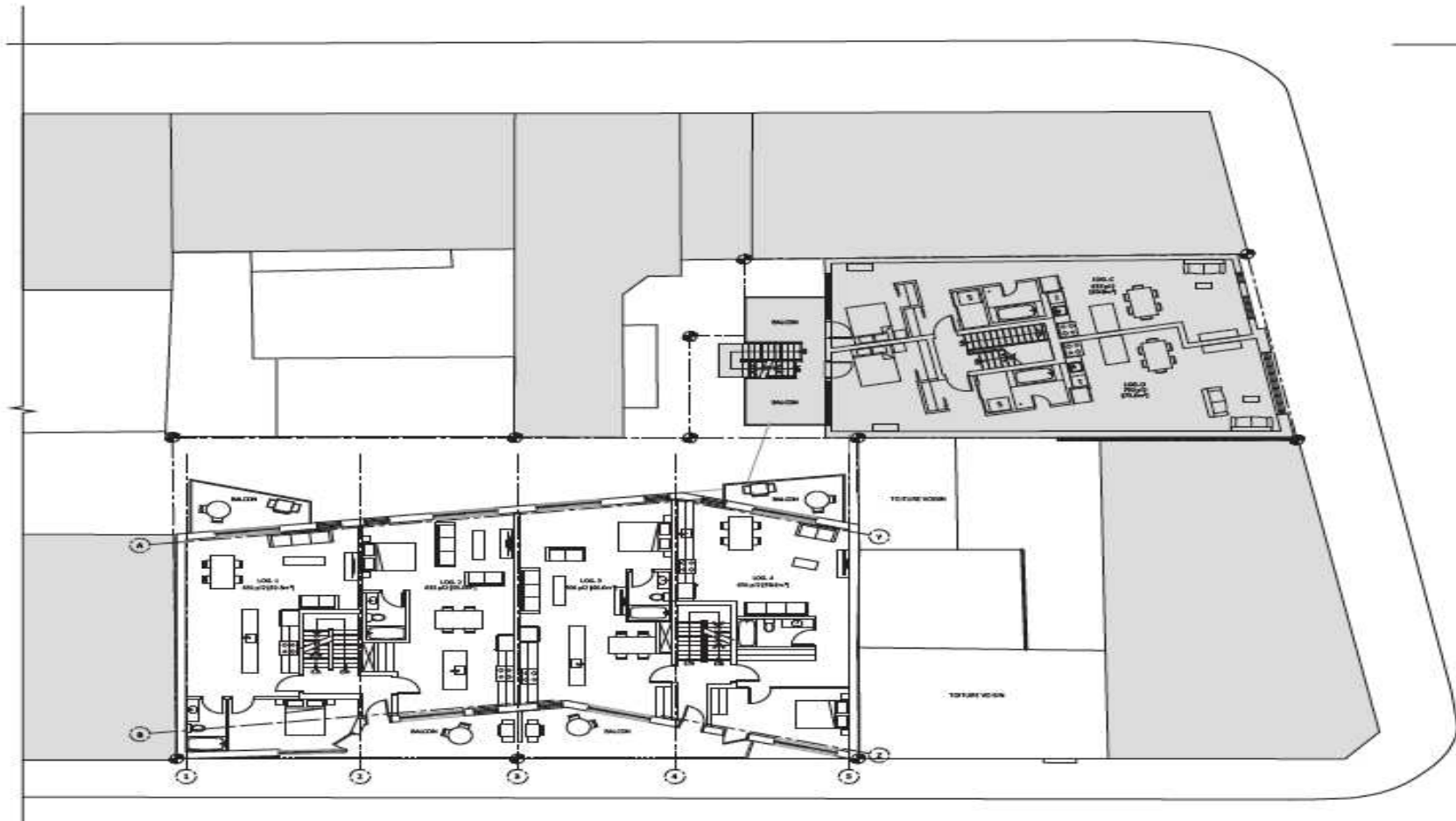
Bureaux

Le projet : deuxième étage



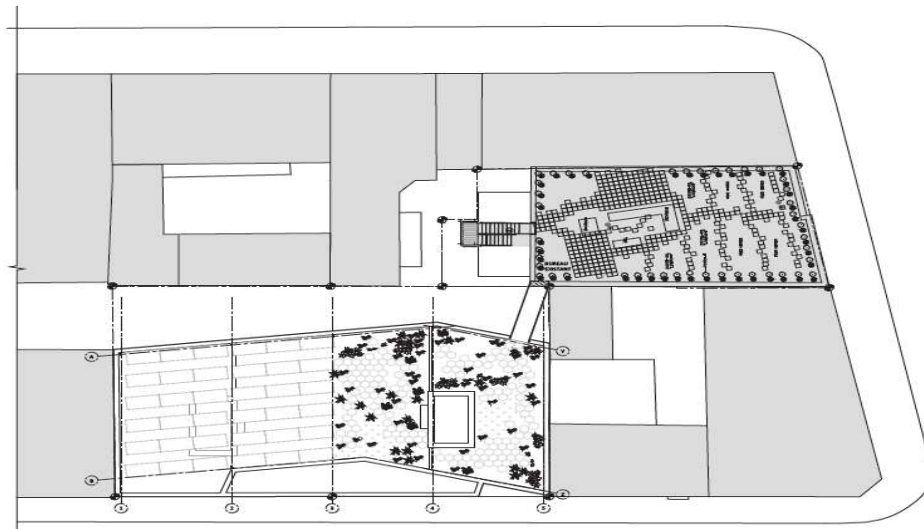
4 logements d'une chambre à coucher

Le projet : troisième étage

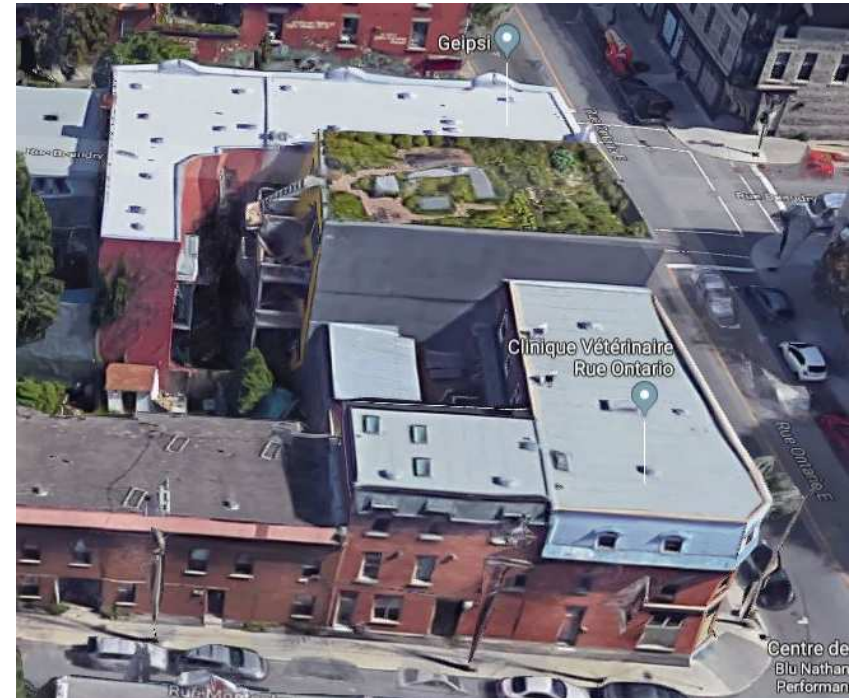


4 logements d'une chambre à coucher

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

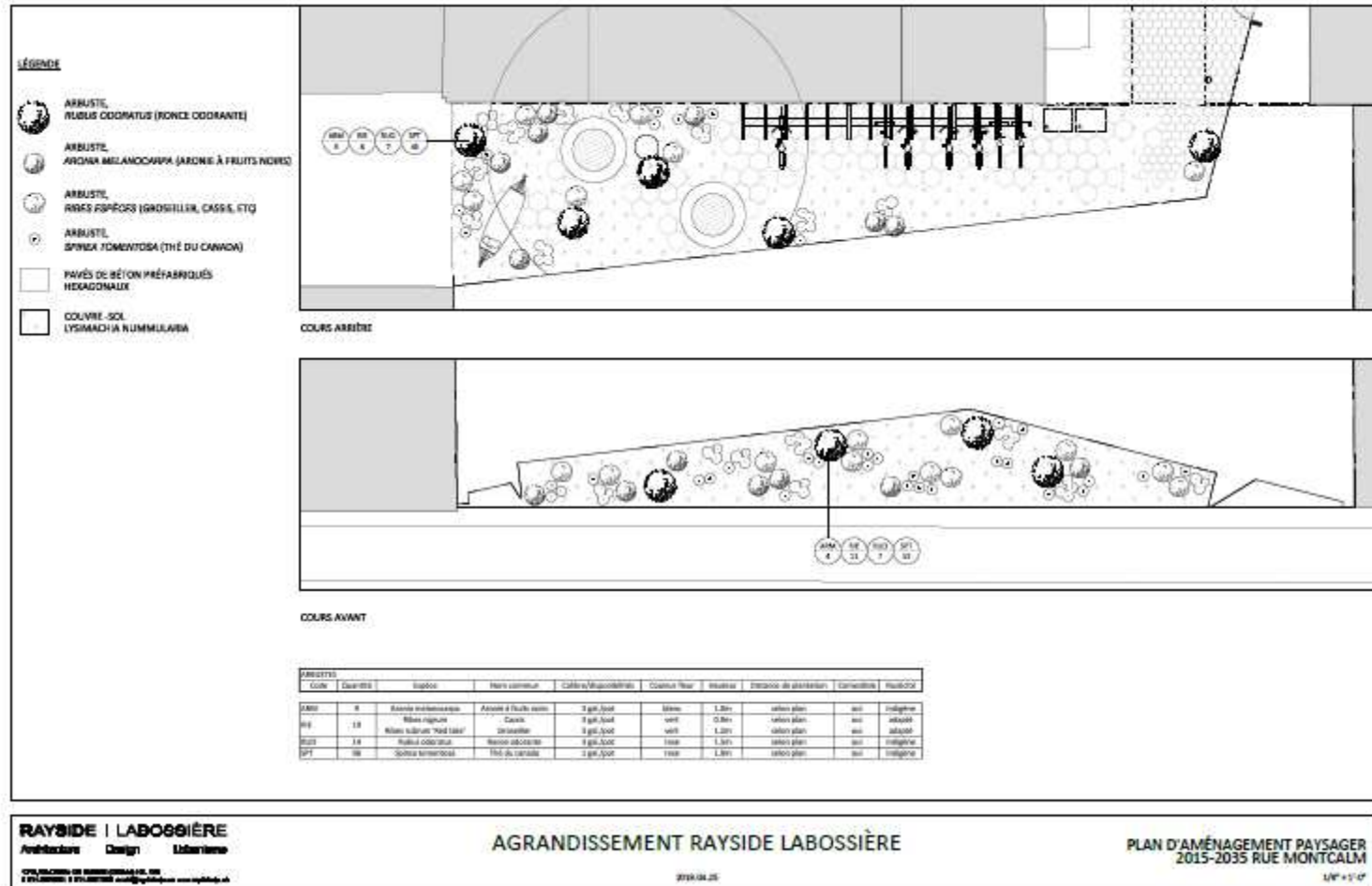
- Le concept proposé repose sur la reprise du gabarit du bâtiment adjacent nord;
- L'articulation des volumes est à la fois lyrique et léger avec un rez-de-chaussée ouvert visuellement, une superposition de plans obliques et inclinés et une expression poétique de la structure;
- Le traitement de la façade 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

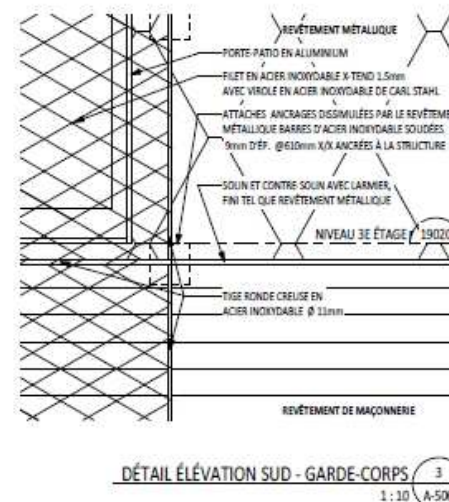
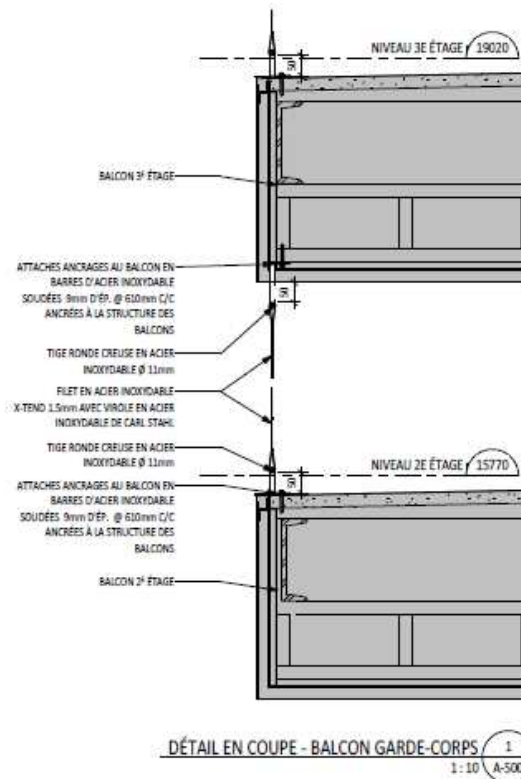


PHOTO ILLUSTRANT UN FILET EN ACIER INOXYDABLE FIXÉ À UN MODULE DE JEUX POUR ENFANT PARC SAINT-JACQUES, RUE ROBIN, MONTRÉAL

Articulation entrée sud et alignement du bâtiment au 2^{ème} et 3^{ème} 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.

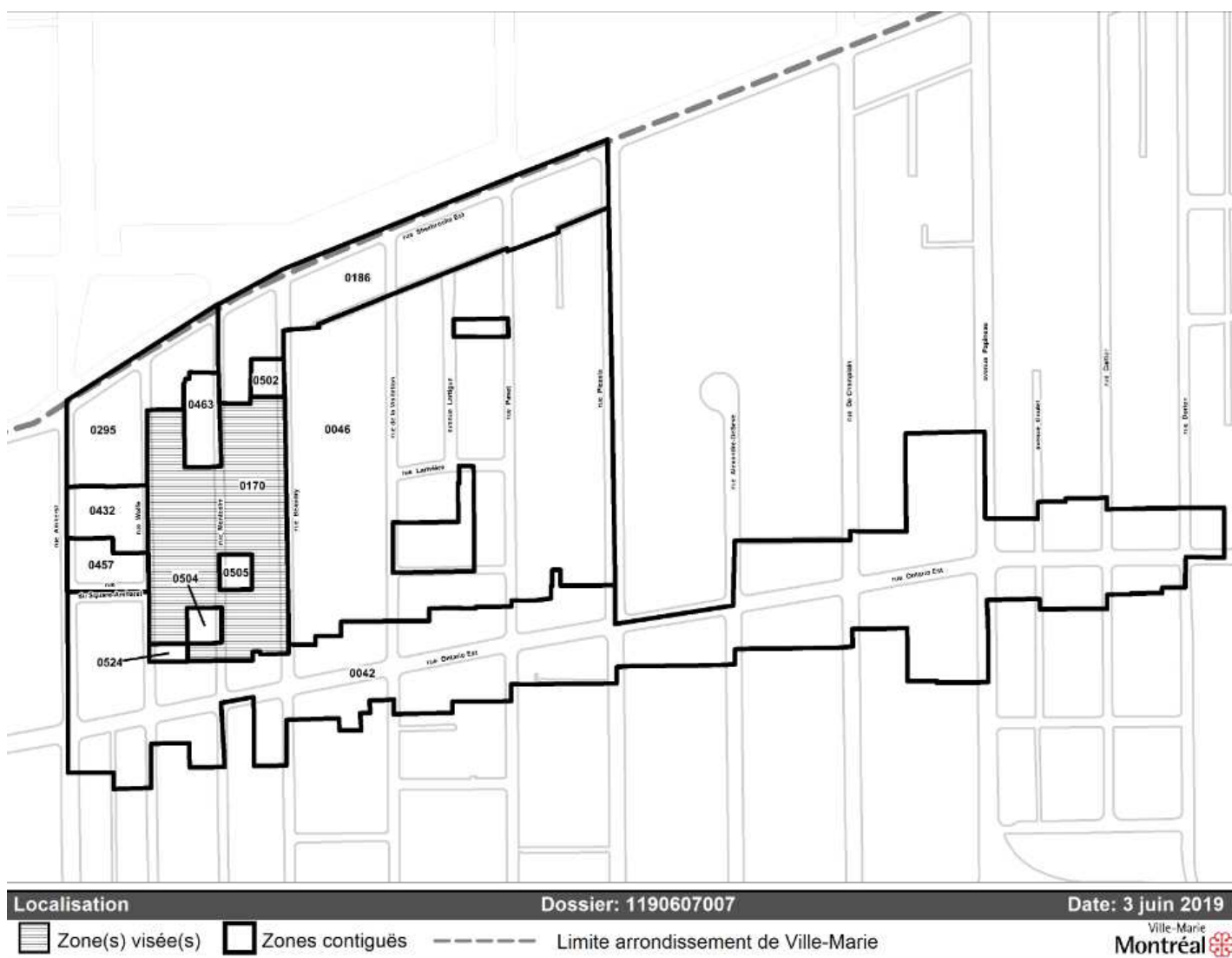
Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

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 soumis 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.

Procédure concernant les éléments susceptibles d'approbation référendaire, zones visées et zones contiguës



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

