



Projet particulier

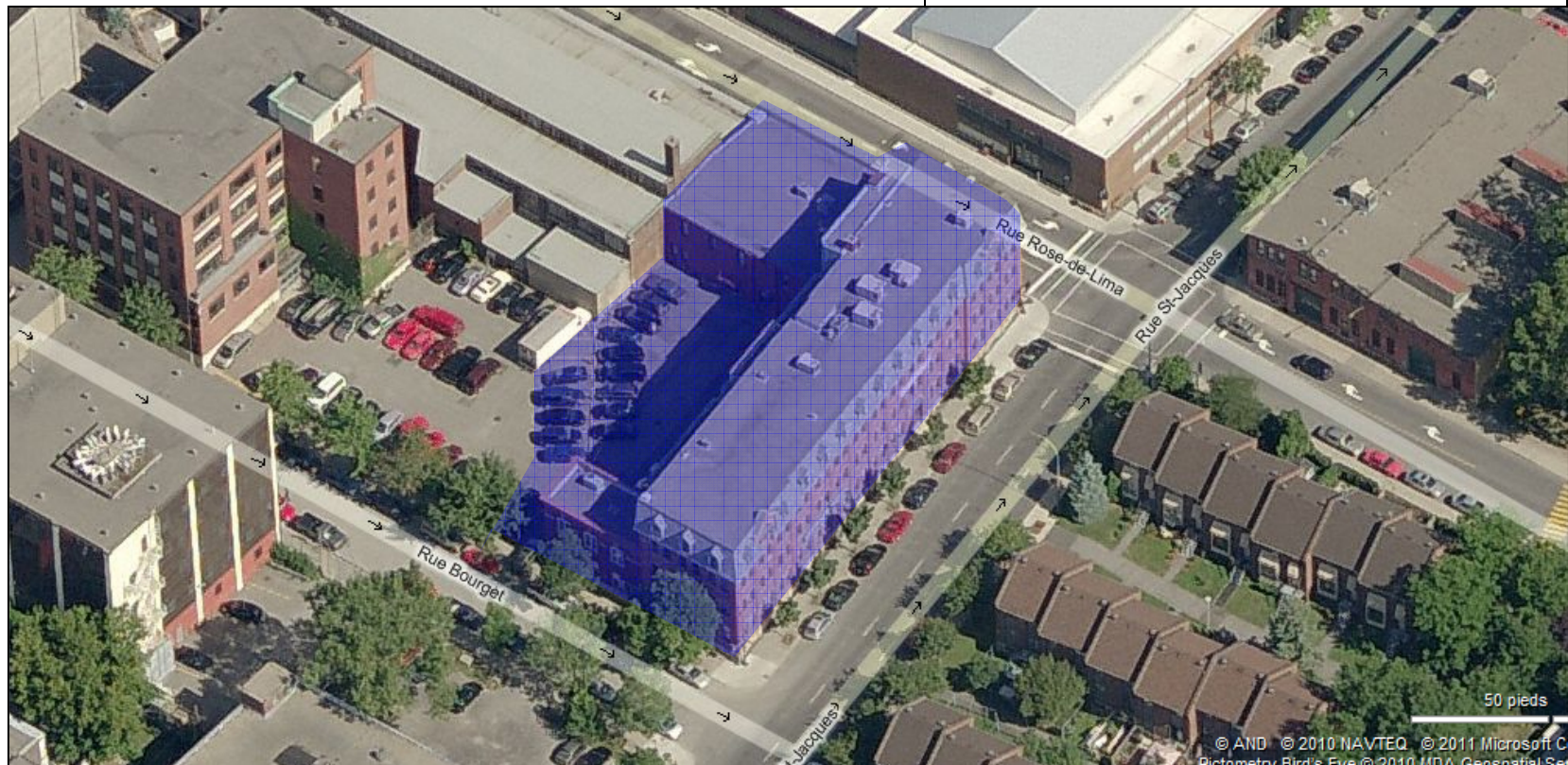
3601, rue Saint-Jacques



17 août 2011



Localisation





Contexte



Rue Saint-Jacques



Contexte



Rue Bourget



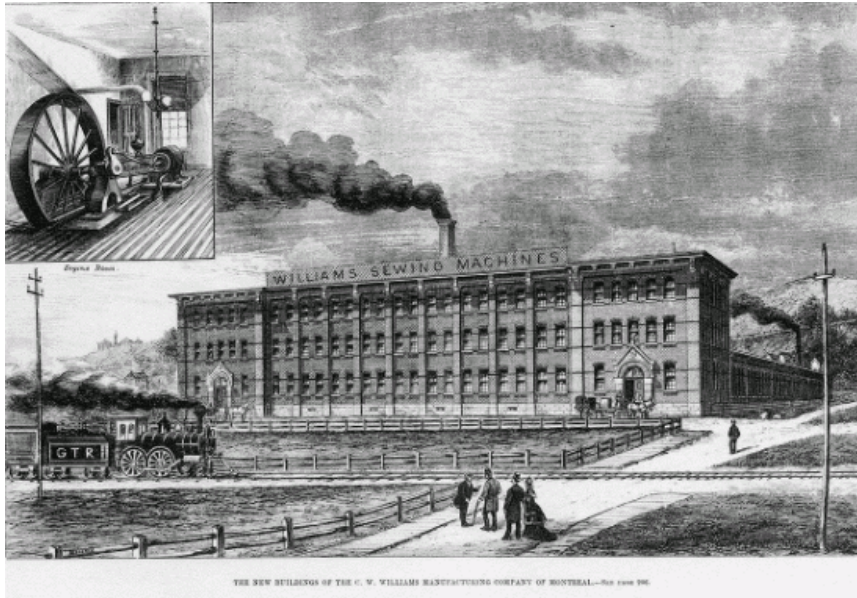
Contexte



Rue Rose-de-Lima



Histoire



C. W. Williams Manufacturing company LTD

La compagnie américaine de machines à coudre C.W. William s'établit à Saint-Henri en 1879 où elle fit construire un édifice de trois étages à toit plat. Vers 1890, elle fit ajouter un étage supplémentaire, camouflé par une fausse mansarde. Les entrées de façades sur la rue Saint-Antoine furent déplacées lors de ces travaux. Cette industrie a eu un impact important dans l'histoire industrielle de Saint-Henri.



Situation actuelle

- 3844m² d'espaces à bureaux disponible;
- Des 30 locaux disponibles, 15 sont loués;
- Peu de demande pour des bureaux de classe b et c dans le secteur (étude Altus)
- Les espaces de stationnement pour ces espaces à bureaux sont localisés à l'extérieur du bâtiment;
- Bâtiments ayant besoin de rénovation (mauvais état de la maçonnerie).



Le projet

- Conversion en 48 unités résidentielles;
- 14 cases de stationnement;
- Agrandissement en hauteur des parties de bâtiment donnant sur Rose-de-Lima et Bourget;
- Les unités de stationnement seront localisées dans la cour arrière à l'extérieur du bâtiment;





Les dérogations

Usages

	Réglementation	Paramètres du projet	
Usage	I.2C, C7A , bureau	Résidentiel	Dérogation

Plan d'urbanisme	OK
Usage : Secteur Mixte (logements, commerce, bureaux, industrie légère)	✓



Les dérogations

Le stationnement

Selon la réglementation, le bâtiment possède un droit acquis quant au minimum de cases de stationnement requises.

Pour être conforme à ce droit acquis, le projet devrait comporter au plus 40 logements dans le bâtiment existant.

Il n'y a pas d'exigence de stationnement pour les 8 logements qui sont proposés dans l'agrandissement.

Certaines cases de stationnement devront avoir une largeur de 2.6m (8'6") au lieu de 2.75m (9').



Le projet particulier



Le projet particulier

Autorisations

D'autoriser la réalisation d'un maximum de 40 logements dans le volume du bâtiment existant;

D'autoriser la réalisation d'un maximum de 8 logements dans un agrandissement;





Le projet particulier

Autorisations

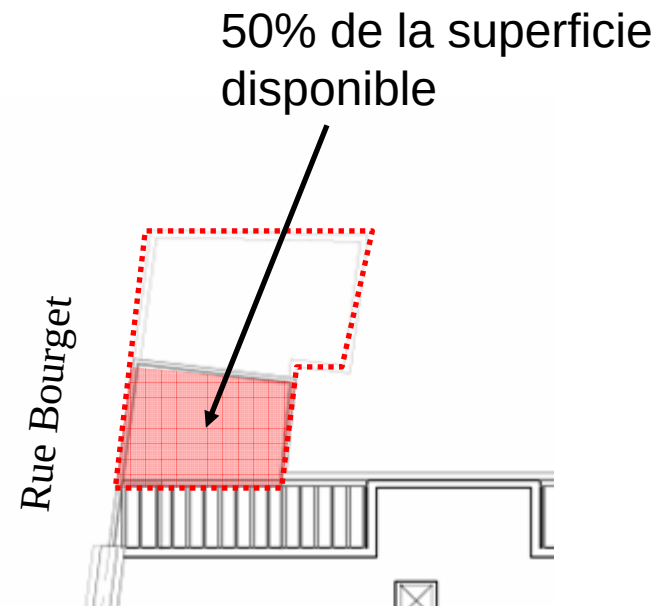
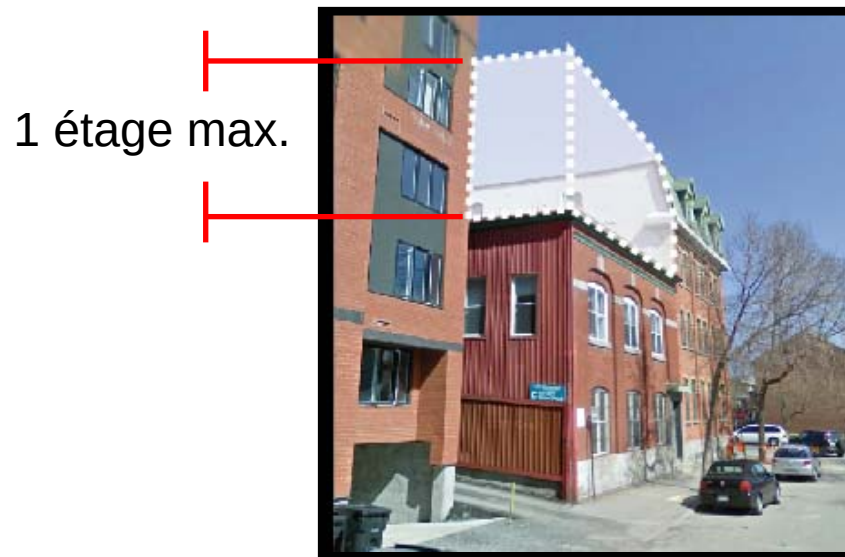
D'autoriser l'aménagement de cases de stationnement d'une largeur minimale de 2.6m, afin de favoriser le verdissement de l'aire de stationnement;



Le projet particulier

Exigences

De limiter l'agrandissement de la partie du bâtiment donnant sur la rue Bourget, à une hauteur de 1 étage et à un maximum d'implantation ne dépassant pas 50% de la superficie disponible au toit de cette partie de bâtiment.





Le projet particulier

Exigences

D'interdire la réalisation d'une construction qui abriterait une partie d'un logement au-dessus du 4e étage hors sol;





Le projet particulier

Exigences

D'exiger une superficie d'espace libre égale ou supérieure à 10% de la superficie de plancher totale de chaque logement. Aux fins de la présente exigence, un espace libre peut être un balcon, une loggia, une terrasse, un jardin intérieur ou un espace collectif intérieur accessible aux occupants du bâtiment;

D'exiger, dans le cadre de travaux de transformation demandant le changement d'usage du bâtiment, des aménagements qui limiteront les chutes de glace sur le domaine public à partir de la mansarde du bâtiment;



Le projet particulier

Exigences

D'exiger, dans le cadre de travaux de transformation demandant le changement d'usage du bâtiment, qu'une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantations et d'intégration architecturale (PIIA) soit accompagnée des documents suivants:

- Un plan de restauration de l'immeuble qui détaillera la restauration des façades;
- Un plan d'aménagement paysager;
- Une liste des composantes écologiques qui seront intégrées au projet;



Recommandations

- Considérant que le taux d'inoccupation du bureau est élevé;
- Considérant que le projet présenté s'insère dans un secteur en conversion résidentielle;
- Considérant que le projet répond aux souhaits de densification aux abords des stations de métro;
- Considérant, la conservation et la mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial;

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et le Comité consultatif d'urbanisme ont recommandé favorablement la transformation résidentielle du bâtiment sous réserve des exigences exposées précédemment.



Merci