

Identification		Numéro de dossier : 1176470026
Unité administrative responsable	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	PPCMOI - Autoriser, en vertu du Règlement sur les PPCMOI, la construction d'un nouveau bâtiment mixte, sis aux 121-125, rue Saint-Jacques, sur le lot portant le numéro 1 703 439 du Cadastre du Québec	

Information complémentaire

Contenu

Contexte

Demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant la construction d'un nouveau bâtiment mixte, avec un coefficient d'occupation du sol (COS) supérieur à celui indiqué à la grille des normes d'implantation sur le lot portant le numéro 1 703 439 du Cadastre du Québec.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le bâtiment mixte situé aux 121-125, rue Saint-Jacques a été démoli l'été dernier suite à une intervention de l'arrondissement, celui-ci étant devenu un lieu de squat et une source de nuisances en tous genres poussant les voisins à porter régulièrement plaintes auprès de l'arrondissement.

Durant les 18 mois suivant l'incident, plusieurs démarches ont été effectuées par la DAUSE auprès de l'ancien propriétaire afin de déposer une proposition de rénovation ou de reconstruction et conserver ainsi les droits acquis dont jouissait l'immeuble, sans succès.

À l'hiver 2016, juste avant la date d'échéance, une proposition de rénovation de l'immeuble à des fins d'occupation par un organisme communautaire a été soumise à l'arrondissement. Après plusieurs rencontres, les requérants se sont désistés arguant que le projet était trop audacieux pour un OBNL.

Durant l'été de la même année, le bâtiment, à moitié effondré, a trouvé un nouvel acquéreur qui, suite à la demande expresse de l'arrondissement de démolir, a exécuté les travaux et s'est engagé à soumettre une proposition de reconstruction dans les plus brefs délais.

**Le projet**

Le projet consiste en un immeuble mixte, comptant un rez-de-chaussée commercial et quatre (4) logements étalés sur les deux (2) étages supérieurs, reprenant en cela les principales caractéristiques du bâtiment démoli.

### *Implantation*

La nouvelle proposition reprend, en partie, l'ancienne implantation en trapèze en s'accotant à l'immeuble voisin, afin de pouvoir rejoindre le taux d'implantation maximal du secteur.

### *Architecture*

En termes d'architecture, on y retrouve les lignes droites et le toit plat des immeubles voisins ainsi qu'une abondante fenestration en façade avant.

La façade avant de l'immeuble et la façade latérale du rez-de-chaussée sont principalement recouvertes de brique rouge, agrémentée en façade avant par des insertions de fibrociment couleur « espresso ».

La façade latérale des étages supérieurs accueillera un jeu de clin de fibrociment dans les couleurs « gris perle » et « espresso ».

On retrouvera ce même matériau, dans la couleur « gris perle » sur la quasi-totalité de la façade arrière.

Pour la fenestration, le choix du concepteur s'est arrêté sur des fenêtres doubles, avec une section à battant sur la façade avant et des fenêtres simples, à battant, sur la façade latérale. En façade arrière, on retrouve des fenêtres doubles à battant et des fenêtres simples à guillotine afin de répondre aux besoins de l'organisation de l'espace intérieur. Pour l'ensemble des fenêtres, la proposition prévoit un cadrage en aluminium anodisé et les ouvertures seront encadrées de moulures en fibrociment de même couleur que le revêtement de la section.

Chacun des étages supérieurs est également muni d'une galerie desservant les deux (2) logements, en cour arrière, et menant à des escaliers servant de seconde issue aux logements.

Les parties commerciale et résidentielle sont séparées d'une bande en pierre se poursuivant sur la façade latérale. On retrouve ce même matériau en encadrement à la porte d'entrée.

### *Stationnement et aménagement du terrain*

Dans les zones constituant la rue Saint-Jacques, aucune case de stationnement n'est requise si le terrain ne permet pas d'en accueillir. On ne retrouvera donc aucun espace de stationnement pour le nouveau projet, pas plus que pour l'immeuble démolé.

L'espace résiduel, peu important, sera aménagé et devrait accueillir au moins un (1) arbre afin de satisfaire les exigences du Règlement sur le zonage.

Suite à la présentation du projet à la réunion du CCU du 14 février 2017, et à la demande des membres, certaines modifications ont été apportées à la proposition initiale.

### *Revêtement extérieur*

Tenant compte de la réticence des membres vis-à-vis des insertions de fibrociment sur les façades avant et latéral, les requérants ont décidé de recouvrir l'ensemble de ces façades en brique rouge nuancée, à l'exception d'une section reliant les fenêtres de la cage d'escalier où le fibrociment couleur « espresso » a été maintenu.

### *Éléments ornementaux*

Les membres ont souhaité un aspect plus classique, inspiré de l'immeuble sis aux 151-157, rue Saint-Jacques. La nouvelle proposition a donc maintenu le couronnement en acier qui a été agrémenté par une corniche en Réplico surmontant la section centrale. On retrouve une réplique de cette corniche au-dessus de la porte d'entrée.

Ne souhaitant pas reprendre la suggestion des membres en ce qui a trait à un bandeau ornemental, en bois ou en acier, séparant le rez-de-chaussée commercial des étages, le concepteur a créé une séparation en prolongeant la rangée de pierre prévue dans la première proposition.

**Justification**

Voir l'extrait du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 mars 2017 ayant trait à ce dossier.

**Aspect(s) financier(s)**

**Développement durable**

**Impact(s) majeur(s)**

**Opération(s) de communication**

**Calendrier et étape (s) subséquente(s)**

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation