

# CONSULTATION PUBLIQUE

PPCMOI – Démolition et nouvelle construction

2505-2525, rue Masson

## Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

Il s'agit d'un **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un **I**meuble

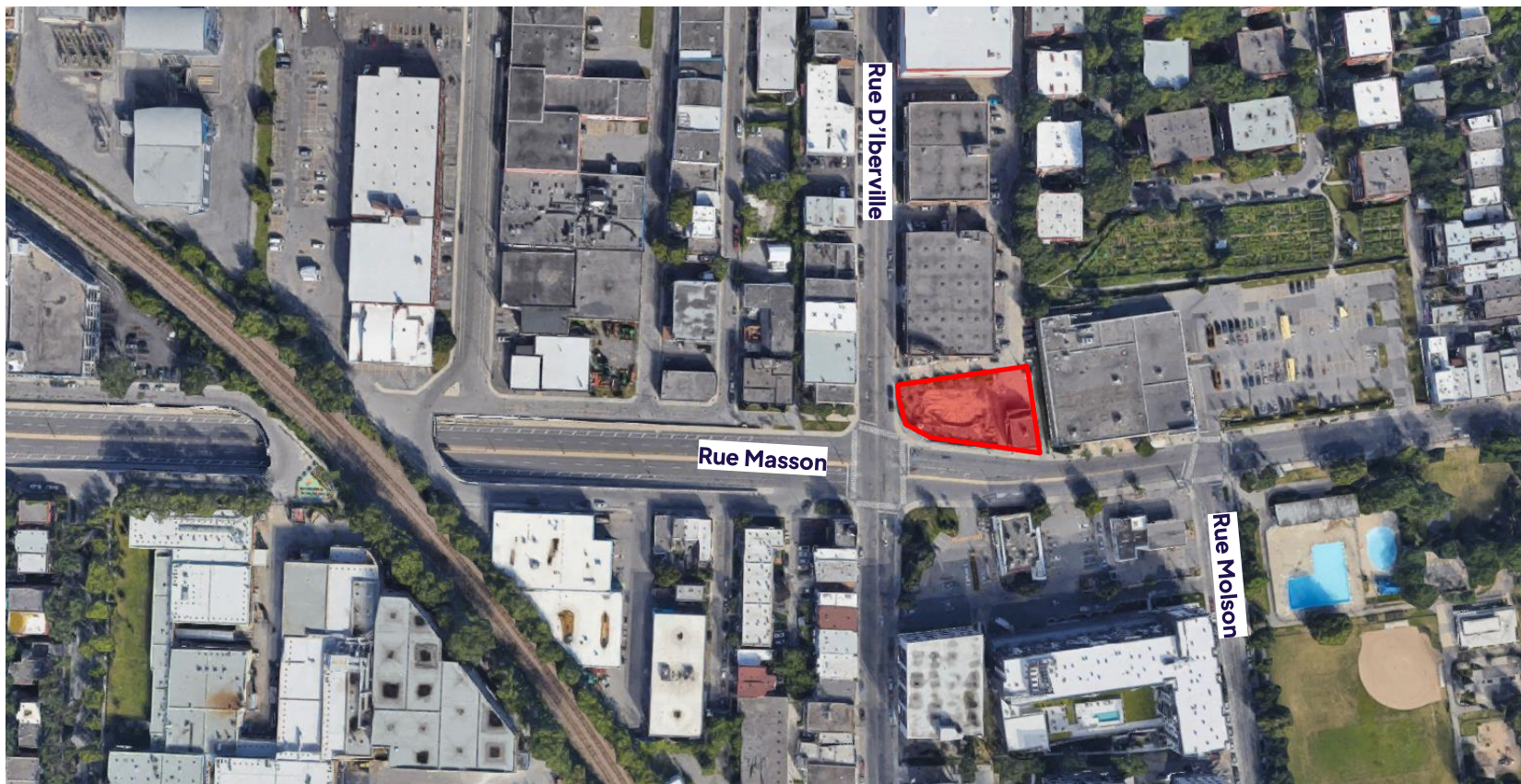
## Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

- Procédure prescrite à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Permet au Conseil d'arrondissement d'adopter des règles d'urbanisme et des conditions spécifiques pour un projet
- Permet de soumettre le projet à l'approbation citoyenne

# Mise en contexte

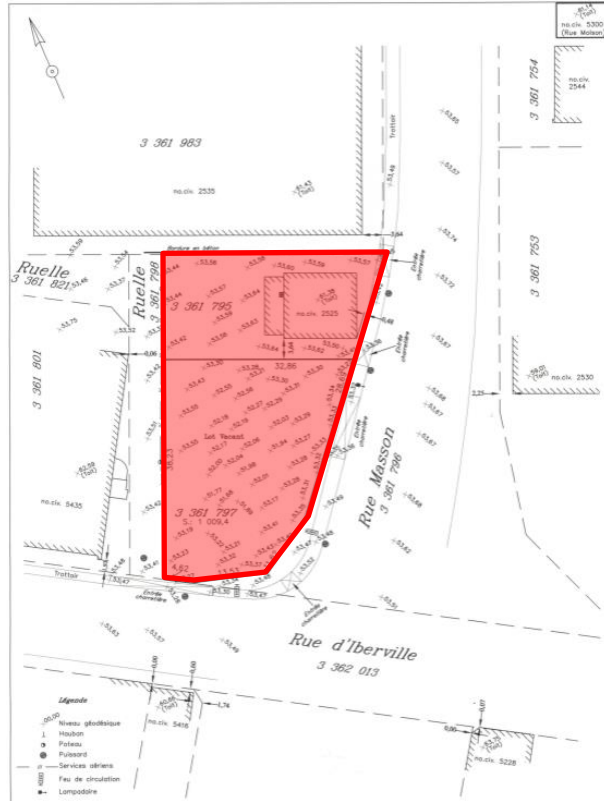
# LOCALISATION

2505-2525, rue Masson



# PROPRIÉTÉ VISÉE

2505-2525, rue Masson



Vue de la propriété, intersection D'Iberville et Masson

2 lots existant à regrouper

# PROPRIÉTÉ VISÉE

2505-2525, rue Masson



# CONTEXTE D'INSERTION

2505-2525, rue Masson



## ESPACE AFFAIRES ROSEMONT

- Parc industriel à vocation variée
- Gabarits variés de 1 à 7 étages
- Revêtement de maçonnerie
- Grande fenestration



## PROMENADE MASSON

- Rue commerciale, au sein d'un quartier résidentiel établi
- Emplacement situé à l'entrée des promenades masson

## 5455 RUE D'IBERVILLE

- Patrimoine moderne industriel
- Gabarit de 3 étages
- Revêtement de maçonnerie
- Fenestration en bandeau



## RÉSIDENCES SÉLECTION ROSEMONT

- Gabarit 6 à 10 étages
- Résidentiel et rez-de-chaussée commercial
- Maçonnerie blanche et grise
- Alignement à la ligne de lot avec des cours intérieures
- S'inscrit dans l'effort de densification de la rue iberville





# RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR

2505-2525, rue Masson

## Grille de zonage (zone n° 0440)

Usages : C.4(2)C, H

Étage(s) : 2/3 (-/12,5 m)

Densité : -/3

Taux d'implantation : RI (35% / 60%)

Verdissement : 25%

Patrimoine : Oui/A

## Plan d'urbanisme

Affectation du sol : Activités diversifiées

Étage(s) : 2/6

Densité : -

Taux d'implantation : Moyen ou élevé

Verdissement : -

Patrimoine : -

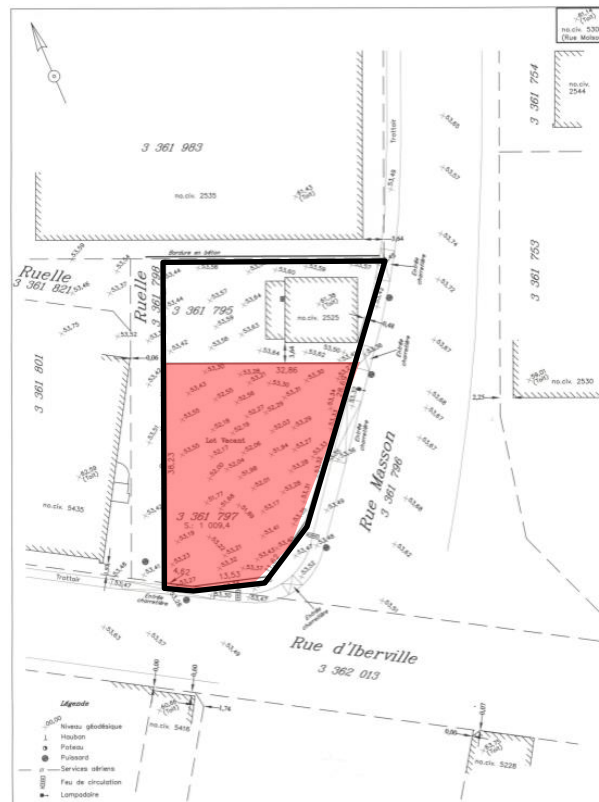
# HISTORIQUE DU PROJET

2505-2525, rue Masson



Projet précédemment approuvé sur le site avant le rachat du bâtiment de l'ancien Bétonel

- PPCMOI approuvé en septembre 2022



# PROJET

2505-2525, rue Masson

Construction d'un bâtiment mixte de 6 étages avec mezzanine comprenant 2 locaux commerciaux et 100 logements

Démolition d'un bâtiment (2525, rue Masson, ancien Bétonel)



# Démolition

# DÉMOLITION État du bâtiment

2505-2525, rue Masson

Travaux de renforcement majeurs requis pour poursuivre un usage commercial

- Zones friables au mur de fondation
- Moisissures
- Corrosion au pontage métallique du rdc
- Cheminée fissurée



Figure 8.1 – Cheminée fissurée à l'arrière



Figure 8.2 – Cloison en bloc de béton friable



Figure 8.5 – Dalles préfabriquées et structure d'acier



Figure 8.3 – Moisissure et béton friable au sous-sol



Figure 8.4 – Pontage métallique corrodé



Figure 8.6 – Mur de fondation friable au sommet

# DÉMOLITION Analyse patrimoniale

2505-2525, rue Masson

Construction 1955

Usages :

- Banque Canadienne Nationale
- Banque CIBC
- Scores
- Bétonel

Transformations majeures à l'intérieur

Intégrité de la composition des façades

Couronnement altéré

	Ne s'applique pas	Faible	Moyenne	Élevée	Exceptionnelle
VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE	X				
VALEUR HISTORIQUE		X			
VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE			X		
VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE		X			
VALEURS SPÉCIFIQUES					
	Valeur d'usage			Usage conservé	



# Nouvelle construction

# DONNÉES ET DÉROGATIONS

2505-2525, rue Masson

- 100 logements
- 14x 1 chambre
  - 71x 2 chambres
  - 15x 3cc

212 stationnements pour vélos  
35 stationnements véhiculaires

	Réglementation	Paramètre du projet
<b>Hauteur max.</b>	3 étages, 12,5 m	6 étages, 19,38 m
<b>Densité max.</b>	3	5,14
<b>Taux d'implantation max.</b>	60 %	87,5 %
<b>Marge latérale min.</b>	2,5 m	2 m
<b>Construction hors toit (mezzanine)</b>	Retrait 1 fois la hauteur	Retrait 0,8 fois la hauteur le long de la limite latérale droite
<b>Construction hors toit (toit végétalisé et cage d'ascenseur)</b>	Doit être sur le dernier étage	Est sur la mezzanine
<b>Verdissement min.</b>	25 % (dont la moitié au sol)	47,1 % total (8,5 % en pleine terre)

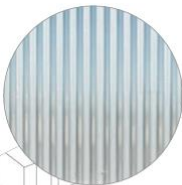


# CONCEPT

2505-2525, rue Masson

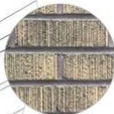
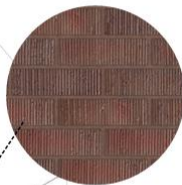
## TECTONIQUE INDUSTRIELLE

Ruelle, façades cour intérieure et mezzanine



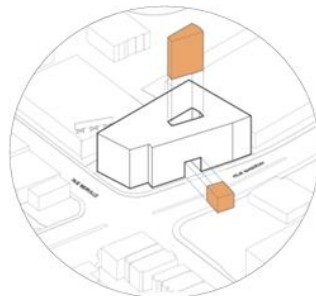
## RÉSIDENTIEL

Brique texturée et peignée  
Très présente dans le quartier Rosemont  
et Promenade Masson



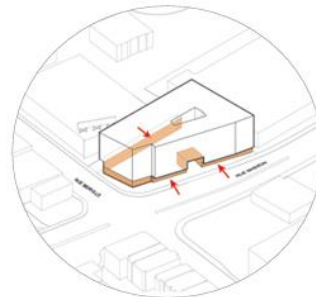
## CIRQUE

Traitement architectural du coin  
et de l'entrée du projet



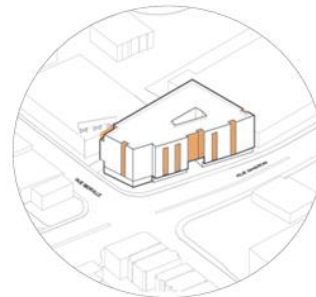
## EXTRUSION

Extraction de volumes pour optimiser  
le verdissement et l'appropriation de  
l'espace public au sol



## BASILAIRE

Recul du rez-de-chaussée pour créer un  
basilaire permettant d'alléger le gabarit  
des façades sur rue et d'animer l'espace  
public



## SEGMENTATION

Découpage d'alcôves dans le volume  
pour dynamiser les façades et réduire  
l'effet de masse du volume

# IMPLANTATION

2505-2525, rue Masson



**VÉGÉTALISATION DE LA RUELLE**  
Plantation d'arbres en pleine terre dans un recul de 2m et bacs de végétaux en bordure de ruelle et entre les logements.

**DÉPLOIEMENT DES ARBRES**  
Arbres au niveau des cours anglaises, permettant une plus grande hauteur libre pour leur déploiement

**LA RUELLE NOURRICIÈRE**  
Sélection d'arbres et plantations comestibles, clin d'oeil à l'usage agricole d'origine du site ainsi qu'au jardin communautaire



**COUR AVANT**  
Principe de plantation en 3 strates: arbustes feuillus, graminées et couvre-sol

## PLAN D'IMPLANTATION REZ-DE-CHAUSSÉE / ÉCHELLE DU PIÉTON



Jardin communautaire Basil-Patenaude

**COUR INTÉRIEURE**  
Végétalisation de la cour avec arbres à grand déploiement en bac, graminées et arbustes feuillus au sol et mur végétal.  
Superficie précédente: 485.5 pi<sup>2</sup>  
Superficie proposée: 752.5 pi<sup>2</sup>

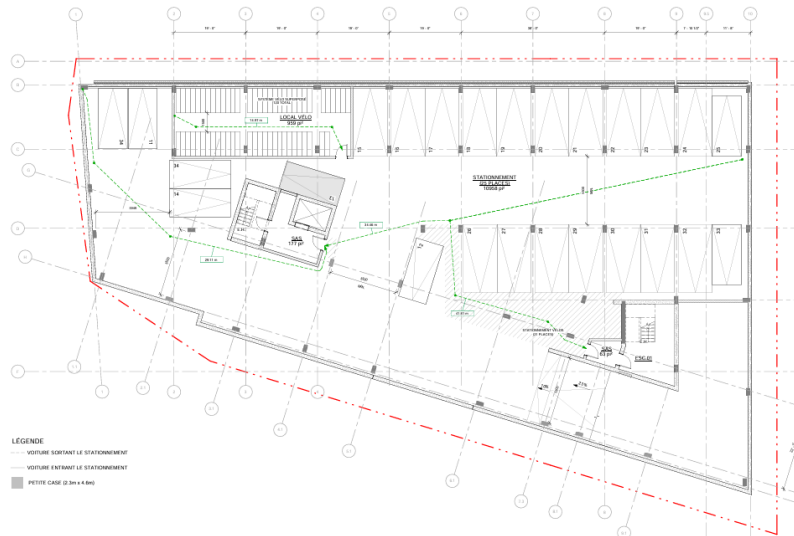
**CHEMIN VERT**  
Plantation d'arbres à grand déploiement, créant un axe vert entre les ruelles du secteur et la rue Masson.

# PLAN Sous-sol

2505-2525, rue Masson

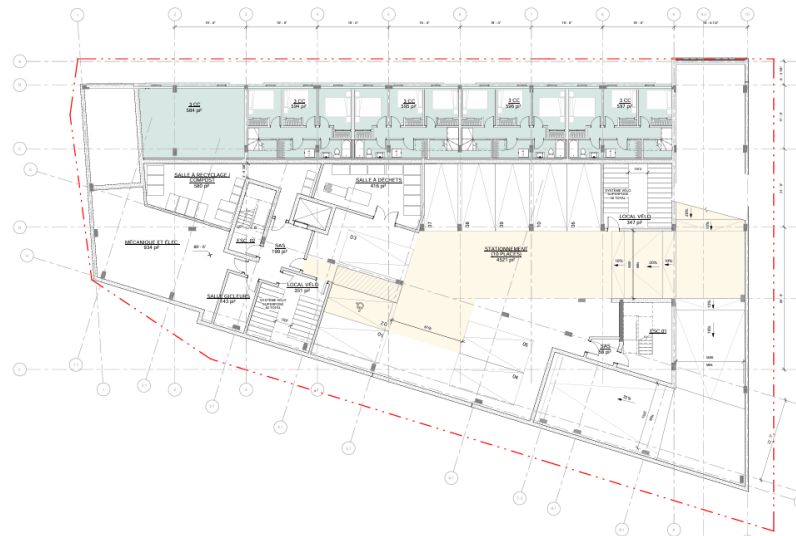
PLAN DE SOUS-SOL 2

1/160" = 1"0"



PLAN DE SOUS-SOL 1

1/160" = 1"0"





# PLAN Niveau type

2505-2525, rue Masson



ESPACE

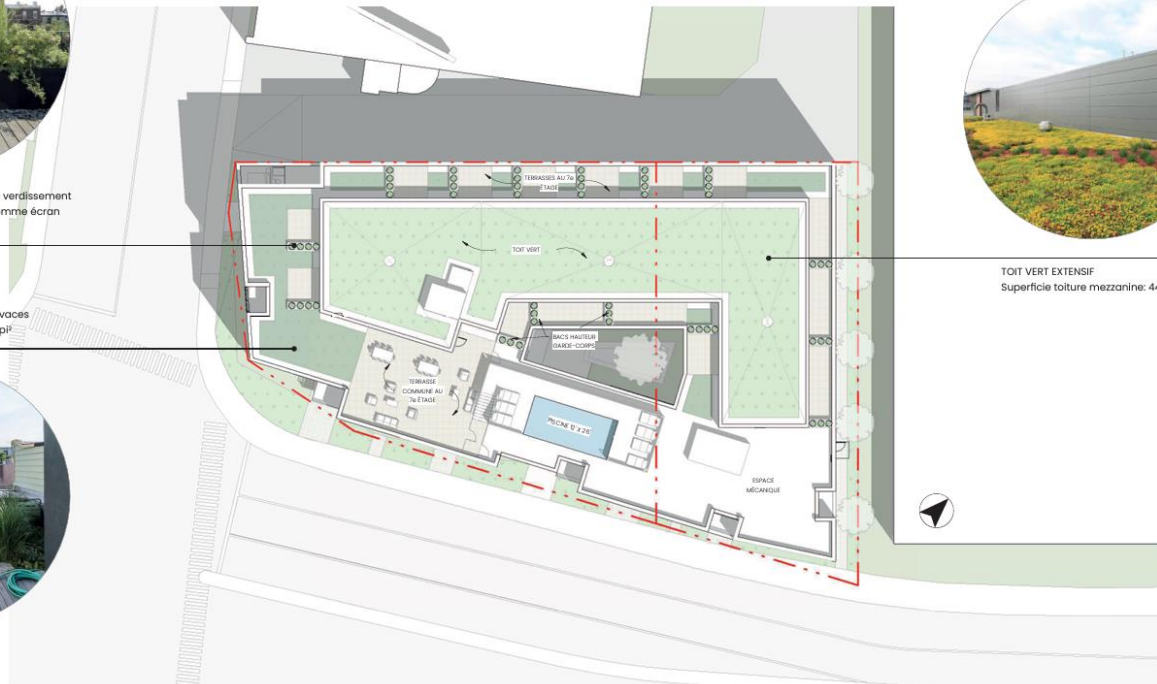
# PLAN Toit

2505-2525, rue Masson



Bacs végétaux optimisant le verdissement de la terrasse et agissant comme écran d'intimité

TOIT VERT INTENSIF  
Plantation de graminées et vivaces  
Superficie sur terrasse: 1366 pi<sup>2</sup>



## PLAN DE VERDISSEMENT

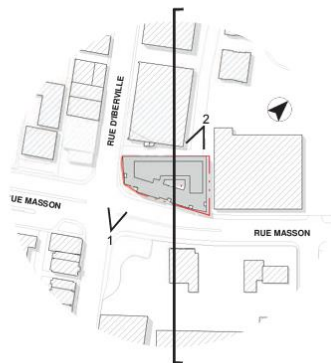
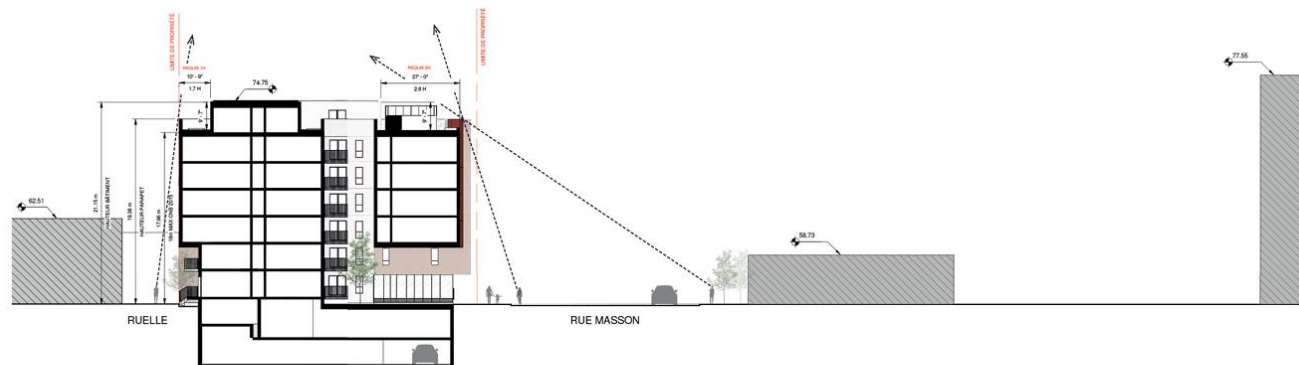
TOITURE



TOIT VERT EXTENSIF  
Superficie toiture mezzanine: 4442 pi<sup>2</sup>

# VUE EN COUPE

2505-2525, rue Masson



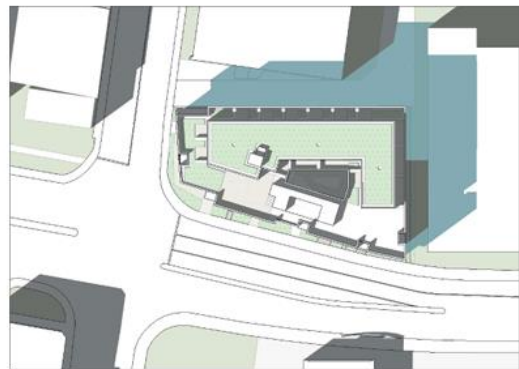
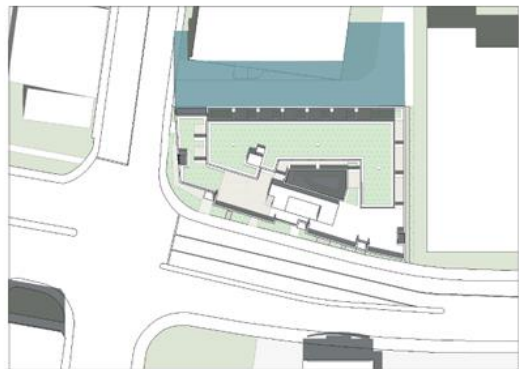
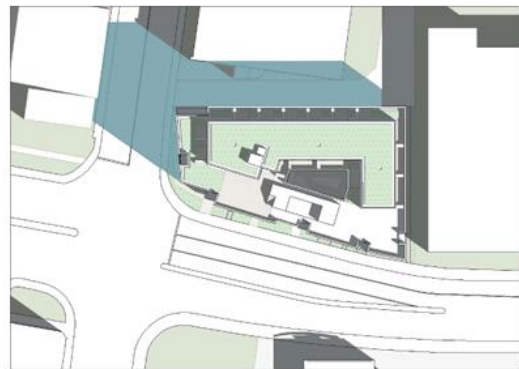
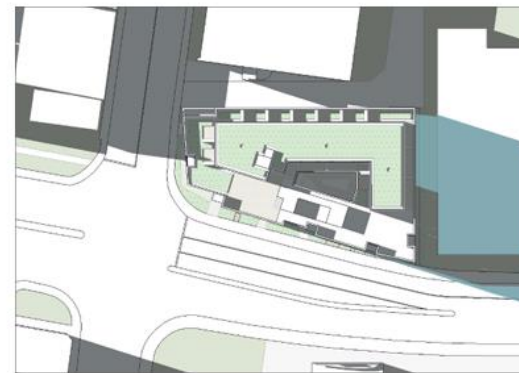
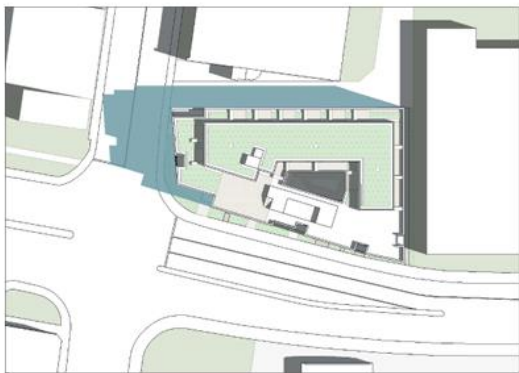
VUE DE LA RUE MASSON À PARTIR DU TROTTOIR



VUE DE LA RUELLÉ À PARTIR DES JARDINS COMMUNAUTAIRES

# ENSOLEILLEMENT

2505-2525, rue Masson





# ÉLÉVATIONS Masson

2505-2525, rue Masson



# ÉLÉVATIONS D'Iberville

2505-2525, rue Masson



# ÉLÉVATIONS Ruelle

2505-2525, rue Masson



# ÉLÉVATIONS Maxi

2505-2525, rue Masson



# PERSPECTIVES

2505-2525, rue Masson



# PERSPECTIVES

2505-2525, rue Masson



# PERSPECTIVES

2505-2525, rue Masson

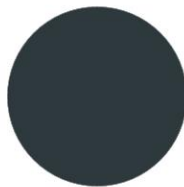


# MATÉRIALITÉ

2505-2525, rue Masson



Couronnement, jeu de brique en retrait



Fenestration, couleur telle que minéral de fer de Gentek



Panneaux métallique perforé, couleur telle que brun argile de Duchesne

INSPIRATIONS



FAÇADE MÉTALLIQUE  
APARTHEMENT DE ROSSIGNOL SECURITY  
(Vareuse, Poitou)



TECTONIQUE INDUSTRIELLE  
UNIQUE  
(France, Digne)



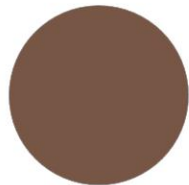
FAÇADE MÉTALLIQUE  
TÉCÉRIER PLATEAU OBSERVATOIRE  
(Chuncheon-ci, Corée du Sud)



Métaux ouvrés et fenestration  
façade ruelle, couleur anodisé



Façade ruelle niveaux 1 et 2  
Revêtement métallique en corrugué, fini  
galvalume telle que Duchesne



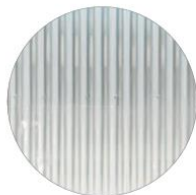
Persienne et écran en métaux ouvrés, couleur  
telle que brun argile de Duchesne



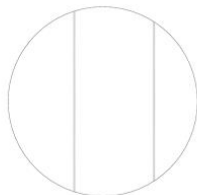


# MATÉRIALITÉ

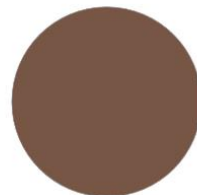
2505-2525, rue Masson



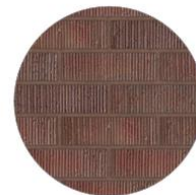
Façades cour intérieure  
Revêtement métallique en corrugué, fini  
galvalume tel que Duchesne



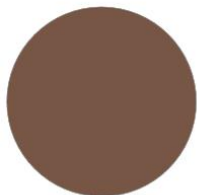
Soffite métallique et alcôve  
Profilé métallique plat, couleur  
blanc



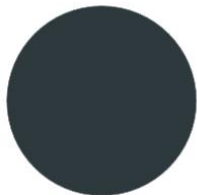
Garde-corps en barratins,  
couleur telle que brun  
argile de Duchesne



Brique peignée, format modulaire, telle  
que Cherokee de Cloud Ceramics



Soffite métallique, couleur agencée à la  
brique telle que brun argile de Duchesne



Mur-rideau, couleur telle que minéral  
de fer de Gentek



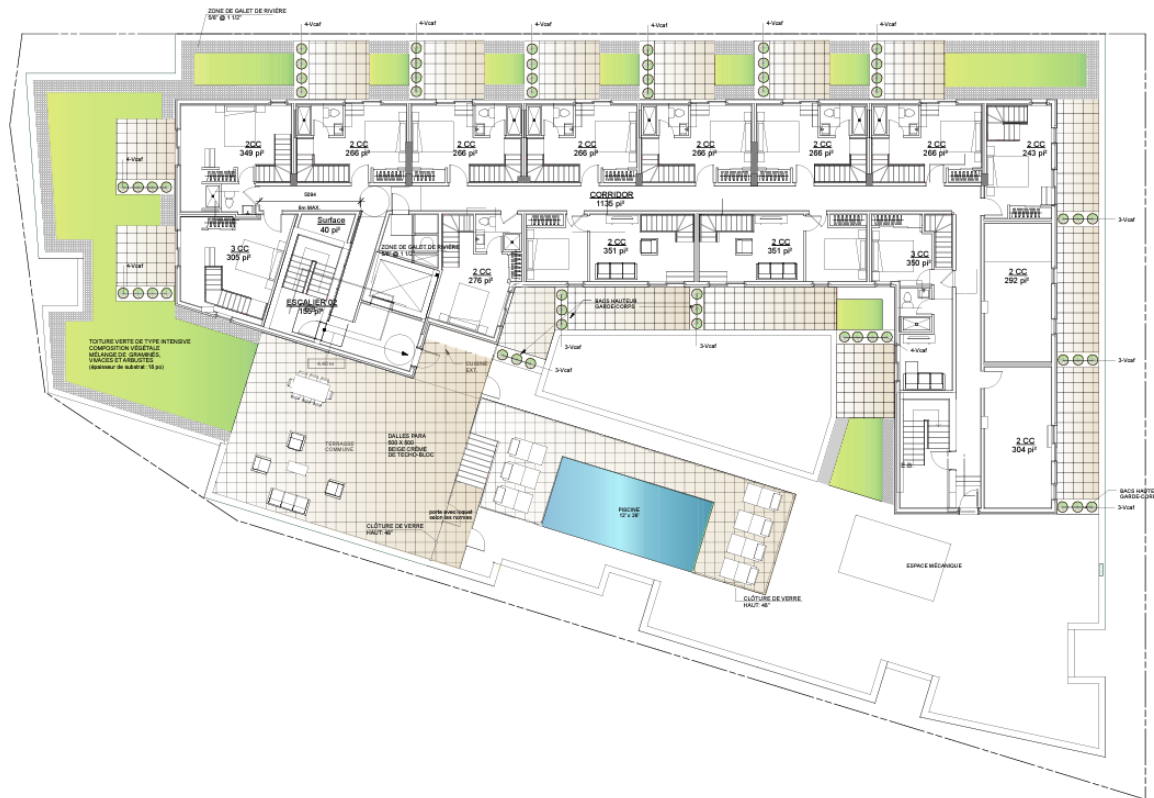
# AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS Sol

2505-2525, rue Masson



# AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS Toit

2505-2525, rue Masson



TOITURE VERTE - TERRASSE 7 ÈME ÉTAGE  
PLANTES POUR TOITURE VERTE INTENSIVE (450 mm terreau)



Calamagrostis



Rudbeckia



Syringa

# AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS Mezzanine

2505-2525, rue Masson



TOITURE VERTE - MEZZANINE  
PLANTES POUR TOITURE VERTE EXTENSIVE (150 mm terrasse)



Sedum acre



Sedum sp.  
Dragon's blood



Sedum sp. Tricolor



Allium

# Analyse

# CRITÈRES D'ANALYSE PPCMOI

Critères d'évaluation : **A** : Très satisfaisant; **B** : Plutôt satisfaisant; **C** : Plutôt insatisfaisant; **D** : Très insatisfaisant; **--** : Non applicable

- Critères d'évaluation généraux
- Des milieux de vie de qualité, complets et diversifiés (gestion des déchets, éclairage, choix de végétaux)
- Un paysage urbain de qualité à échelle humaine (langage architectural)

# CRITÈRES D'ÉVALUATION DÉMOLITION

2505-2525, rue Masson

État de l'immeuble visé par la demande	
Détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage	
Coût de la restauration	
Utilisation projetée du sol dégagé	
Préjudice causé aux locataires	N/A
Besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires	
Tout autre critère pertinent	

# RECOMMANDATION DE LA DDTET Favorable

2505-2525, rue Masson

La DDTET et le CCU ont recommandé **favorablement** l'approbation du projet particulier pour les motifs suivants :

- Le projet de construction s'implante sur un site se prêtant bien à une densité plus importante que celle autorisée au zonage, pour quelques raisons :
  - Adjacent à une intersection importante et une porte d'entrée de l'arrondissement
  - Aucun voisin immédiat résidentiel ne pouvant être affecté par la hauteur de 6 étages.
  - Présence de bâtiments de grande hauteur (7 étages) le long de la rue Molson
  - Voisin de plusieurs terrains à redévelopper (Maxi, McDonald's, Shell) qui pourraient eux-aussi accueillir une plus forte densité
- Le taux de verdissement non-conforme au sol est compensé par une végétalisation du toit, autant au-dessus du dernier étage qu'au-dessus de la mezzanine.
- Les espaces libres au sol au pourtour du bâtiment sont aménagés et majoritairement végétalisés.
- L'architecture proposée, en rappel aux bâtiments industriels du secteur, fait un clin-d'œil à l'historique du site et améliore l'intégration du bâtiment à son contexte.
- Le bâtiment proposé améliore l'encadrement de la large intersection des rues D'Iberville et Masson, entre autres par un soulignement du coin.
- Le rez-de-chaussée renforce la vocation commerciale de la rue Masson et offre une animation de la rue, avec des locaux vitrés et ouverts sur les espaces extérieurs aménagés
- Le projet offre une variété de logements de qualité, accessibles par une cour intérieure et une porte cochère distinctives.



# RECOMMANDATION DE LA DDTET Favorable

2505-2525, rue Masson

Cependant, la recommandation favorable est accompagnée des **conditions** suivantes :

- Les travaux de démolition et de construction doivent être effectués et programmés de façon à limiter autant que possible les risques de dommages aux propriétés voisines. À cette fin, une étude préparée par un professionnel identifiant ces risques et les mesures à prendre afin de les limiter doit être déposée;
- Une démolition sélective du bâtiment existant doit être réalisée pour permettre la récupération d'un maximum de matériaux. À cette fin, préalablement à l'émission du permis de démolition, un plan de réutilisation des déchets de démolition doit être déposé. La construction d'un bâtiment d'une hauteur maximale de six (6) étages et de 20 m, malgré les hauteurs maximales de trois (3) étages et de 12,5 m prescrites à l'article 9 du 01-279;
- Une garantie monétaire au montant de 10 % de la valeur estimée des travaux de construction doit être déposée afin d'assurer le début des travaux de démolition dans un délai de six mois à partir de la date de délivrance du certificat d'autorisation de démolition. De même que l'achèvement des travaux de construction du projet de remplacement, soit la construction d'un bâtiment incluant le plan d'aménagement paysager, mais excluant l'aménagement des espaces intérieurs, doit être réalisé dans un délai de 24 mois à partir de la date de délivrance du permis de construction;
- La partie du montant de la garantie monétaire associée à la réalisation des aménagements paysagers doit être élevée à 10 000 \$ et maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète de l'aménagement paysager.

# RECOMMANDATION DE LA DDTET Favorable

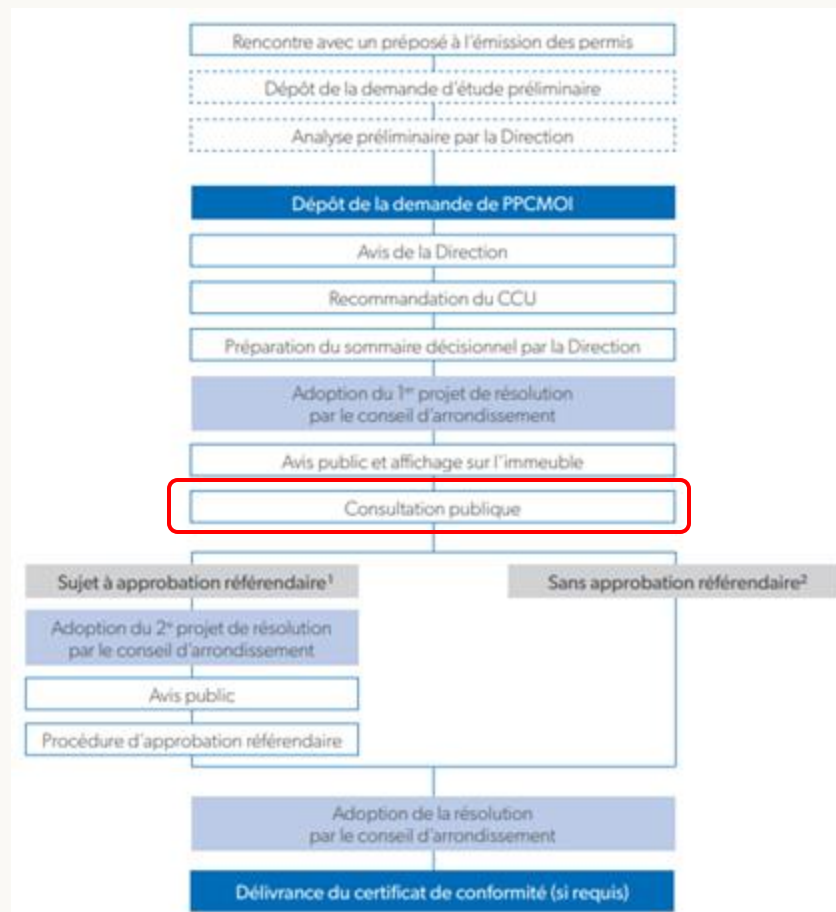
2505-2525, rue Masson

## CRITÈRES DE PIIA À AJOUTER POUR LA RÉVISION ARCHITECTURALE:

- Renforcer les stratégies afin de diminuer l'effet de masse;
- Travailler davantage le volume marquant le coin D'Iberville/Masson, notamment en y distinguant les ouvertures;
- Rehausser les efforts afin de réduire l'impact visuel de la chambre annexe donnant sur la rue D'Iberville;
- Envisager de revoir l'utilisation de revêtement d'acier corrugué en ruelle et dans la cour intérieure;
- Améliorer l'accessibilité de la toiture verte intensive aux occupants, notamment en y aménagement des espaces de détente;
- Bonifier le verdissement de la terrasse commune, notamment avec des bacs de plantation permanents et la plantation d'arbres en bacs.

# Prochaines étapes

# ÉTAPES D'AUTORISATION



# CALENDRIER

2505-2525, rue Masson

- 29 mai 2024 : Avis du CCU
- 2 juillet 2024 : Adoption du 1<sup>er</sup> projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
- **28 août 2024 : Assemblée publique de consultation**
- 3 septembre 2024 : Adoption du 2<sup>e</sup> projet de résolution par le CA
- **Septembre 2024 : Processus d'approbation référendaire**
- 7 octobre 2024 : Adoption finale de la résolution de PPCMOI
- Oct.-nov. 2024 : Délivrance du certificat de conformité

# Merci !