

27 août 2025



Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Assemblée publique de consultation

Objet	Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
Propriété visée	1111, rue Lapierre (lot 6 380 807)
Projet	Agrandissement du Cégep André-Laurendeau
Demande	3003553753 (PP-37)

Qu'est-ce qu'un PPCMOI ?

Acronyme pour :

**Un Projet Particulier de
Construction, de
Modification ou
d'Occupation d'un
Immeuble**

- Outil d'urbanisme utilisé pour autoriser, à certaines conditions, la réalisation d'un projet même s'il déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme ;
- Permet de fixer des normes adaptées au projet sans avoir à modifier la réglementation applicable au secteur ou à l'ensemble du territoire lasallois ;
- Procédure prescrite à la *Loi sur l'urbanisme et l'aménagement* (LAU) impliquant de soumettre, dans certains cas, le projet à l'approbation citoyenne, ce qui n'est pas le cas pour le présent projet.

Déroulement de la présentation

1

Mise en contexte

2

Description du projet

3

Dérogations

4

Critères d'évaluation

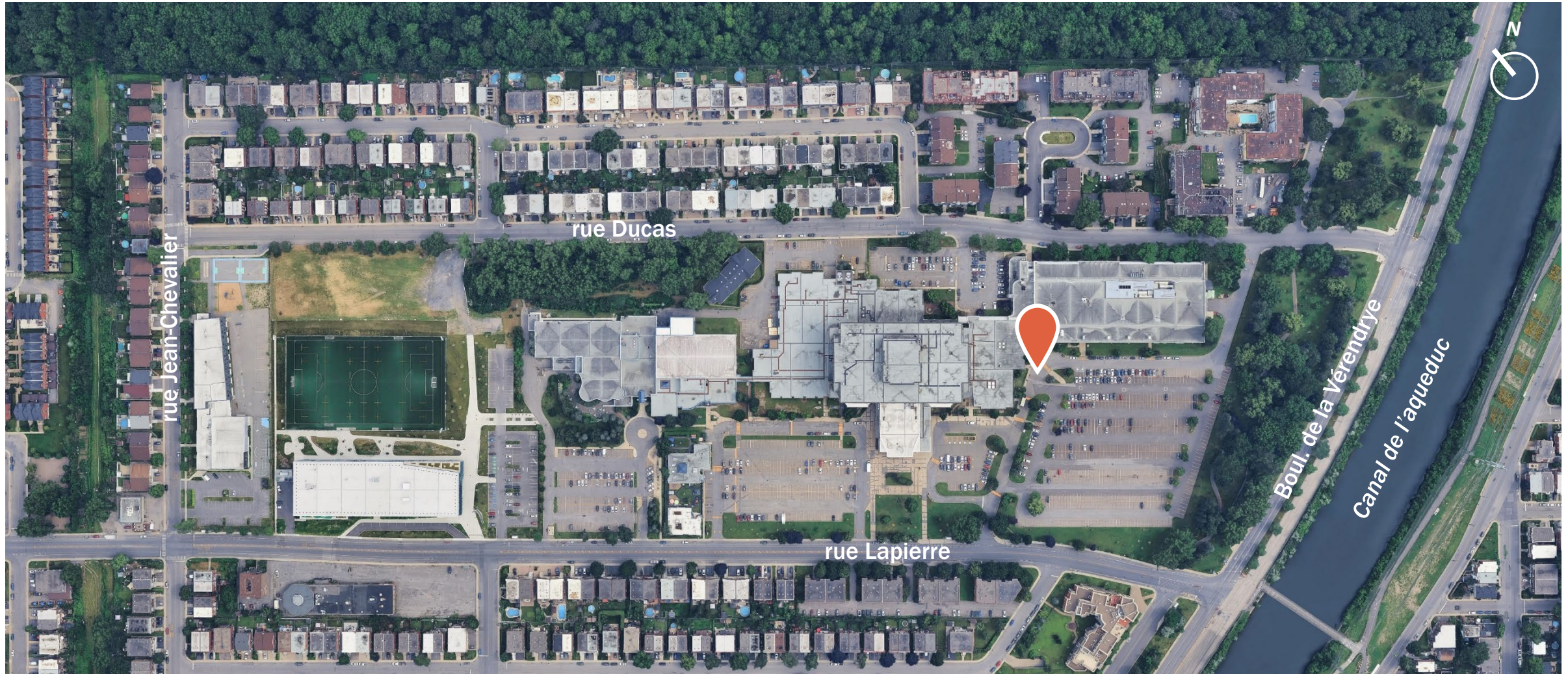
5

Prochaines étapes

① Mise en contexte

Mise en contexte

Localisation



Mise en contexte

Description de la propriété

Année de construction : 1976

Zone : P12-51

Usage exercé :

Institution d'enseignement et bureau administratif de la classe d'usages « Communautaire institutionnel et administratif (p1) »

Caractéristiques du bâtiment :

- Corps principal de style architectural brutaliste ;
- Plusieurs agrandissements contemporains hétérogènes (théâtre Desjardins, classes temporaires).

Caractéristiques du site :

- Pôle institutionnel - Secteur à échelle d'impact métropolitain (PUM) ;
- Espace minéralisé important – îlot de chaleur urbain ;
- Proximité au canal de l'Aqueduc et au parc Angrignon.



Illustration du style brutaliste



Étendue des espaces minéralisés



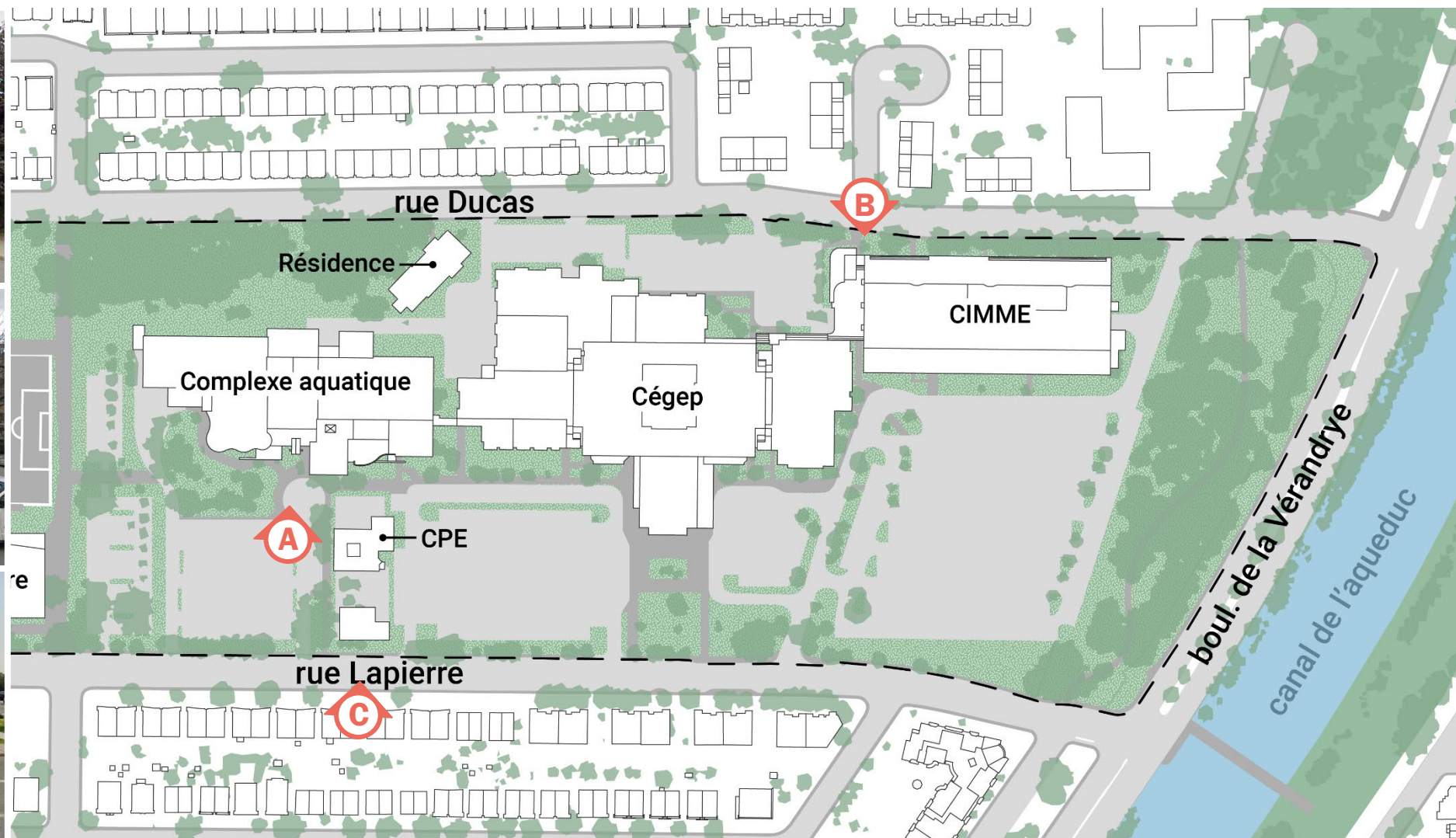
Agrandissement : théâtre Desjardins



Agrandissement : classes temporaires

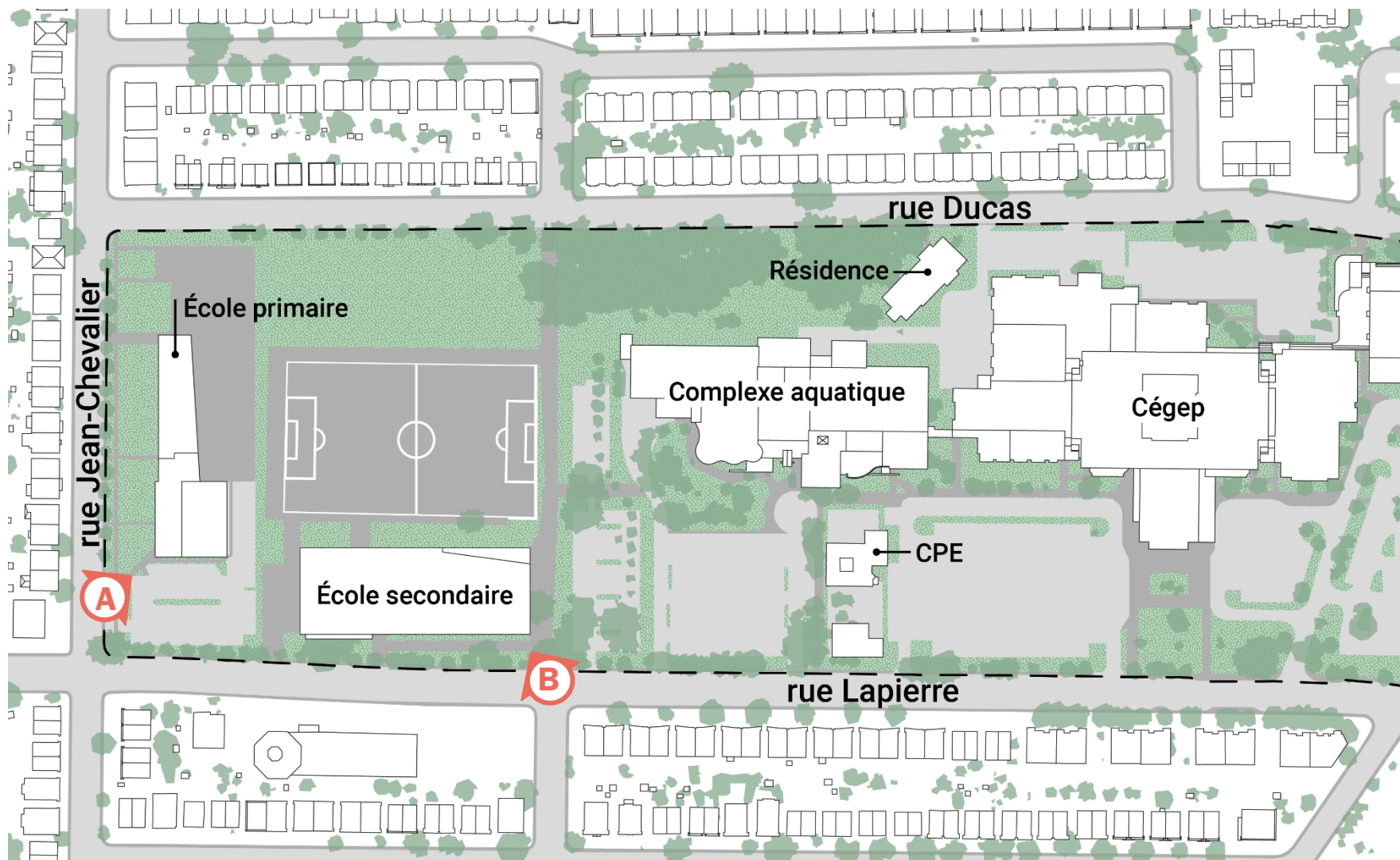
Mise en contexte

Illustration du pôle institutionnel



Mise en contexte

Illustration du pôle institutionnel



Assemblée publique de consultation



École primaire de l'Orée-du-Parc

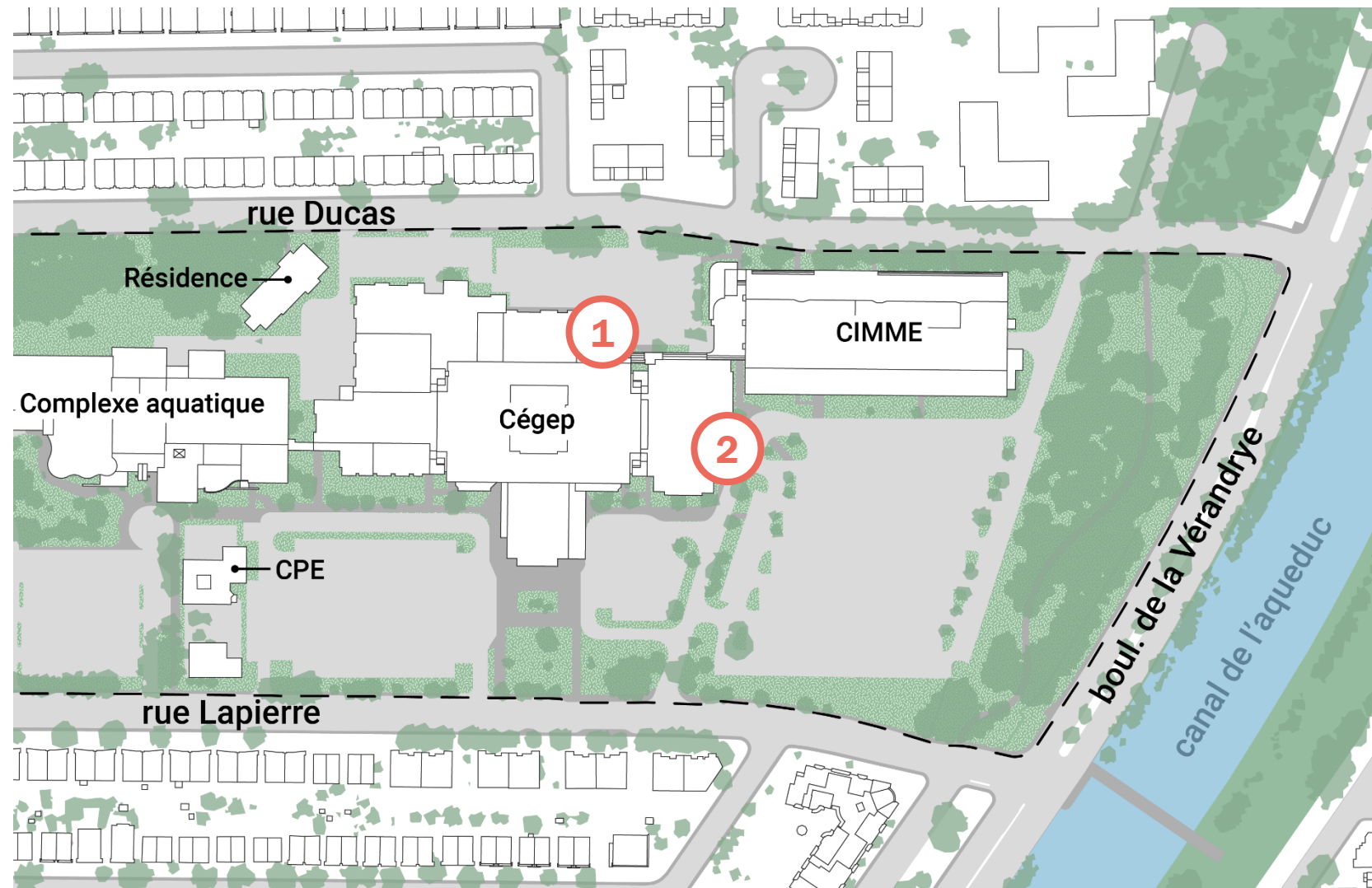
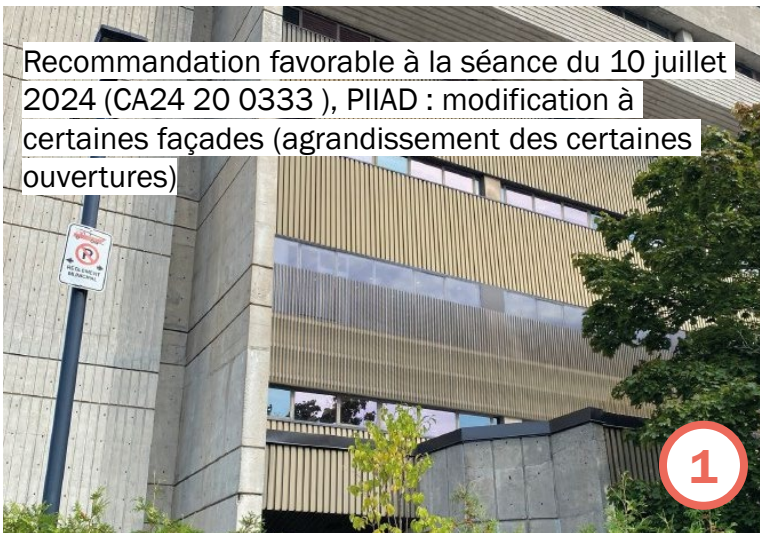


Nouvelle école secondaire de LaSalle

PPCMOI - 1111, rue Lapierre (lot 6 380 807) | 8

Mise en contexte

Historique de la propriété



Mise en contexte

Projets en cours

- Pôle de mobilité douce (court terme) ;
- Révision du plan directeur des déplacements et du stationnement (PDDS) (moyen terme).



2 Description du projet

Description du projet

Vue d'ensemble

Objectif :

Le projet vise à soutenir la croissance des deux centres collégiaux de transfert de technologie (CCTT) du cégep, OPTECH et InnovLOG, en les regroupant dans un espace commun dont les installations répondent mieux aux besoins.

Usage exercé (accessoire à l'usage principal d'institution d'enseignement) :

Laboratoire de recherche avec bureaux administratifs et salles de réunion

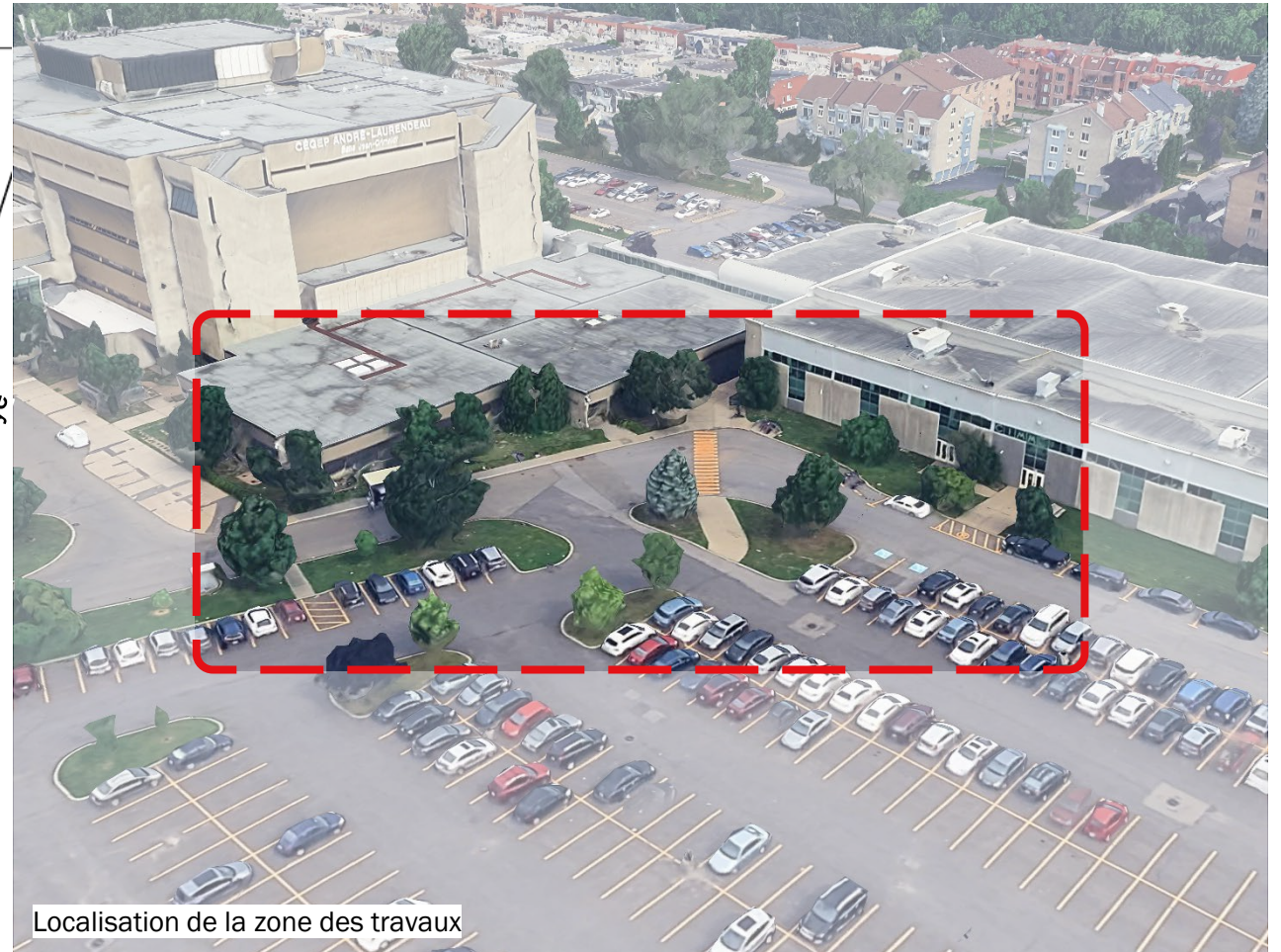
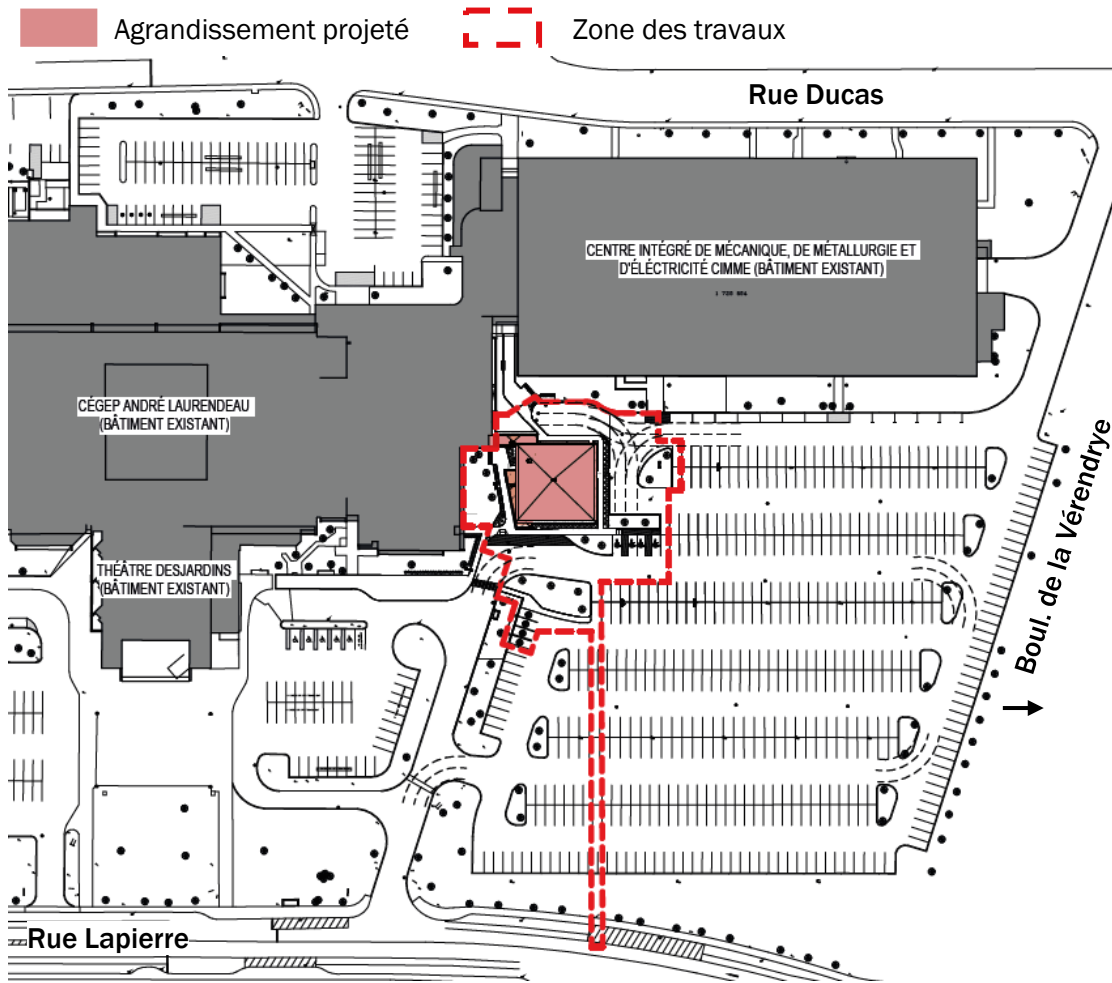
Hauteur :

2 étages, 9 mètres



Description du projet

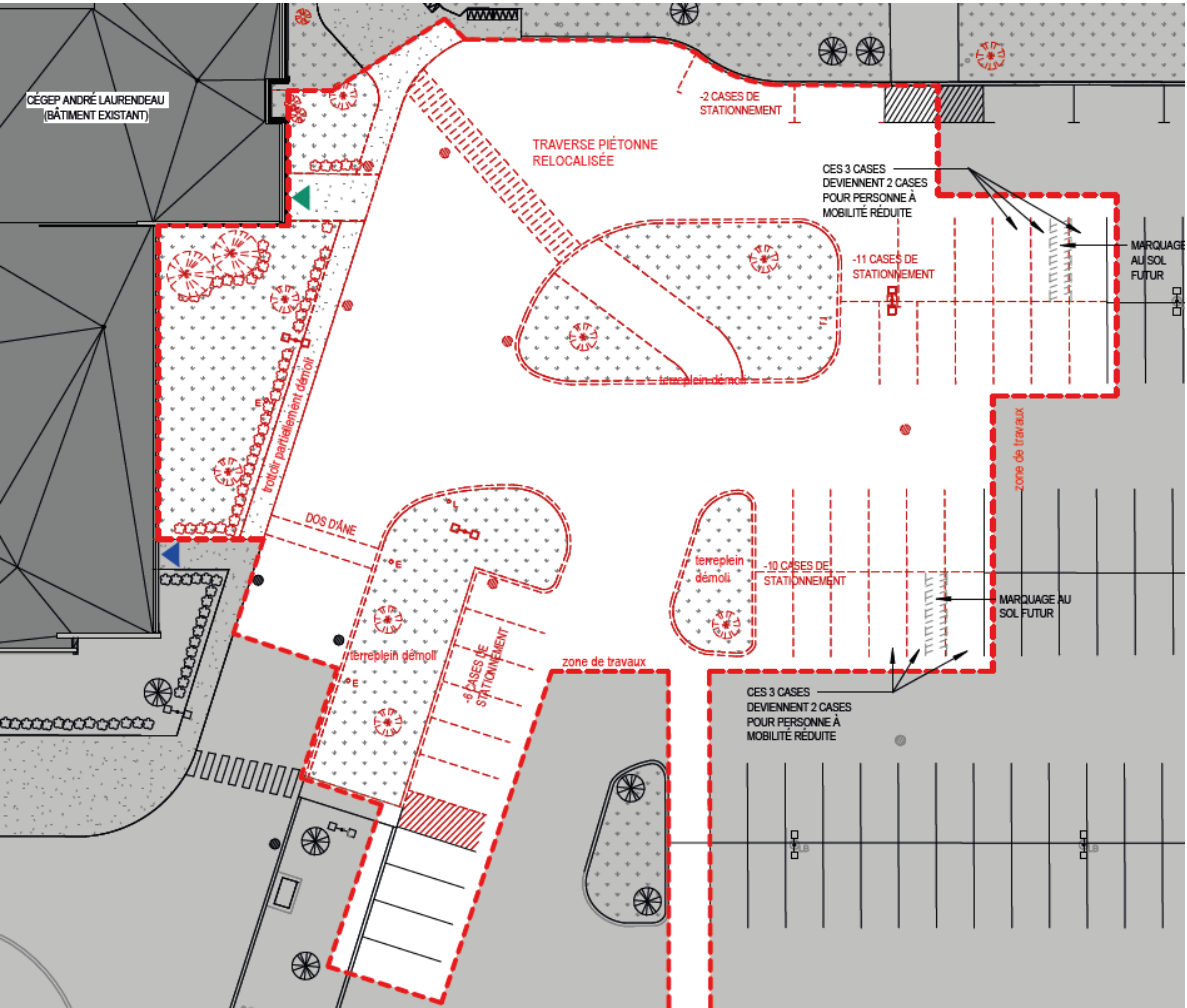
Implantation



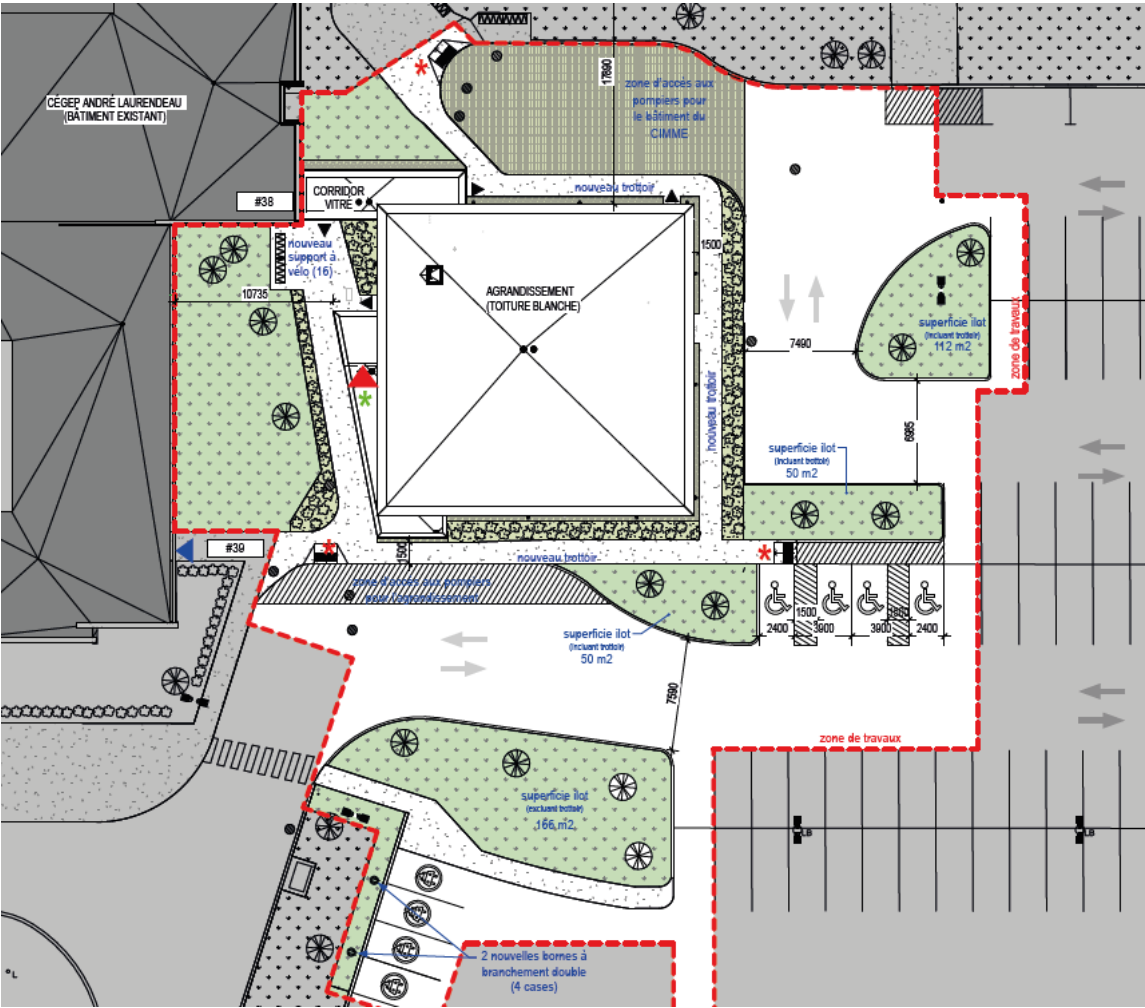
Description du projet

Implantation

Situation existante



Situation projetée



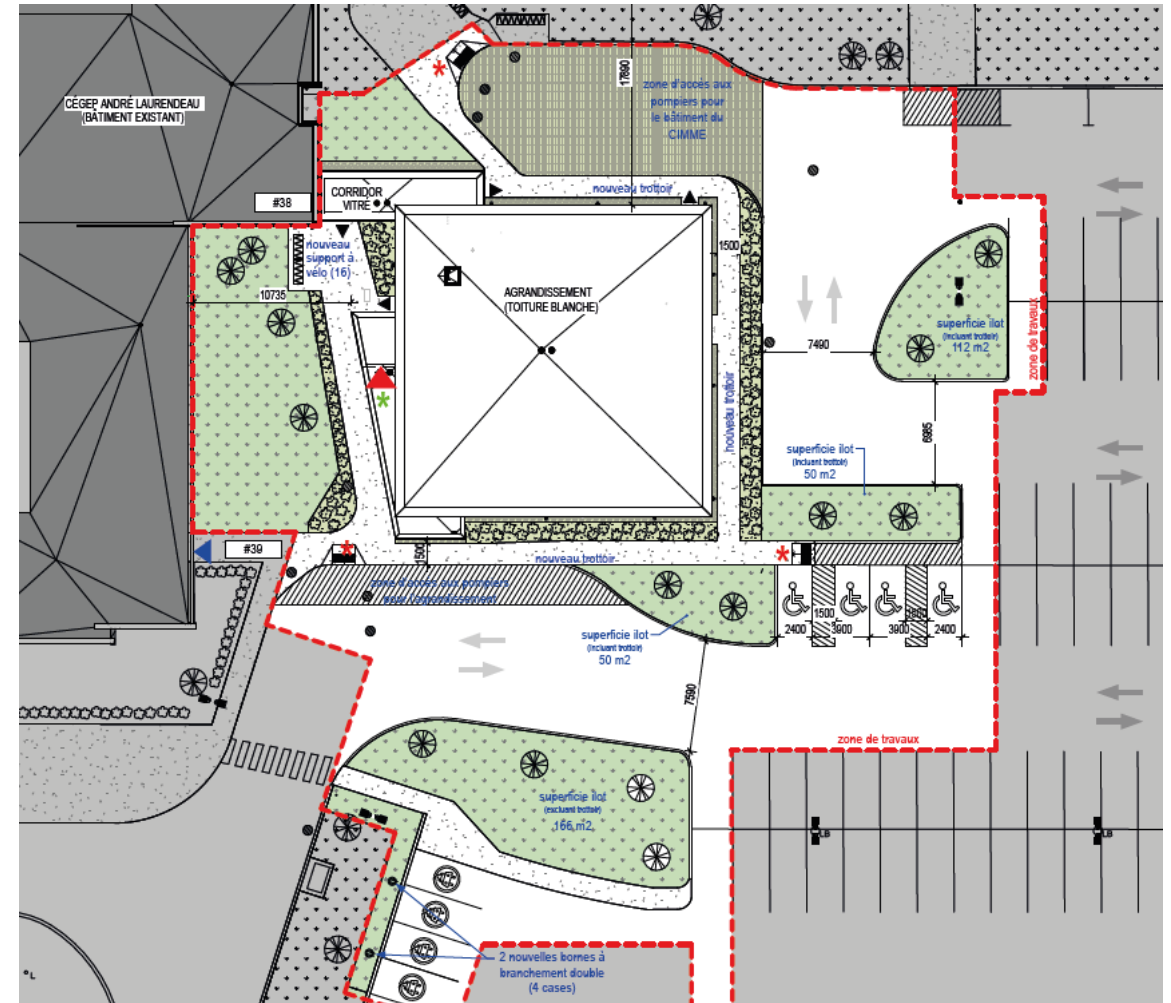
Description du projet

Implantation

-  entrée principale de l'agrandissement
-  entrée secondaire de l'agrandissement
-  entrée existante conservée
-  nouvel arbre, voir ingénierie forestière
-  Hachure peinte au sol

-  périmètre d'intervention
-  trottoir abaissé pour accès universel
-  entrée accès universel
-  Pavé alvéolé

Situation projetée



Description du projet

Inspiration – vue nord



Attention ! L'architecture ne fait pas l'objet de la présente. L'objectif de cette image est de montrer l'intégration, les volumes, les aménagements, le contexte et la circulation.

Description du projet

Inspiration – vue nord-est



Attention ! L'architecture ne fait pas l'objet de la présente. L'objectif de cette image est de montrer l'intégration, les volumes, les aménagements, le contexte et la circulation.

Description du projet

Inspiration – vue nord-est



Attention ! L'architecture ne fait pas l'objet de la présente. L'objectif de cette image est de montrer l'intégration, les volumes, les aménagements, le contexte et la circulation.

Description du projet

Inspiration – vue sud-ouest



Attention ! L'architecture ne fait pas l'objet de la présente. L'objectif de cette image est de montrer l'intégration, les volumes, les aménagements, le contexte et la circulation.

3 Dérogations

Nombre de cases de stationnement requis

Articles*	Exigence	Projet
5.3.4 et 6.4.3.1	Ajout de 22 cases de stationnement, soit une case par 45 m ² de superficie brute de plancher pour l'agrandissement	Le projet inclut seulement l'aménagement de deux nouvelles cases de stationnement et le réaménagement de deux cases existantes. Ces cases sont dédiées aux véhicules pour les personnes à mobilité réduite.

**Le projet de résolution ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire*

Dérogations

Enseigne



Article*	Exigence	Projet
10.1.9.1	Pour chaque alignement d'enseigne sur un même bâtiment, que ce soit au rez-de-chaussée ou à un autre étage, la hauteur, de même que la dimension verticale des enseignes doivent être uniformes.	L'enseigne proposée du projet identifiant les CCTT OPTTECH et INNOVLOG, ne peut pas s'aligner et avoir les mêmes dimensions verticales que les enseignes existantes sur le Cégep.
10.2.4	Un maximum de trois enseignes pour l'ensemble du Cégep, qu'elle soit rattachée ou détachée du bâtiment, est fixé, incluant une enseigne pour un usage accessoire.	Le Cégep possède déjà plus de de trois enseignes, dont une sert déjà pour l'identification de l'usage accessoire du Théâtre Desjardins.

**Le projet de résolution ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire*

Déroptions

Enseigne : illustration des dérogations

Déroptions à l'alignement, les dimensions verticales et le nombre



Enseigne d'un usage accessoire :

- Localisée au 2^e étage ;
- Dimensions moyennes.



Enseigne de l'usage principal :

- Localisée au 6^e étage ;
- Dimensions importantes.



Enseigne projetée d'un usage accessoire :

- Localisé au 1^{er} étage ;
- Dimensions réduites.

4 Critères d'évaluation

Critères d'évaluation

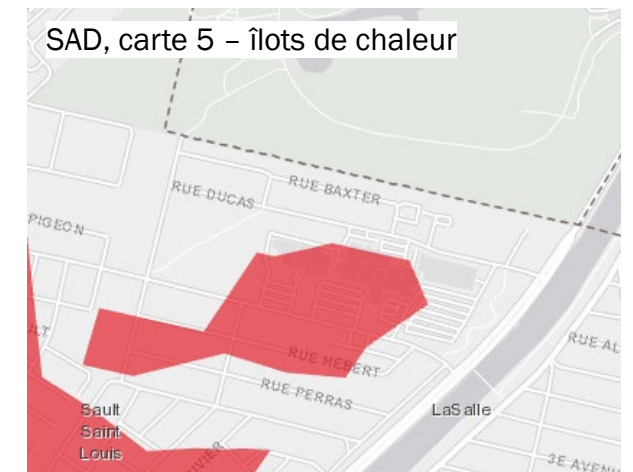
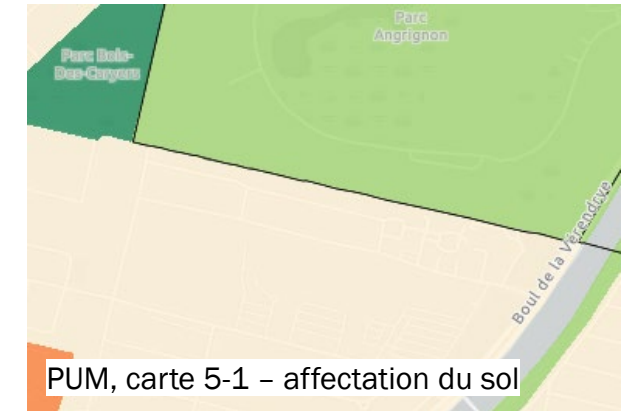
Vue d'ensemble

- 1 Le projet doit respecter les objectifs du **plan d'urbanisme** de la Ville de Montréal ;
- 2 Les **occupations prévues doivent être compatibles** avec celle du milieu d'insertion et ne pas créer de **préjudices sérieux au développement des terrains voisins** ;
- 3 Le projet doit présenter des **qualités d'intégration** sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;
- 4 Le projet doit contribuer à la mise en valeur du domaine public et assurer un **environnement sécuritaire**
- 5 Les **impacts négatifs sur la circulation** doivent être **minimisés** ;
- 6 Les **impacts environnementaux** du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit et des émanations doivent être minimisés ;
- 7 Le projet doit contribuer à la **mise en valeur du patrimoine** de l'arrondissement ;
- 8 La qualité de **l'organisation fonctionnelle** du projet, au regard notamment du **stationnement** et des accès doit être visé ;
- 9 La faisabilité d'une aire de stationnement en façade doit tenir compte de la contribution de l'aménagement paysager à l'organisation du stationnement, du respect du milieu environnant et de **l'emplacement sur le site qui évite ou minimise l'abattage d'arbres.**

Respect du PUM

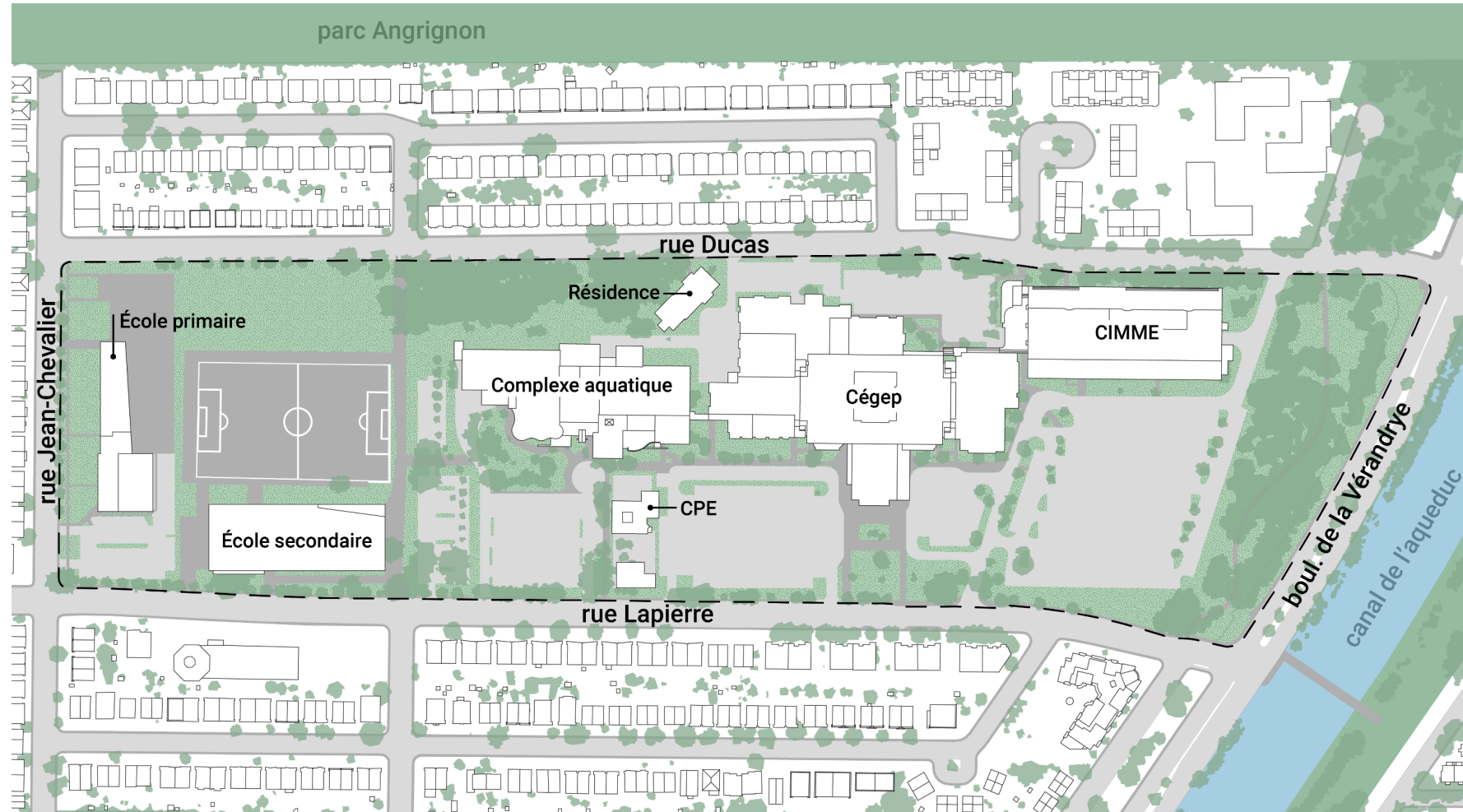
Thèmes principaux sur lesquelles portent les dispositions applicables du plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 - *Ville de Montréal* :

- Affectation ;
- Secteur d'impact métropolitain ;
- Stationnement pour vélo ;
- Verdissement, plantation d'arbre et espace ouvert ;
- Équipement mécanique ;
- Perméabilité des sols ;
- Aménagement et localisation d'une aire de stationnement.



Occupation compatible et préjudice au développement

- Le projet vise à moderniser les installations existantes d'un usage accessoires à l'institution d'enseignement existante ;
- Le Cégep est situé au cœur d'un pôle institutionnel où tous les terrains y sont déjà occupés par une occupation similaire ;
- Les terrains adjacents qui ne sont pas occupés par un usage institutionnel le sont en majorité par un usage résidentiel ;
- Aucun terrain adjacent n'est vacant.



Intégration : implantation, volumétrie, aménagement

Situation existante



Situation projetée



Alignement de façades

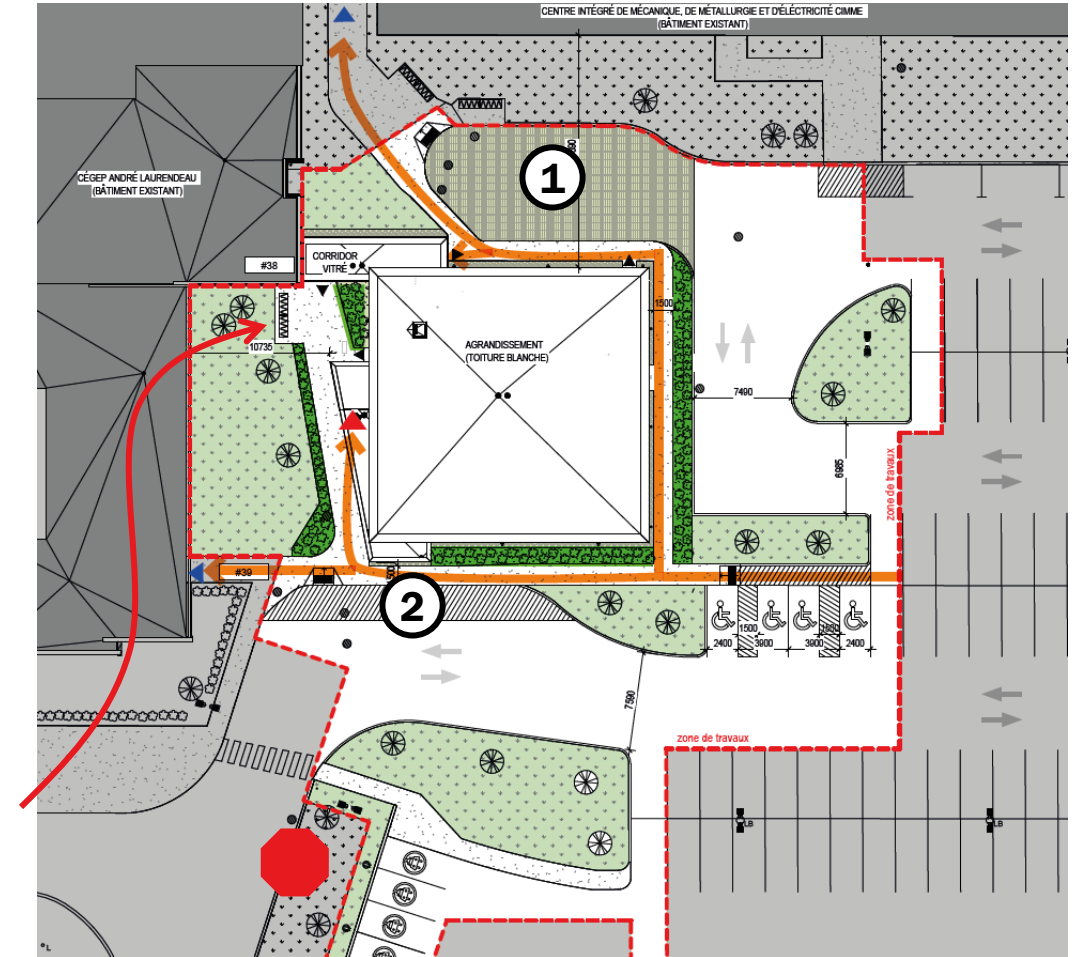
Assurer un environnement sécuritaire

Stationnement et accessibilité :

- Ajout de 2 cases réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- 4 cases réservées pour les véhicules électrique (+ 4 bornes de recharge) ;
- Conservation de l'espace dédié au Service de sécurité incendie desservant le CIMME (1) et ajout d'un espace pour le Cégep (2).

Cohabitations des modes de transport (véhicule, piéton, cycliste) :

- Nouveau trottoir et parcours piéton protégées par des baies paysagères ;
- Ajout d'une panneau « STOP »
- Ajout de marquages au sol (hachures) ;
- Ajout de 16 emplacements extérieurs de stationnement pour les vélos ;
- Abaissement des trottoirs au niveau de la chaussée entrée accessible universellement.

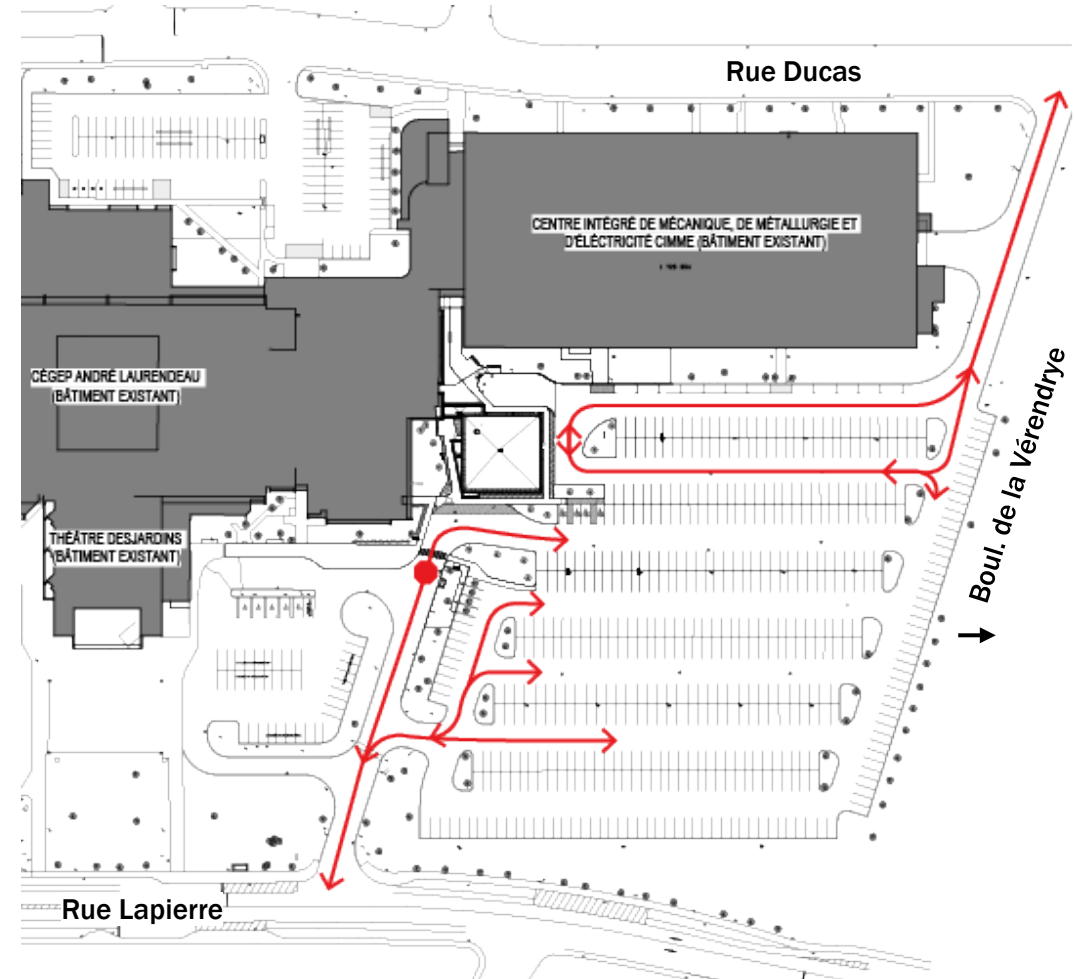


Impacts sur la circulation minimisés et organisation fonctionnelle du stationnement

- Déviation du parcours automobiliste pour ralentir leur circulation à proximité de l'agrandissement ;
- Conservation des allées de circulation à double sens partout ;
- Trajets planifiés pour la sécurité incendie optimisés.



Parcours automobilistes possibles



Critère d'évaluation

6

Impacts environnementaux

Perméabilité du sol :

- Superficie perméable supérieure après la réalisation de travaux ;
- Retrait d'une portion de la chaussée pour l'utilisation d'un pavé alvéolé (50 % d'ouverture) ;
- Augmentation proposée d'environ 10% de la surface perméable.

Verdissement :

- 12 arbres abattus, mais 18 plantés ;
- Arbre à moyen et grand déploiement d'au moins 5 essences.

Îlots de chaleur :

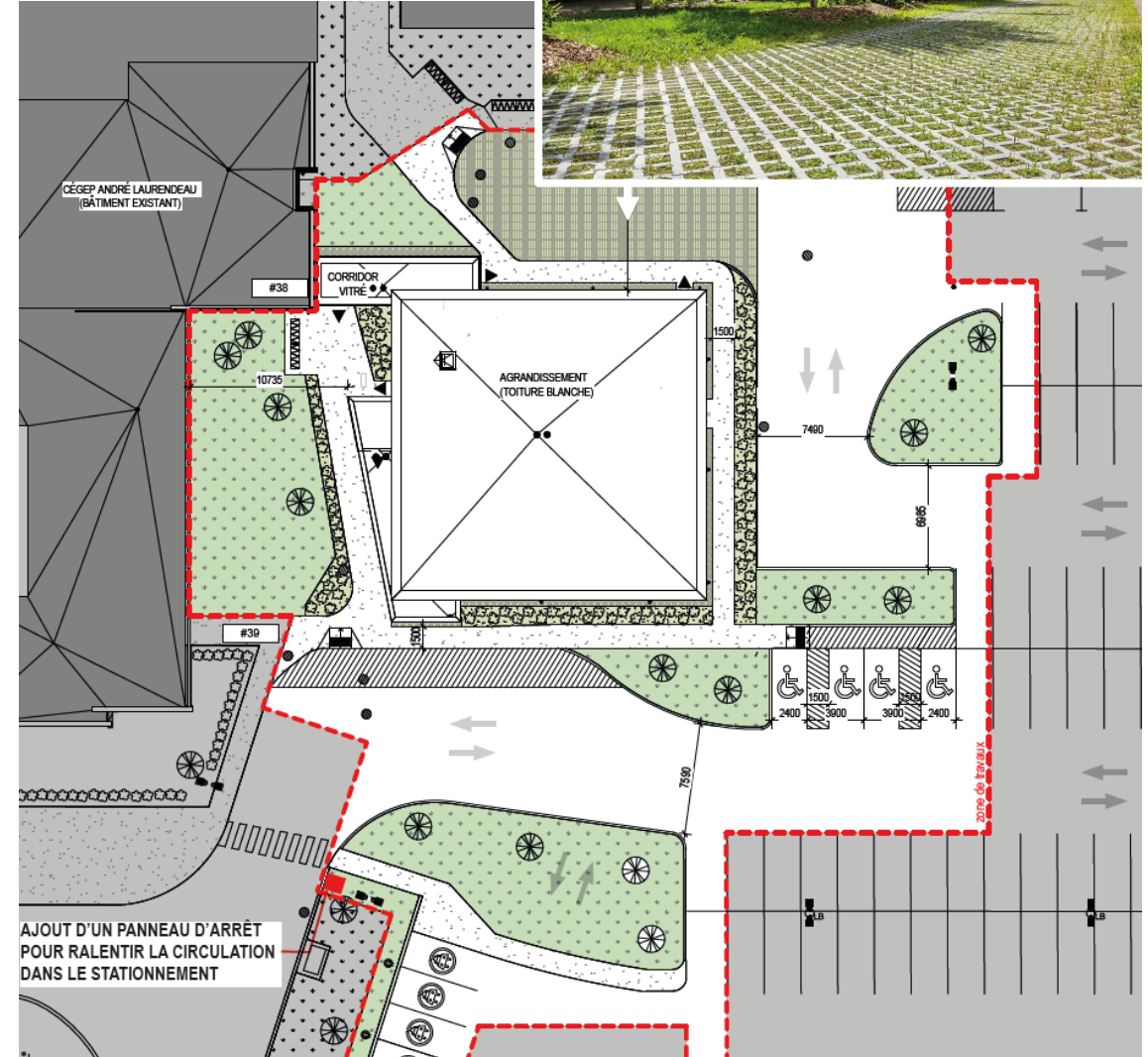
- Utilisation d'un matériau de revêtement de toiture blanc ;
- À maturité de plantation, au moins 40 % de la surface asphaltée ou pavée sera ombragée durant l'été.

Ensoleillement :

- Aucun impact – l'agrandissement est situé au pied du volume le plus imposant de 6 étages du Cégep.

Certification environnementale :

- Objectif : certification LEED-CI niveau Argent (qualité des environnements intérieurs et extérieurs, santé des occupants, lumière naturelle, performance acoustique, durabilité et longévité)



Critère d'évaluation 7

Mise en valeur du patrimoine

Traitement architectural :

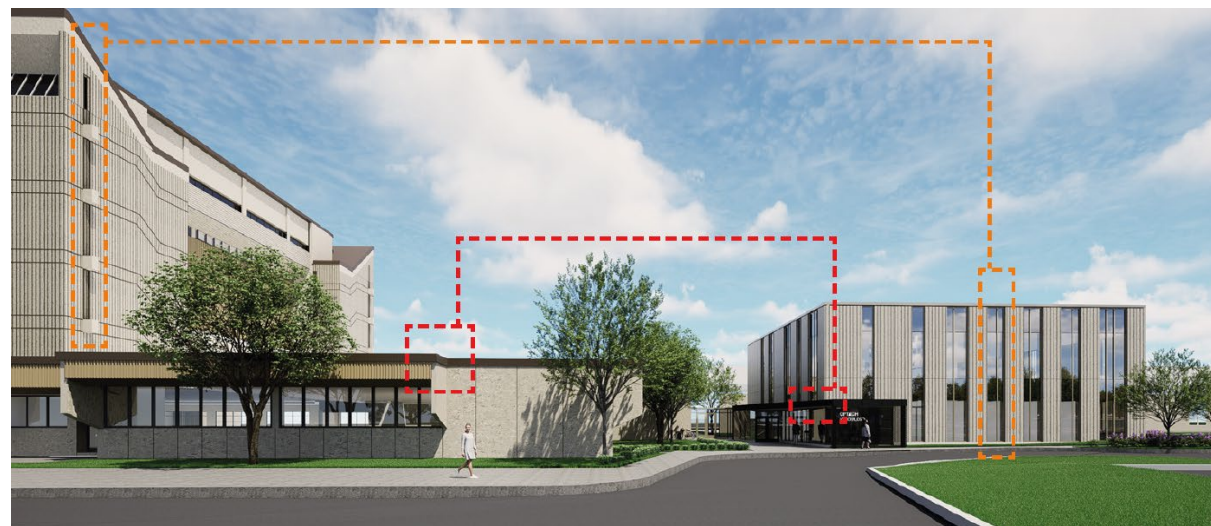
- Style contemporain distinctif, inspiré du bâtiment d'origine ;
- Utilisation d'un langage architectural contemporain par rappel (couleur et horizontalité des ouvertures) qui permet de lier le bâtiment d'origine à l'agrandissement
- Revêtement en panneaux de béton préfabriqué - texture nervurée en reprise du corps principal ;
- Couloir vitrée créant une coupure entre les volumes ;
- Ouvertures sur deux étages effectuant un rappel du bandeau continu et en alignement du corps principal – traitement vertical effectue un contraste contemporain.

Vue :

- Aucun impact – préservation des vues sur le fleuve et le centre-ville.

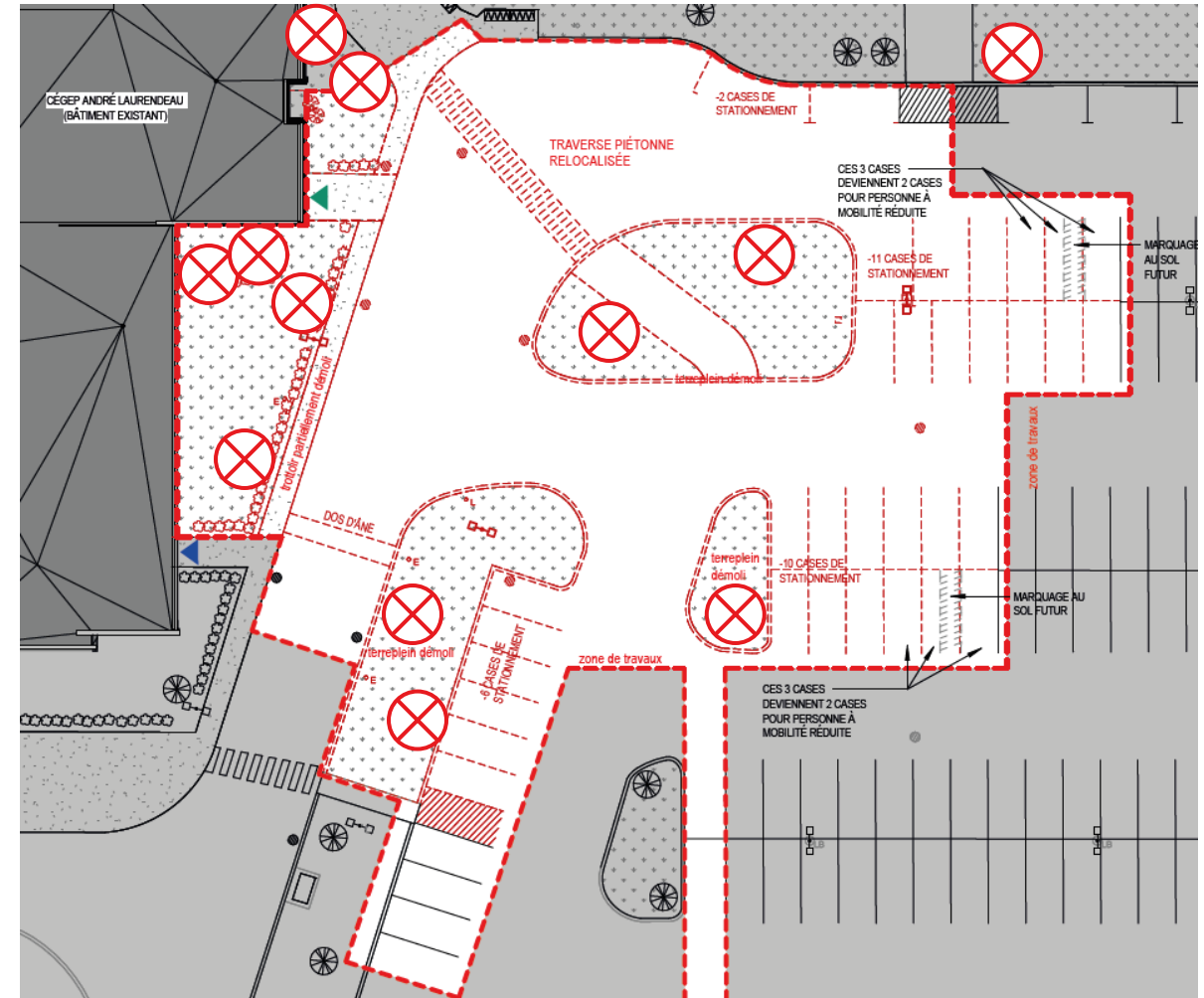
Équipements mécaniques :

- Intégrés à l'intérieur de l'agrandissement (salle mécanique dédiée).



Stationnement : emplacement qui évite ou minimise l'abattage

- Même si des conditions sont imposées pour assurer une végétalisation du site optimale, l'emplacement des travaux ne permet pas d'éviter ou minimiser l'abattage ;
- Cependant, peu d'emplacement à proximité du Cégep le permet ;
- 18 arbres à moyen et grand déploiement seront plantés.



Critères d'évaluation

Évaluation



Satisfait



Partiellement satisfait

- 1 Le projet doit respecter les objectifs du **plan d'urbanisme** de la Ville de Montréal ;
- 2 Les **occupations prévues doivent être compatibles** avec celle du milieu d'insertion et ne pas créer de préjudices sérieux au développement des terrains voisins ;
- 3 Le projet doit présenter des **qualités d'intégration** sur le plan de **l'implantation, de la volumétrie**, de la densité et de **l'aménagement** des lieux ;
- 4 Le projet doit contribuer à la mise en valeur du domaine public et assurer un **environnement sécuritaire**
- 5 Les **impacts négatifs sur la circulation** doivent être **minimisés** ;
- 6 Les **impacts environnementaux** du projet, notamment sur le plan de **l'ensoleillement, du vent, du bruit et des émanations** doivent être minimisés ;
- 7 Le projet doit contribuer à la **mise en valeur du patrimoine** de l'arrondissement ;
- 8 La qualité de **l'organisation fonctionnelle** du projet, au regard notamment du **stationnement** et des accès doit être visé ;
- 9 La faisabilité d'une **aire de stationnement en façade** doit tenir compte de la contribution de l'aménagement paysager à l'organisation du stationnement, du respect du milieu environnant et de l'emplacement sur le site qui évite ou minimise l'abattage d'arbres.

Critères d'évaluation

Conditions

1 Au sein de la zone des travaux, **au moins 18 arbres à moyen et grand déploiement** doivent être plantés. Ces arbres doivent présenter un **minimum de cinq essences provenant de genres différents** ;

Les saillies et fosses d'arbres drainantes doivent avoir les dimensions requises pour assurer la viabilité et la croissance d'arbres à moyen et grand déploiement.

2 La végétation plantée au sein de la zone des travaux doit représenter trois strates : **plantes herbacées, arbustes et arbres.**

3 Les **arbres à planter doivent respecter les dimensions suivantes** :

- pour un arbre feuillu, le diamètre de son tronc est d'au moins 5 cm ;
- pour un conifère, la hauteur de l'arbre à planter doit être d'au moins 175 cm.

4 Au sein de la zone de travaux, des arbres doivent être plantés de telle sorte que, à maturité de plantation, un minimum de **40% de la surface asphaltée ou pavée soit ombragé** durant l'été ;

La projection de l'ombrage à maturité de plantation doit être calculée, illustrée et scellée par un architecte paysagiste ou un ingénieur forestier et accompagner la demande de permis.

5 Au sein de la zone de travaux, **la superficie de sol perméable et verdie résultante de la réalisation des travaux doit être supérieure à celle existante** avant la réalisation des travaux.

5 Prochaines étapes

Effet de la résolution de PPCMOI

La résolution de PPCMOI a pour effet :

- De permettre de déroger à certaines dispositions du Règlement de zonage ;
- De fixer des conditions à la réalisation du projet.

La résolution de PPCMOI n'a pas pour effet :

- D'exiger la réalisation des plans, tels qu'illustré.

La protection et la mise en valeur des caractéristiques architecturales d'intérêt et paysagère tout comme la contribution du projet à l'évolution du milieu ne font pas l'objet de la présente. Ces éléments seront évalués au regard du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale durable* (PIIAD) ultérieurement, dans le cadre d'une demande de permis.

Recommandations et prochaines étapes

Calendrier

Étapes*	Dates
Recommandation du Comité consultatif d’urbanisme	8 juillet 2025
Adoption du projet de résolution	4 août 2025
Assemblée publique de consultation	27 août 2025
Adoption de la résolution	septembre 2025
Certificat de conformité et entrée en vigueur	Septembre ou octobre 2025

**Le projet de résolution ne contient aucune disposition susceptible d’approbation référendaire*