

Identification		Numéro de dossier : 1229141009
Unité administrative responsable	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), une résolution visant à autoriser, pour l'immeuble portant le numéro 333, rue de Port-Royal Ouest, la transformation et l'occupation d'un bâtiment industriel de deux étages en un bâtiment commercial de quatre étages servant des fins de centre d'art (catégorie C.4) - Lot 1 488 643 du cadastre du Québec – Zone 1293.	

Contenu

Contexte

L'immeuble visé est un bâtiment industriel de 2 étages localisé au coin des rues De Port-Royal Ouest et Jeanne-Mance. Le bâtiment de briques rouges a été construit en 1956 et a accueilli divers usages de production ainsi que certains commerces, mais demeure désaffecté depuis quelques années. Le requérant souhaite transformer considérablement le bâtiment afin d'en faire devenir un bâtiment commercial de 4 étages. Il est ainsi prévu de démolir une bonne partie de la toiture, ainsi que certaines sections du bâtiment. Toutefois, la plupart de l'enveloppement de revêtement extérieur de briques sera conservée et intégrée au nouveau volume. Le projet vise la conception d'un centre d'art, considéré comme un espace de production et de diffusion d'arts, avec certains usages accessoires, soient café, salle d'exposition, bureau et atelier d'artiste.

Ce projet comprendrait des dérogations pour le zonage (règlement d'urbanisme 01-274) en vigueur en matière d'usages, d'implantation et de marges, ainsi qu'au niveau de la hauteur des clôtures en cour avant. Ces non-conformités peuvent faire l'objet d'une autorisation éventuelle en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007)

Décision(s) antérieure(s)

Résolution CA21 09 0066 (8 mars 2021): Adopter, dans le cadre du programme d'aide financière à la conception de l'aménagement des aires TOD sur le territoire métropolitain de la Communauté métropolitaine de Montréal, le document de la planification détaillée de l'aire TOD des gares Ahuntsic et Chabanel

Description

Bâtiment actuel

Le site visé est localisé au coin des rues De Port-Royal Ouest et Jeanne-Mance, parmi le district de Saint-Sulpice. Le bâtiment actuel est d'une hauteur de 2 étages (environ 7,5 m) et de 1 étage (4.5 m) dans sa partie arrière. Il fut construit en 1956 et possède clairement une fonctionnalité industrielle de l'époque. Le revêtement extérieur est de briques rouges, à l'exception du mur gauche (façade Port-Royal) donnant sur une ruelle, qui de crépis beige. Une extension du volume de 1 étage (appentis) a été ajoutée

à un moment imprécis et se différencie de par son toit en légère pente et son revêtement de plâtre couleur grise. Le bâtiment est d'une structure en poutres d'acier et de béton, et est considéré en bon état.

Le bâtiment a été le lieu de plusieurs entreprises de production diverses, notamment d'ateliers de bois, de textile et de monuments de pierre au courant des dernières décennies. Le bâtiment occupe 88 % du terrain de 965 mètres carrés. Les marges latérales et avant sont de très petites tailles (0,2 mètre).

Projet de requalification

Les requérants souhaitent démolir certaines parties du bâtiment actuel, afin d'y juxtaposer un nouveau volume de quatre (4) étages. La partie avant de la toiture du bâtiment actuel ainsi que l'extension en plâtre gris (appentis) seraient retirées. Les murs extérieurs de briques rouges seraient conservés tel quel afin d'une part, envelopper le nouveau volume sur les premiers mètres de hauteur et, d'autre part, en cour avant, de créer une enclave de verdure (cour intérieure) sur la façade de la rue De Port-Royal Ouest. Les parties restantes de la toiture seraient ainsi remplacées pour devenir le plafond du premier niveau.

Le bâtiment résultant aura donc une volumétrie de 4 étages d'une hauteur totale de 15 mètres. Il devrait posséder une emprise au sol de 630 mètres carrés, pour un taux d'implantation d'environ 65 %. Outre l'enveloppe de briques rouges conservées du bâtiment actuel, le nouveau volume possèdera un revêtement métallique de couleur grise. La marge avant proposée serait à 8,31 m de la ligne de lot avant sur Port Royal, afin de permettre la création de la cour intérieure, derrière le mur de revêtement de brique conservée. La conservation de cette "façade" de briques permettra de continuer l'encadrement de la rue actuel et d'offrir un espace de verdure,

Le bâtiment proposé visera à avoir une multitude de fonctions orientées autour d'un usage principal de centre d'art. Celui-ci sera vu comme un lieu de production et de diffusion des arts. Le principal lieu consistera en une salle multifonctionnelle sur 2 niveaux et d'une superficie de plancher de 286 mètres carrés, servant de lieu d'exposition d'arts divers (représentation musicale, danse, théâtre, et expositions). Une galerie d'art distincte, au rez-de-chaussée, est également prévue. Des usages accessoires et dépendants de ces lieux d'exposition y trouveront également place. Notamment, un restaurant-café, avec alcool, est prévu au niveau du rez-de-chaussée sur une superficie de plancher d'environ 80 mètres carrés. Ce restaurant-café sera dépendant des activités d'exposition et n'ouvrira qu'en fonction des activités du centre d'art. Finalement, il est proposé également des ateliers de travail (workshop) (niveau 3) et des bureaux (niveau 2), en plus de locaux techniques (salle mécanique - niveau 2, quai de chargement - niveau 1) et monte-charge. Enfin, le quatrième et dernier étage sera voué à la présence d'ateliers d'artistes, offrant des espaces individuels de création pour des artistes résidents.

Outre la cour intérieure en cour avant, aucun autre espace extérieur de verdissement n'est prévu. Aucun équipement mécanique extérieur n'est également anticipé et ceux-ci devraient être intégrés au bâtiment. Enfin, aucun stationnement ne sera fourni sur le site.

Un parcours sans obstacle avec ascenseur est prévu pour l'ensemble des niveaux du bâtiment afin de favoriser l'accessibilité universelle. Une légère pente d'accès (1 : 12) est prévue à l'entrée de la cour intérieure afin de permettre l'accès au seuil du rez-de-chaussée située à quelques centimètres (environ 20 cm) plus haut que le niveau du trottoir.

Milieu d'insertion

Le site visé s'insère dans un milieu industriel et d'emplois construit dans les années 1950 à 80, dont la fonction et les usages sont en transition et où le départ de plusieurs entreprises et manufactures, rattachées notamment au milieu du textile, ont laissé de grandes superficies de plancher aptes à une requalification. Le bâtiment visé, vacant depuis quelques années, et la transformation qui en est ici proposée, illustre bien le changement de caractère des lieux qui est souhaité et qui commence à s'opérer, à l'instar de ce qui peut s'observer au secteur voisin de Chabanel.

La quadrilatère Meilleur, Sauvé, Saint-Laurent et la voie ferrée, parmi lequel se situe le site à l'étude, diffère certes dans son gabarit et dans sa typologie de bâtiments par rapport au secteur Chabanel, mais

n'en reste que les deux partagent cette nécessaire évolution vers des usages plus urbains et mieux intégrer à la nouvelle réalité du quartier, alimentée entre autres par la venue de nouvelles infrastructures de transport collectif (gares de train de banlieue, corridor Sauvé) et des emplois du domaine des services (bureaux).

Le secteur limitrophe immédiat est, à l'heure actuelle, le lieu de commerces en gros, d'ateliers mécaniques, d'imprimerie, de lofts industriels et de bureaux, ainsi que de nombreux bâtiments et étages vacants. Du côté ouest, un terrain servant d'entrepôt extérieur pour une entreprise de fabrication industrielle est présent, séparé par une emprise de ruelle, n'appartenant pas à la ville. Un empiètement d'une structure d'abri métallique rouge, rattaché au 333 Port-Royal, est présent dans cette ruelle.

Le cadre bâti environnant varie grandement. La rue Jeanne-Mance accueille des bâtiments de 1 ou 2 étages, d'une hauteur similaire à celui existant du 333 Port-Royal, alors que des bâtiments de 3 étages sont localisés en face sur la rue De Port-Royal Ouest. Des espaces vides servant d'entrepôt extérieur ou de stationnement de surface sont également présents à proximité. Des bâtiments de 4 et 5 étages sont notés sur les rues avoisinantes.

Enfin, le site visé se localise à environ 15 minutes de marche de la station de métro Sauvé et à 12 minutes des gares Chabanel et Ahuntsic. La présence du corridor de transport en autobus sur Sauvé Ouest à proximité est aussi à noter.

Contexte réglementaire

Le projet s'inscrit dans la zone 1293 du règlement d'urbanisme 01-274 de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, permettant des usages de catégorie commerciale lourde et de gros (catégories C.6 et C.7), ainsi que les usages industriels de faible et moyenne intensité (I.1, I.2 et I.4). Le cadre bâti autorisé est de 7 à 21 m de hauteur, mais ne possède pas d'indication en nombre d'étages. Le projet particulier devra donc spécifier les hauteurs prescrites en étages.

Le projet proposé devrait donc nécessiter des autorisations particulières en ce qui concerne les usages projetés (centre d'art) appartenant plutôt à la catégorie d'usage commercial C.4 (commerce de moyenne intensité), dans la mesure où des espaces de diffusion artistique (salle d'exposition et salle de spectacle) y sont prévus. Afin de permettre la réalisation du projet et le programme intérieur préliminaire proposé, une classe d'occupation "C" (tous les niveaux) sera requise. Afin de concrétiser la prédominance de l'usage "centre d'art" et la dépendance de l'usage commercial de "restaurant-café, avec débit de boissons alcooliques", l'autorisation réglementaire particulière précise que ce dernier devra être accessoire à celui du centre d'art.

Une autorisation particulière également nécessaire quant à l'implantation selon les marges proposées, puisque notamment la marge avant proposée, (8,31 m) excédera la marge maximale du zonage (5 m).

D'autre part, l'interprétation réglementaire que l'on peut faire de l'ancien mur de briques rouges conservé et ceinturant la cour avant peut apparaître cette installation comme étant une clôture. En ce sens, la hauteur de cette clôture et sa composition portent des enjeux de compatibilité avec le règlement sur les clôtures de l'arrondissement.

Les dérogations demandées et qui seraient établies par projet particulier seraient donc :

Règlement d'urbanisme (01-274):

- Articles 12.1 et 12.2 : hauteur minimale et maximale en nombre d'étages;
- Article 50.1 : implantation selon les marges prescrites (ensemble des marges);
- Article 132.2 : usages autorisés selon la zone ;

Règlement sur les clôtures (C-5) :

- Article 6 : hauteur d'une clôture;
- Articles 15 et 17 : matériaux de construction d'une clôture.

Le site nécessiterait six (6) cases de stationnement selon la réglementation applicable. Un processus de compensation sera proposé afin d'obtenir la dérogation au nombre minimal de cases requises, puisque le site n'en comportera aucune. L'enjeu du stationnement ne devrait toutefois pas causer d'obstacle, considérant la nature du projet dont l'achalandage devrait se dérouler dans un période horaire en soirée distincte de celui des activités d'emplois de jour (industries et bureaux) dans le secteur. Le projet devrait également disposer d'une accessibilité accrue via l'axe d'autobus Sauvé et la proximité de la station de métro et des gares.

Appréciation de la demande

Selon le Règlement sur les projets particuliers, les critères d'évaluation d'un projet particulier et qui seraient applicables à la présente situation sont les suivants :

- 1° respect du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- 2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- 5° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 6° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 8° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- 11° accessibilité universelle du projet, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

Concernant la compatibilité du projet avec le plan d'urbanisme, le site visé est inscrit parmi une affectation de type "Secteur d'emplois", permettant la plupart des usages sauf l'habitation. De plus, le site se localise parmi le secteur établi 01-06 permettant un gabarit de bâtiment de 2 à 6 étages, selon une densité (COS) maximal de 3. Le programme d'usages ainsi que les paramètres de réalisation (hauteur, densité, implantation) respecteront donc les dispositions du plan d'urbanisme.

En termes de planification, le PPU L'Acadie-Chabanel, en vigueur depuis 2006, prévoit pour le secteur Sauvé-Port-Royal le maintien du cadre bâti existant et une optimisation des activités d'emplois.

Un avenir de planification similaire a été retenu dans le cadre du dernier document de planification détaillée (mars 2021) (voir dossier 1204039010) pour le secteur TOD des gares Ahuntsic-Chabanel, appelé à remplacer le PPU de 2004. Il y a été retenu pour le secteur de Port-Royal un exercice de restauration et de requalification du cadre bâti existant vers un secteur d'emplois et d'activités urbaines plus dense. Le centre d'art devrait s'inscrire donc parmi les avenues de redéveloppement du secteur établies dans ce document.

Justification

Avis de la Direction du développement du territoire

La Direction du développement du territoire émet un avis favorable à la transformation du bâtiment industriel actuel de deux étages, en un centre d'art de quatre (4) étages, pour les motifs suivants :

- l'usage projeté de centre d'art respecte le plan d'urbanisme actuel et s'inscrit dans les orientations de requalification voulue à terme pour ce secteur ;
- les autres usages du programme proposé (bureau et ateliers d'artistes, restaurant-café, galerie d'art) devraient graviter autour de l'usage principal de centre d'art et demeurent compatibles avec le secteur d'emplois;

- le bâtiment transformé respectera le plan d'urbanisme et le cadre réglementaire actuel en matière de hauteur et de taux d'implantation;
- la volumétrie et l'implantation proposées s'harmonisent bien avec le cadre bâti hétéroclite du milieu;
- la conservation de l'enveloppe de la façade actuelle de briques et l'aménagement d'une cour verdie intérieure permettra de conserver l'encadrement de la rue et d'offrir un espace de verdure, rare dans le secteur,
- le parti architectural mis de l'avant, misant sur la récupération des façades existantes, constituera un ouvrage marquant et identitaire pour la requalification du secteur.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

Lors de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 4 mai 2022, les membres du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville a émis un avis favorable à l'adoption du projet présenté.

Aspect(s) financier(s)

Montréal 2030

Impact(s) majeur(s)

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

Avis public sur le site de l'arrondissement
Assemblée de consultation publique

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du premier projet de résolution;
- Avis public d'une assemblée publique de consultation;
- Assemblée publique de consultation;
- Adoption du second projet de résolution;
- Avis public sur la possibilité de faire une demande d'approbation référendaire;
- Réception des demandes;

Si aucune demande n'est reçue

- Adoption de la résolution;
- Transmission de la résolution au requérant;

Si demande reçue

- Adoption d'une résolution résiduelle;
- Adoption d'une ou des résolutions distinctes contenant la ou les propositions visées par la demande;
- Pour chaque résolution distincte : Avis annonçant la période d'enregistrement;
- Tenue du registre;
- Résultats du registre;
- Certificat du secrétaire d'arrondissement;
- Dépôt du certificat devant le conseil d'arrondissement;
- Fixation la date du scrutin référendaire OU;
- Retrait de la résolution et avis dans les quinze (15) jours aux personnes concernées;
- Avis public de la tenue d'un scrutin référendaire;
- Scrutin référendaire;
- Dépôt de l'état des résultats au conseil d'arrondissement;
- Transmission de la résolution au requérant.

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.

Le projet ne nécessite pas la délivrance d'un certificat de conformité par le greffier de la Ville de Montréal.

Validation**Intervenant et Sens de l'intervention****Autre intervenant et Sens de l'intervention****Parties prenantes****Services**

Lecture :

Responsable du dossier

Mathieu G GAUDETTE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514-872-3469
Télécop. : 514-868-3299

Endossé par:

Clément CHARETTE
C/d permis & inspections arrondissements
Tél. : 514 868-3699
Télécop. :
Date d'endossement : 2022-06-16 18:17:37

Approbation du Directeur de direction

Gilles CÔTÉ
Directeur du développement du territoire
Tél. : 514 868-4028

Approuvé le : 2022-06-17 08:57**Approbation du Directeur de service****Tél. :****Approuvé le :****Numéro de dossier :** 1229141009

Numéro de dossier : 1229141009

**Unité
responsable** administrative

Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division
urbanisme_permis et inspection

Objet

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), une résolution visant à autoriser, pour l'immeuble portant le numéro 333, rue de Port-Royal Ouest, la transformation et l'occupation d'un bâtiment industriel de deux étages en un bâtiment commercial de quatre étages servant des fins de centre d'art (catégorie C.4) - Lot 1 488 643 du cadastre du Québec – Zone 1293.

Extrait du procès verbal du CCU (4 mai 2022)



Extrait 5.13 - PV-CCU 04-05-22.pdf

Responsable du dossier

Mathieu G GAUDETTE

Conseiller en aménagement

Tél. : 514-872-3469

Numéro de dossier : 1229141009

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE L'ARRONDISSEMENT D'AHUNTSIC-CARTIERVILLE**

Extrait du procès-verbal de la réunion tenue le 4 mai 2022 à 18 heures,
par vidéoconférence.

- 5.13** **Avis préliminaire - Rendre une décision en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007) visant à autoriser la transformation d'un bâtiment industriel de 2 étages en un bâtiment commercial de 4 étages servant des fins de centre d'art au 333, rue De Port-Royal Ouest - lot 1 488 643 du cadastre du Québec - zone 1293 (demande 3003145127) - District Saint-Sulpice**

Monsieur Mathieu Gaudette présente le dossier et émet un avis favorable avec recommandations au nom de la Direction du développement et du territoire (DDT)

Considérant que l'analyse de la DDT est bien fondée;

Considérant que la relation entre la rue et la cour intérieure pourrait être améliorée par une meilleure perméabilité de la façade de briques à conserver;

Considérant qu'une solution pérenne en matière de stationnement devra être trouvée;

Il est proposé :

De recommander l'adoption d'un projet particulier permettant la réalisation du projet tel que présenté et que la présente recommandation est finale et non préliminaire.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Numéro de dossier : 1229141009	
Unité administrative responsable	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), une résolution visant à autoriser, pour l'immeuble portant le numéro 333, rue de Port-Royal Ouest, la transformation et l'occupation d'un bâtiment industriel de deux étages en un bâtiment commercial de quatre étages servant des fins de centre d'art (catégorie C.4) - Lot 1 488 643 du cadastre du Québec – Zone 1293.

Annexe A (1229141009 - PPCMOI)



1229141009_Annexe A.pdf

Responsable du dossier
Mathieu G GAUDETTE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514-872-3469

Numéro de dossier : 1229141009

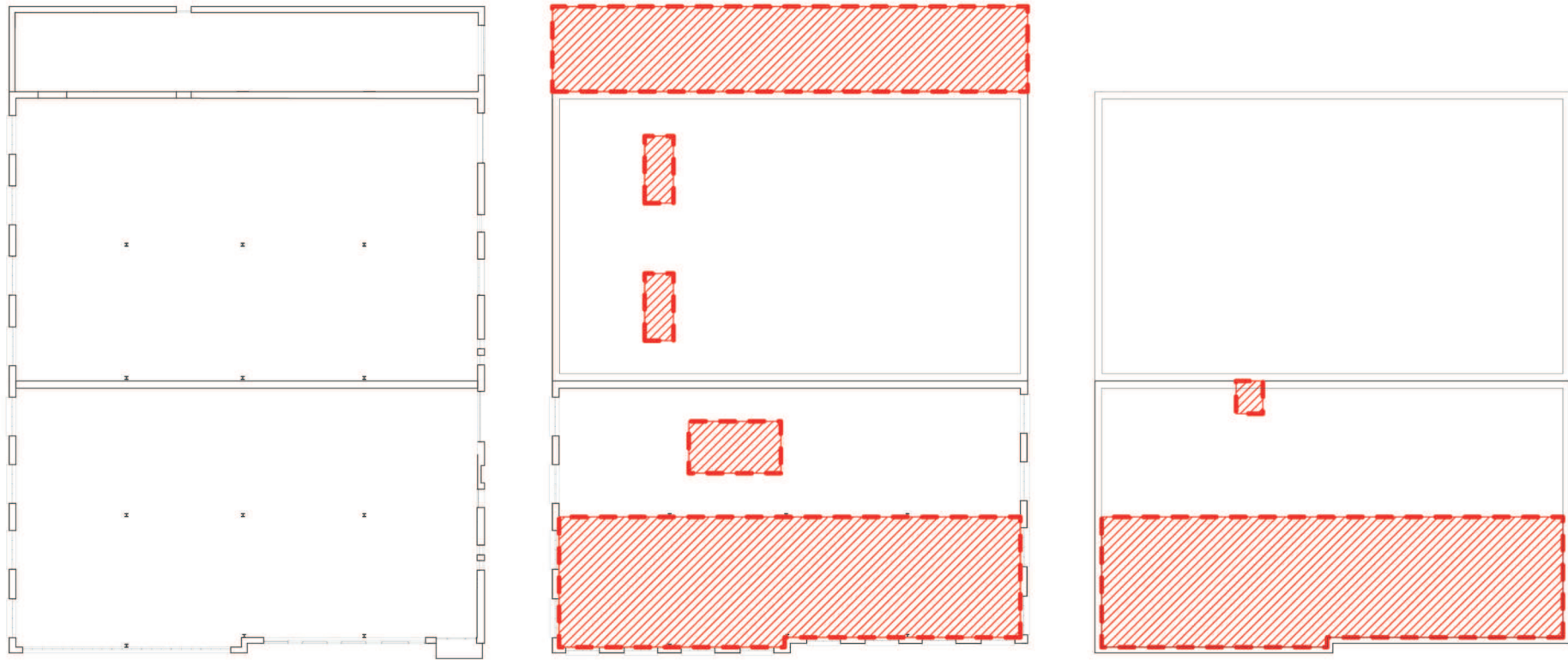
DÉMOLITION VS. PRÉSERVATION

Le règlement sur la démolition d'immeubles _SECTION I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES (RÈGLEMENT RCA11 09009) définit le terme « démolition » selon l'un ou l'autre des critères suivants :

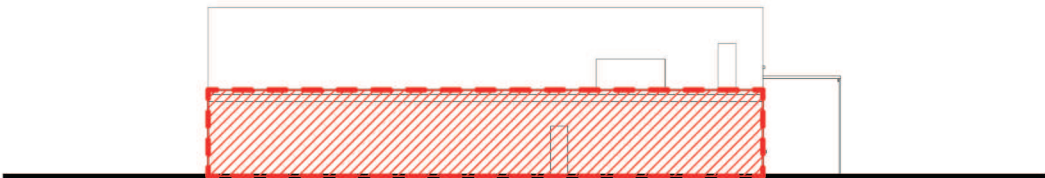
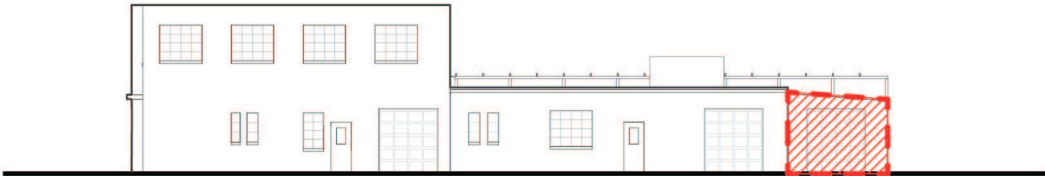
- 1. Démolir plus de cinquante pour cent (50 %) de la superficie des murs visibles de l'extérieur de tout bâtiment, sans égard aux murs des dépendances;
- 2. Enlever un bâtiment d'un terrain;

Par les schémas présentés ci-contre, force est de constater que l'intervention proposée ne correspond à aucun des critères cités précédemment. Par conséquent, cette dernière ne peut être qualifiée d'une démolition.

SECTION À ÉLIMINER



Les planchers et la toiture de la portion avant seront à démolir afin d'y insérer la cour intérieure, certains percements dans les planchers seront à prévoir pour les cages d'escalier



50% > 17,3 %
L'ensemble des murs extérieurs existants sera majoritairement conservé, seul l'appentis sera démoli

PARTI ARCHITECTURAL : LA PHORÉSIE

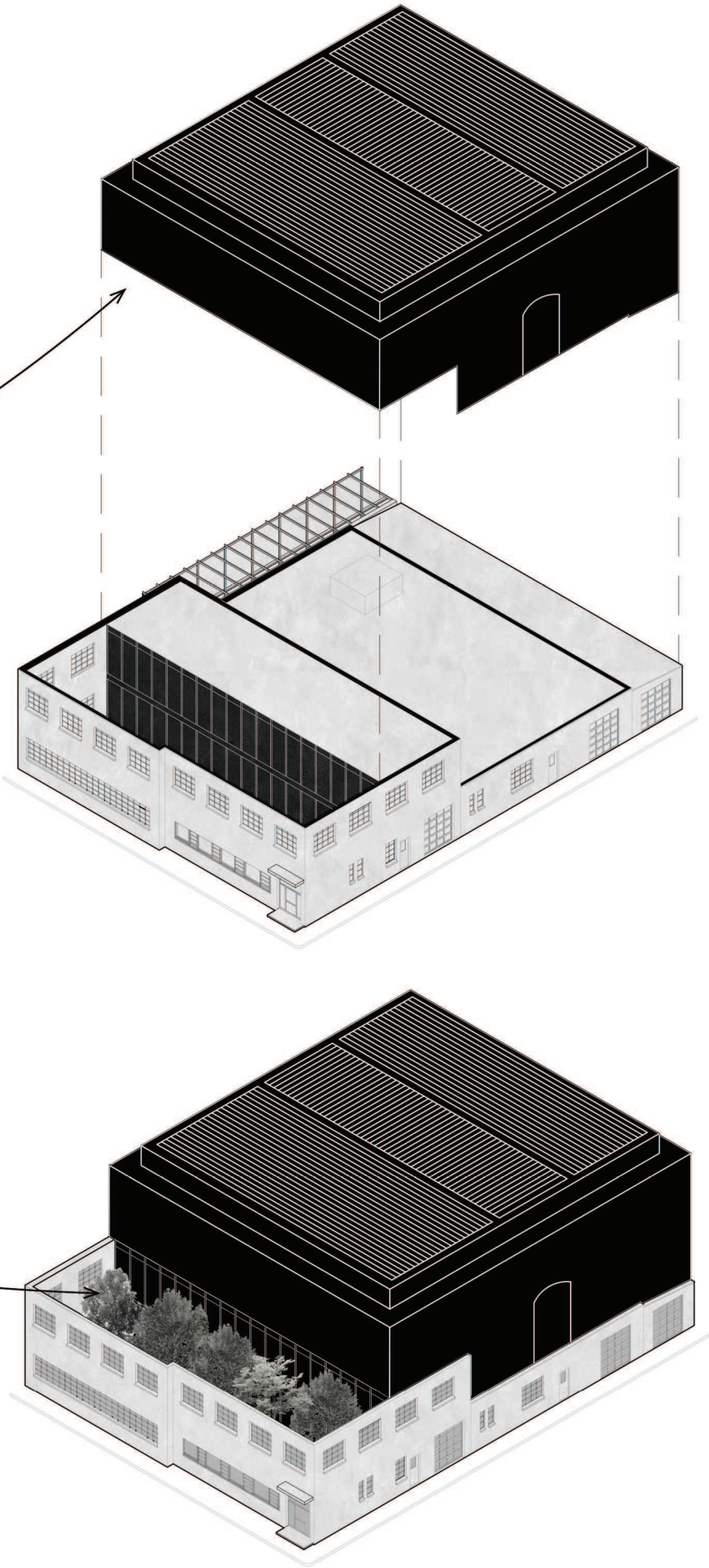
LA PHORÉSIE : POINT DE DÉPART D’UN TERS-LIEU

Le premier acte de transformation, à savoir la réhabilitation d’un bâtiment existant plutôt qu’une nouvelle construction est l’objet même de la commande. Il s’agit d’ouvrir les conditions nécessaires à la naissance d’un tiers-lieu à vocation exploratoire et artistique. La bâtisse est évidée du superflu, l’enveloppe extérieure et les murs structuraux sont préservés. Le volume extérieur de l’édifice perdure et un énigmatique monolithe chromé s’associe au bâtiment existant (voir page suivante pour la matérialité).

L’addition cherche à s’insérer humblement dans le tissus existant. L’objectif est d’insister par jeu de contraste, sur la poétique industrielle du bâtiment existant et sur la richesse du lieu. Ne pas altérer la mémoire et l’âme du lieu et assumer la discrétion et la modestie d’un bâtiment à vocation industrielle et fonctionnelle.

UN INTERSTICE PERMANENT

Entre l’enveloppe existante et le volume associé, un entre-deux végétalisé prend forme, profitant de la position en angle du bâtiment. Étirant les limites de l’espace public, brouillant le seuil de l’espace privé, il est propice aux rassemblements lors des évènements et offre un espace extérieur connecté avec la ruelle où l’appropriation reste plus informelle. Ainsi, quelle que soit l’évolution du contexte urbain entourant le bâtiment, cette proposition assure un espace extérieur connecté avec la rue. Cette transition arborée permet également de filtrer l’apport de lumière vers la façade d’entrée du bâtiment.



MATÉRIALITÉ

Partant du même principe que l'intention volumétrique, la matérialité du projet s'inscrit dans cette volonté de perdurer et renforcer le caractère industrielle du lieu.

Le langage intemporel du volume ajouté aidera ce dernier à perdurer devant un développement potentiel du reste du quartier. Sa simplicité manifeste s'apparente à la traduction d'un équilibre entre existant et requalification. Sa matérialité joue sur des effets de reflets pour questionner la présence de l'architecture dans son incarnation physique et pour en suggérer la dématérialisation. Le contraste frappe, mais la mono-matérialité et les ouvertures positionnées stratégiquement mettent en retrait ce nouveau volume pour insister sur l'existant.

 Ahuntsic-Cartierville

Montréal 

Division urbanisme permis et inspections

16 juin 2022

1229141009



Port-Royal



Jeanne Mance



Ruelle



Servitude

DENSIFICATION ET HAUTEUR PROJÉTÉE

Due au programme chargé et l'enceinte du bâtiment conservée occupant déjà un taux d'implantation au sol de 88%, la seule option possible pour répondre aux exigences du client, est de densifier en hauteur.

Toutefois, l'optimisation de l'organisation du programme a permis de condenser le projet dans un bâtiment de 4 étages hors sol réparties sur une hauteur de 15m. Cette dernière se conforme, par conséquent, au règlement de zonage de Ahuntsic-CartierVille - Zone 1293, régissant un hauteur maximale de 21m. De plus, malgré que le plupart des bâtiments du secteur sont de faible hauteur, certains à proximité du site présentent une hauteur similaire à celle projetée. Cela reste cohérent avec le tissus urbain existant.

Concernant le COS maximal de 3, ce règlement est également respecté. En effet, le superficie du terrain est de 964 m² et les planchers possèdent une superficie totale de 2521 m². $(964m^2 \times 3 = 2\,892m^2 > 2521\,m^2)$



Répartition de la hauteur totale selon les étages (en mètre)

Zone 1293 : Ahuntsic-Cartierville
Implantation et dimensionnement

Dimensions

Nombre d'étages minimal / maximal : - / -

Hauteur en mètres minimale / maximale : 7 / 21 m

Densité

COS minimal / maximal : - / 3

Implantation

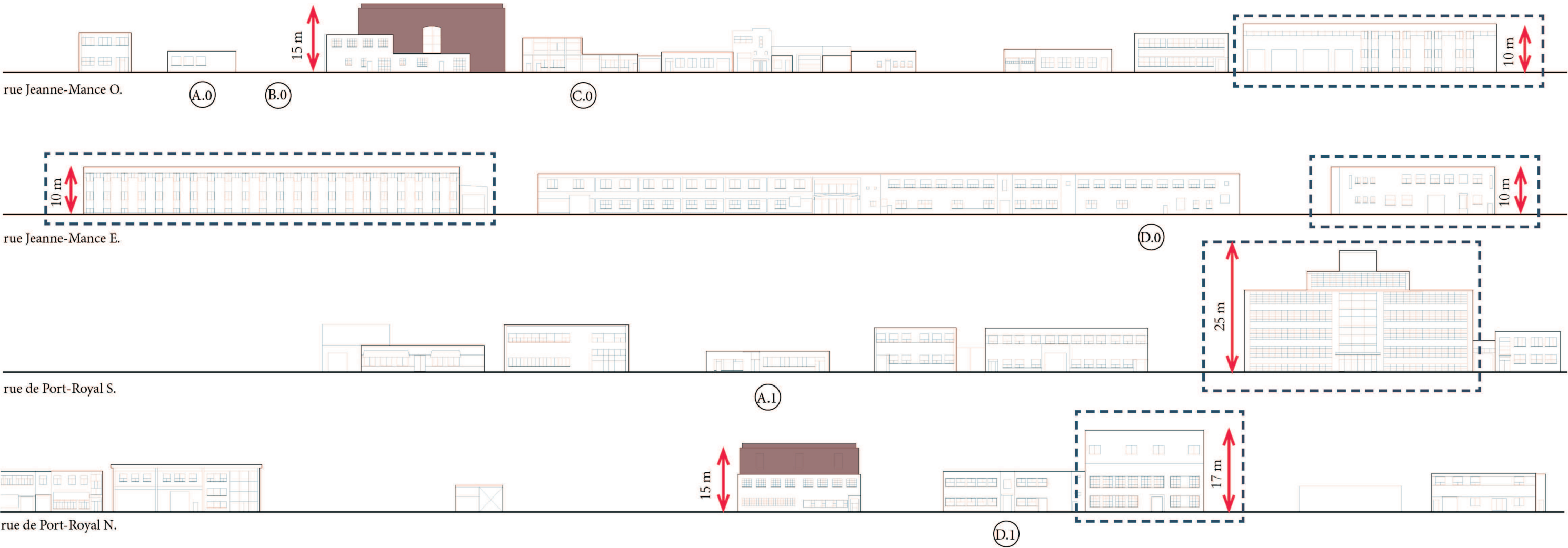
Taux d'implantation minimal / maximal : 30 / 100 %

Mode(s) d'implantation : I,I,C

Marge avant minimale / maximale : 0 / 5 m

Marge arrière minimale : 3 m

Marge latérale minimale : 2,5 m



AU REZ-DE-CHAUSÉE

L'implantation du programme au RDC conjugué avec le positionnement des pièces de services ouvrent la possibilité à différentes appropriations spatiales. La position stratégique de ces volumes "techniques" centraux permet de les utiliser comme diviseurs d'espaces spontanés. Les multiples portes et cloisonnements dissimulés permettent une réorganisation intuitive de l'espace: le lobby se transforme en salle d'exposition, la cour extérieure en lieu de performance, etc... Les grandes ouvertures vitrées sur Jeanne Mance animent la vitrine sur rue et permettent son activation lors des saisons estivales. La division et l'agencement des cloisons offrent une fluidité de mouvement et d'appropriations dès le rez-de-chaussée sans dicter foncièrement l'utilisation de l'espace.

CAFÉTÉRIA/ESPACE COMMUN

De prime abord, cet espace est mise à la disposition des artistes du centre lorsque ces derniers désirent prendre une pause café. Il sera alors possible pour ceux-ci de se procurer un repas préparé ou un breuvage et aller se détendre dans ce lieu d'échange avant de retourner vaquer à leurs projets.

À l'occasion, lors de soirées d'évènements, cet espace pourra également accueillir le public et faire office de bar ou d'extension à la galerie blanche.

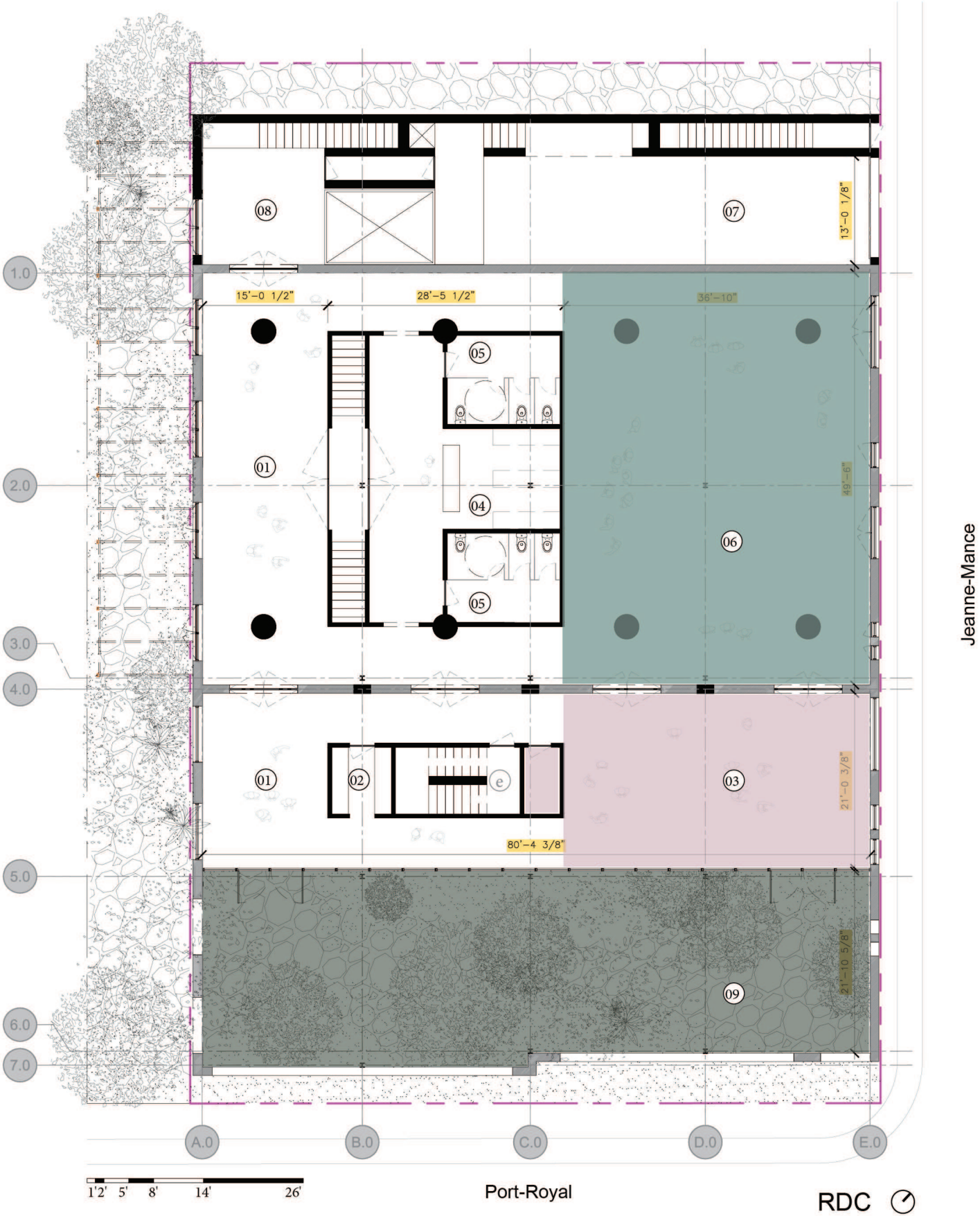
En d'autres mots, ce lieu de part son mobilier non-fixes, se veut une espace adpatable dont l'usage se définit selon les besoins.

GALERIE BLANCHE

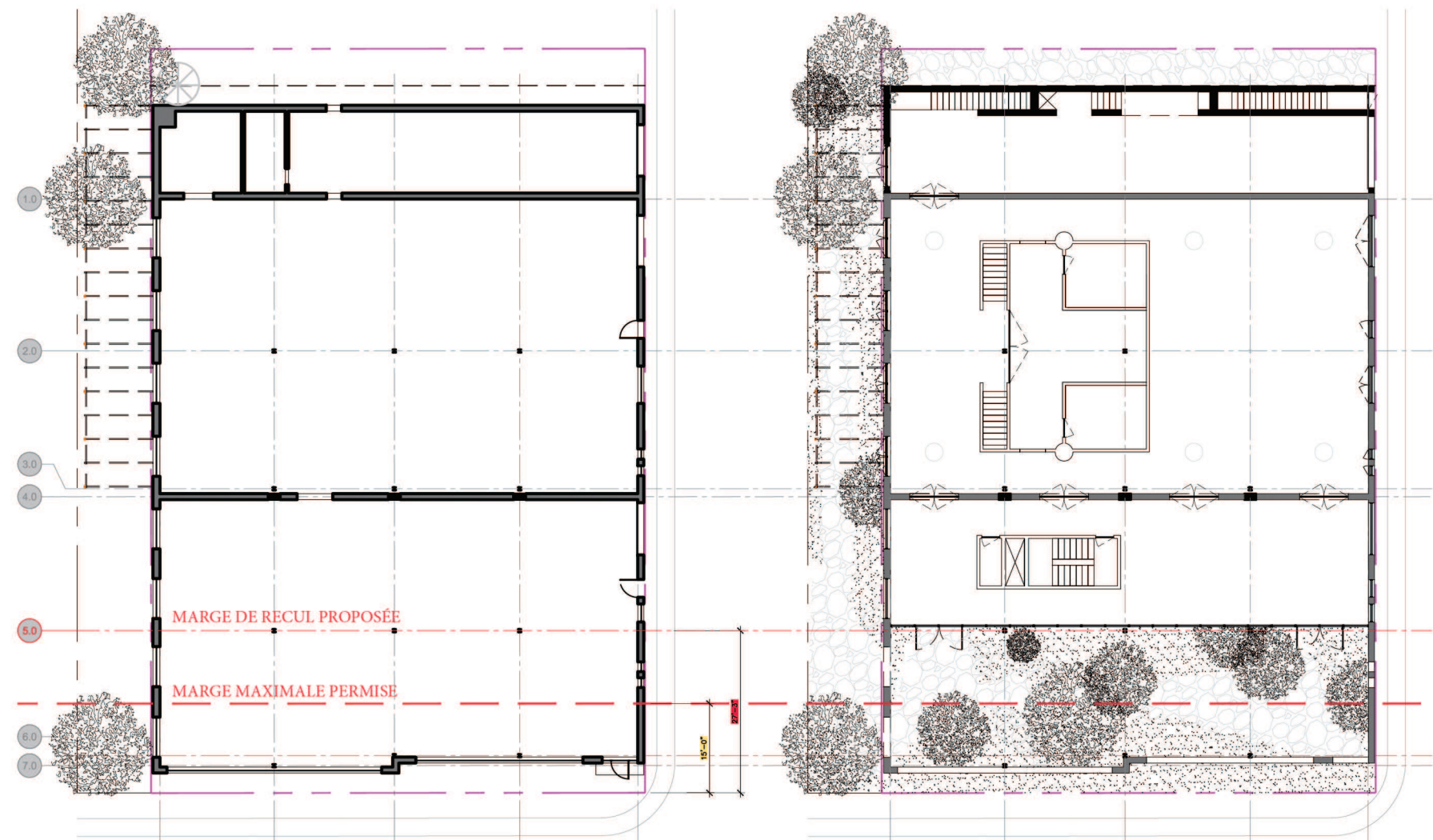
Tout de blanc vêtue, cette galerie, offrant une connection directe avec la rue Jeanne-Mance, occupe deux fonctions principales. D'une part, cet espace sert d'une salle d'exposition standard, d'autre part, lorsque cette fonction n'est pas en service, celui-ci peut jouer le rôle d'un lieu de production, de création et de répétition.



1.	Entrée-Lobby	145.4 m²
2.	Kitchenette/café	6.1 m²
3.	Cafétéria	80.4 m²
4.	Vestiaire	16.7 m²
5.	WC	29.2 m²
6.	Galerie	178.7 m²
7.	Quai	71.5 m²
8.	Aire commune	26.9 m²
9.	Cour avant	183.1 m²

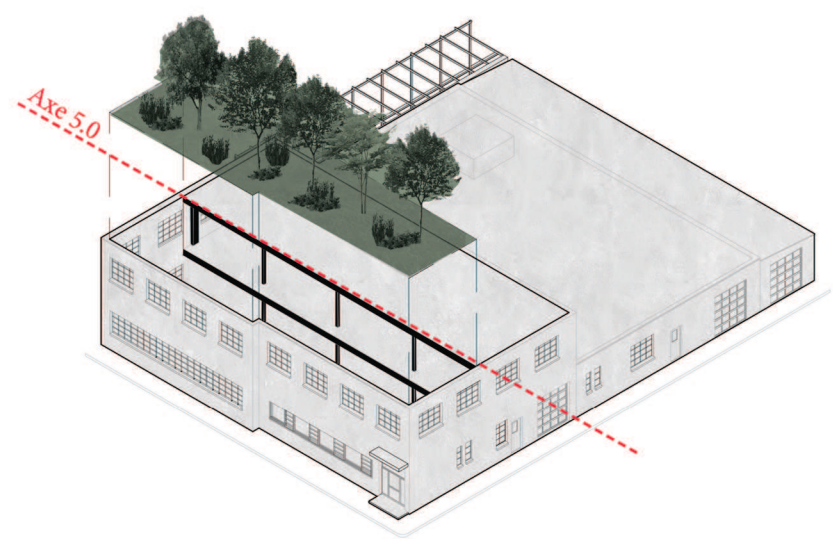


MARGE DE REcul AVANT



Zone 1293 : Ahuntsic-Cartierville
Implantation et dimensionnement
Dimensions
Nombre d'étages minimal / maximal : - / -
Hauteur en mètres minimale / maximale : 7 / 21 m
Densité
COS minimal / maximal : - / 3
Implantation
Taux d'implantation minimal / maximal : 30 / 100 %
Mode(s) d'implantation : I,I,C
Marge avant minimale / maximale : 0 / 5 m
Marge arrière minimale : 3 m
Marge latérale minimale : 2,5 m

Afin de poursuivre dans la lignée d’une insertion sans prétention puisant ses intentions conceptuelles dans les qualités du bâtiment existant, la façade principale du bâtiment viendra prendre place sur un axe structural existant repoussant ainsi la marge de 5m à 8.3m. De plus, outre cet aspect fonctionnel et technique, ce recul appuiera davantage les bénéfices écologiques que génère une canopée en milieu urbain.



AU 1ER ÉTAGE & 2E ÉTAGE

Le 1er et 2e étage mettent l'emphase sur la performance. Le parcours des deux escaliers menant au foyer offre un avant-goût de l'expérience à l'intérieur de la salle multifonctionnelle en double hauteur. De part et d'autre de cet espace performatif se trouve des espaces fonctionnels et de services.

BUREAU

Au sud, au niveau du 1er étage, se dessine un espace ouvert où les bureaux seront baignés de la lumière filtrée par les arbres de la cour. Ces derniers sont mis à la disposition des employés qui s'occuperont de la sécurité et du bon fonctionnement du bâtiment.

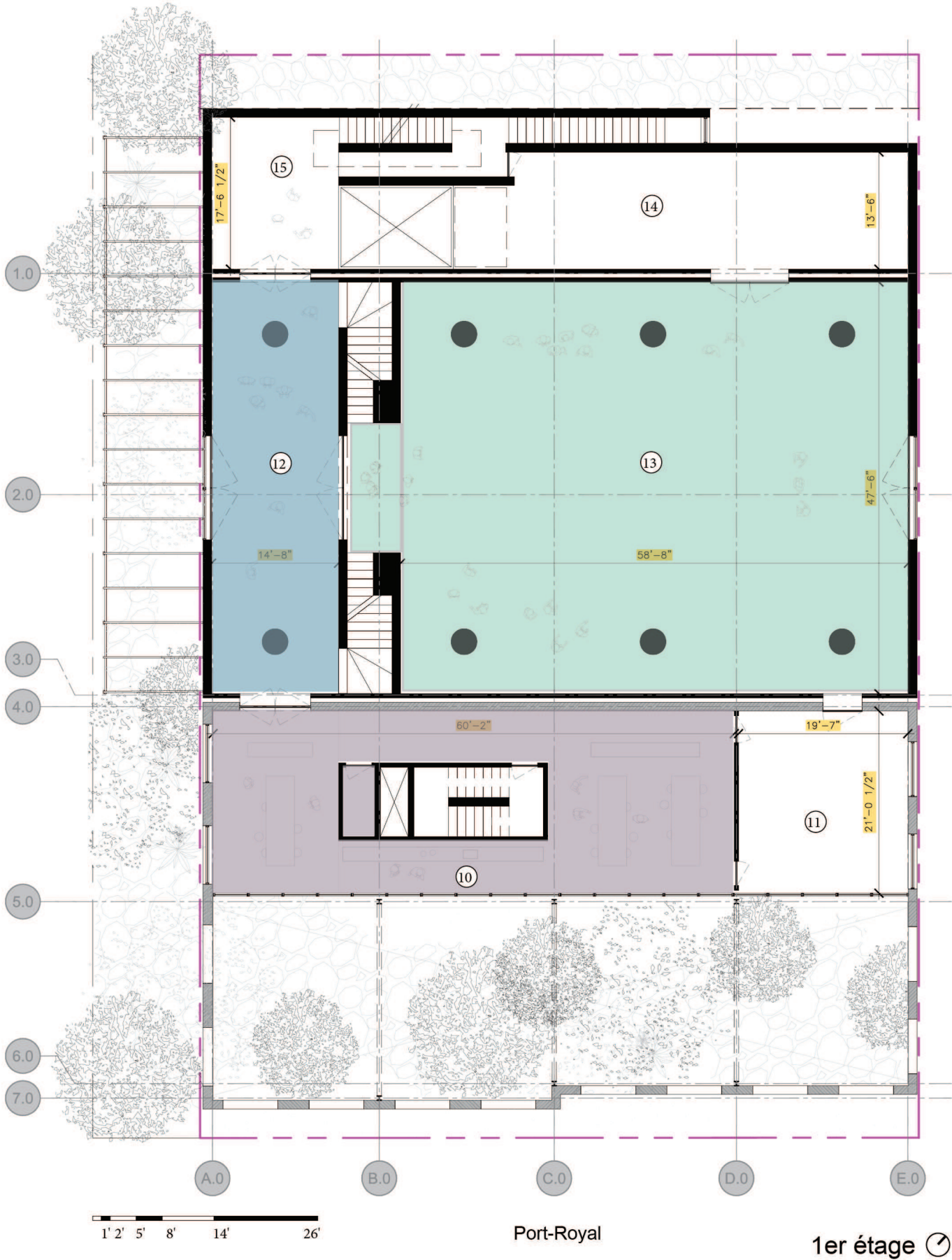
FOYER

Lorsque le bâtiment devient lieu de représentation, cet espace occupe la fonction d'espace commun, où les spectateurs attendent l'ouverture des portes de la salle ou se retrouvent à l'entracte afin d'échanger sur l'oeuvre présenté.

Toutefois, lorsque que ce dernier reprend sa vocation principale, soit être un lieu de création, le foyer devient un espace multifonctionnelle s'adaptant aux activités des artistes.



10.	Bureau	115.9 m²
11.	Green room	42.4 m²
12.	Foyer	73.7 m²
13.	Salle multi.	286 m²
14.	Stockage	73.6 m²
15.	Aire commune	36 m²



AU 1ER ÉTAGE & 2E ÉTAGE

WORKSHOP

Cet espace est mise à la disposition des artistes résidents uniquement.
Sa principale fonction est de fournir un endroit permettant la construction d'éléments de plus grande envergure tels que des murs/partitions, des structures d'accrochages, des éléments scénographiques etc. nécessaires aux expositions et représentations qui se dérouleront au sein de la *salle multifonctionnelle* ou de la Galerie Blanche.

MÉCANIQUE

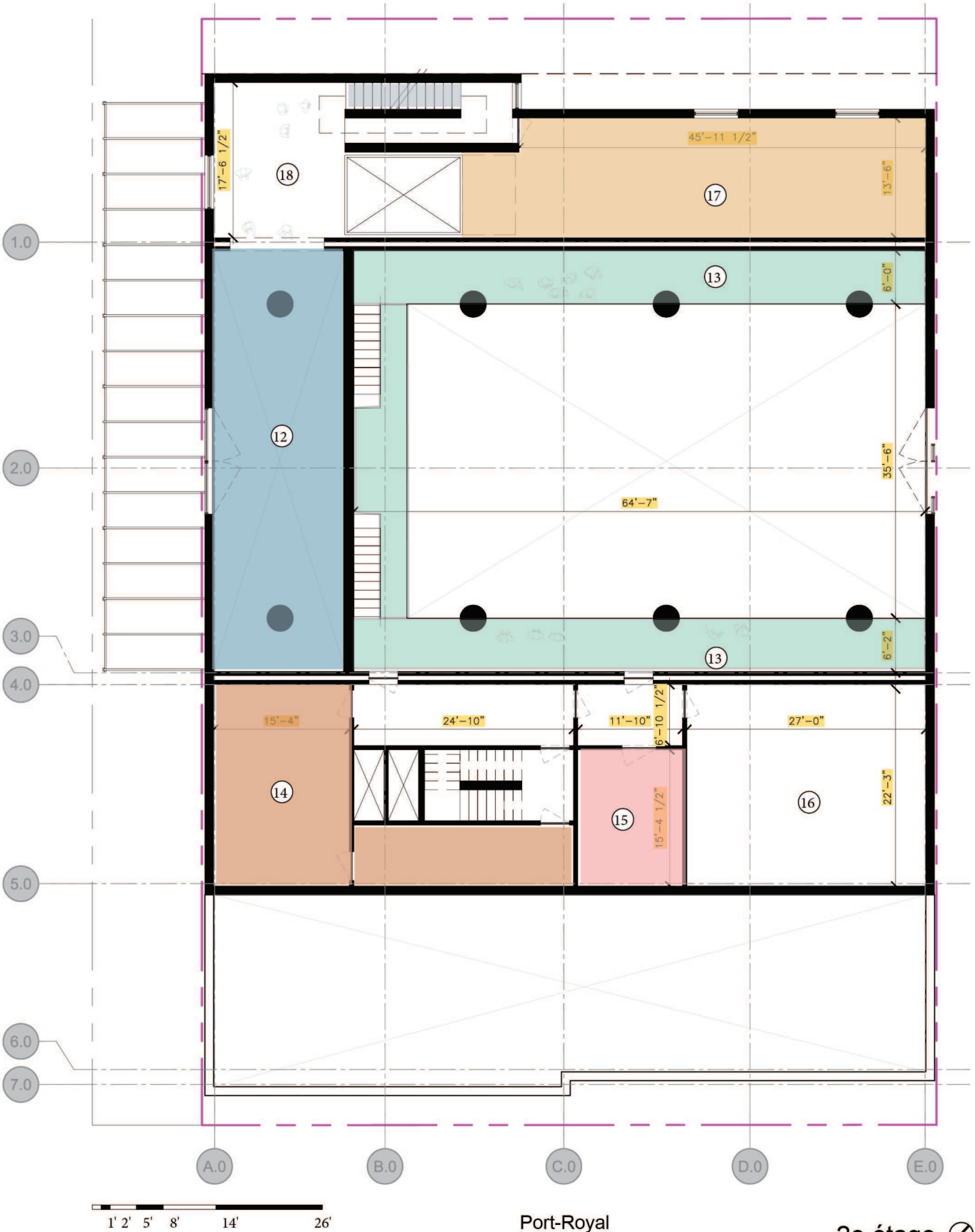
L' espace mécanique situé au 2e étage du bâtiment centralisera l'ensemble des besoins techniques du bâtiment.

PRODUCTION

Cet espace offrira des équipements de post-production permettant aux artistes de monter et éditer leurs créations.



12.	Foyer	Double hauteur
13.	Coursive (Salle multi.)	100.3 m²
14.	Salle méc.	58.1 m²
15.	Production	19 m²
16.	Stockage (A/V)	64.3 m²
17.	Workshop	72.7 m²
18.	Aire commune	40.6 m²



Jeanne-Mance

SALLE MULTIFONCTIONNELLE

Passant de la projection de court-métrage, à un spectacle de danse contemporaine à un récital littéraire ou une salle d'exposition conventionnelle, l'essence de cette salle est d'offrir un lieu de création et de représentation multifonctionnelle facilement adaptable à un amalgame de prestations artistiques. Avec ses sièges non-fixes, sa scène démontable et sa double hauteur, cette dernière saura se transformer au gré des volontés des artistes. Il en sera de même, pour le plafond qui comprendra une trame de structures de scène dans laquelle sera installée un équipement technique versatile et facilement opérable.

La double hauteur bénéficiera également d'un système de coursives accueillant ainsi un plus grand nombre de spectateurs lors d'évènements tout en desservant les espaces techniques situés de part et d'autre de la salle au niveau du 2e étage.

 Ahuntsic-Cartierville

Montréal 

Division urbanisme permis et inspections

16 juin 2022

1229141009

→ À l'intérieur, la série de colonnades et la mezzanine définissent autant un lieu de performance que d'exposition. Lorsque les grands volets sont ouverts, la lumière épouse les colonnes et les détache du noir de l'espace.



AU 3E ÉTAGE

Au dernier étage, les studios d'artistes sont articulés autour d'une place centrale où les rencontres informelles peuvent s'orchestrer pour privilégier les échanges spontanés.

Il serait également envisageable de penser que cet espace tampon pourrait, en cas de besoin, servir d'extension à l'un des studios.

GRANDS STUDIOS D'ARTISTES

Ces grands espaces à aire ouverte sont offerts aux artistes désirant un pied-à-terre pour la production de leur art (sculpture, peinture, poterie etc.) Ces locaux sont réservés pour des projets s'échelonnant sur plusieurs semaines, voir mois.

Chacun des studios possède sa propre logia surplombant la cour intérieure ainsi qu'un point d'eau.

PETITS STUDIOS D'ARTISTES

Ces studios à aire ouverte sont mis à la disposition des artistes résidents désirant un lieu de création de courte durée, allant de quelques jours à quelques semaines.

Ces derniers possèdent chacun des logias offrant une percée visuelle sur l'extérieur.



19.	Aire commune	199.2 m²
20.	Stockage pour studios	52.7 m²
21.	Studio d'artistes (L)	317.9 m²
22.	Studio d'artistes (S)	99.9 m²

