

***PROJET PARTICULIER DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION
OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
(PPCMOI)***

**318, avenue de la Concorde Nord
(lot 3 937 326), ainsi que les lots
1 439 339, 1 439 340, 1 439 341 et
1 439 342**



*Service de l'urbanisme et de l'environnement
Septembre 2025*

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

DEMANDE DU REQUÉRANT

318, avenue de la Concorde Nord (lot 3 937 326), avenue de la Concorde Nord (lot 1 439 340), rue Saint-Antoine (lot 1 439 341), rue Saint-Antoine (lot 1 439 342) et avenue Robert (lot 1 439 339) – District Cascades – Projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) – Règlement numéro 240, ainsi que d’autres dispositions du Règlement d’urbanisme numéro 350

DESCRIPTION DU PROJET

9417-1782 Québec inc. (propriétaire) par le biais de M. Louis Ratté (requérant) a présenté le 8 avril 2025, une demande de modification réglementaire pour les immeubles sis au 318, avenue de la Concorde Nord (lot 3 937 326) et ceux ayant front sur la rue Saint-Antoine (lots 1 439 341 et 1 439 342) et l’avenue Robert (lot 1 439 339), dans le cadre d’un projet de requalification. La démolition des immeubles sur ces propriétés a été autorisée par le comité de démolition en date du 13 juin 2023. Le projet prévoyait déjà la requalification du site par l’implantation d’un immeuble résidentiel.

Le projet vise la construction d’un **immeuble résidentiel totalisant 102 logements**, dont 12 logements sociaux communautaires.

Le concept de développement comprend les caractéristiques suivantes :

- Requalification d’un site occupé anciennement par divers immeubles vétustes, dont les démolitions ont été autorisées par le Comité de démolition en date du 13 juin 2023;
- Construction neuve comportant 2 vocations distinctes, mais affichant une architecture homogène;
- Volumétrie progressive passant de 2 étages pour culminer à 5 étages;
- Aménagement de 71 cases de stationnement intérieures;
- Offre de 6 voitures en autopartage;
- Aménagement de 64 espaces à vélos et 67 aires de rangements individuels.

Les éléments dérogatoires sont les suivants :

- un pourcentage d’aire de verdure minimal de 20 %, alors que la Grille de spécifications de cette zone prévoit un pourcentage minimal de 35 %;
- l’absence de dégagement par rapport à la ligne de rue pour l’empiètement des balcons dans la marge avant, lesquels sont situés sur l’avenue Robert et sur la rue Saint-Antoine, alors que l’article 15.1 paragraphe b) du *Règlement d’urbanisme numéro 350* prescrit une distance minimale de 30 centimètres;
- l’empiètement de la marquise en cour avant à un maximum de 1,3 mètre par rapport à la façade donnant sur l’avenue de la Concorde Nord, alors que l’article 15.1 paragraphe f) (iii) du *Règlement d’urbanisme numéro 350* prévoit un empiètement maximal en cour avant de 1 mètre;
- une entrée charretière et une allée de circulation bidirectionnelles ayant une largeur de 4,4 mètres chacune, alors que l’article 19.8.2 du *Règlement d’urbanisme numéro 350* prescrit une largeur minimale de 6 mètres chacune;
- un ratio minimal de cases de stationnement de 0,65 case par logement, alors que l’article 19.9.2 du *Règlement d’urbanisme numéro 350* impose un nombre minimal de cases de stationnement hors-rue de 1 case par logement pour toute nouvelle construction au centre-ville.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Le projet résidentiel vise à revitaliser et densifier un secteur central où l'on retrouve une importante concentration de commerces et services. De plus, il offrira une architecture qui bonifiera la qualité du cadre bâti dans le secteur en plus de s'arrimer avec la matérialité déjà présente des autres bâtiments du quartier. Le projet propose l'implantation de 12 logements abordables et sociaux. Finalement, l'architecture proposée, l'absence d'aire de stationnement extérieur et l'aménagement paysager projeté contribueront à enrichir le cadre bâti et paysagé du secteur.



Vue à partir du coin de la rue Saint-Antoine et de l'avenue de la Concorde Nord



Vue à partir de l'avenue de la Concorde Nord



Vue à partir de l'intersection formée par l'avenue de la Concorde Nord et la rue Saint-Antoine