

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

**1425, avenue St-Jacques  
1450, avenue de la Marine  
(lot 1 966 075)**

# DOCUMENT DE PRÉSENTATION

## DEMANDE DU REQUÉRANT

**1425, avenue St-Jacques – 1450, avenue de la Marine** – District Douville nord-Notre-Dame - 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

Complexe innovation maskoutain sec (propriétaire) par le biais de Mme Miriam Houlou (mandataire et requérante) a complété le 1 mai 2026, une demande de PPCMOI pour l'immeuble sis au 1425, avenue Saint-Jacques et au 1450 avenue de la Marine, sur le lot 1 966 075 du cadastre du Québec. Le projet soumis vise la **construction d'un complexe résidentiel mixte destiné à une population étudiante du secteur du Quartier des études supérieures**. Plus spécifiquement, le projet vise la construction d'un complexe résidentiel locatif totalisant un maximum de 277 logements étudiants et un rez-de-chaussée destiné à des usages de bureaux et en lien avec les institutions d'enseignement supérieur.

La demande de PPCMOI s'inscrit dans le cadre d'autoriser certaines non-conformités au *Règlement d'urbanisme 350*. La demande a aussi fait l'objet d'une approbation au niveau du PIIA applicable au site visé à l'occasion de la séance du CCU du 5 mai 2026 (voir extrait du procès-verbal).

Le projet soumis prend place sur le site de l'ancienne usine Olymel aujourd'hui désaffectée. Plus précisément, le concept soumis comporte les éléments suivants :

- Bâtiment de 8 étages;
- Création d'un maximum de 277 logements destinés principalement à une clientèle étudiante;
- Aménagement d'espace commun et d'espace bureaux au rez-de-chaussée;
- Ajout de 25 cases de stationnement intérieur au sous-sol et de 149 espaces de rangement;
- Aménagement d'un total de 328 cases de stationnement;
- Offre variée de typologie de logements (5 formats de logements);
- Création d'un parc linéaire aux abords de la construction et directement sur le site;
- Aménagements paysagers extérieurs de très grande qualité;
- Utilisation de matériaux de revêtement extérieur misant sur des teintes naturelles et organiques.

Les éléments dérogatoires seraient les suivants :

1. Permettre le groupe d'usage ESPACES VERTS I (Parcs et espaces verts) ;
2. Permettre l'usage stationnement (CUBF 4632) comme usage principal ;
3. Permettre une hauteur maximale de 30 mètres ;
4. Permettre une marge de recul avant minimale de 7 mètres ;
5. Permettre une marge arrière minimale de 2 mètres ;
6. Abroger l'exigence d'indice d'utilisation du terrain ;
7. Abroger la limitation d'empiètement en cour avant d'une marquise ;
8. Abroger la limitation d'empiètement en cour arrière d'une marquise ;
9. Permettre que le stationnement desservant l'usage soit situé sur un autre terrain, à plus de 150 mètres, et ce, sans servitude ;
10. Abroger l'obligation qu'une aire de stationnement non clôturée comportant plus de 5 cases soit entourée d'une bordure, d'au moins 15 centimètres de hauteur et située à au moins 1 mètre des lignes

latérales ou arrière du terrain ;

11. Permettre pour tous les usages de cet immeuble que l'aire de stationnement soit située à l'intérieur de la cour avant, à au moins 1 mètre de la ligne de rue.
12. Permettre une largeur minimale de l'allée d'accès minimal à 6 mètres.
13. Permettre l'aménagement d'un minimum de 320 cases de stationnement, et ce, sans égard aux usages projetés.

## **MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE**

Le projet mixte vise à requalifier ce site dans un secteur qui a été ciblé comme propice au redéploiement d'une offre de services en lien avec le quartier des études supérieures et d'une zone d'innovation agroalimentaire préconisée. Le terrain visé est situé à un endroit stratégique sur notre territoire et à proximité d'axe de transport structurant et d'un important regroupement de services et commerces. Conséquemment, l'ajout d'une mixité d'usage en lien avec les activités des institutions d'enseignement ainsi que d'une offre substantielle de logements destinés aux étudiants est privilégié par la Ville pour ce site.

Finalement, il offrira une architecture qui bonifiera la qualité du cadre bâti dans le secteur en plus d'ajouter un axe de transport actif au sein du projet accessible à toute la population Maskoutaine. Finalement, l'architecture proposée et l'aménagement paysager projetées contribueront à enrichir le cadre bâti et paysagé du secteur.







Vue vers la façade principale vis-à-vis l'avenue de la Marine



Vue à partir de la cour intérieure



Vue vers le lien actif