



**9205, rue Notre-Dame Est**

**Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve**

**Assemblée publique de consultation – 26 novembre 2019**

# DEMANDES ET LOCALISATION

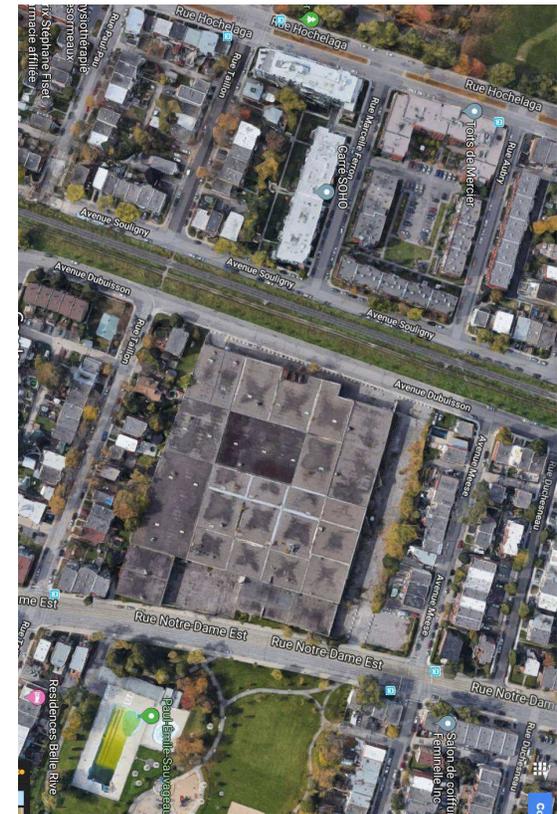
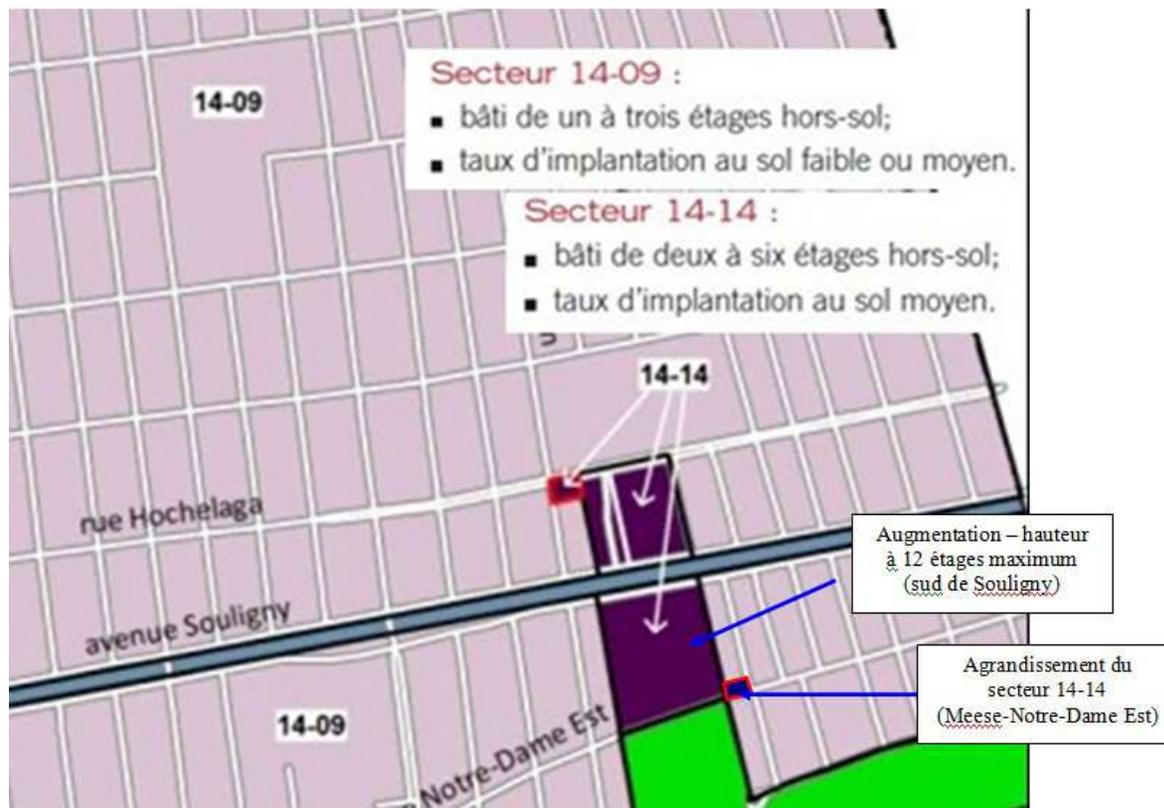
- 1) Modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal au niveau de la densité (hauteur)
- 2) Adopter le projet particulier PP27-0270 permettant la démolition du bâtiment situé au 9205, rue Notre-Dame Est et le développement d'un projet immobilier par phases





# DENSITÉS – PLAN D'URBANISME

1) Modification du Plan d'urbanisme de Montréal au niveau des paramètres de densité de construction pour le secteur 14-14 (sud de Souigny) et pour les lots 1 293 693 et 1 293 694



- 2004 : Création du secteur 14-14 (Alcatel-Soho-Entrepôt Métro)
- 2013 : Modification limites du secteur 14-14 (Soho 3)

## RECOMMANDATIONS – Modification du Plan d'urbanisme

---

- La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (**DAUSE**) est favorable à ce projet de modification au Plan d'urbanisme puisqu'il vise à permettre un projet structurant pour le secteur, comprenant une densification du site par la construction d'une grande variété de typologies de logements.
- À sa séance du 4 juin 2019, le comité consultatif d'urbanisme (**CCU**) a émis un avis favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme de Montréal.
- À sa séance du 20 septembre 2019, le comité Jacques-Viger (**CJV**) a émis un avis favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme de Montréal, avec certaines recommandations. Celles-ci concernent le projet de développement et sont inscrites dans le projet particulier le PP27-0270 (1195092001).
- Le Service de l'urbanisme et de la mobilité (**SUM**) de la Ville de Montréal est favorable à la modification du Plan d'urbanisme, qui rencontre les orientations et objectifs du Plan d'urbanisme et du Schéma d'aménagement et de développement.

# PROJET PARTICULIER - Implantation

## STATISTIQUES GÉNÉRALES

-20 CONDO MAISONNETTES  
-516 CONDOS  
SUP. TOTALE BRUTE : 496 425 P12 (HORS SOCIAL)

-88 LOGEMENTS SOCIAUX  
TOTAL : 624 UNITÉS

SUP. TOTALE BRUTE DU PROJET : 496 425 P12 (HORS SOCIAL)  
SUP. TOTALE BRUTE DU PROJET : 584 025 P12 (AVEC SOCIAL)

17.84 % DU TOTAL-HORS SOCIAL : 87 600 P12

### BÂTIMENT D - CONDO

ÉTAGES 1@10 : 7 020 P12

TOTAL BRUT : 70 200 P12  
VENDABLE : 59 670 P12

UNITÉS (750P12) : 80 LOG.

### CONDO MAISONNETTES

DIMENSION 20'-0" x 32'-0"

UNITÉS: 1280p12 + 300p12 (DEMI S.SOL) = 1580p12  
2 STAT. EN DEMI SOUS-SOL

TOTAL : 20 UNITÉS  
DONT 7 UNITÉS AVEC MEZZANINE DE 256 p12

SUPERFICIE TOTALE BRUTE DES MAISONNETTES:  
(20 X 1580 p12) + (7 X 256 p12) = 33 390 p12

### BÂTIMENT E - CONDO

ÉTAGES 1@12 : 7 020 P12

TOTAL BRUT : 84 240 P12  
VENDABLE : 71 604 P12

UNITÉS (750P12) : 95 LOG.

### BÂTIMENT F1 - CONDO

ÉTAGES 1@5 : 7 050 P12

TOTAL BRUT : 35 250 P12  
VENDABLE : 27 662 P12  
RDC SERVICES : 2 300 P12

UNITÉS (750P12) : 36 LOG.

### BÂTIMENT F2 - CONDO

ÉTAGES 1-1-6 : 11 500 P12

ÉTAGES 3@5 : 12 400 P12

TOTAL BRUT : 71 940 P12  
VENDABLE : 55 850 P12  
RDC COMMERCES : 1 560 P12  
RDC SERVICES : 3 740 P12  
UNITÉS (750P12) : 75 LOG.



BÂTIMENT A - CONDO  
ÉTAGES 1@5 : 12 590 P12

TOTAL BRUT : 62 960 P12  
VENDABLE : 53 600 P12

UNITÉS (750P12) : 74 LOG.

### BÂTIMENT B1 - CONDO

ÉTAGES 1@5 : 13 280 P12

ÉTAGES 6 : 8 085 P12

TOTAL BRUT : 74 485 P12  
VENDABLE : 63 310 P12

UNITÉS (750P12) : 84 LOG.

### BÂTIMENT B2 - CONDO

ÉTAGES 1@6 : 10 660 P12

TOTAL BRUT : 63 960 P12  
VENDABLE : 54 365 P12

UNITÉS (750P12) : 72 LOG.

### BÂTIMENT C - SOCIAL

ÉTAGES 1@6 : 14 600 P12

TOTAL BRUT : 87 600 P12  
HABITABLE : 74 460 P12

UNITÉS (850P12) : 88 LOG. (SOCIAL)

## NOTE:

POUR LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS SE RÉFÉRER AUX PLANS PAYSAGE.

- 519 condos – 20 maisons de ville – 88 logements sociaux pour un total de 627 unités d’habitation
- Taux d’implantation global : 34 % - % de verdissement global : 36 %

## PERSPECTIVE – Vue aérienne



## PERSPECTIVES – rue Notre-Dame Est

---

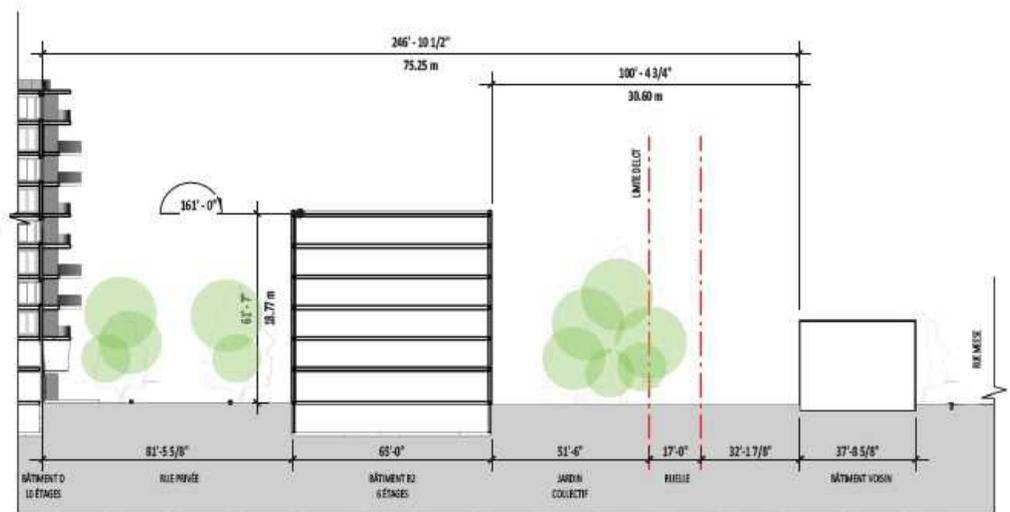
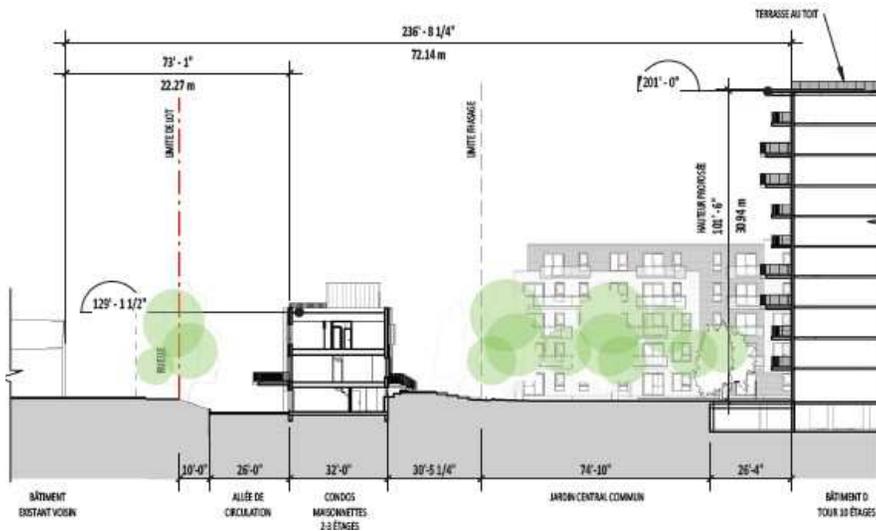
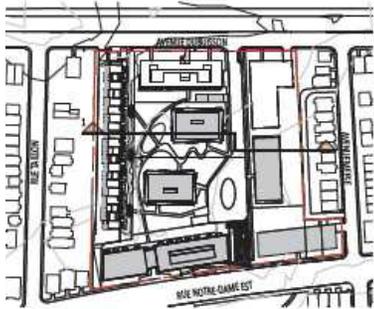


# PERSPECTIVES – avenue Dubuisson



# COUPE – Vue à partir de la rue Notre-Dame Est

COUPES GÉNÉRALES : RELATION AVEC LES BÂTIMENTS VOISINS : GRADATION DES GABARITS



## Déroptions principales



- ❑ Hauteur maximale autorisée (bâtiments de 2 à 12 étages);
- ❑ Taux d'implantation minimal (bâtiments de 10 et 12 étages);
- ❑ Mode d'implantation (règles d'insertion – pas de bâtiment de référence);
- ❑ Alignement de construction (règles d'insertion – pas de bâtiment de référence);
- ❑ Usages autorisés (bâtiments de plus 8 unités);
- ❑ Occupation dans une cour (équipements à déployer).

## RECOMMANDATION : Évaluation du projet (1)



La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) est favorable à cette demande de projet particulier :

- ❑ Le projet prévoit une densification du site par la construction d'une grande variété de typologies de logements;
- ❑ Le projet prévoit la démolition d'un bâtiment laissé à l'abandon depuis de nombreuses années et qui est notamment dérogatoire à l'usage et au taux d'implantation;
- ❑ Le projet augmente de façon significative la superficie d'espaces verts et prévoit la plantation de dizaines d'arbres sur le site. Le site actuel représente un important îlot de chaleur étant construit en quasi totalité;
- ❑ Le projet prévoit que les aires de stationnement seraient toutes intérieures, à l'exception de celles pour les visiteurs aménagées le long de la voie d'accès privée principale;

## RECOMMANDATION : Évaluation du projet (2)



- ❑ Le projet devra contribuer financièrement au fonds pour frais de parc de la Ville de Montréal (subdivision de lots);
- ❑ Le projet va au-delà des exigences de la stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal (15 % de la superficie de plancher totale des bâtiments en logements sociaux (88 unités) vs 15 % de l'excédent de superficie de plancher par rapport à ce qui est autorisé par le Règlement d'urbanisme (52 unités));
- ❑ Le projet prévoit la gestion des matières résiduelles à l'intérieur du site (aucun étalement de bacs sur les voies Notre-Dame Est et Dubuisson);
- ❑ À sa séance du 4 juin 2019, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable à la demande de projet particulier.

# CONDITIONS



- ❑ Pourcentage d'espaces verts minimal à respecter pour chacune des phases;
- ❑ Contrôle du nombre d'étages maximal par bâtiments;
- ❑ Servitude de passage (nord-sud) pour transports actifs à octroyer à la Ville de Montréal;
- ❑ Garantie bancaire pour la démolition du bâtiment existant;
- ❑ Garanties bancaires pour l'aménagement paysager de chacune des phases;
- ❑ Révision architecturale pour chacune des phases (alignement de construction et architecture des bâtiments).

---

***Merci pour votre attention***