

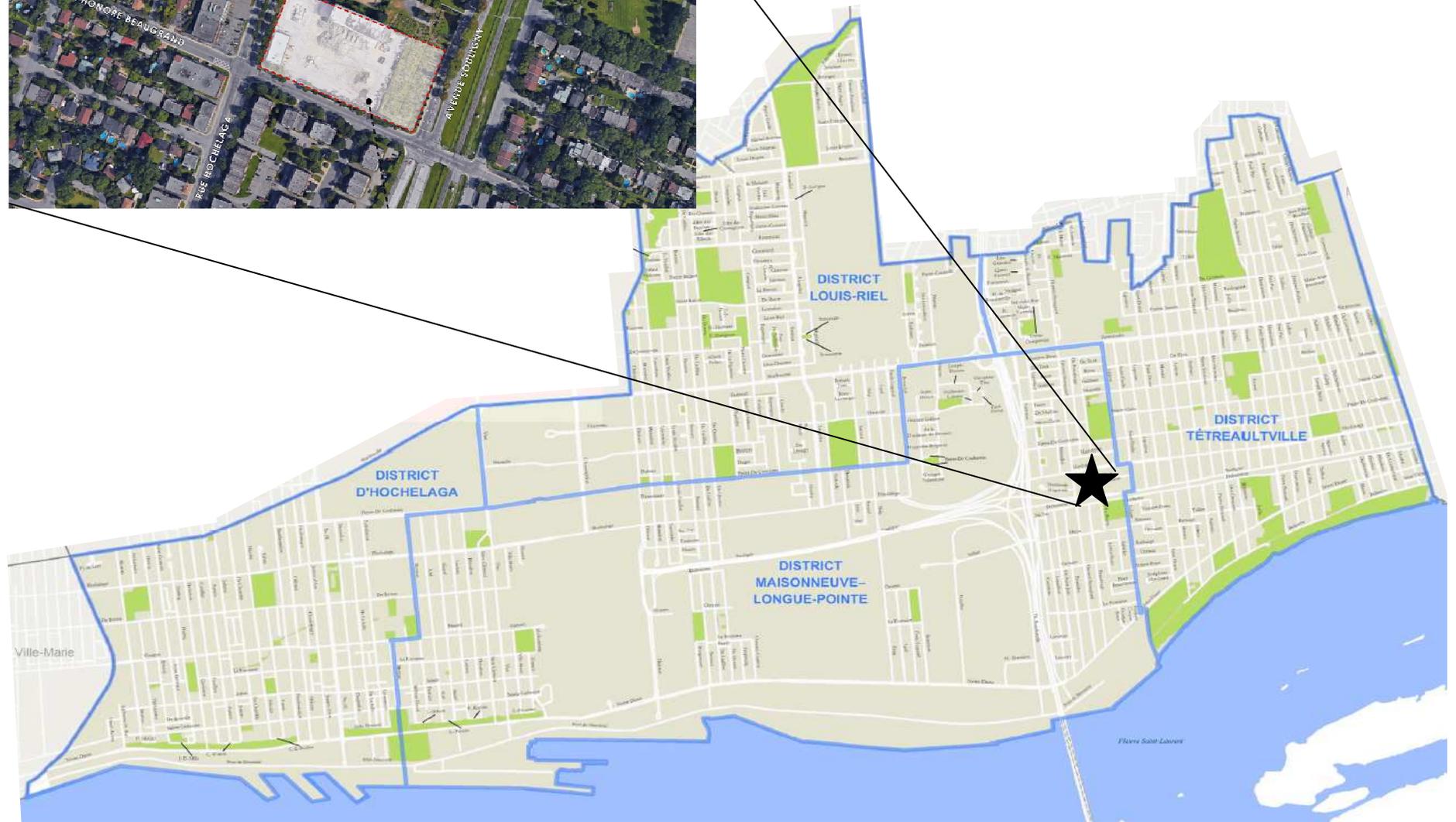


Adopter le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) afin d'ajouter un nouveau secteur numéro 14-14 apparaissant sur la carte intitulée « La densité de construction » sur un emplacement situé à l'angle sud-est des rues Hochelaga et Honoré-Beaugrand

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Consultation publique du 28 juin 2017

Localisation



Démarche de concertation



Chapitre d'arrondissement – Plan d'urbanisme

- Journée d'étude – novembre 2003
- Soirée « portes ouvertes » - janvier 2004
- Semaine de l'urbanisme – octobre 2004
- Assemblée publique – mars 2005

Redéveloppement et la mise en valeur de la cour de voirie Beaugrand

- Séance d'information – mars 2012
- Étude urbaine pour le site – septembre 2013

Pré-requis de développement – appel de propositions



- Préparation d'un appel de proposition visant la vente du terrain pour un projet mixte (commercial et résidentiel) de plus haute densité (6 étages) - 2015

Densité de construction (Nouveau secteur 14-14)



Présentation (projet d'amendement Plan d'urbanisme et réglementation)



Séances du comité consultatif d'urbanisme du 11 février 2014 et du 1^{er} mars 2017

- Avis favorable

Séance du Comité Jacques-Viger du 9 mai 2014

- N'est pas en défaveur d'un projet permettant la construction de bâtiment de plus grande hauteur mais souhaite revoir le projet retenu avant de se prononcer définitivement sur la modification au Plan d'urbanisme

Séance du Comité Jacques-Viger du 24 mars 2017

- Bien qu'il ne soit pas en défaveur du principe d'augmentation des hauteurs et des densités sur ce site un avis défavorable a tout de même été donné jugeant le programme trop chargé, laissant peu de liberté à la conception
- Recommandations à l'effet de moduler la volumétrie, d'améliorer la qualité des espaces verts et de renforcer les liens avec le quartier avoisinant

Objectifs et critères PIIA



Architecture

- Expression contemporaine
- Mise en valeur de l'intersection Hochelaga/Honoré-Beaugrand
- Retrait à partir du 5^e étage (modulation des hauteurs)
- Succession de petites façades pour le commerce
- Accessibilités et verdissement des toits
- Sobriété des façades et des matériaux (nombre, coloration)
- Recours à la maçonnerie

Architecture

- Appareils mécaniques (écran) et puits techniques
- Démarcage entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs (bandeau et entablement)
- Intégration des rampes d'accès
- Entrée des logements (caractère privatif et sécuritaire)

Objectifs et critères PIIA



Aménagements extérieurs

- Végétalisation des cours et composition des clôtures
- Établissement d'une voie piétonne entre le parc et la rue Honoré-Beaugrand
- Compatibilité des éléments végétaux (domaine public et privé)

Enseignes commerciales

- Positionnement sur l'entablement et le bandeau (forme, matériaux, coloration)

Procédure relative à la modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)

1^{er} mars et 24 mars 2017

Présentation au comité consultatif d'urbanisme et au Comité Jacques-Viger;

6 juin 2017

Adoption d'un avis de motion et du projet de règlement d'amendement du Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) par le conseil d'arrondissement;

28 juin 2017

Tenue de l'assemblée publique de consultation pour le projet d'amendement;

4 juillet 2017

Adoption par le conseil d'arrondissement de la résolution recommandant au conseil municipal de modifier le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) et dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique;

1^{er} ou 8 août 2017

Recommandation du comité exécutif d'inscrire le dossier à l'ordre du jour du conseil municipal;

21 août 2017

Adoption du règlement d'amendement au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) par le conseil municipal;

5 septembre 2017

Parution d'un avis public et entrée en vigueur du règlement d'amendement du Plan d'urbanisme de Montréal (04-047).

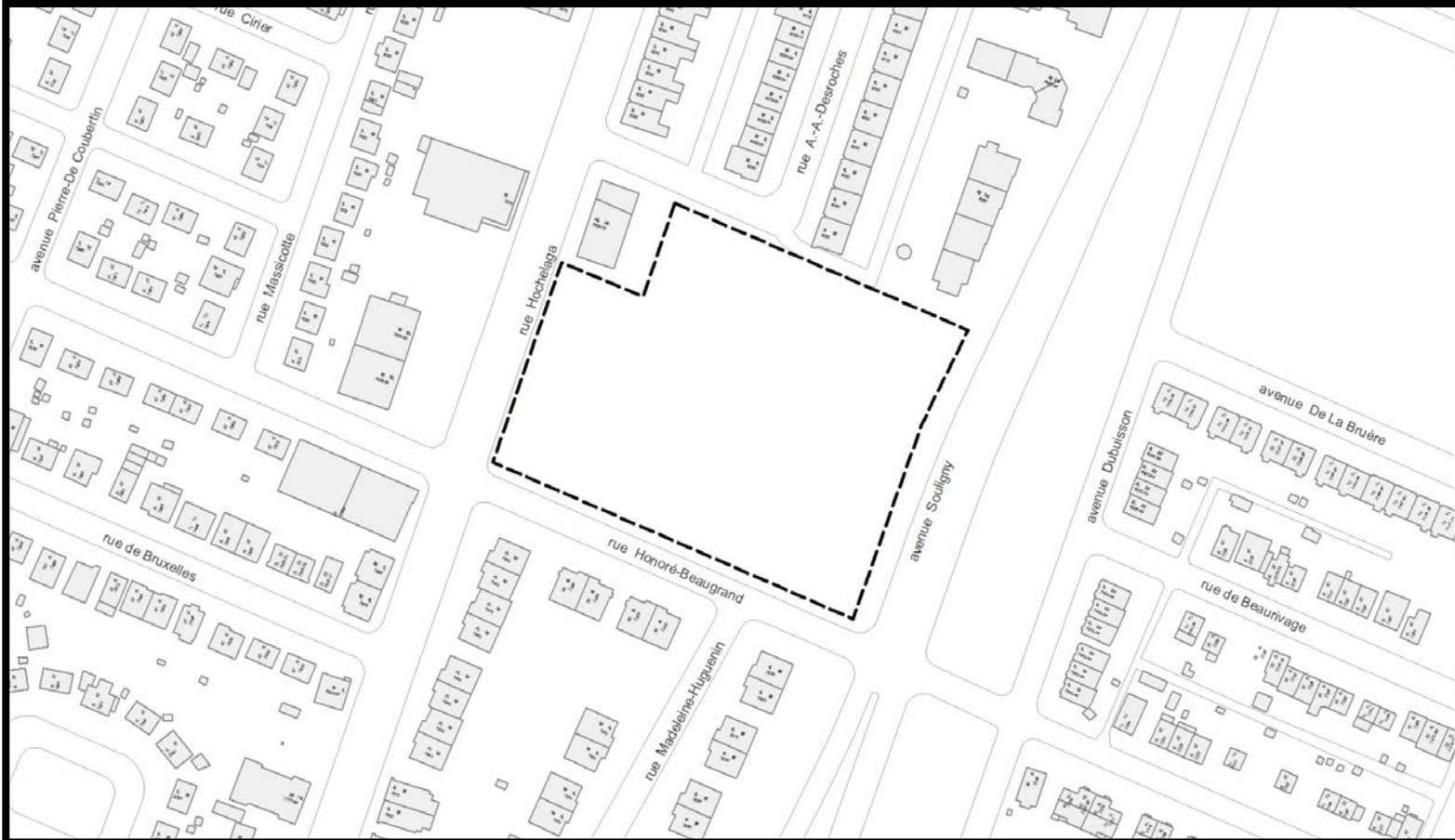


Adopter le Règlement 01-275-90, modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), visant un emplacement situé à l'angle sud-est des rues Hochelaga et Honoré-Beaugrand.

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Consultation publique du 28 juin 2017

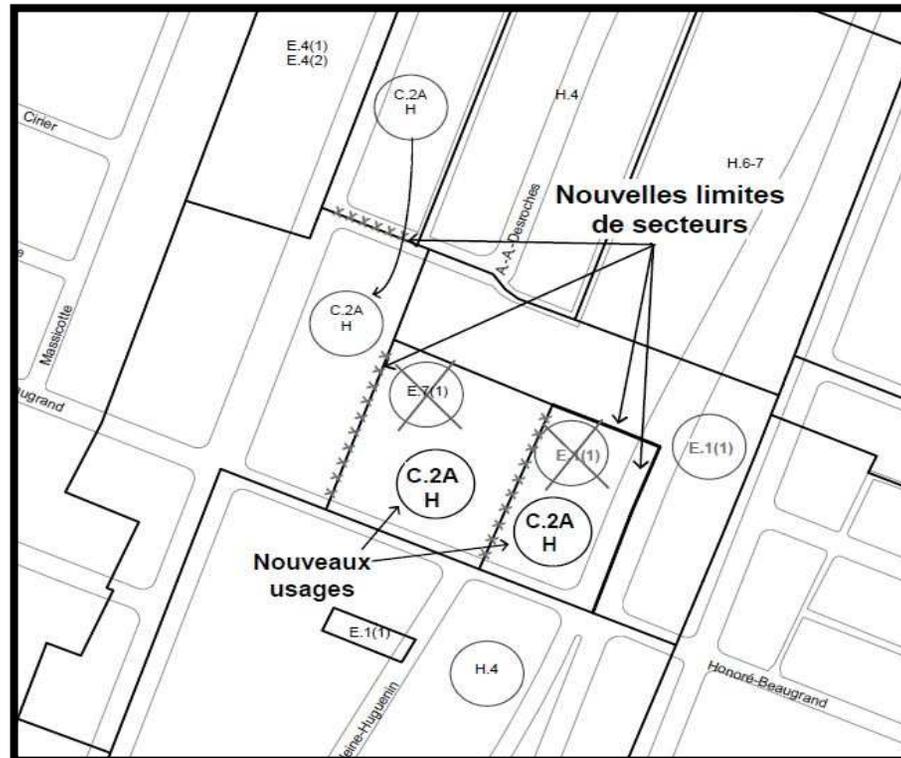
Utilisation du sol (modification au règlement d'urbanisme)



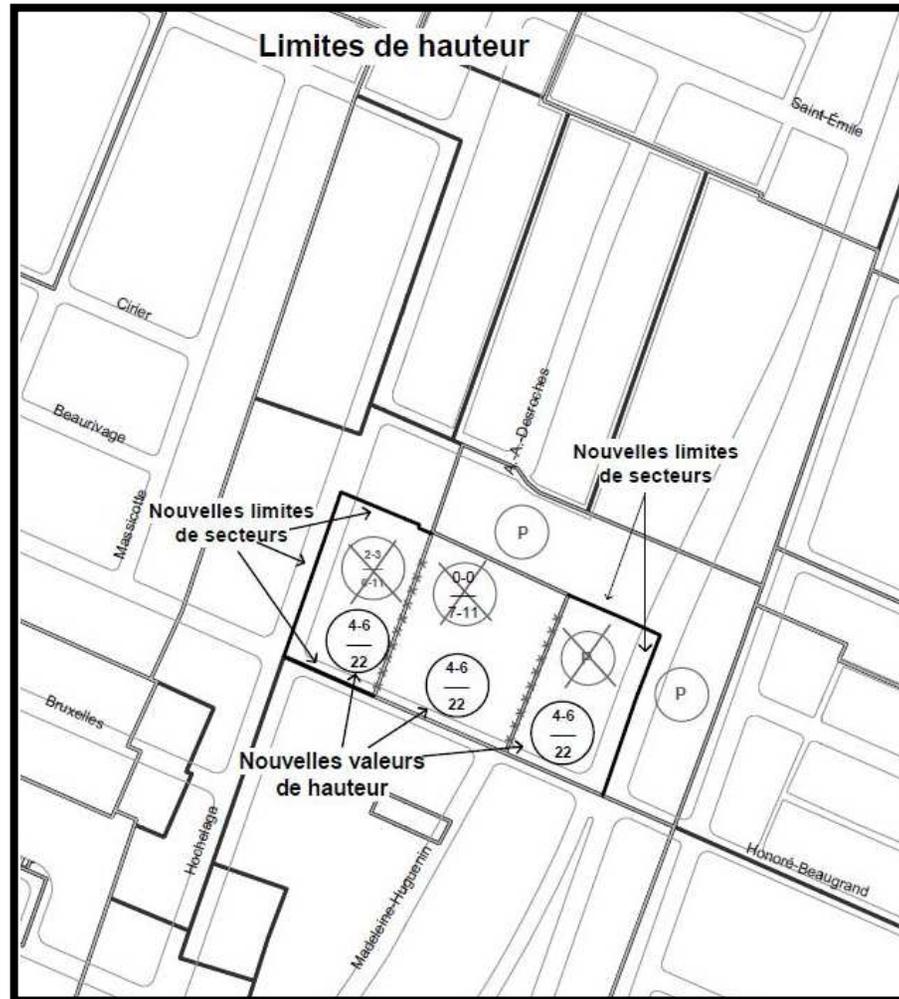
Cadastre (modification au règlement d'urbanisme)



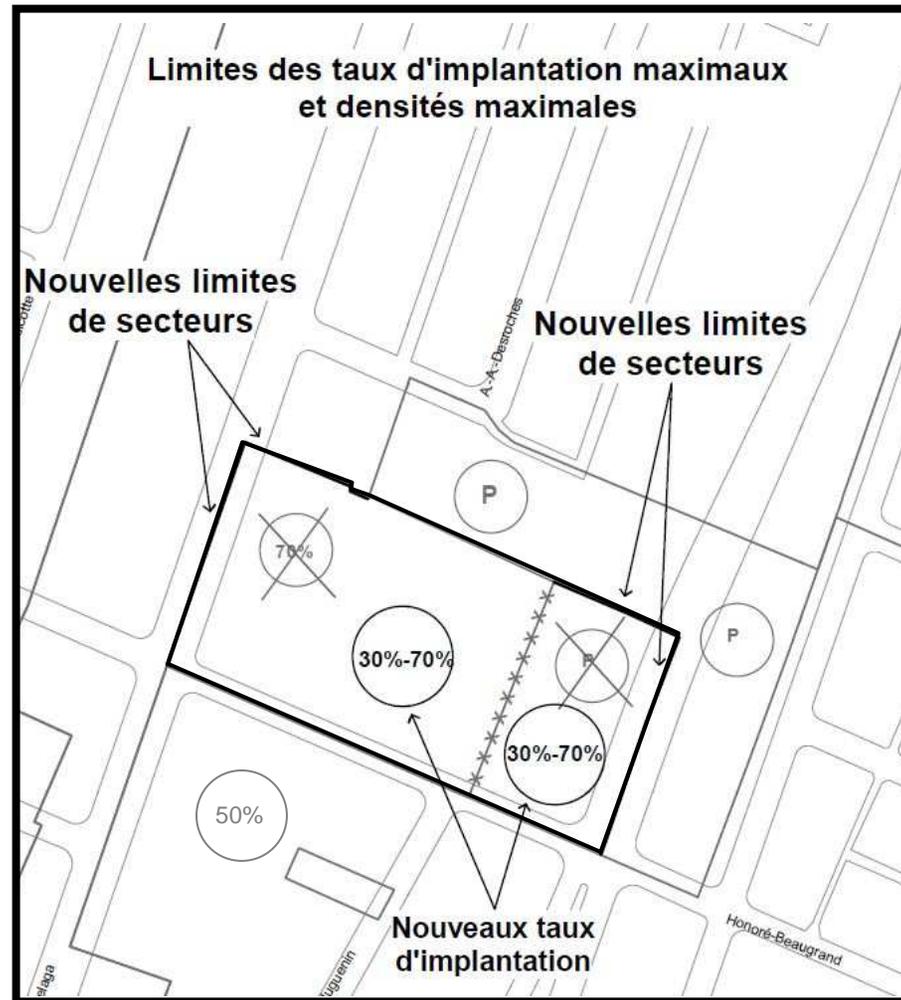
Usages prescrits (modification au règlement d'urbanisme)



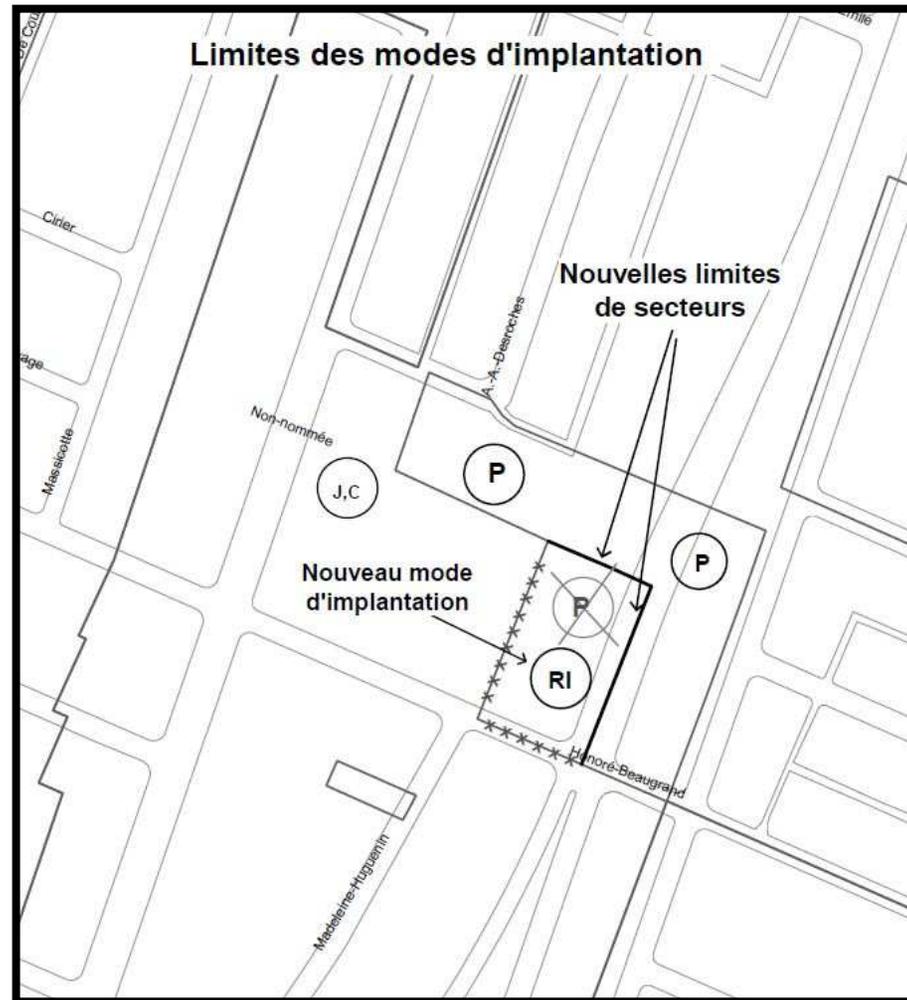
Hauteurs prescrites (modification au règlement d'urbanisme)



Taux d'implantation (modification au règlement d'urbanisme)



Mode d'implantation (modification au règlement d'urbanisme)



Procédure relative à la modification du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275)

6 juin 2017

Adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement;

28 juin 2017

Assemblée de consultation publique;

4 juillet 2017

Adoption du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement;

11 juillet 2017

Demande d'approbation référendaire;

5 septembre 2017

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement;

septembre 2017

Délivrance du certificat de conformité et entrée en vigueur de la résolution.



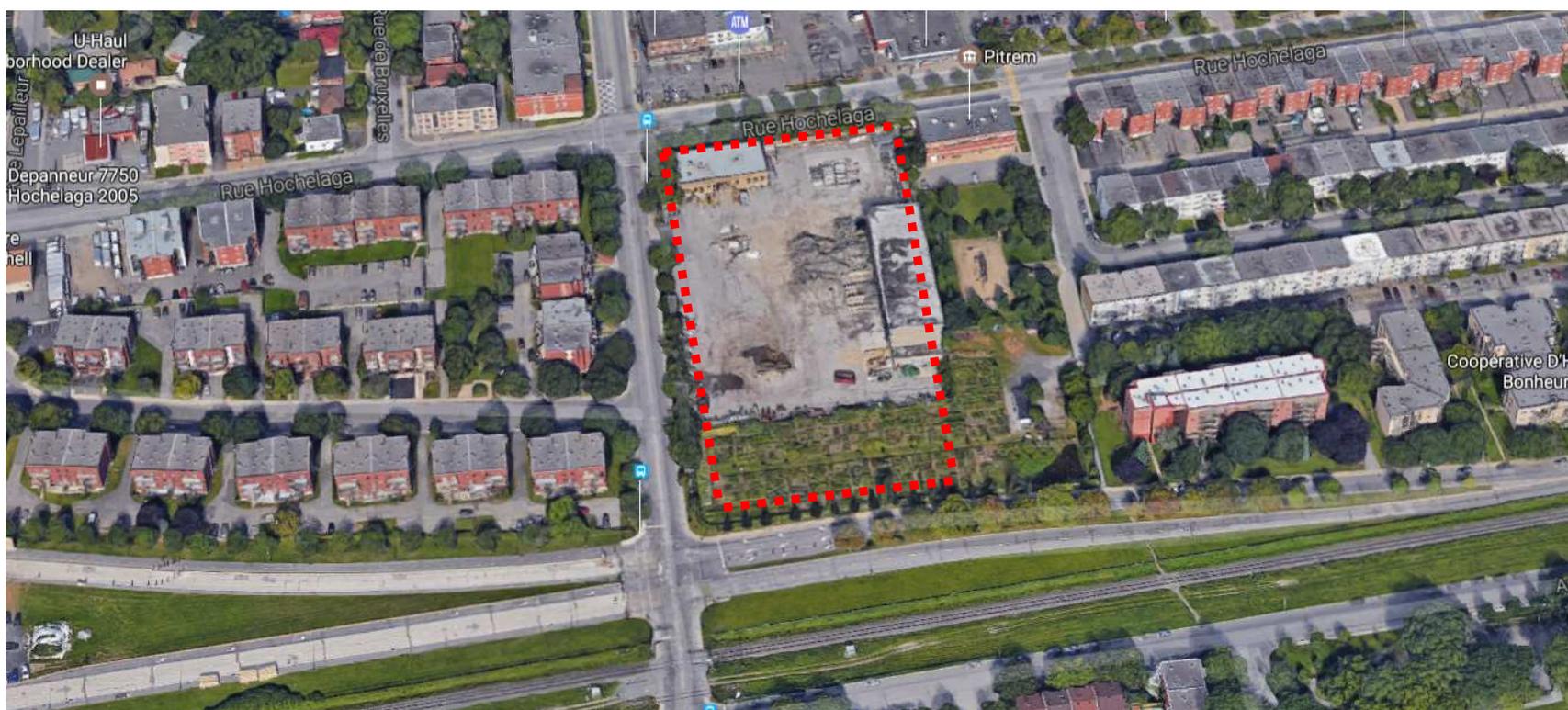
Adopter le projet particulier PP27-0227 en vue de permettre la construction d'un projet commercial et résidentiel, sur un emplacement situé du côté est de la rue Honoré-Beaugrand, entre la rue Hochelaga et l'avenue Souigny.

Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Consultation publique du 28 juin 2017

Cour de voirie Honoré-Beaugrand

Superficie de 13 711,30 m²



Pré-requis de développement – appel de propositions

- L'immeuble permet la construction d'un minimum de 275 unités et d'un maximum de 325 unités d'habitation dont la totalité des 280 cases de stationnements devra être aménagée à l'intérieur du bâtiment
 - 67 logements pour le volet communautaire, incluant un ratio de vingt-cinq centièmes (0,25) de cases de stationnement intérieur par unité d'habitation conformément au programme AccèsLogis Québec de la SHQ;
 - 80 unités d'habitation abordables incluant un ratio de huit dixièmes (0,8) de cases de stationnement intérieur par unité d'habitation;
 - Un minimum de 128 unités d'habitation résidentielle vendues en copropriété ou gérées en mode locatif dont 25 % comprenant une seule chambre à coucher, 16 % trois chambres à coucher et au moins 10 logements destinées aux familles accessibles de plain-pied;
- Superficie commerciale minimum de 3 700 m² ;
- Lien vert de 10 mètres de largeur (superficie de 900 m²);

Le projet retenu



- Construction de 5 bâtiments d'habitation de 6 étages répartie en 4 phases (325 logements et 289 cases de stationnement intérieur);
- Supermarché de 3 885,32 m² (41 822,60 pi.²)
 - 120 employés;
 - Épicerie, boulangerie, fruiterie, boucherie, poissonnerie, mets cuisinés;
- 67 logements sociaux et communautaires;
- 99 logements abordables;
- 159 unités d'habitation vendues en copropriété ou gérées en mode locatif dont 42 unités comprenant une seule chambre à coucher, 85 à deux chambres à coucher et 32 à trois chambres à coucher;
- Plan d'aménagement des espaces extérieurs détaillé qui comprend l'implantation de terrasses végétalisées, de voies piétonnes, de plantation d'arbres et d'arbustes, intégrées au lien vert et au parc Germaine-Pépin;

Rues Hochelaga/Honoré-Beaugrand



Cour de voirie Beaugrand (hauteur)



Lien vert (vue ver l'ouest)



Rue Honoré-Beaugrand

Cour de voirie (Phases 1 à 4) (avenue Souligny)



Élévations (bâtiment 1)



VUE SUR L'ENTRÉE DES UNITÉS DU BÂTIMENT 1



VUE SUR L'ANGLE HOCHÉLAGA / HONORE-BEAUGRAND



VUE SUR L'ENTRÉE DES MAISONS DE VILLE



JONCTION MAISONS DE VILLE / UNITÉS

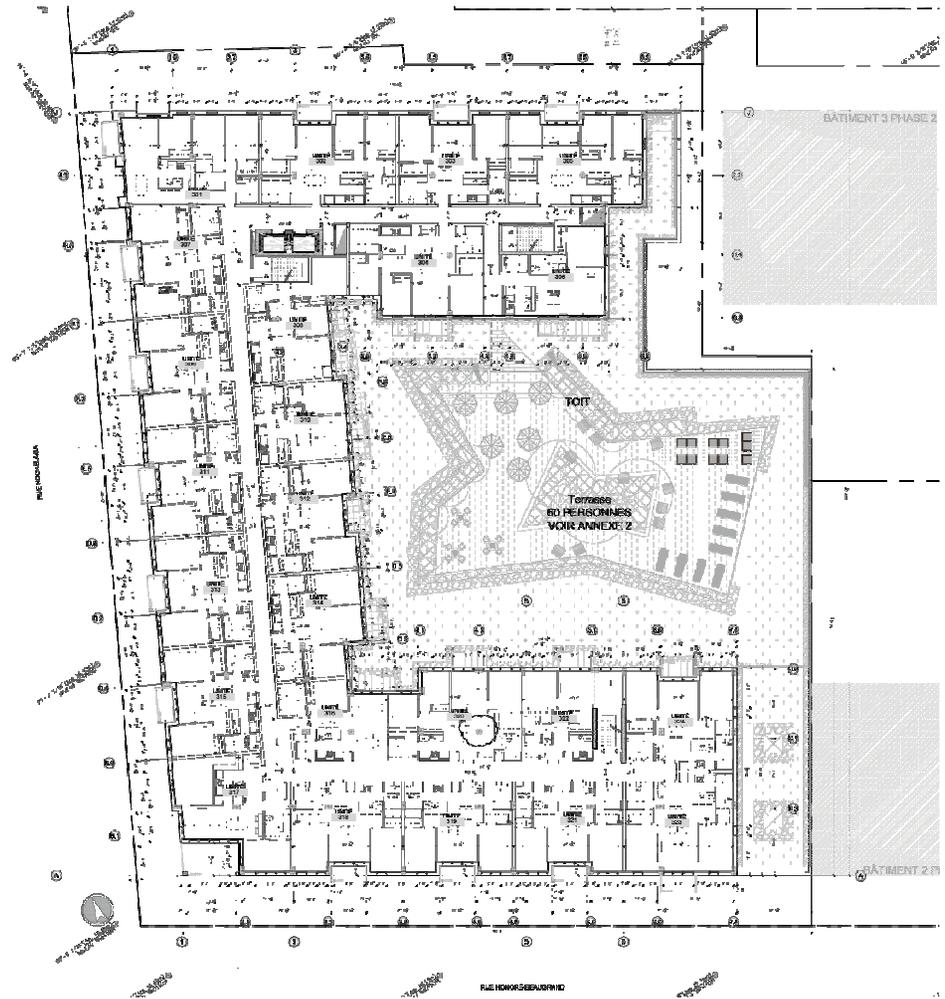
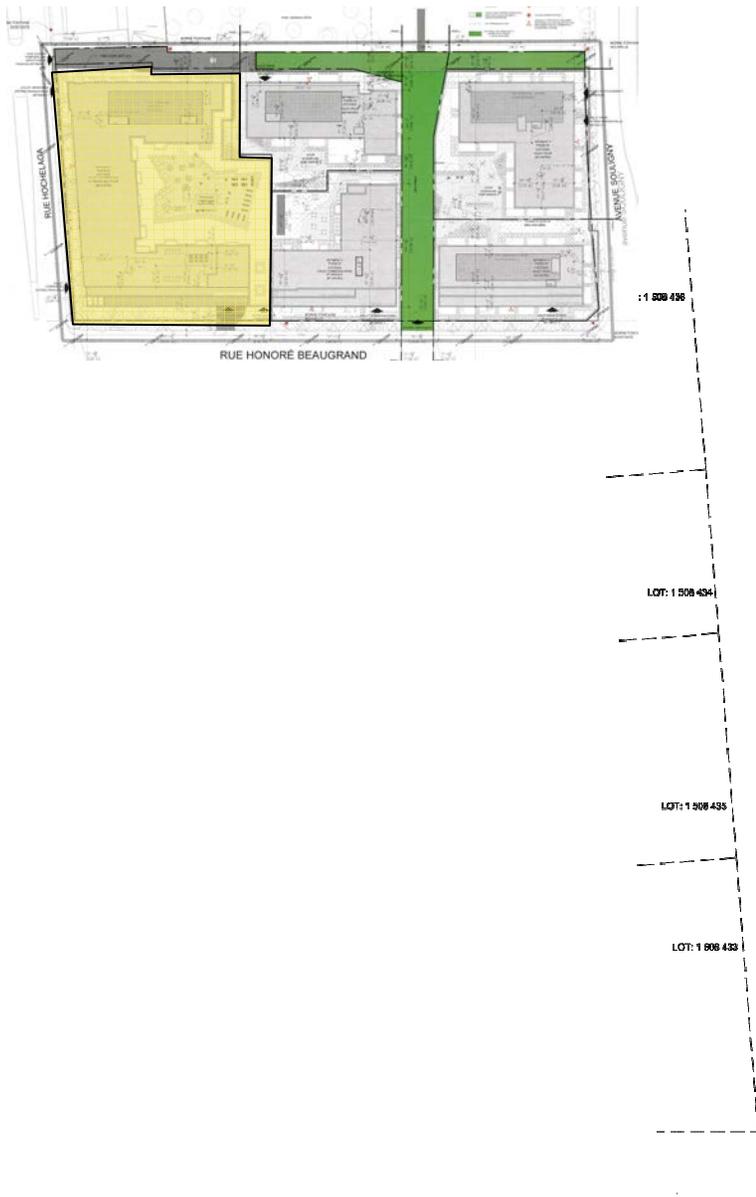


VUE SUR L'ENTRÉE DES UNITÉS

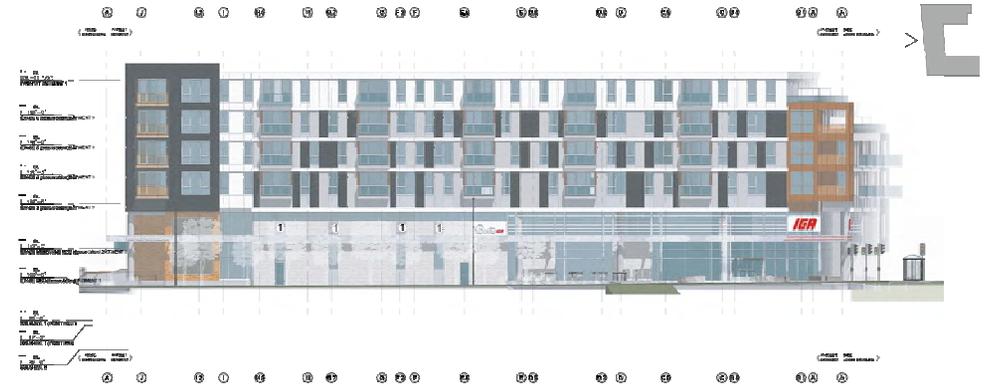
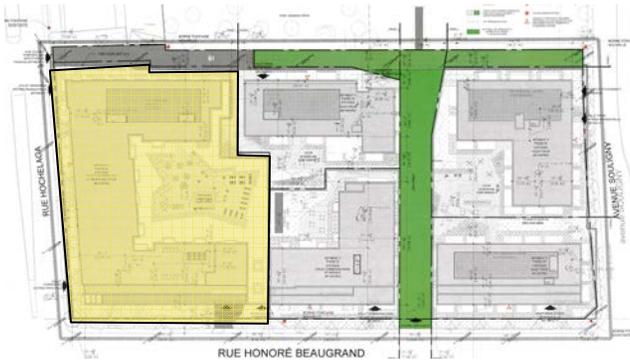


VUE SUR L'ENTRÉE DU COMMERCE

Bâtiment 1 (implantation de la terrasse sur le toit)



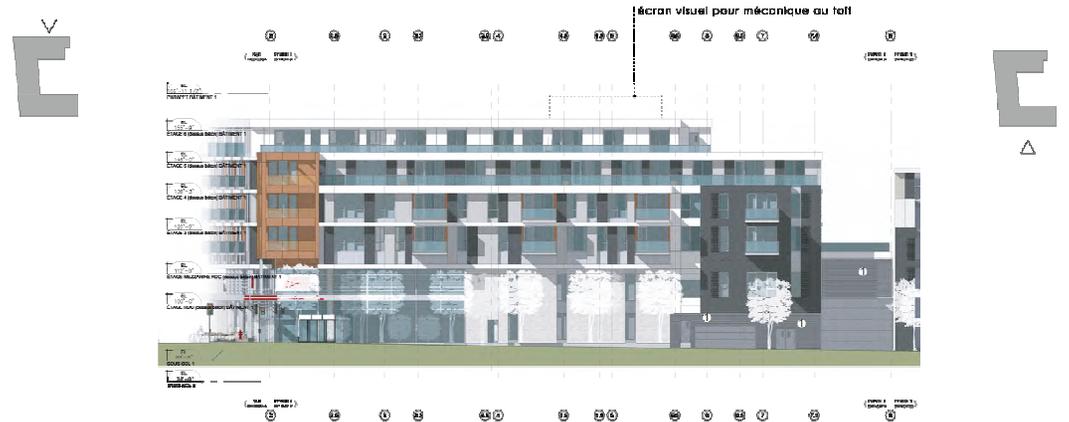
Élévations (bâtiment 1)



Rue Hochelaga

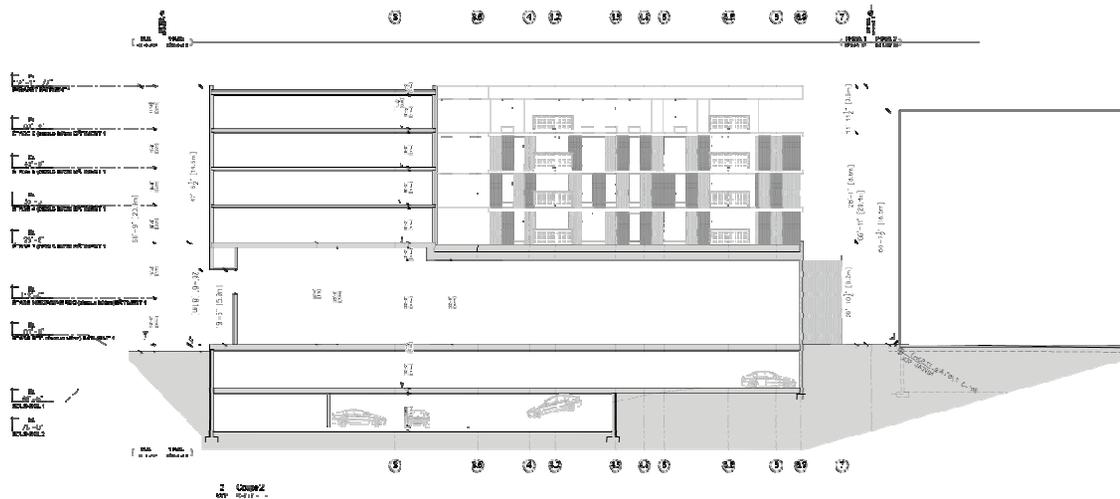
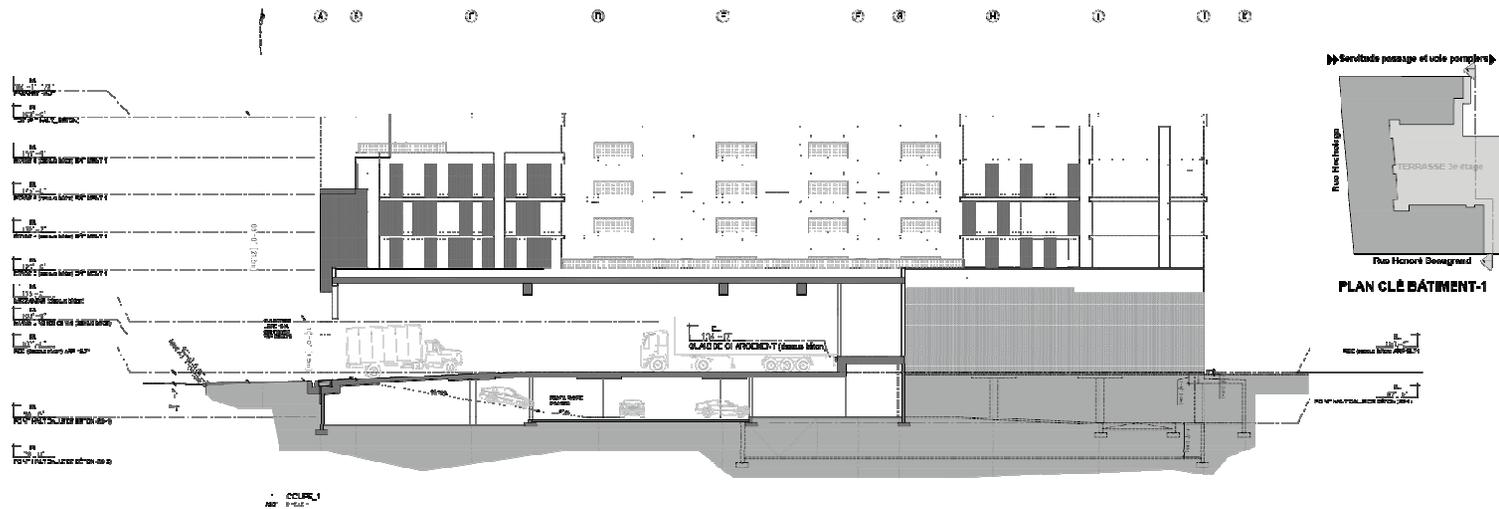


Élévation (est)

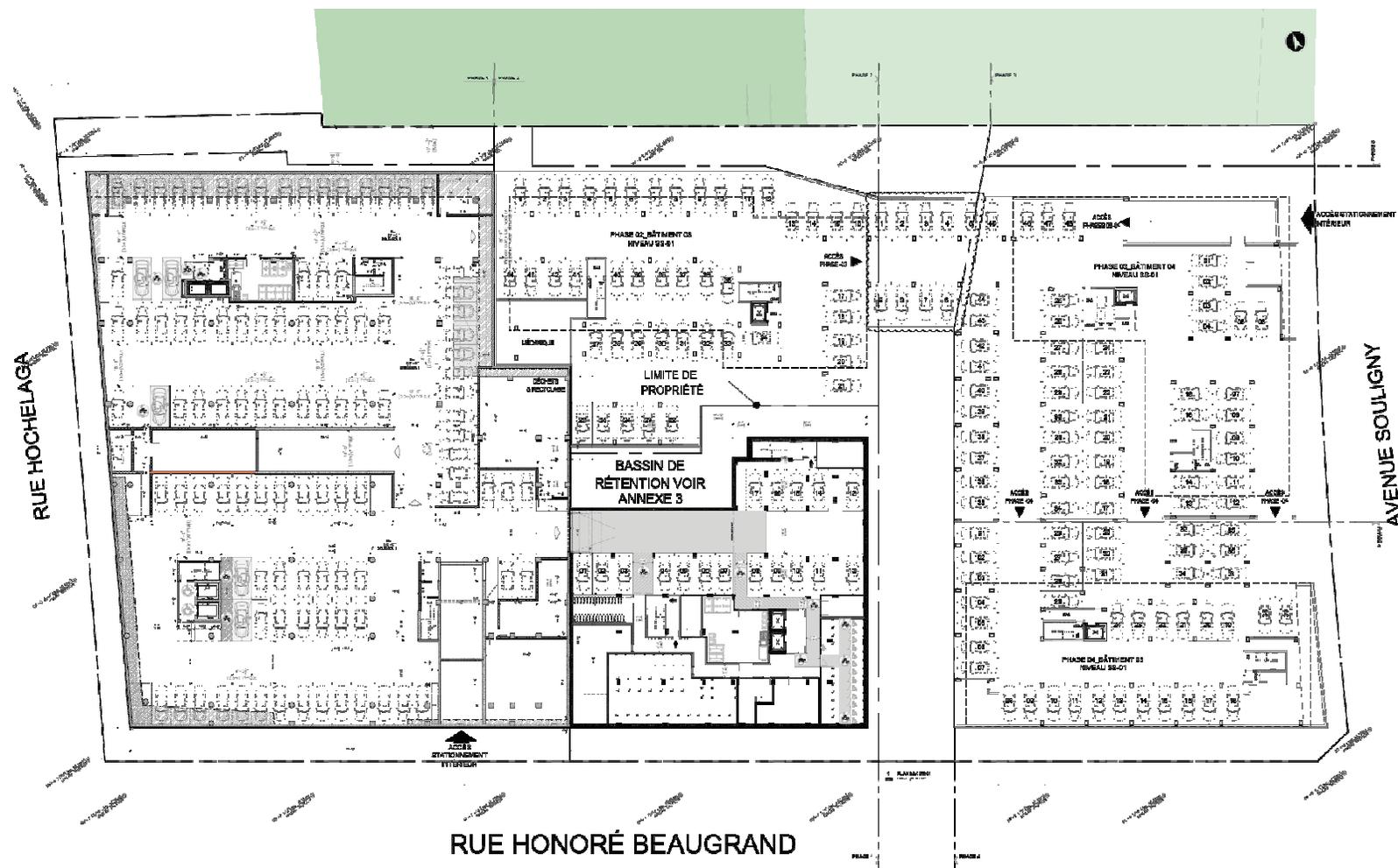


Rue Honoré-Beaugrand

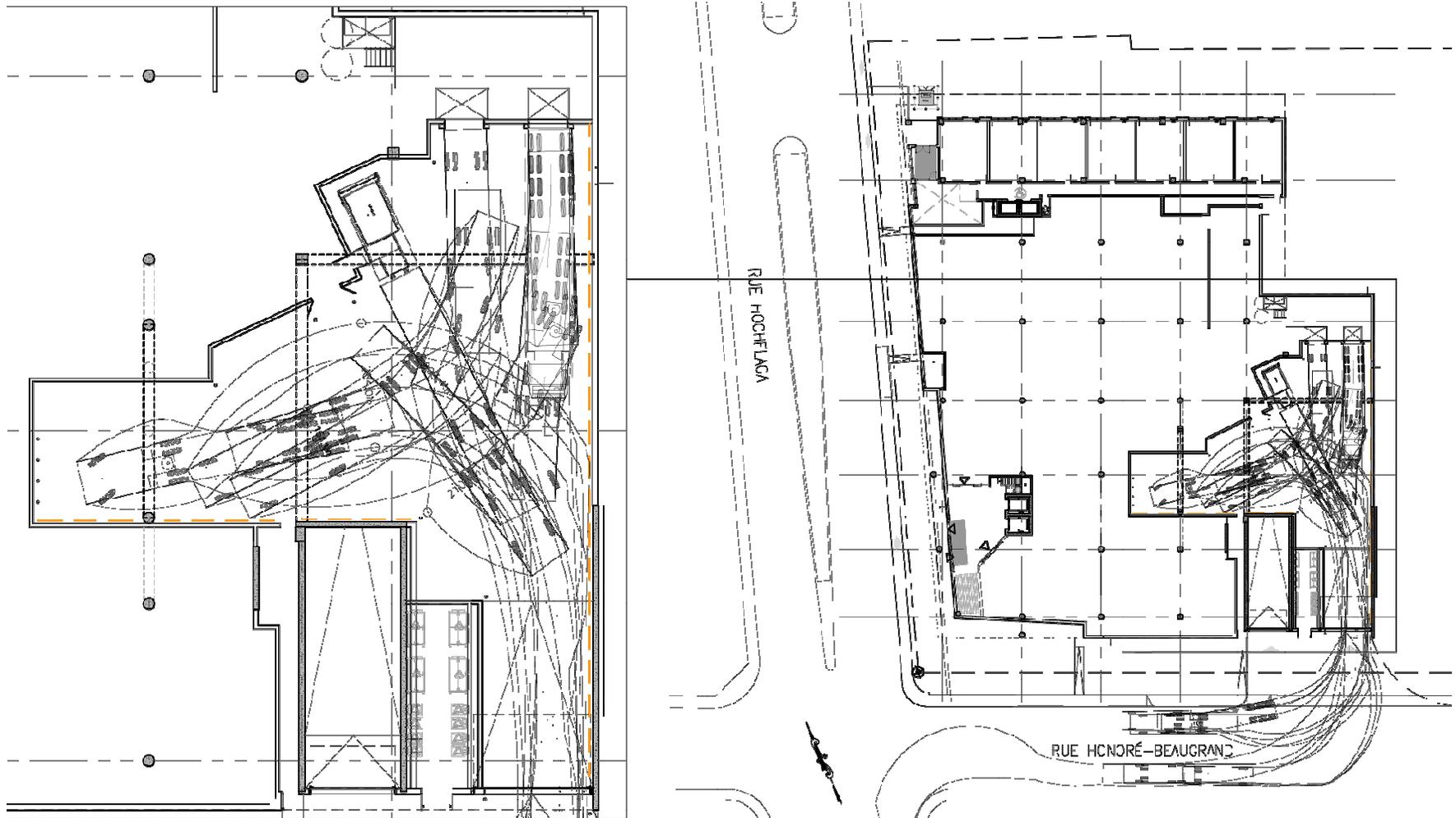
Coupe (bâtiment 1)



Aménagement du stationnement intérieur



Aires de manœuvre des camions de livraison



Bâtiment 2



VUE SUR LE 5E ET 6E ETAGE DU BÂTIMENT 2



Bâtiment 2 (implantation)



Rue Honoré-Beaugrand

Bâtiment 2 (rue Honoré-Beaugrand)

LÉGENDE DES MATÉRIAUX

	Brique de béton cerise noire tel que TEC-O-BLOC ou équivalent
	Brique de béton gris clair tel que TEC-O-BLOC ou équivalent
	Plis architectural gris clair tel que SHOULDICE ou équivalent
	Brique d'angle modulaire orange tel que GIOUX CITY BRICK ou équivalent
	Panneaux de ciment composite blanc tel que ARKFA
	Revêtement léger en panneau métallique couleur gris métallisé tel que MAC, ou panneau de ciment composite fini gram de bois (ARLEA, FOUNTONF), ou panneau de PARKI FX FACADE fini gram de bois
	Revêtement métallique couleur gris métallisé tel que MAC
	Cadre de portes et fenêtres en aluminium anodisé naturel tel que PRYOST



Bâtiment 2 (lien public vers le nord)

LÉGENDE DES MATÉRIAUX

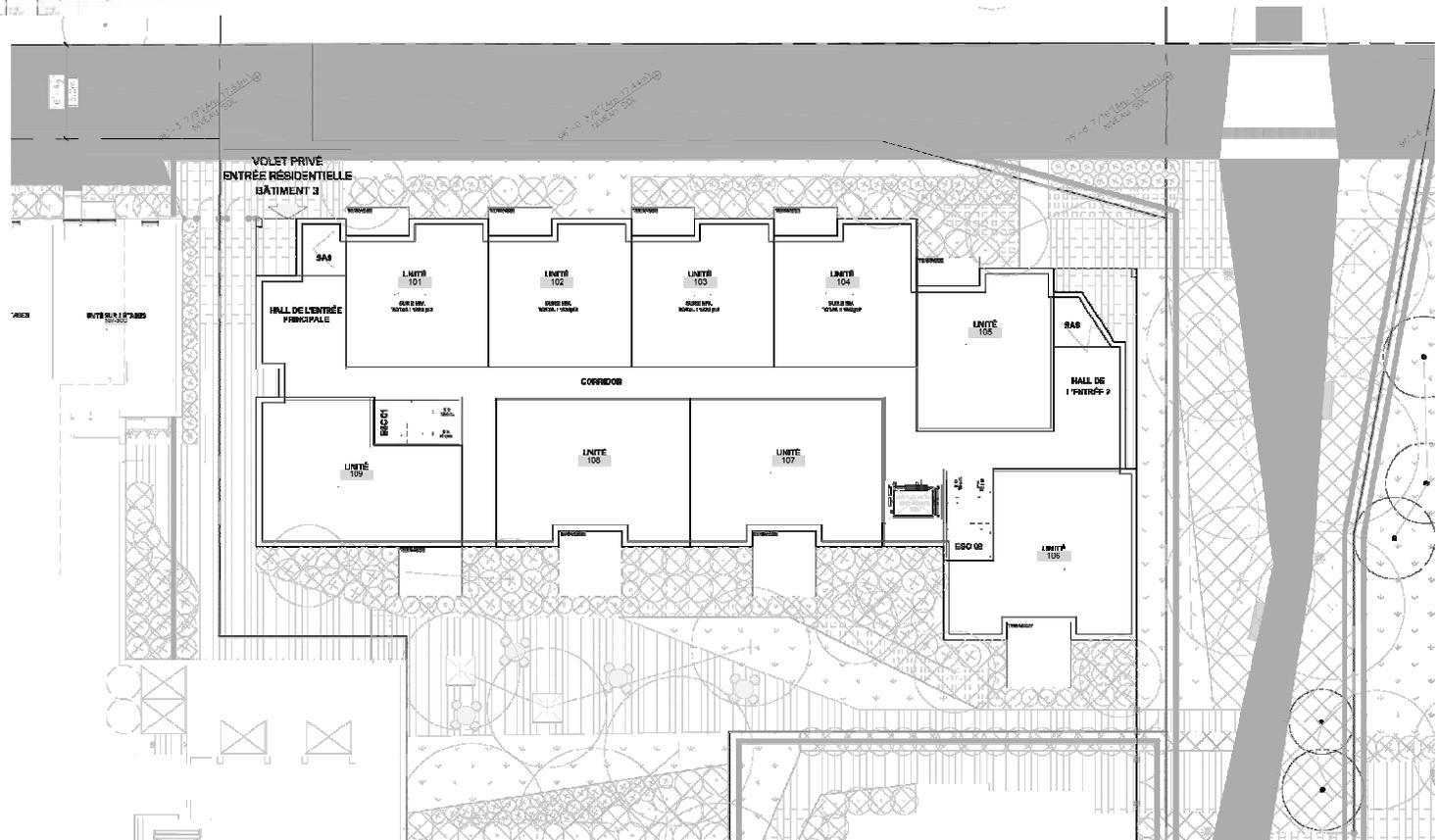
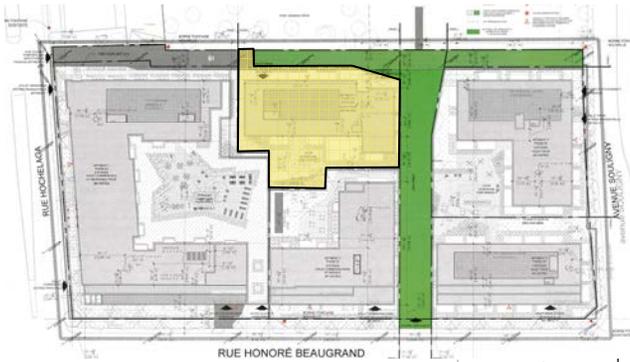
-  Brique de béton pore noire tel que l'ECHO-BLOC ou équivalent
-  Brique de béton gris claire tel que l'ÉCHO-BLOC ou équivalent
-  Bloc architectural gros claire tel que SHOULD CE ou équivalent
-  Brique d'argile nodulaire orange tel que SIOUX CITY BRICK ou équivalent
-  Panneaux de ciment composite blanc tel que ARKKA
-  Revêtement léger en panneau métallique couleur cuivre métallisé tel que MAC, ou panneau de ciment composite fini grain de bois (ARKKA ÉQUITONE), ou panneau de PARKLEX FAÇADE fini grain de bois.
-  Revêtement métallique couleur gris métallique tel que MAC
-  Cadre de portes et fenêtres en aluminium anodisé naturel tel que PR'VOS



Bâtiment 3



Bâtiment 3 (implantation)

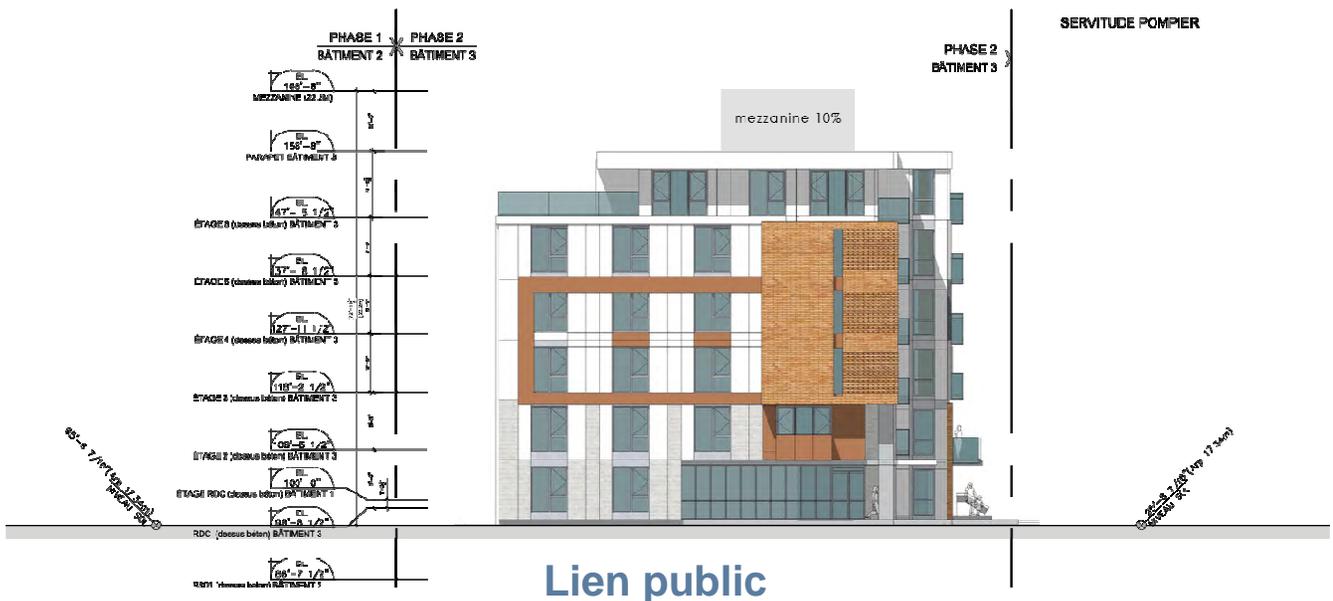


Bâtiment 3 (élévations)

LÉGENDE DES MATÉRIAUX	
	Brique de béton perle noire tel que TECHO-BLOC ou équivalent
	Brique de béton gris claire tel que TECHO-BLOC ou équivalent
	Bloc architectural gros calibre tel que SHOULJICE ou équivalent
	Brique d'argile modulaire orange tel que SIOUX CITY BRICK ou équivalent
	Panneaux de ciment composite blanc tel que ARKEA
	Revêtement léger en panneau métallique couleur cuivre métallisé tel que MAC, ou panneau de ciment composite fini grain de bois (ARKEA, ÉQUITONE), ou panneau de PARKLEX FAÇADE fini grain de bois.
	Revêtement métallique couleur gris métallique tel que VAG
	Cadre de portes et fenêtres en aluminium anodisé naturel tel que PR'VOBT



Élévation est



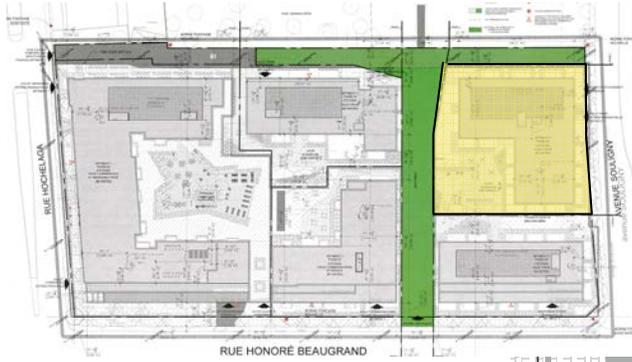
Lien public

SERVITUDE POMPIER

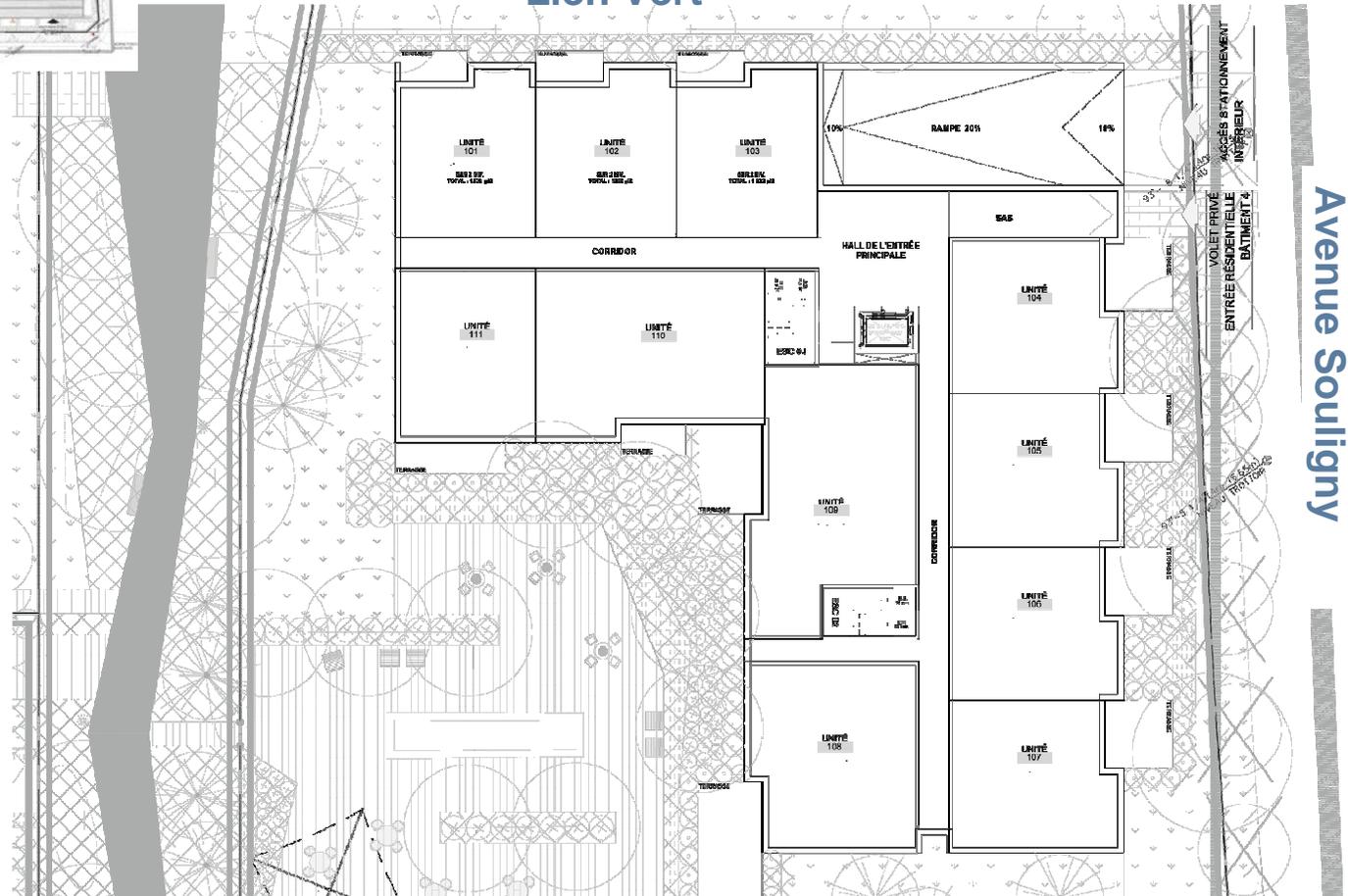
Bâtiment 4



Bâtiment 4 (implantation)



Lien Vert



Avenue Souligny

Bâtiment 4 (élévations)

LÉGENDE DES MATÉRIAUX

	Brque de béton perle noire tel que TECHNO-BLOC ou équivalent
	Brque de béton gris clair tel que TECHNO-BLOC ou équivalent
	Bloc architectural gros clair tel que BIOJLDICE ou équivalent
	Brque d'argile modulaire 2-ange te que BIOJX CITY BRICK ou équivalent
	Panneaux de ciment composite blanc tel que ARKEA
	Revêtement léger en panneau métallique couleur cuivre réalissé tel que MAC, ou panneau de ciment composite fini grain de bois (ARKEA, ÉQUITONE), et panneau de PARKLEX FACADE fin grain de bois.
	Revêtement métallique couleur gris métallique tel que MAC
	Cadre de portes et fenêtres en alum. nium anodisé naturel tel que FROVOST



Élévation est

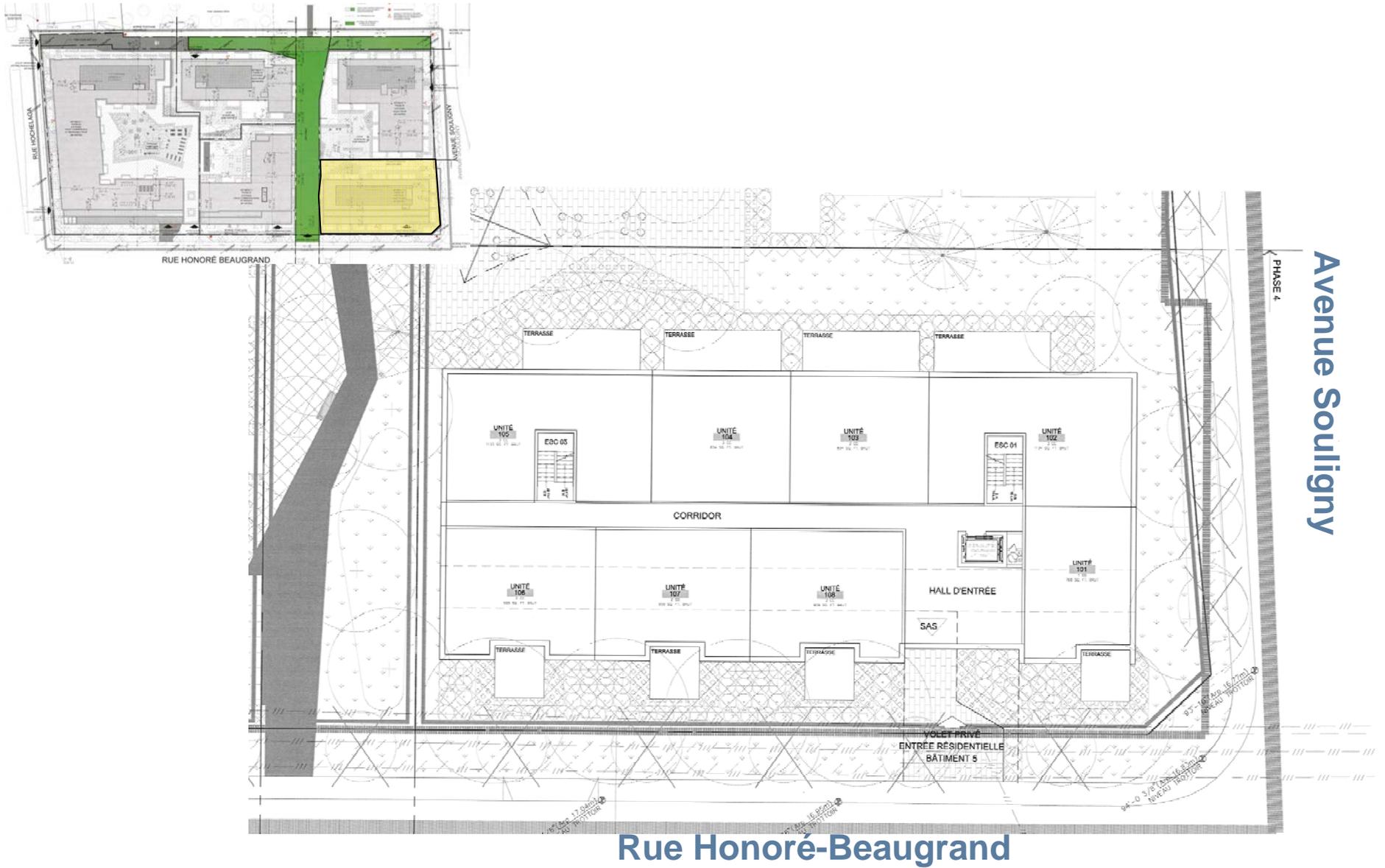


Avenue Souigny

Bâtiment 5



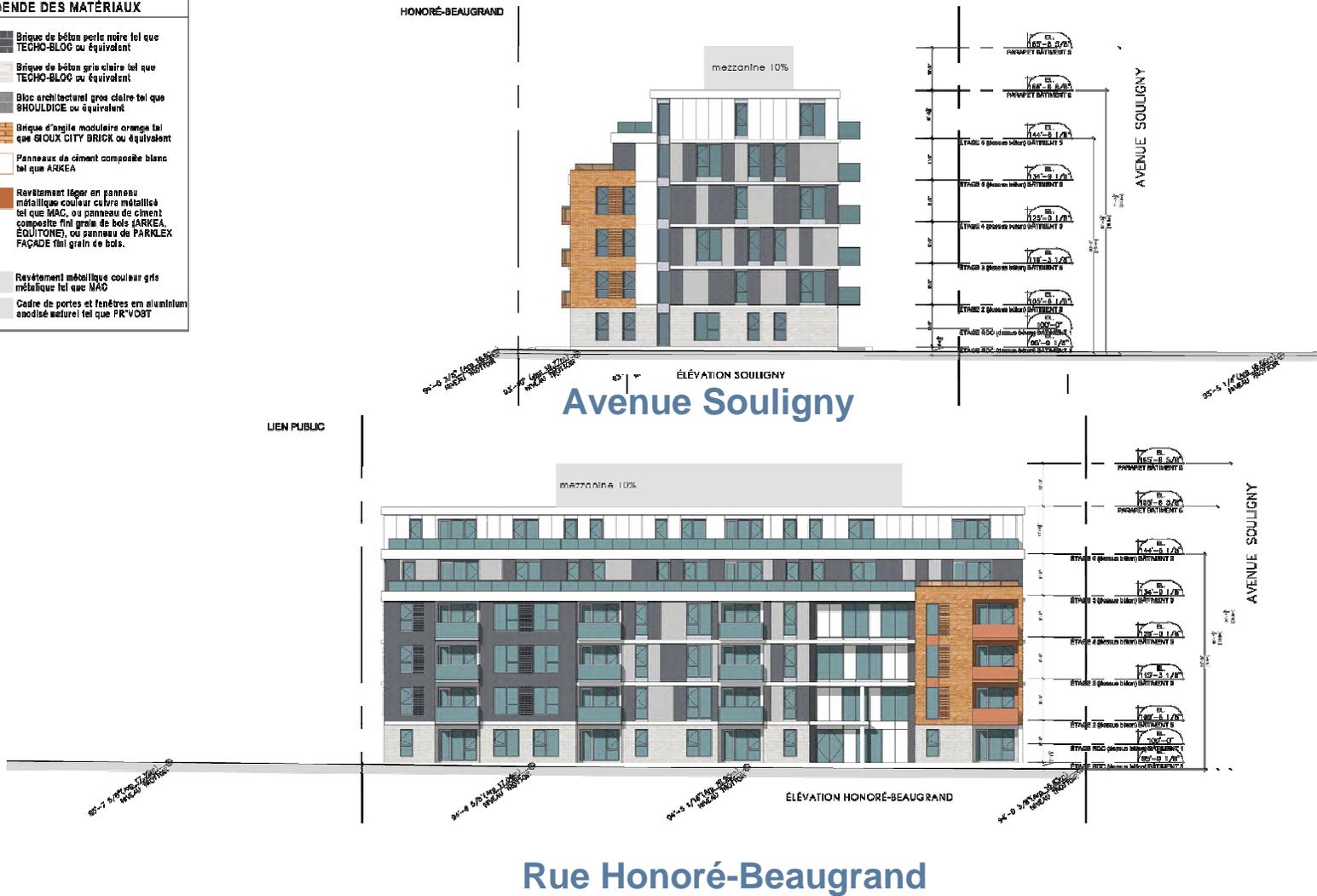
Bâtiment 5 (implantation)



Rue Honoré-Beaugrand

Bâtiment 5 (élévations)

LÉGENDE DES MATÉRIAUX	
	Brique de béton perle noire tel que TECHO-BLOC ou équivalent
	Brique de béton gris clair tel que TECHO-BLOC ou équivalent
	Bloc architectural gros clair tel que SHOULDICE ou équivalent
	Brique d'angle modulaire orange tel que GIOUX CITY BRICK ou équivalent
	Panneaux de ciment composite blanc tel que ARKER
	Revêtement léger en panneau métallique couleur cuivre métallisé tel que MAC, ou panneau de ciment composite fini grain de bois (ARKEA, ÉQUITONE), ou panneau de PARKLEX FAÇADE fini grain de bois.
	Revêtement métallique couleur gris métallique tel que MAC
	Cadre de portes et fenêtres en aluminium anodisé naturel tel que PR'VOBT



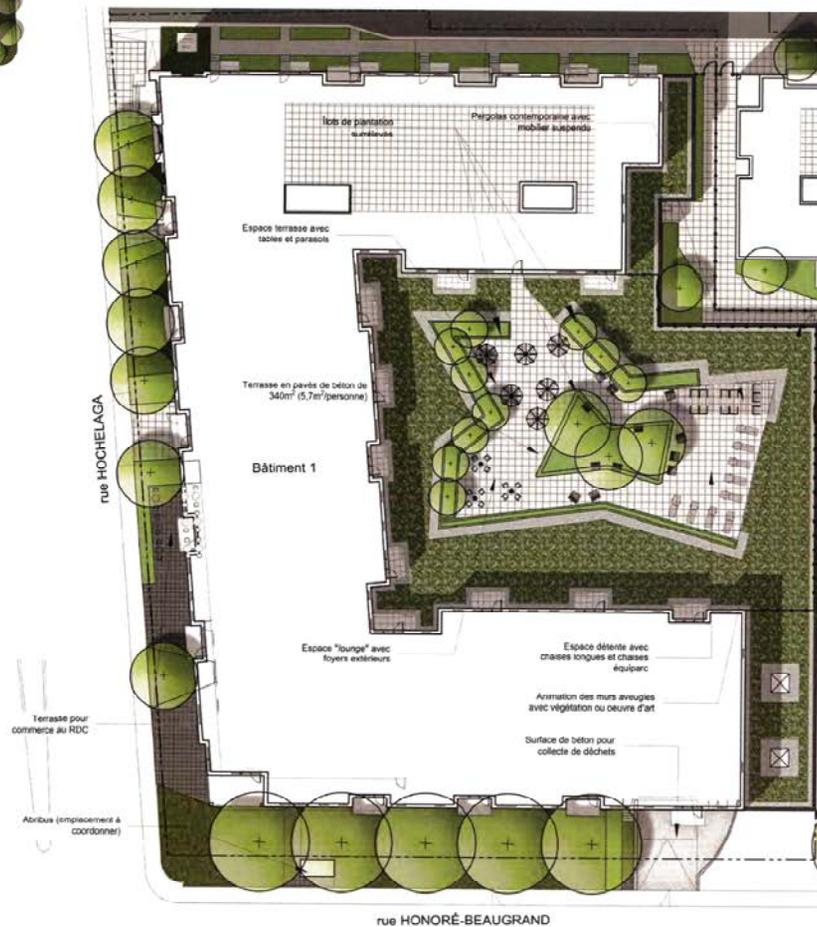
Espaces extérieurs (Phases 1 à 4) total de 81 arbres (domaine privé)



23,4 % de verdissement (domaine privé)

ÉCHELLE: 1/64" : 1'-0"

Espaces extérieurs (bâtiment 1)

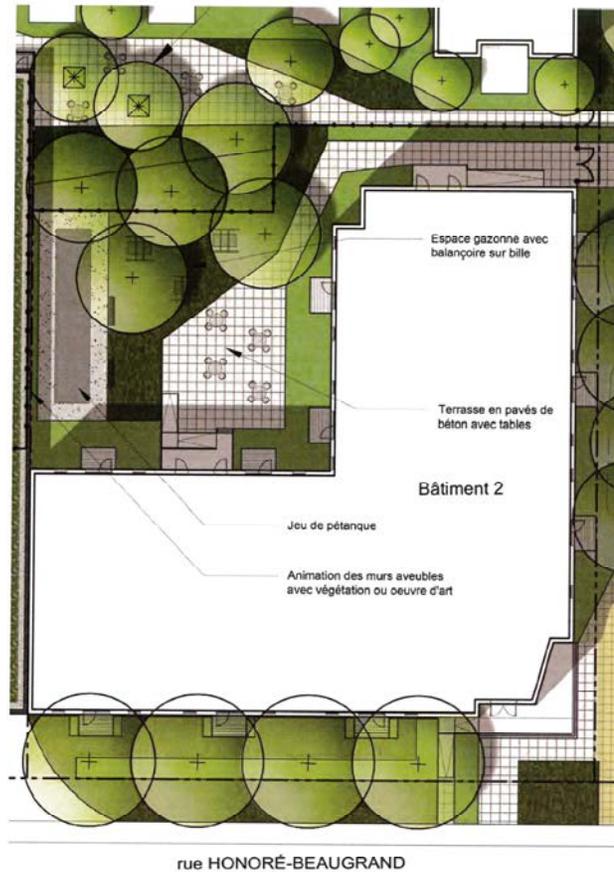


LÉGENDE

- Limite des lots
- Arbre existant
- Arbre proposé
- Pavé de béton (secteur résidentiel)
- Pavé de béton (secteur commercial)
- Gazon en plaques
- Lit de plantation
- Surface de béton
- Toit vert extérieur - Tapis de sedum type "Sedum mat"
- Galet de rivière
- Chaise équiparc
- Chaise longue
- Table pour terrasse avec ou sans parasol
- Foyer extérieur avec chaise
- Balanoire suspendue
- Clôture décorative
- Clôture pour toit terrasse

ÉCHELLE: 1/32" = 1'-0"

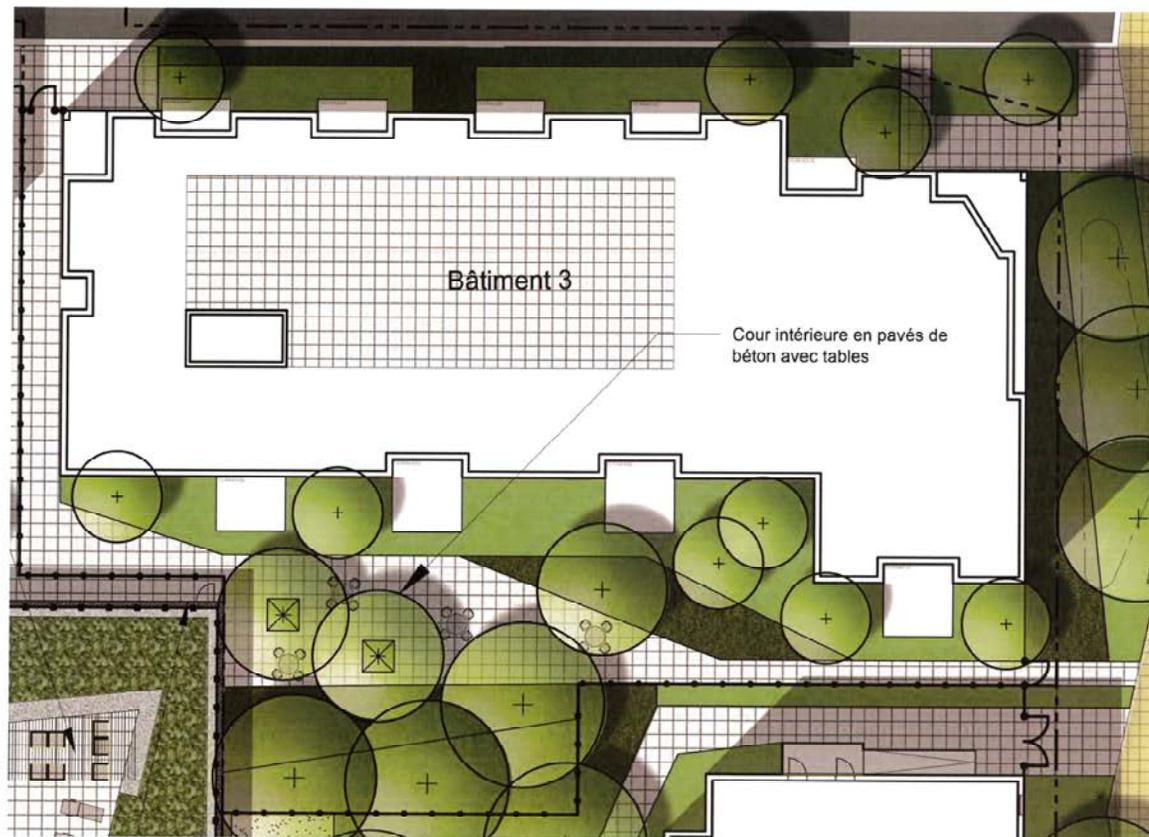
Espaces extérieurs (bâtiment 2)



LÉGENDE

Limite des lots	---
Arbre existant	+
Arbre proposé	○
Pavé de béton (secteur résidentiel)	Grid pattern
Gazon en plaques	Dark green square
Lit de plantation	Light green square
Criblure de pierre	Stippled pattern
Table pour terrasse	Four-legged table icon
Balançoire 4 places sur bille	Swing set icon
Banc	Rectangular bench icon
Closure décorative	Decorative line with circles

Espaces extérieurs (bâtiment 3)



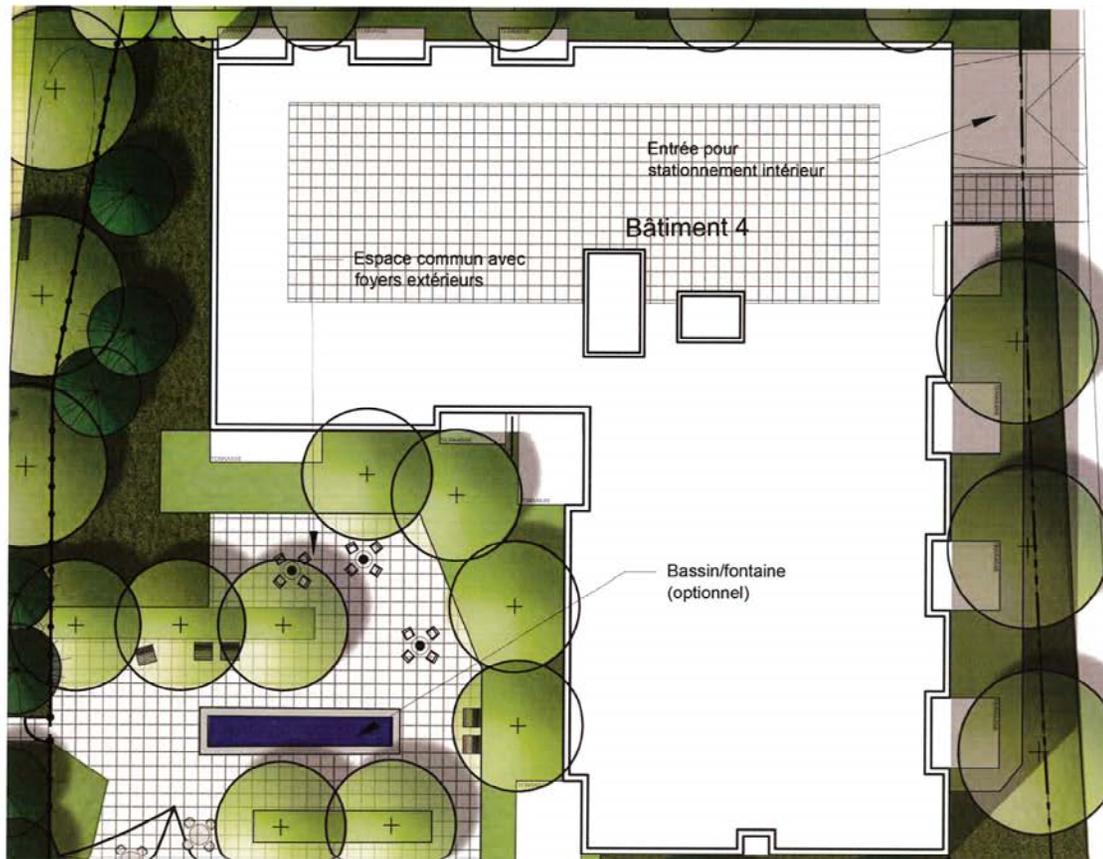
LÉGENDE

	Livelle des lots
	Arbre existant
	Arbre proposé
	Pavé de béton (secteur résidentiel)
	Gazon en plaques
	Lit de plantation
	Fosse de plantation
	Table pour terrasse
	Clôture décorative

Espaces extérieurs (bâtiment 4)



rue HONORÉ BEAUGRAND



LÉGENDE

- Limite des lots
- Arbre existant
- Arbre proposé
- Pavé de béton (secteur résidentiel)
- Gazon en plaques
- Lit de plantation
- Fosse d'arbre
- Chaise équiparc
- Table pour terrasse
- Foyer extérieur avec chaise
- Clôture décorative

avenue SOULIGNY

Espaces extérieurs (bâtiment 5)



LÉGENDE

- Limier des lois 
- Arbre existant 
- Arbre proposé 
- Pavé de béton (secteur résidentiel) 
- Gazon en plaques 
- Lit de plantation 
- Fosse d'arbre 
- Chaise équiparc 
- Table pour terrasse 
- Foyer extérieur avec chaise 
- Culture décorative 

Espaces extérieurs (Lien vert)



rue HONORÉ BEAUGRAND



Extrait du plan - Lien public (voir annexe 2)

Impacts majeurs positifs



- Inclusion d'un volet de logements sociaux et communautaires (67 logements qui représentent une inclusion de 20,6 %);
- Inclusion d'un volet de logements abordables privés (99 unités qui représentent 30,5 %);
- Inclusion d'un nombre important de typologies de logements destinés aux familles (83 % sont des 2 chambres à coucher et des 3 chambres à coucher);
- Implantation d'un lien public (espace aménagé et végétalisé) reliant la rue Honoré-Beaugrand au parc Germaine-Pépin (10 m x 90 m);
- Implantation d'un lien public (incluant une partie publique grevée d'une servitude de passage) reliant la rue Hochelaga à l'avenue Souigny (6 m x 168 m);
- Aménagement de toutes les cases de stationnement à l'intérieur (résidentielles et commerciales);
- Aménagement de toutes les aires de manoeuvres de camionnage et de déchargement liées au volet commercial, incluant les espaces de conteneur à déchets et de recyclage;

Impacts majeurs positifs (suite)



- Aménagement d'une terrasse extérieure (bâtiment 1) comportant une superficie verte (toit vert) avec plantations d'arbres et arbustes;
- Réaménagement complet du parc Germaine-Pépin (après la construction des bâtiments adjacents aux liens publics);
- Réaménagement complet du jardin communautaire Souigny (après la construction des bâtiments adjacents aux liens publics);
- Réaménagement de la rue A.-A.- Desroches (réduction de la largeur de la voie de circulation, aménagement de trottoirs et de l'éclairage et bonification de la superficie du parc Germaine- Pépin);
- Enfouissement de la ligne électrique aérienne Honoré-Beaugrand (de la ruelle au nord de la rue Hochelaga à l'avenue Dubuisson, côté sud)
- Réfection des infrastructures de la rue Hochelaga (égout, aqueduc et réaménagement des trottoirs et de l'éclairage côté sud);

Impacts majeurs positifs (suite)



- Réfection des infrastructures de la rue Honoré-Beaugrand (réaménagement des trottoirs et de l'éclairage côté est);
- Aménagement d'une traverse piétonne (avec îlot refuge) dans la rue Honoré-Beaugrand (relie la rue Madeleine-Huguenin au lien public Honoré-Beaugrand);
- Réaménagement des infrastructures de l'avenue Souigny (supprimer une voie de circulation automobile et aménagement d'une piste cyclable);
- Aménagement d'un jardin collectif dans l'espace résiduel du réaménagement de l'avenue Souigny;
- Aménagement d'une traverse piétonne Honoré-Beaugrand entre les avenues Souigny et Dubuisson (passage de la voie ferrée);
- Aménagement de feux de circulation à l'intersection de la rue Honoré-Beaugrand et de l'avenue Souigny (actuellement à l'étude).

Dérogations



- À la hauteur maximale en étages et en mètres (6 étages et 22,5 mètres) au lieu de 2 à 3 étages et de 7 mètres (art.9);
- Au calcul de la hauteur pour un terrain en pente bordé par plus d'une voie publique, établi à 60 mètres, au lieu de 35 mètres de profondeur (art.18);
- Au recul à laisser pour les équipements mécaniques au toit et les cages d'escaliers ou d'ascenseurs (art.21);
- À l'alignement de construction sur les rues Hochelaga et Honoré-Beaugrand et l'avenue Souigny et ses règles d'insertion et au pourcentage de la façade se devant d'être situé à l'alignement prescrit inférieure à 60 % (art. 52 et 60.1);
- Aux marges latérales et arrière, 1,5 m par endroit, au lieu de 3 ou 4 mètres (art.71 et 75);
- Au pourcentage minimal de maçonnerie, inférieur à 80 % (art.81);
- À la superficie maximale des ouvertures en façade supérieure à 40 % pour les étages supérieurs destinés à l'habitation (art. 87);

Dérogations (suite)

- Aux usages, l'habitation et le commerce ne sont pas permis dans les secteurs de catégorie E.7(1) et E.1 (1) (art. 124);
- À la superficie de plancher maximale occupée par l'usage « épicerie » dans les secteurs de commerce de catégorie C.2 , supérieure à 1 000 m², soit environ 3 855 m² (art.189);
- Au saillies dans une marge (art.330 paragraphe 2);
- À l'aménagement d'un café-terrasse rattaché à un restaurant qui n'est pas permis dans la classe A de la catégorie de commerce C.2 (paragraphe 1 de l'article 413.9);
- Au nombre minimal d'unités de stationnement à fournir, pour le bâtiment regroupant les logements sociaux et communautaires, 17 cases au lieu de 33 places (art.561);
- À l'obligation de contribuer en superficie de terrain seulement, malgré l'article 4 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (14-026).

Conditions au projet particulier



- Interdire l'installation de cabanons dans les cours;
- Soumettre les permis de construction, de transformation, d'enseigne ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs à l'examen du comité consultatif d'urbanisme par le biais des procédures des plans d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA);
- Prévoir l'installation des antennes paraboliques au toit et les prohiber sur les façades;
- Prohiber l'installation de clôtures dans la cour avant des logements en bordure de la voie d'accès pour les pompiers.

Procédure



1^{er} mars et 24 mars 2017	Présentation au comité consultatif d'urbanisme et au Comité Jacques-Viger;
6 juin 2017	Première étape : adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
28 juin 2017	Affichage sur le site et assemblée publique;
4 juillet 2017	Deuxième étape : adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
11 juillet 2017	Parution d'un avis public annonçant la possibilité de déposer une demande d'approbation référendaire dans un journal couvrant le territoire de l'arrondissement ; Procédure d'approbation référendaire, si nécessaire;
5 septembre 2017	Troisième étape : adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement.



Merci pour votre attention