



Adopter le projet particulier PP27-0284 dont l'objet est de modifier 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.

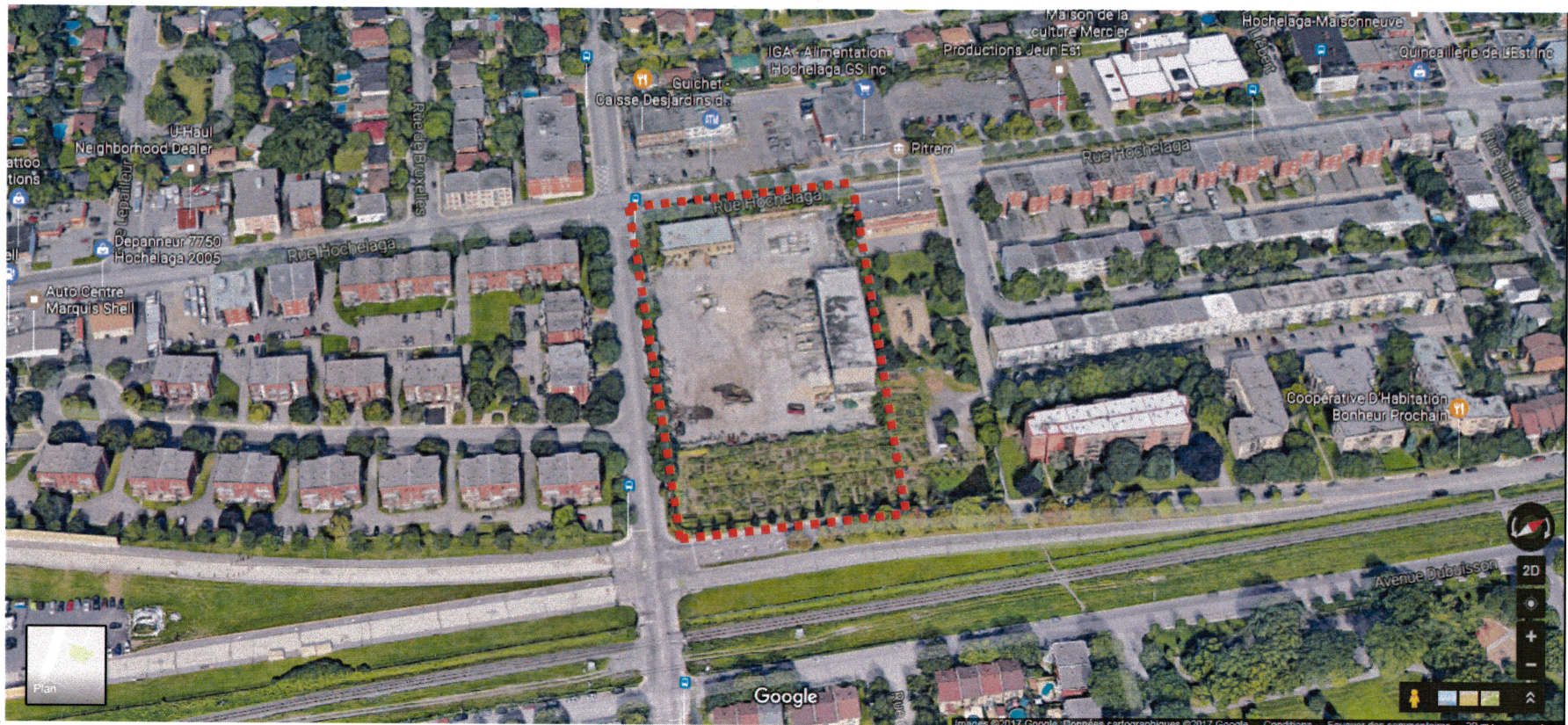
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Assemblée publique de consultation du 21 janvier 2020

Dossier no 1190603013

Cour de voirie Honoré-Beaugrand

Superficie de 13 711,30 m²



Dérogations PP27-0227 et règlement d'urbanisme

Plan de l'annexe B du projet particulier PP27-0227

- Programmation des phases du projet;
- Configuration des lots et de leur superficie respective;
- Aux marges latérales et arrière;
- Géométrie du lien vert;
- Forme des bâtiments projetés;
- Emplacement de l'immeuble regroupant le logement social et communautaire;
- Déplacement de l'entrée du stationnement intérieur sur l'avenue Souigny;
- Identification d'une servitude de passage qui servira à maintenir la liaison entre la rue Hochelaga et le parc linéaire, en remplacement de la voie d'accès pour les pompiers, devenue obsolète à la suite de l'abandon de la résidence en arrière lot.

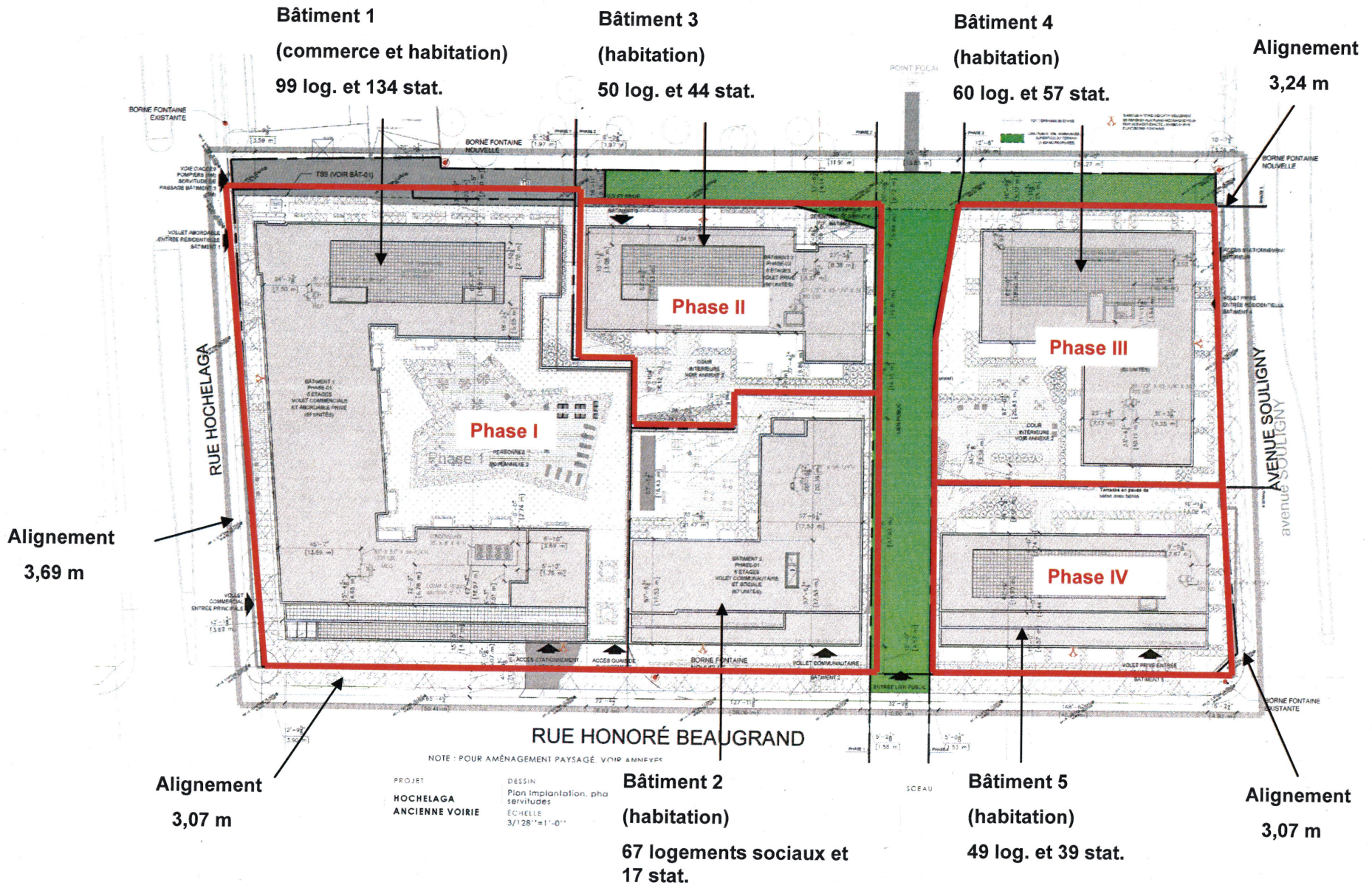
Règlement d'urbanisme (01-275)

- La voie d'accès (aire de chargement et stationnement) sur la rue Honoré-Beaugrand, largeur supérieure à 10 mètres, soit 13,55 mètres (art.551).

Justification

- Forme de lotissement plus régulière;
- Cour intérieure communiquant avec le lien vert prévue dans la phase 3 du projet;
- Localisation de l'immeuble du volet social sur un terrain de coin, érigé en mode isolé, bien à l'écart de la partie commerciale du complexe domiciliaire;
- Élimination de la problématique d'accès du bâtiment en arrière lot;
- Augmentation du verdissement du site, en retirant notamment la voie carrossable exigée pour le passage des camions de pompiers.

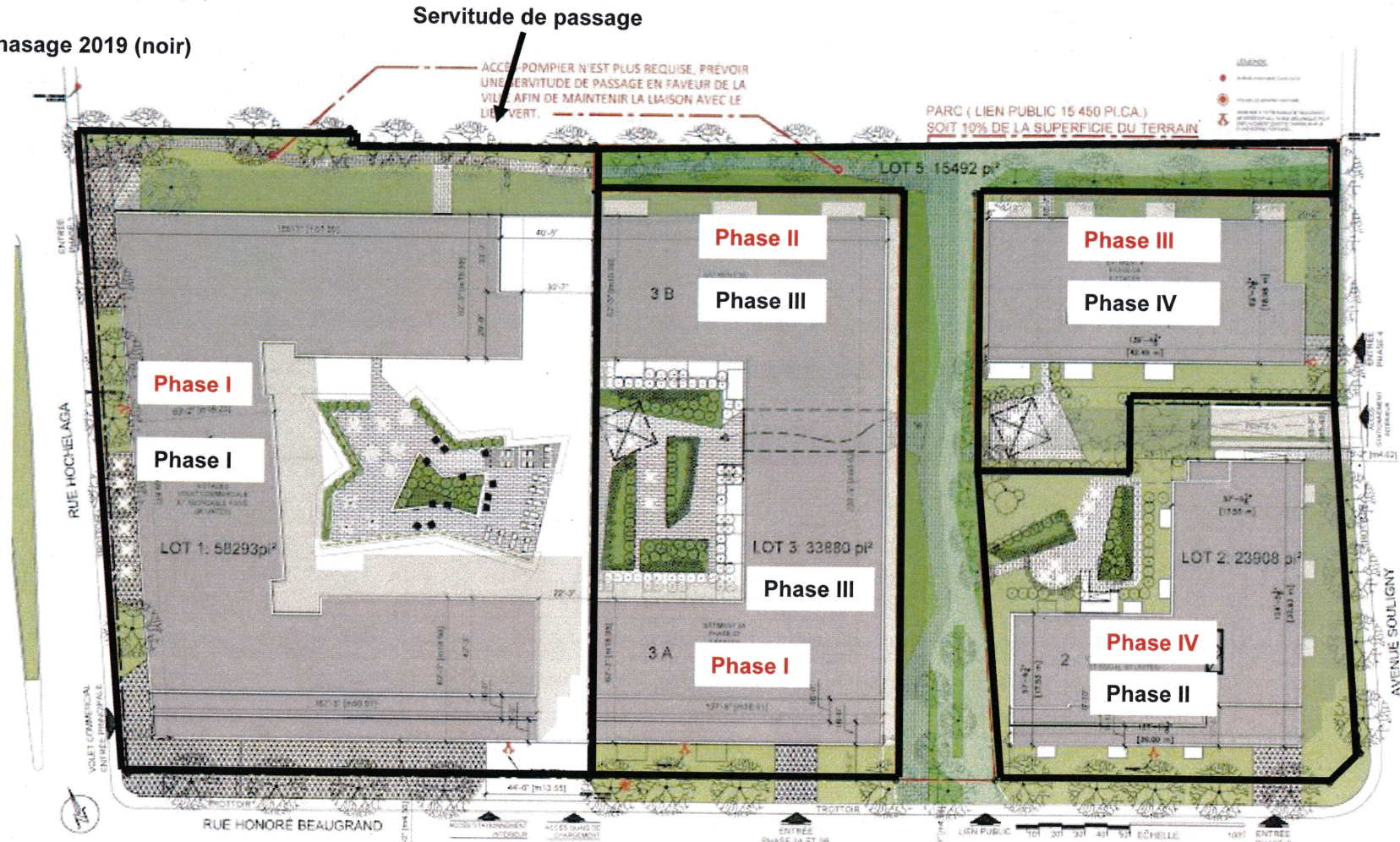
Implantation (2017)



Implantation et phasage proposés

Phasage 2017 (rouge)

Phasage 2019 (noir)



CLIENT: **EJP**
CONSTRUCTION

PROJET: 14-07_HOCHÉLAGA
PROJET EN DÉVELOPPEMENT

DESSIN: IMPLANTATION

ECHELLE: 1/500

ÉMISSION: NOV 2019
DATE: 2018-10-08
Rev: 1 2019-10-22



forme | 03

Rues Hochelaga/Honoré-Beaugrand (2017)



Vue sur l'angle Hochelaga/Honoré-Beaugrand

CLIENT

EJP
CONSTRUCTION INC.

PROJET

HOCHELAGA
ANCIENNE VOIRIE

DESSIN

Volumétrie et perspectives
générales
ÉCHELLE

EMISSION:

CCU

DATE:

01 mars 2017

SCEAU



FORME
STUDIO ARCHITECTURE

PAGE

12

Implantation précédente et proposée

Bâtiment 1 (commerce et habitation)

96 log. (volet abordable et privé)

(superficie commerciale = 3392, 70 m²)
(104 cases)

(44 cases commerce) (60 cases habitation)

Bâtiments 3a et 3b

(habitation)

118 log. (volet privé)

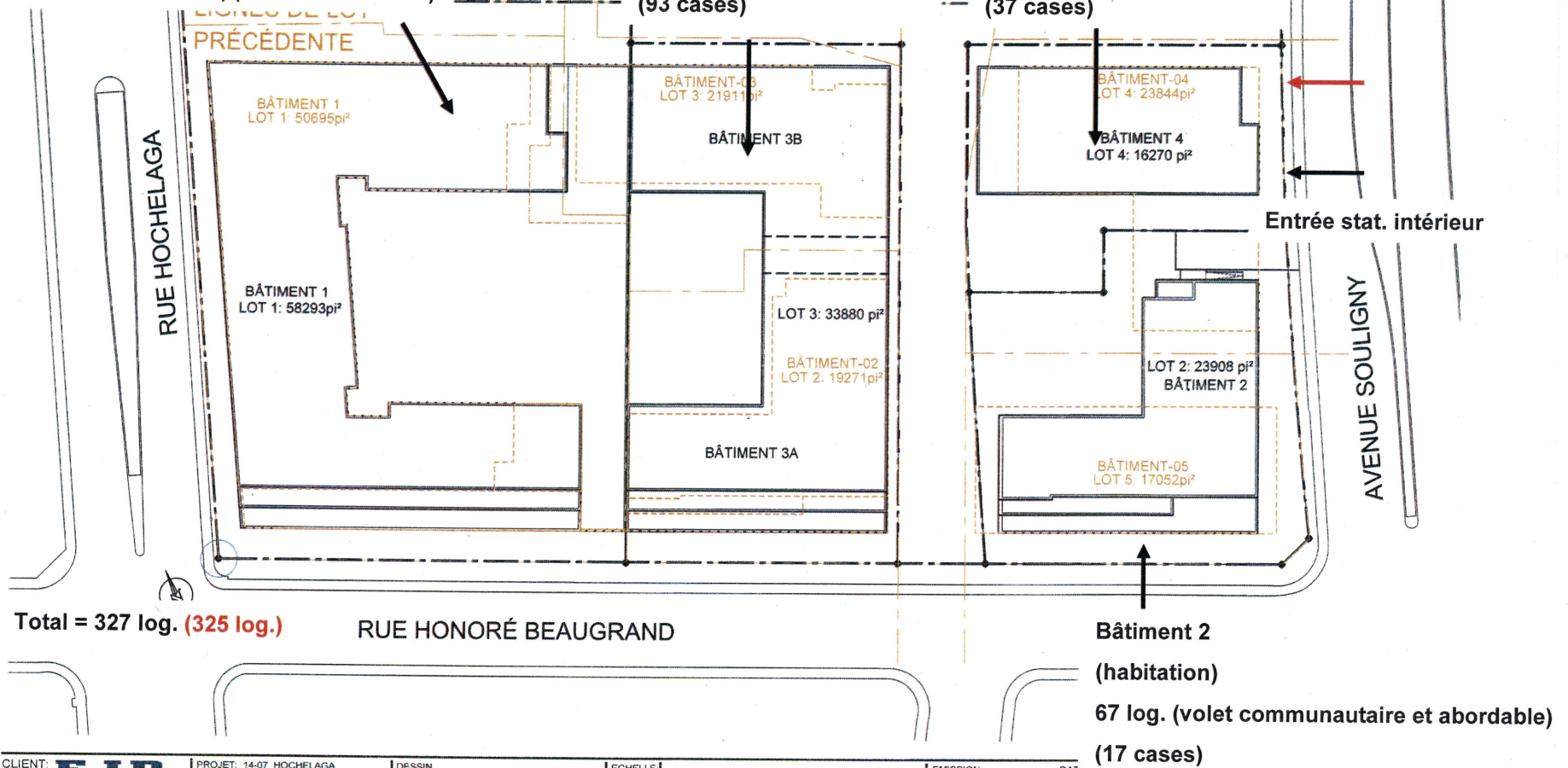
(93 cases)

Bâtiment 4

(habitation)

46 log. (volet privé)

(37 cases)



Total = 327 log. (325 log.)

RUE HONORÉ BEAUGRAND

Bâtiment 2

(habitation)

67 log. (volet communautaire et abordable)

(17 cases)

CLIENT: **EJP**
CONSTRUCTION

PROJET: 14-07_HOCHELAGA
PROJET EN DEVELOPPEMENT

DESSIN
IMPLANTATION PRÉCÉDENTE
ET PROPOSÉE

ECHELLE
n/a

EMISSION
POUR CCU NOV 2019

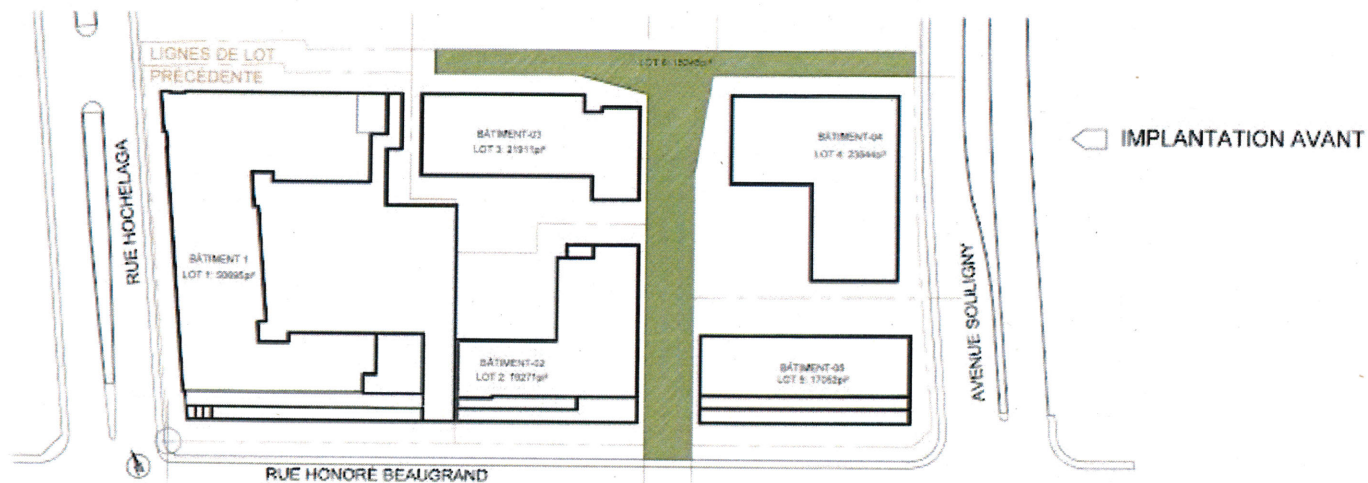
DAT
2019-10-08



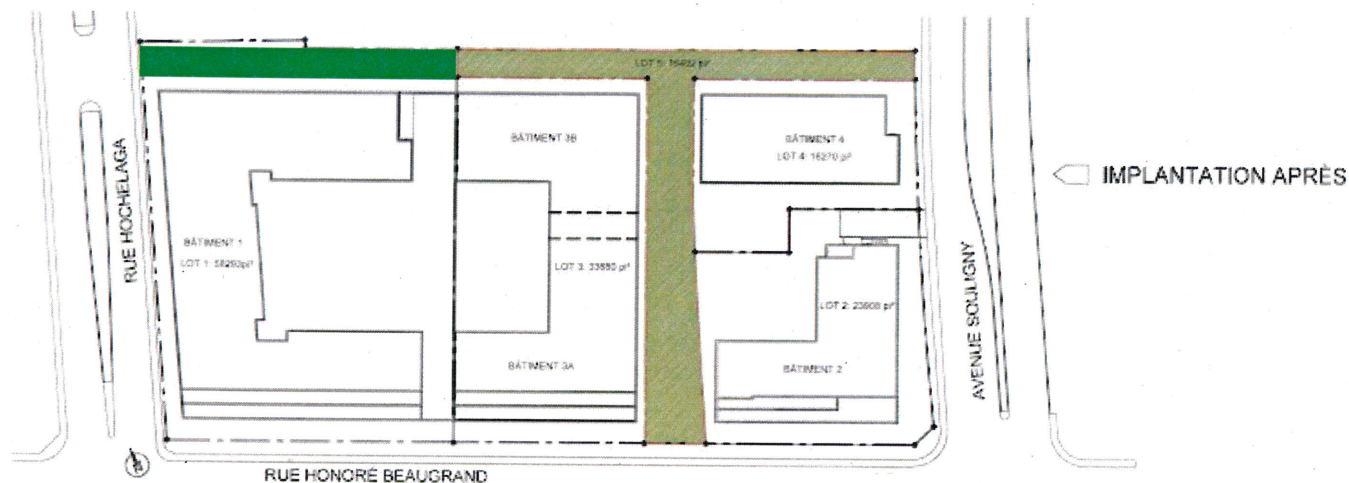
FOUR U6
STUDIO ARCHITECTURE

Configuration du lien vert

Avant



Après



CLIENT: **EJP**
CONSTRUCTION

PROJET: 14-07_HOCHELAGA
PROJET EN DÉVELOPPEMENT

DESSIN
IMPLANTATION PRÉCÉDENTE
ET PROPOSÉE

ECHELLE
1/24

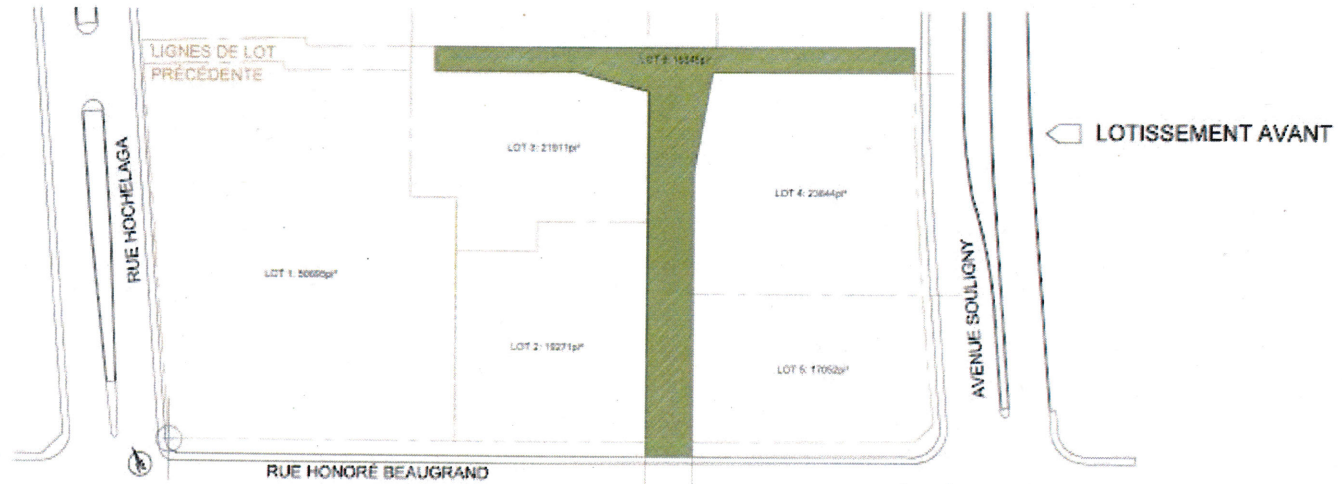
ÉMISSION
POUR CCU NOV 2019 DATE
2019-10-08



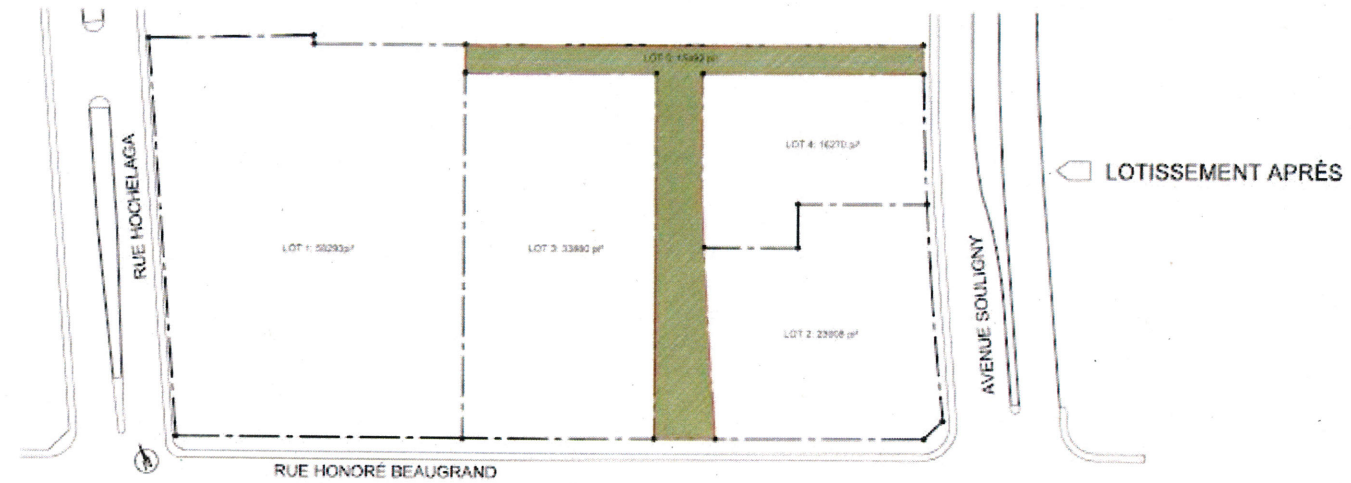
forme | 05
DESIGN COMMUNICATION

Configuration du lotissement

Avant



Après



Élévations du côté est (rue Hochelaga)

Avant



AVANT

Après



APRÈS

CLIENT **EJP**
CONSTRUCTION

PROJET: 14-07_HOCHELAGA
PROJET EN DÉVELOPPEMENT

DESSIN
PERSPECTIVES PRÉCÉDENTES
ET PROPOSÉES

ECHELLE
n/a

EMISSION
POUR CCU NOV 2019

DATE
2019-10-08



forme
STUDIO ARCHITECTURE

08

Justification

- **Les ajustements demandés maintiennent les pré-requis de développement inscrits à l'appel public de proposition en ce qui concernent le volet du logement communautaire, le minimum d'unités vendues à prix abordable ainsi que l'aménagement du lien vert assurant l'accès au parc Germaine-Pépin;**
- **Parmi les motifs invoqués par le constructeur, notons principalement que la nouvelle proposition présente une forme de lotissement plus régulière, propose une cour intérieure communiquant avec le lien vert dans la phase 3 du projet, localise l'immeuble du volet social sur un terrain de coin, érigé en mode isolé, bien à l'écart de la partie commerciale du complexe domiciliaire, élimine la problématique d'accès du bâtiment en arrière lot et permet d'accroître par le fait même le verdissement du site, en retirant notamment la voie carrossable exigée pour le passage des camions de pompiers à cet endroit;**
- **La présente demande ne compromet pas le concept original qui demeure essentiellement le même sur le plan volumétrique sans provoquer d'incidences négatives sur les conditions d'ensoleillement des propriétés voisines;**

Justification (suite)

- **Le constructeur se doit de rendre son bâtiment plus attractif auprès des occupants commerciaux, en offrant des superficies de plancher plus importantes au supermarché d'alimentation. La mise en place d'un commerce de proximité constitue une condition essentielle à la viabilité économique du projet;**
- **De plus, comme le projet du site de la cour Beaugrand comprend la réalisation d'un volet de logements sociaux et communautaires de 67 logements et un volet de logements abordables de 96 logements, il est convenu que le promoteur EJP Construction inc. ratifie une Convention d'acquisition en formule clé en main avec le Groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier (BSQ) ou l'organisme bénéficiaire. L'acte de vente prévoira une clause résolutoire garantissant la réalisation par le promoteur privé du volet de logements sociaux et communautaires ainsi que le dépôt d'une lettre de garantie bancaire pour la réalisation du volet de logements abordables.**

Recommandation

- À sa séance du 5 novembre 2019, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet.
- Condition :
 - Prévoir l'octroi d'une servitude de passage entre la rue Hochelaga et le lien vert.

Merci pour votre attention