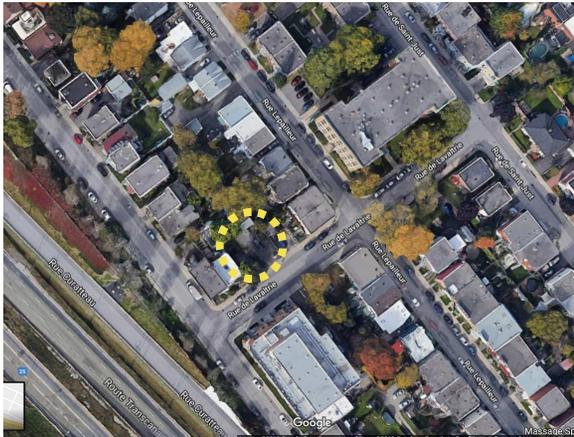


**Projet particulier PP27-0273  
7725, rue de Lavaltrie**  
Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve  
**Assemblée publique de consultation – Le jeudi 24 octobre 2019**

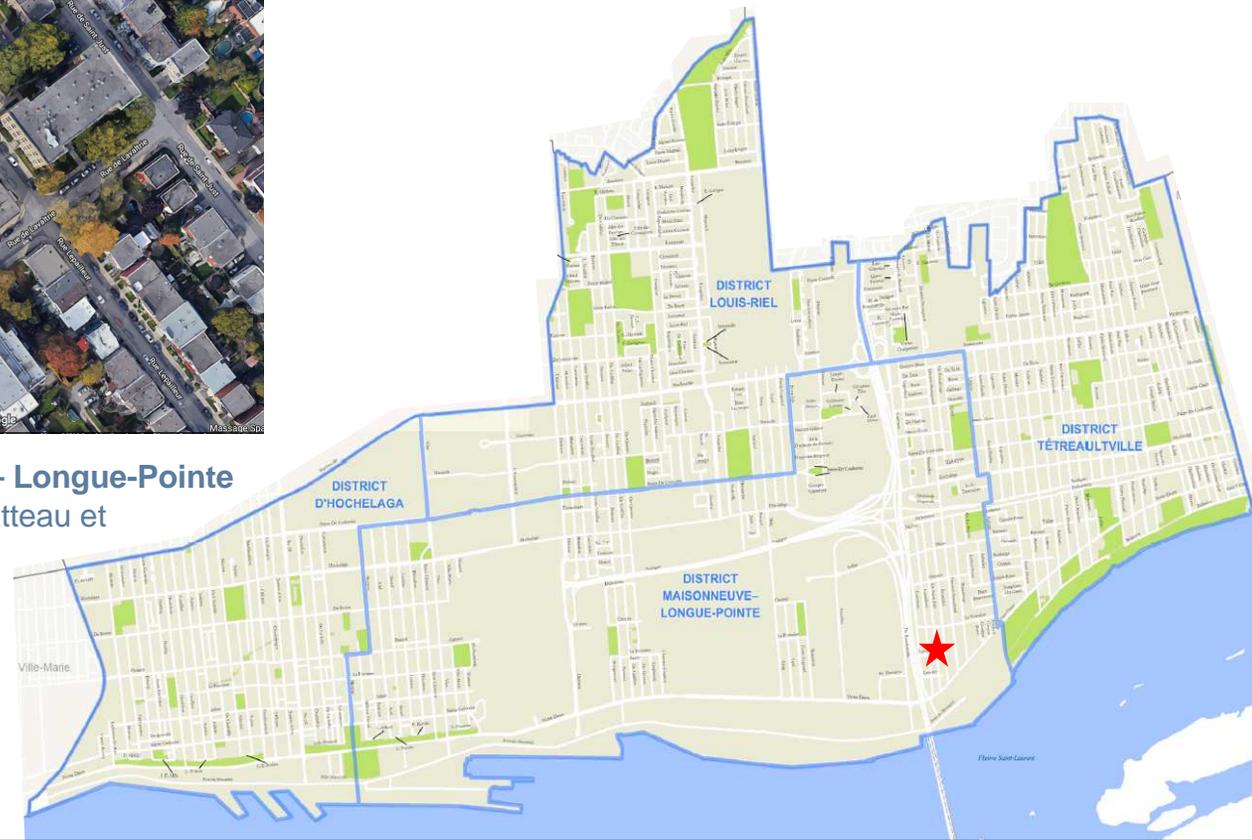
## Projet Particulier

## 7725, rue de Lavaltrie

Adopter le projet particulier PP27-0273 autorisant la démolition d'un bâtiment résidentiel situé au 7725, rue de Lavaltrie, afin de permettre la construction d'un immeuble d'habitation.



**District Maisonneuve – Longue-Pointe**  
Situé entre les rues Curatteau et  
Lepailleur



## 6.1 Projet Particulier

7725, rue de Lavaltrie

### Détail de l'immeuble :

- Bâtiment unifamilial
- Construction approximative en 1945



## Les dérogations au Règlement d'urbanisme (01-275) sont les suivantes :

### L'article 9 – Hauteur maximale autorisée en mètres et en étages

Hauteur maximale en étages: **2 étages** /

proposé: **3 étages**

Hauteur maximale en mètres: **9 mètres** /

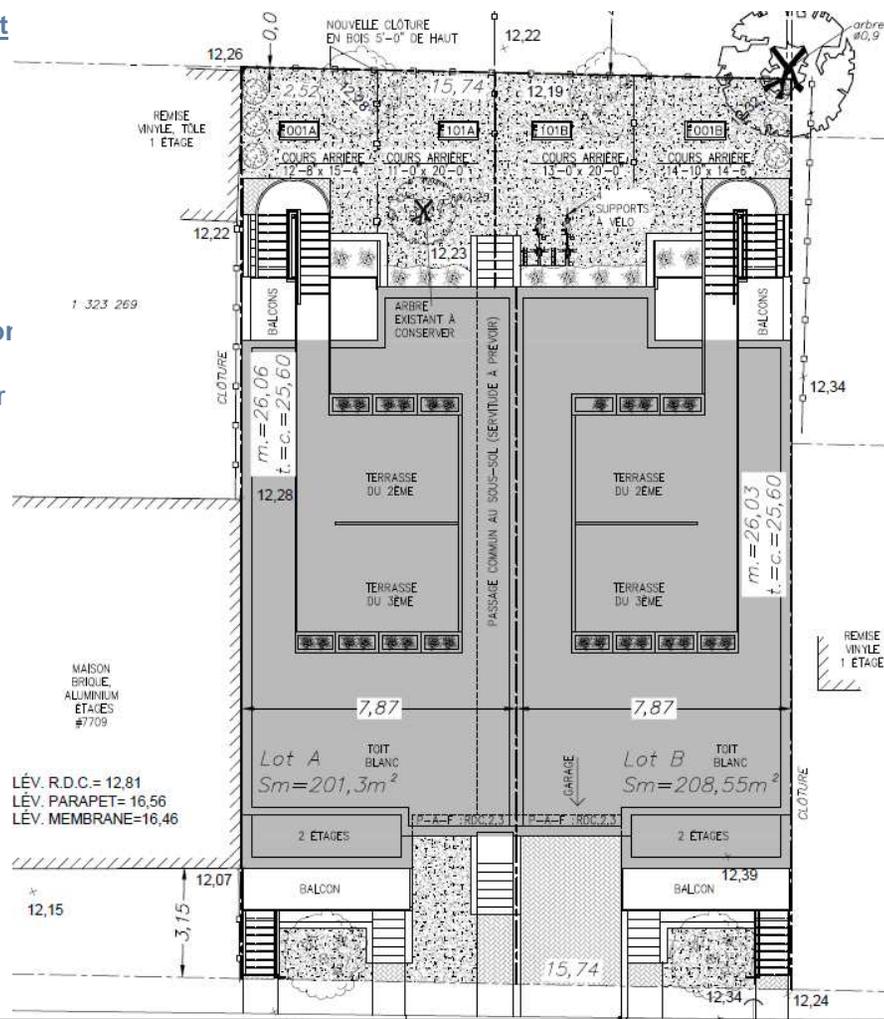
proposé: **12 mètres max.**

### L'article 40 – Taux d'implantation

Il est proposé d'implanter le bâtiment à **un taux d'environ 60 %**; le maximum étant de **50 %**. Toutefois, le projet prévoit **respecter le minimum d'espace vert requis** par la réglementation.

### L'article 49 – Mode d'implantation

Le bâtiment prévoit être implanté en **mode contigu**, soit sur la limite latérale droite en dérogeant ainsi au mode d'implantation jumelé régi par la règle d'insertion. Cette implantation **permet d'offrir des logements de plus grande superficie**;



## Les dérogations au Règlement d'urbanisme (01-275) sont les suivantes :

### Les articles 52, 56 et 62 – Alignement de construction.

Au moins **60 % de la superficie de la façade** doit se situer à l'alignement de construction (3,15 mètres). Il est proposé **d'aligner environ 46 % de la façade avec le bâtiment unifamilial situé à la gauche**. Un retrait est prévu pour les autres plans de façade.

### L'article 124 – Usages prescrits.

**Zone H.1-3 : 3 logements + un logement supplémentaire au sous-sol.** Le bâtiment prévoit **8 logements** dont deux logements au sous-sol.

### L'article 561 – Nombre minimal d'unités de stationnement.

**Un minimum de 4 unités est exigé** pour un bâtiment de 8 logements. Le projet prévoit fournir **une unité de stationnement intérieur**. Toutefois, deux unités de stationnement intérieur pourraient être envisagés si celles-ci sont aménagées l'une derrière l'autre.



Plans de façade alignés avec le bâtiment voisin (shoebox).



## Projet ::: Visuel 3D et bonification du projet



### Objets de négociation :

- Taux d'implantation max de 60 %
- Pas de mezzanines
- Plus de 22 % d'espaces vert
- Conserver un arbre à l'arrière
- Stationnement pour vélos
- Alignement avec le voisin (shoebox)
- Recul du 3e étage
- Espaces extérieurs privés
- Enlèvement de l'escalier en façade (vers 2e étage)
- Simplification de la façade (3 types de revêtements max.)

## Évaluation du projet

---

**La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à ce projet pour les raisons suivantes :**

- **Le bâtiment à démolir présente plusieurs dérogations à la réglementation d'urbanisme.** Le projet offrira une amélioration du cadre bâti dans le secteur en plus d'accueillir des nouveaux résidents;
- Le projet offre une typologie de **logements à deux chambres pouvant accueillir des familles;**
- La construction d'un bâtiment de trois étages incluant **un recul au troisième étage**, permet d'atténuer l'effet de hauteur du bâtiment. De plus, cette construction prévoit **s'aligner avec le bâtiment adjacent d'un étage;**
- La localisation du lot permet un **ensoleillement adéquat pour les bâtiments environnants.** D'ailleurs, une étude d'ensoleillement démontre **peu d'incidence** au sud, soit sur le terrain du **bâtiment voisin d'un étage;**
- Le site est situé à quelques minutes de **marche d'arrêts d'autobus sur la rue Notre-Dame Est, menant vers le centre-ville** ou vers les services de proximité situés sur cette même rue. La station de **métro Honoré-Beaugrand** est accessible par autobus à cinq minutes de marche. De plus, une marche de dix minutes est requise pour accéder au **parc Bellerive;**
- **Stratégie d'inclusion applicable.** Il est convenu que le requérant ratifie une entente avec la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement concernant **le volet logements sociaux et le volet logements abordables**, et ce, avant l'adoption de la deuxième résolution par le conseil d'arrondissement (CA).



***Merci pour votre attention***