



Adopter le projet particulier PP27-0277 modifiant le projet particulier PP27-0210 afin de permettre la construction de deux bâtiments industriels projetés sur le côté sud de la rue Notre-Dame Est, localisé sur le lot 5 886 616, entre les rues Guybourg et Clarence-Gagnon.

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Assemblée publique de consultation juillet 2020

Dossier no 1190603009



Mercier
Hochelaga-Maisonneuve
Montréal 



Cadastre





Description du projet (deux phases de développement)

Le premier volet :

- Construction d'un bâtiment industriel d'une hauteur de 11,69 mètres, érigé en mode isolé, destiné à accueillir plusieurs occupants (13). Son parement extérieur se compose majoritairement d'un revêtement métallique de ton gris et de brique d'argile noir;

Le second volet :

- Construction d'un bâtiment similaire, avec une façade plus étroite, localisé du côté ouest du corridor assurant le passage de la servitude. Le requérant prévoit offrir des mini-entrepôts;
- Aménagement d'une aire de stationnement de 51 cases.

Traitement de l'interface avec les usages sensibles :

- Aménagement d'un talus recouvert de végétaux d'une hauteur de 2,01 mètres en prévision de mitiger les nuisances générées par les manœuvres des camions (bruit, poussière);
- Les locaux industriels peuvent être offerts aux compagnies de transport et de distribution mais aussi à toutes les entreprises dont l'usage est autorisé dans le secteur.

Dérogation au projet particulier PP27-0210

Dérogation projet particulier PP27-0210

- Le terrain du requérant fait toujours partie de l'aire d'application du projet PP27-0210, malgré la transaction. Toutes les dispositions continuent de s'appliquer à la nouvelle propriété. Le premier alinéa du projet particulier ne mentionne que la possibilité de construire un seul bâtiment à l'intérieur du territoire d'application correspondant à la délimitation du lot original. Il faut donc ajuster le libellé de la résolution CA15 270114 en conséquence.

Dérogations

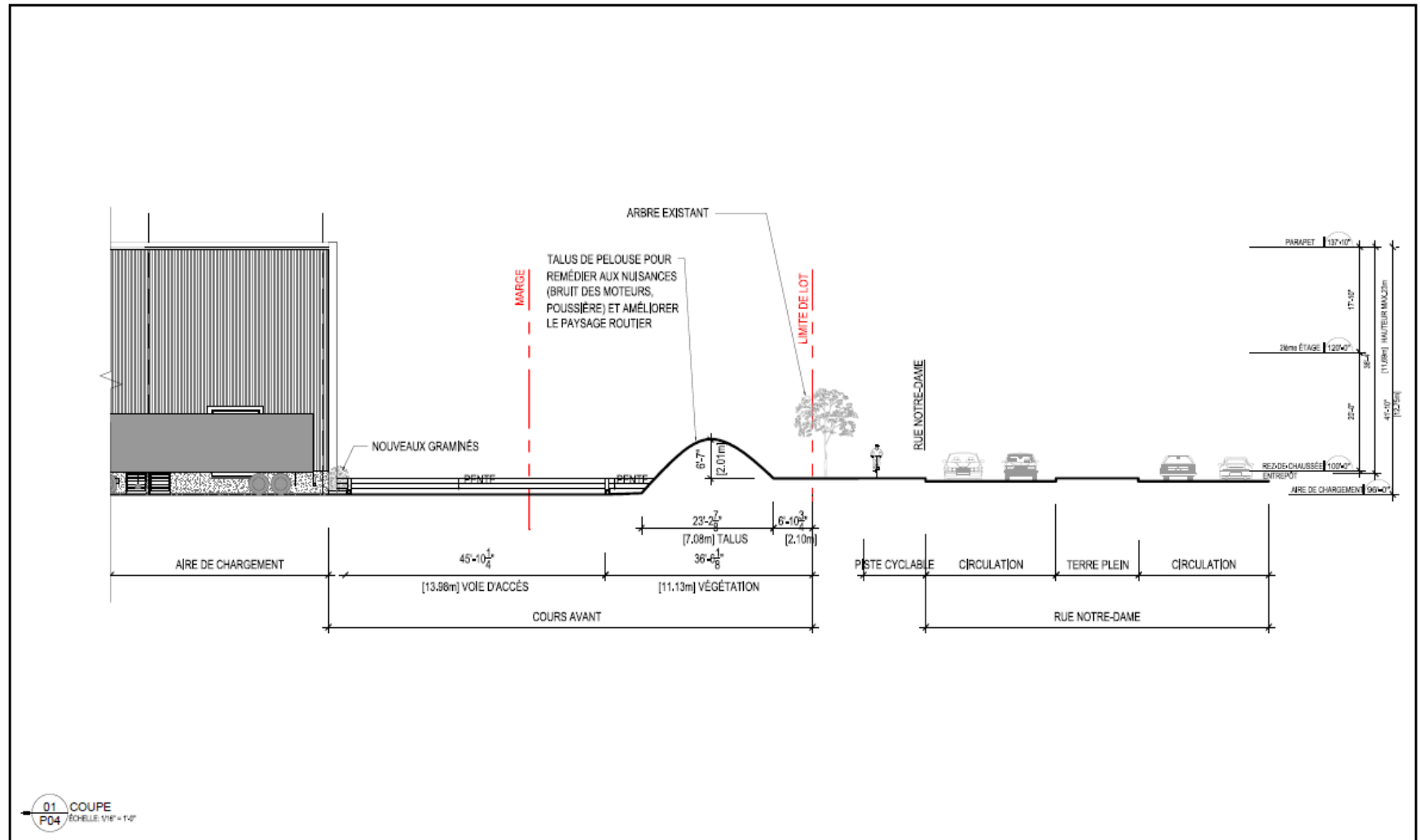
Dérogations au règlement d'urbanisme (01-275)

- À l'alignement de construction, le bâtiment de référence (Grues Francoeur) se trouve à une distance de 23,58 mètres de la limite de l'emprise de la rue Notre-Dame Est tandis que les deux immeubles sont implantés plus près de la voie publique, soit, approximativement à 15,25 mètres (article 52);
- À la largeur maximale de la voie d'accès desservant une aire de chargement limitée à 10 mètres, soit 13,9 mètres (article 551 paragraphe 1).

Dérogation au règlement sur le lotissement (RCA04-27003 modifié)

- Au paragraphe 1 de l'article 18, les deux immeubles pourront demeurer sur le même lot distinct afin de faciliter l'application de la réglementation d'urbanisme et le partage des accès et du stationnement.

Coupe (Phase I)



01 COUPE
P04 ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"

Trois Architecture

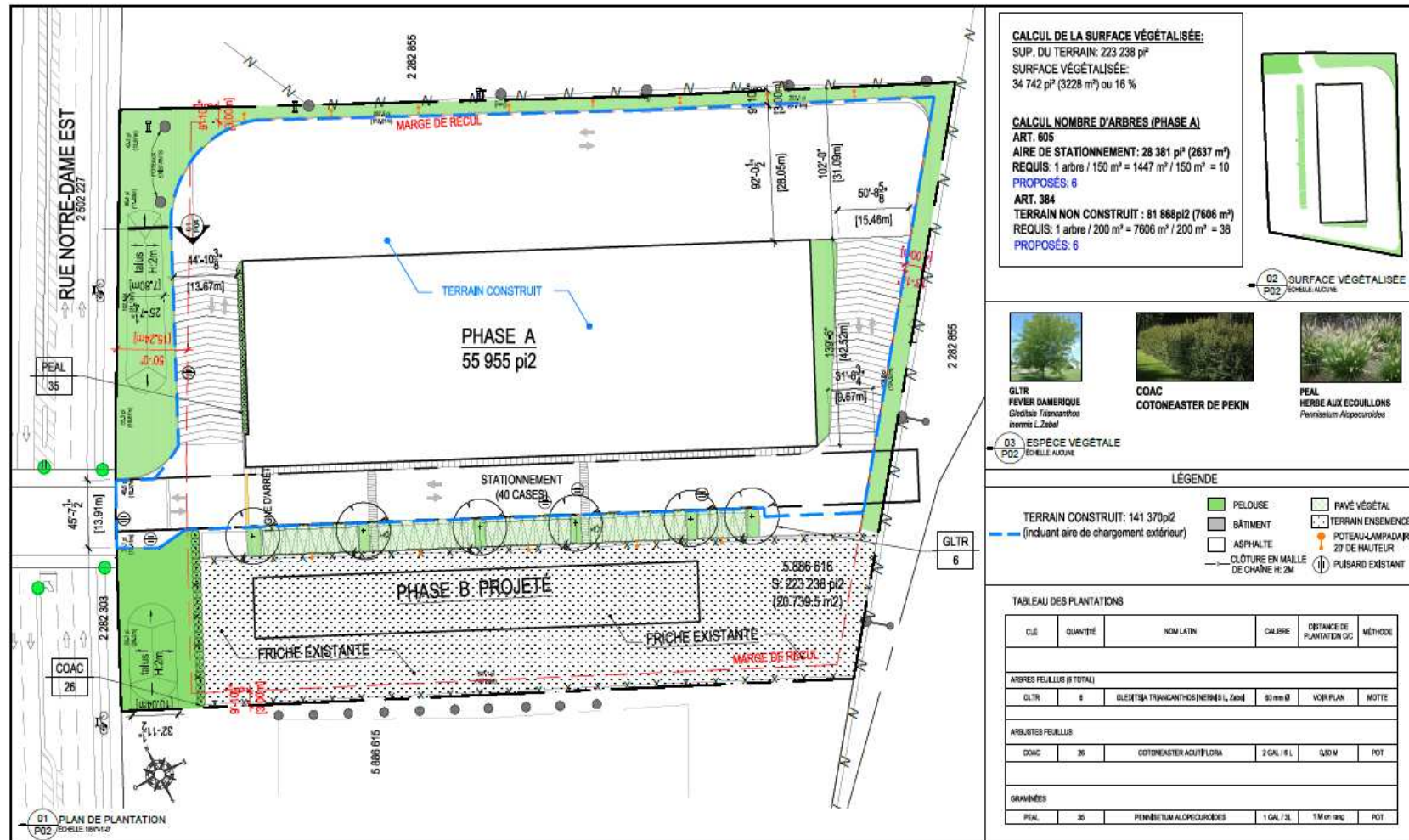
397 Ave. Ste-Croix,
Vieux St-Laurent
Quebec Canada H4N 2L3
Tel: 514-745-5787

COUPE PROPOSÉE

DATE: RÉVISION 20 JANVIER 2020
19 NOVEMBRE 2019
ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"

PROJET:
CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616
P04

Plan des aménagements extérieurs (Phase I)



Trois_Architecture

397 Ave. Ste-Croix,
 Vieux St-Laurent
 Québec, Canada H4N 2L3
 Tél: 514-746-5767

PLAN DE L'AMÉNAGEMENT PROPOSÉE PHASE A

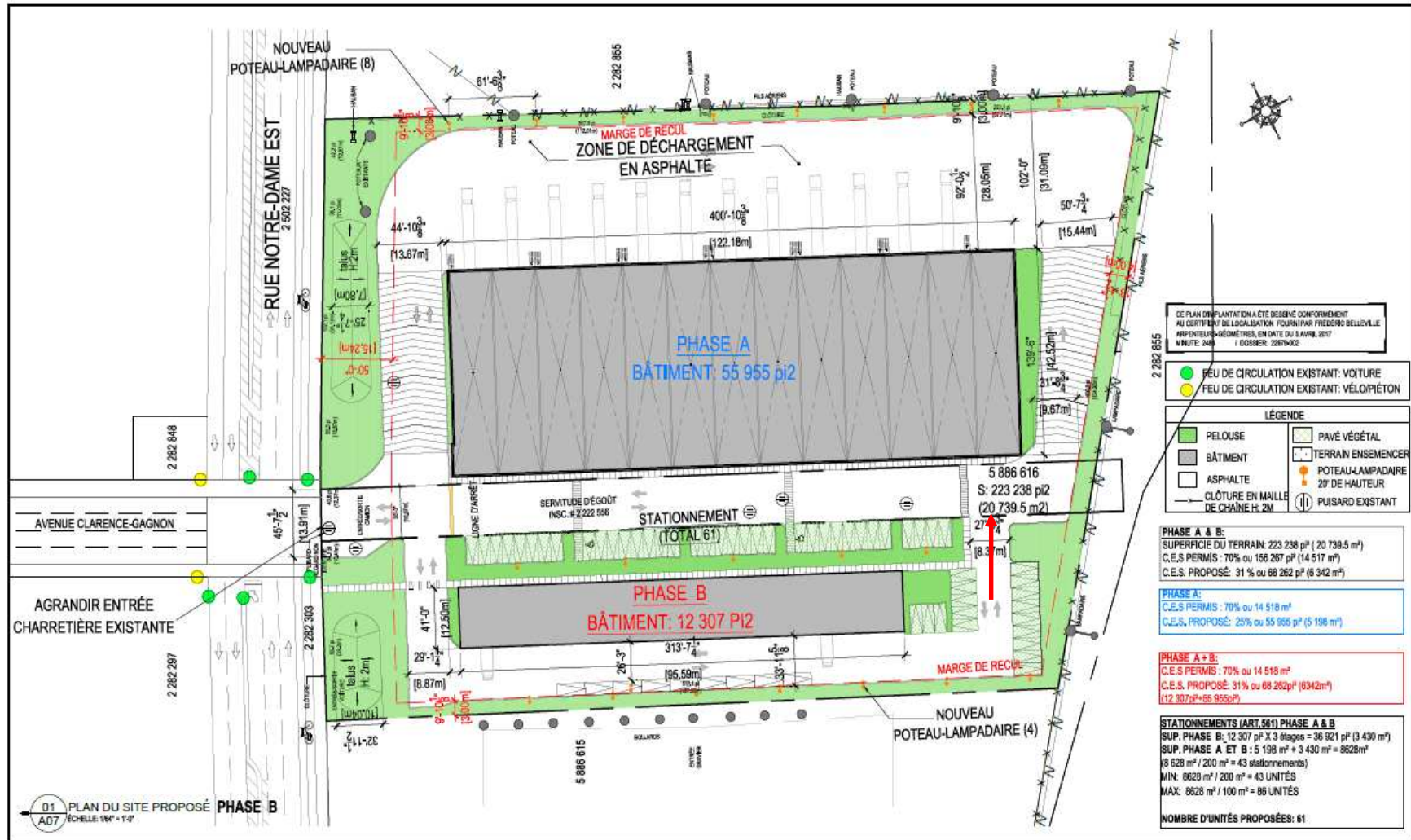
DATE: RÉVISION 20 JANVIER 2020
 19 NOVEMBRE 2019
 ÉCHELLE: 1/64"=1'-0"

PROJET:
CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616
P02



CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616
A02

Plan type (Phase II)



Trois Architecture

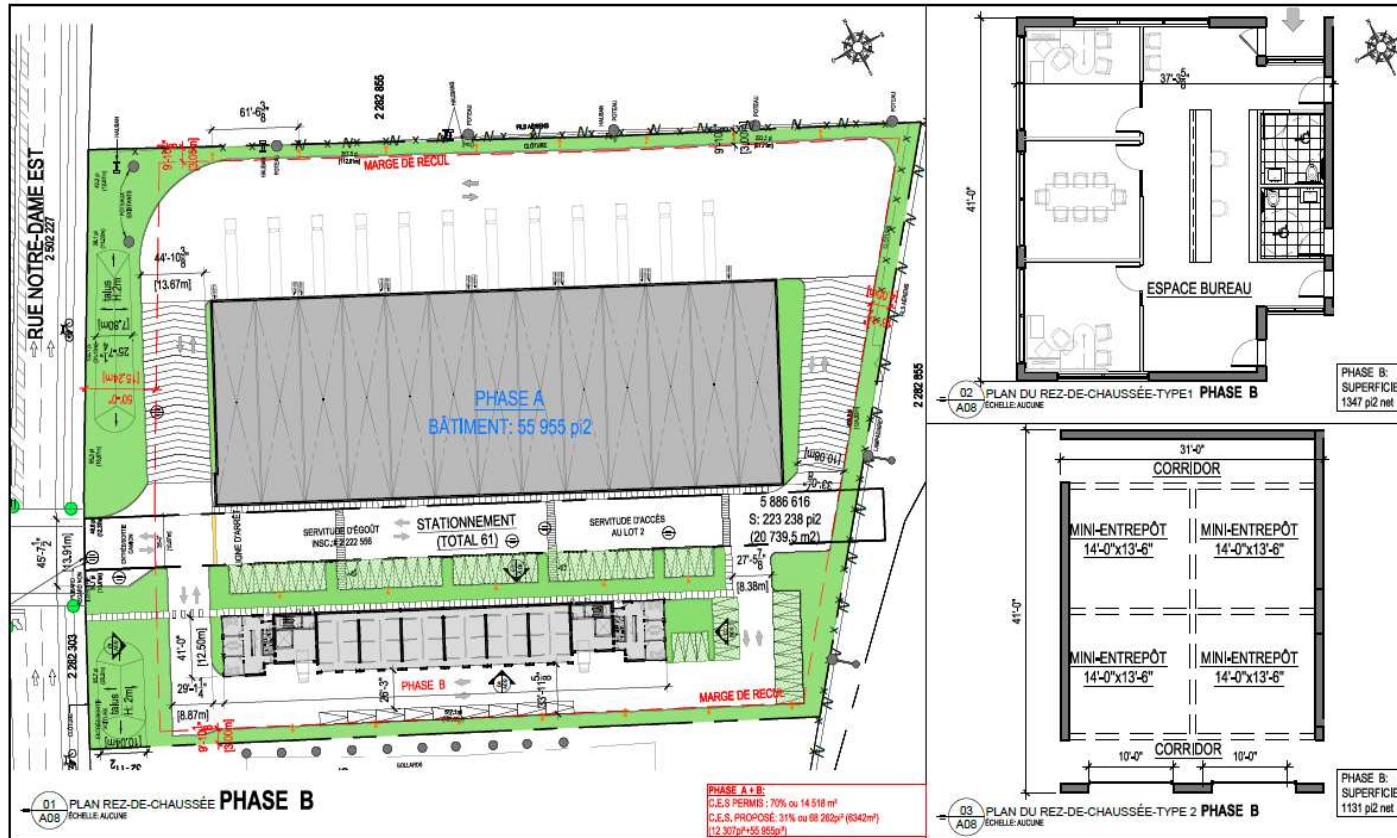
397 Ave. Ste-Croix,
Vieux St-Laurent,
Quebec, Canada H4N 2L3
Tel: 514-748-5767

PLAN DU SITE PROPOSÉ PHASE B

DATE: RÉVISION 20 JANVIER 2020
19 NOVEMBRE 2019
ÉCHELLE: 1/64" = 1'-0"

PROJET:
**CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616**
A07

Rez-de-chaussée (Phase II)



Trois Architecture

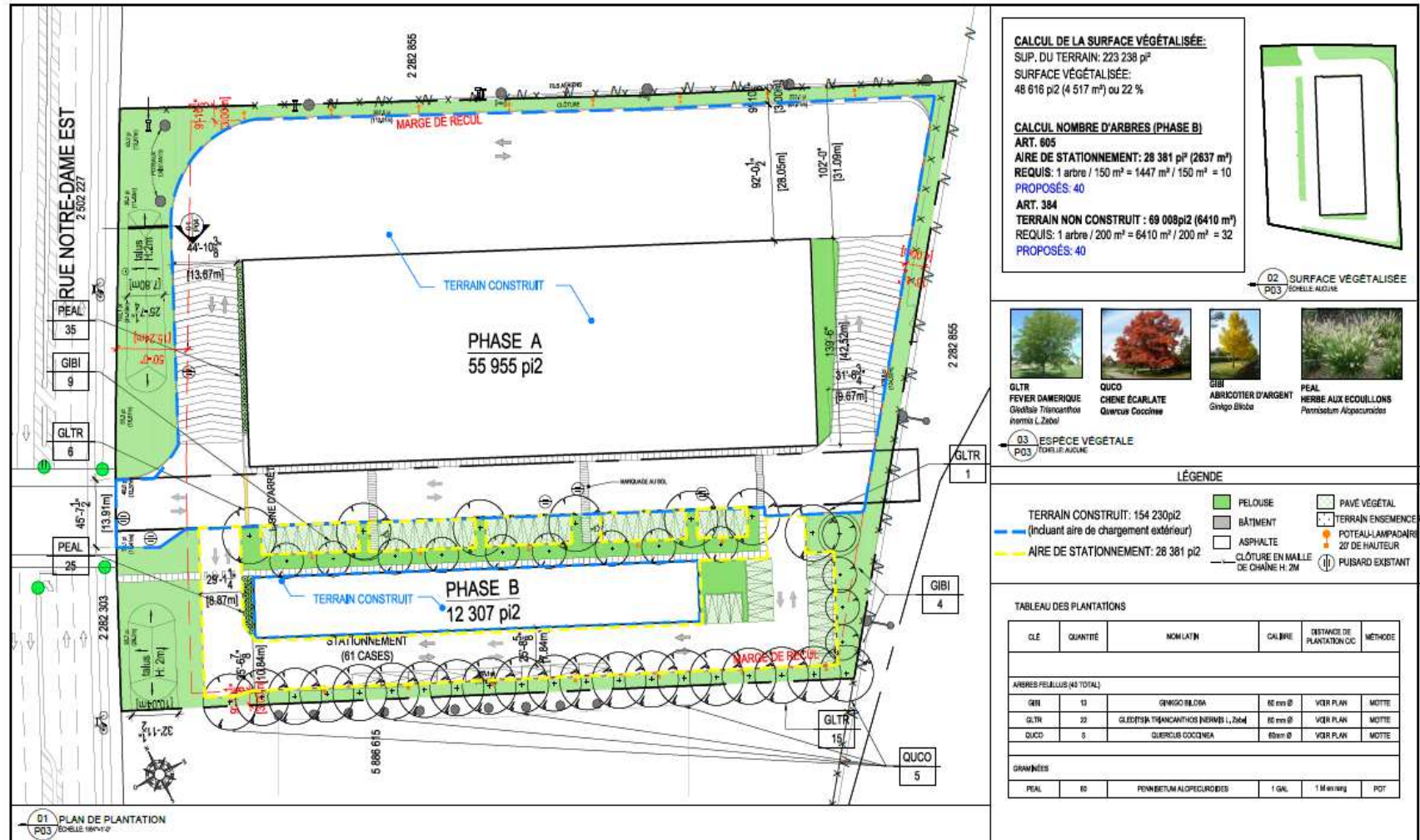
397 Ave. Ste-Croix,
Vieux St-Laurent
Quebec, Canada H4N 2L3
Tel: 514-748-6787

PLAN TYPE PHASE B

DATE: RÉVISION 20 JANVIER 2020
19 NOVEMBRE 2019
ÉCHELLE: INDICUÉE

PROJET:
CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616
A08

Espaces extérieurs (Phase II)



Trois - Architecture

397 Ave. Ste-Croix,
Vieux-Saint-Laurent
Québec, Canada H4N 2L3
Tél: 514-749-5767

PLAN DE L'AMÉNAGEMENT PROPOSÉE PHASE B

DATE: 19 NOVEMBRE 2019
RÉVISION 20 JANVIER 2020
ÉCHELLE: 1/64"=1'-0"

PROJET:
**CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616**
P03



0000 1111 00 1111 0000 0000

PROJET:

Élévation (Phase I)



Trois Architecture

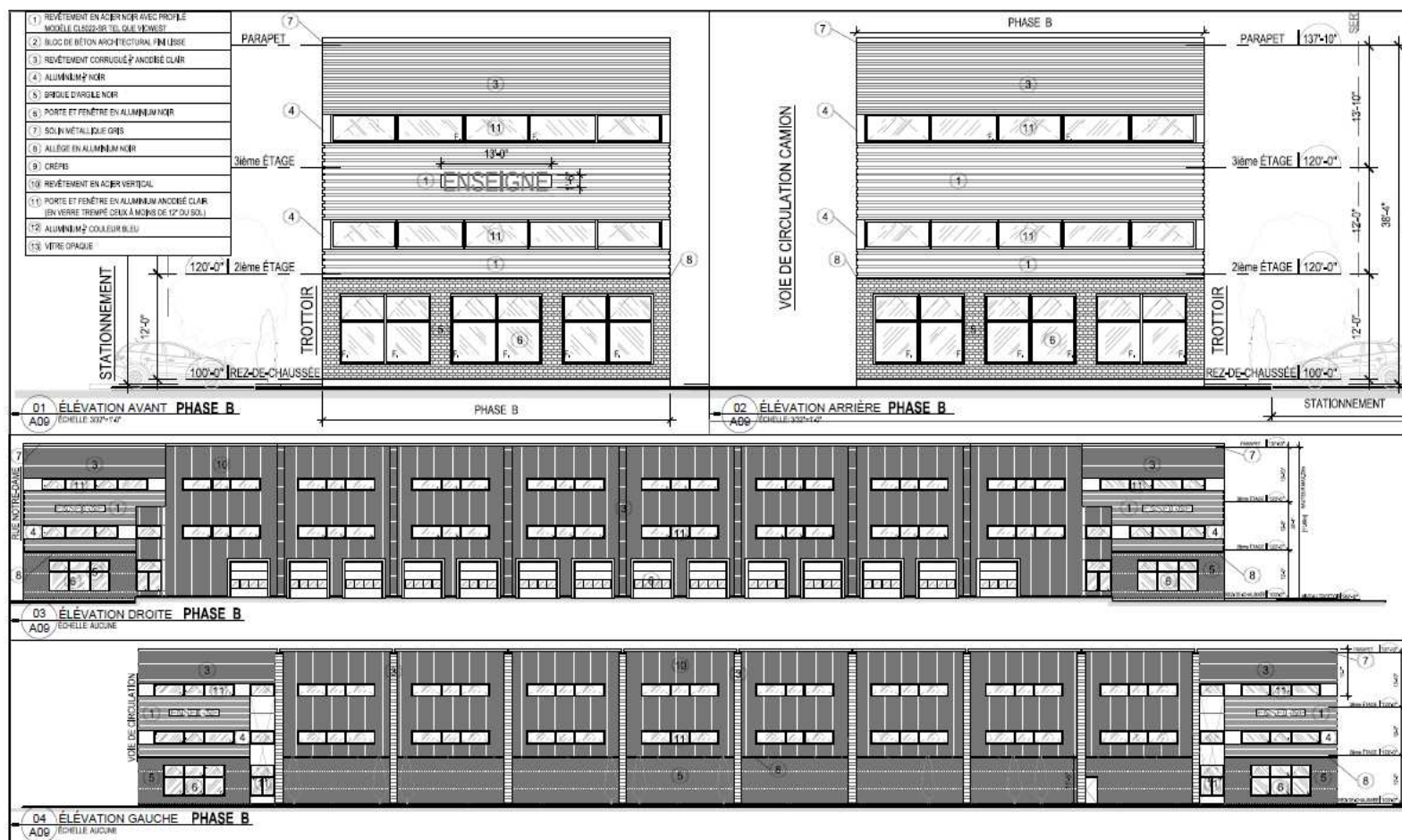
387 Ave. Ste-Croix,
Vieux St-Laurent
Quebec, Canada H4N 2L3
Tél 514-749-6787

ÉLEVATION TYPE PHASE A

DATE: RÉVISION 20 JANVIER 2020
19 NOVEMBRE 2019
ÉCHELLE: 3/32" = 1'-0"

PROJET:
**CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616**
A04

Élévation (Phase II)



Trois Architecture

387 Ave. Ste-Croix,
Vieux-Sauverm
Québec Canada H4N 2L3
Tel 514-749-0757

ÉLÉVATIONS PHASE B

DATE: RÉVISION 20 JANVIER 2020
19 NOVEMBRE 2019
ÉCHELLE: INDICUÉE

PROJET:
**CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616**
A09



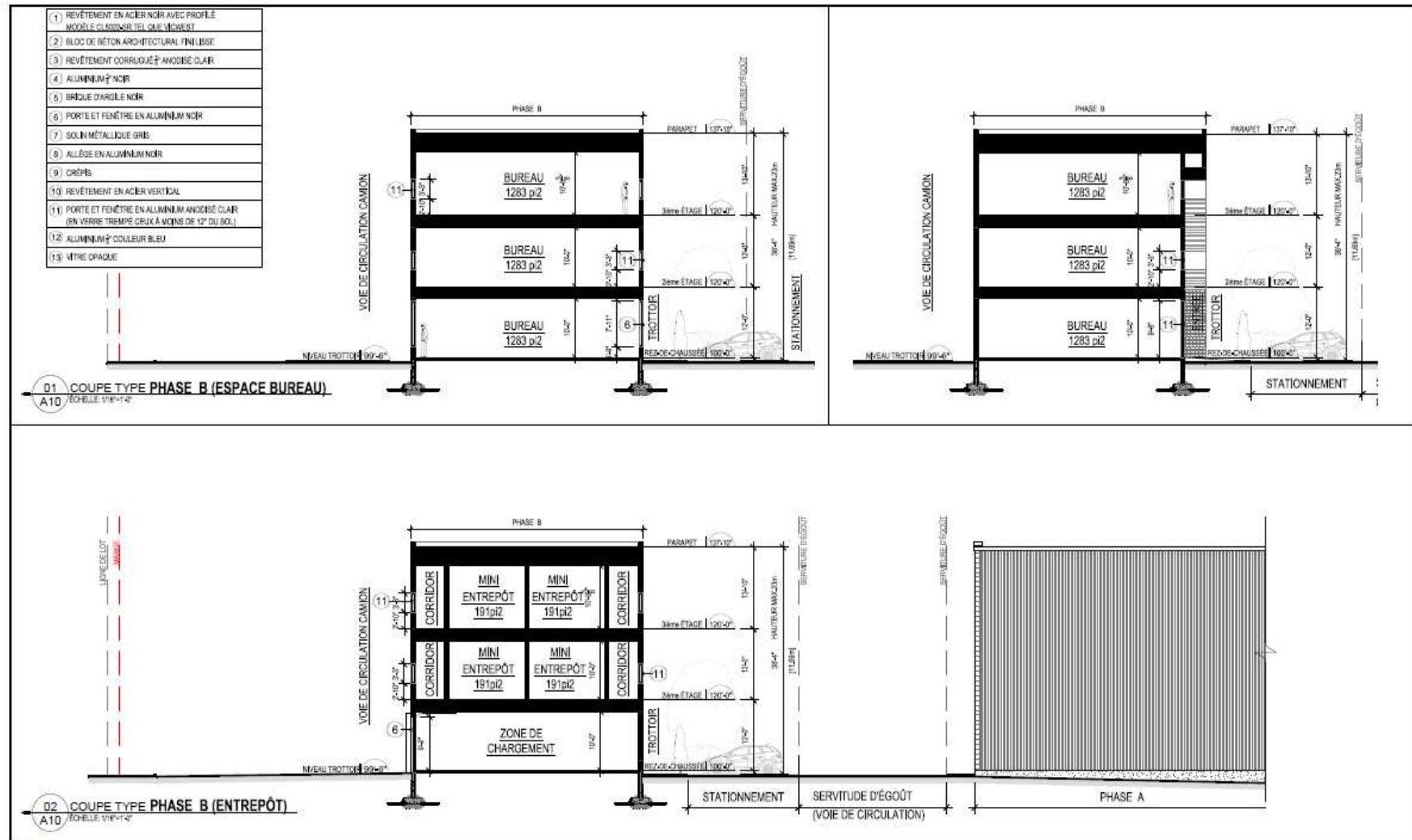
PROJET:
CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616
A05



DATE: RÉVISION 20 JANVIER 2020
19 NOVEMBRE 2019
ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"

PROJET:
CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616
A06

Coupe type (Phase II)



Trois Architecture

387 Ave. Ste-Croix,
Vieux St-Laurent
Quebec, Canada H4N 2L3
Tel: 514-749-6767

COUPE TYPE PHASE B

DATE: 19 NOVEMBRE 2019
RÉVISION 20 JANVIER 2020
ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"

PROJET:
**CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616**
A10

Avis du comité consultatif d'urbanisme du 3 décembre 2019 et du 4 février 2020

Avis favorable avec conditions :

- Prévoir une seule voie d'accès commune, aménagée dans l'axe de la rue Clarence-Gagnon, pour desservir les deux immeubles afin de prévenir les conflits avec les usagers de la piste cyclable;
- Prolonger le talus végétal entre la rue Notre-Dame Est et l'aire de chargement.

Conditions additionnelles rattachées au projet particulier PP27-0210, modifié

- Le plan d'aménagement des espaces extérieurs doit comprendre des mesures transitoires de plantation sur l'emplacement de la seconde phase du projet.
- Toute nouvelle construction doit obligatoirement faire l'objet d'une révision architecturale avant l'émission du permis de construction ou de transformation ainsi que pour l'émission d'un certificat d'affichage pour les enseignes et ce, en vertu des dispositions de l'article 120.13 et du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

Justification

- Le projet de construction va permettre de finaliser le développement de partie du site demeurée en friches qui appartenait à la compagnie des Grues Francoeur en augmentant notamment l'offre en espace industrielle dans l'arrondissement;
- La proximité des usages sensibles du côté nord de la rue Notre-Dame Est (secteur où l'habitation est autorisée) exige un aménagement de la cour avant performant tant sur le plan visuel qu'environnemental (poussière, bruit) ce que prévoit la proposition du requérant même si celle-ci mérite d'être bonifiée.

Grues Francoeur



Rue Notre-Dame Est



Grues Francoeur



Vues 3D



Trois - Architecture

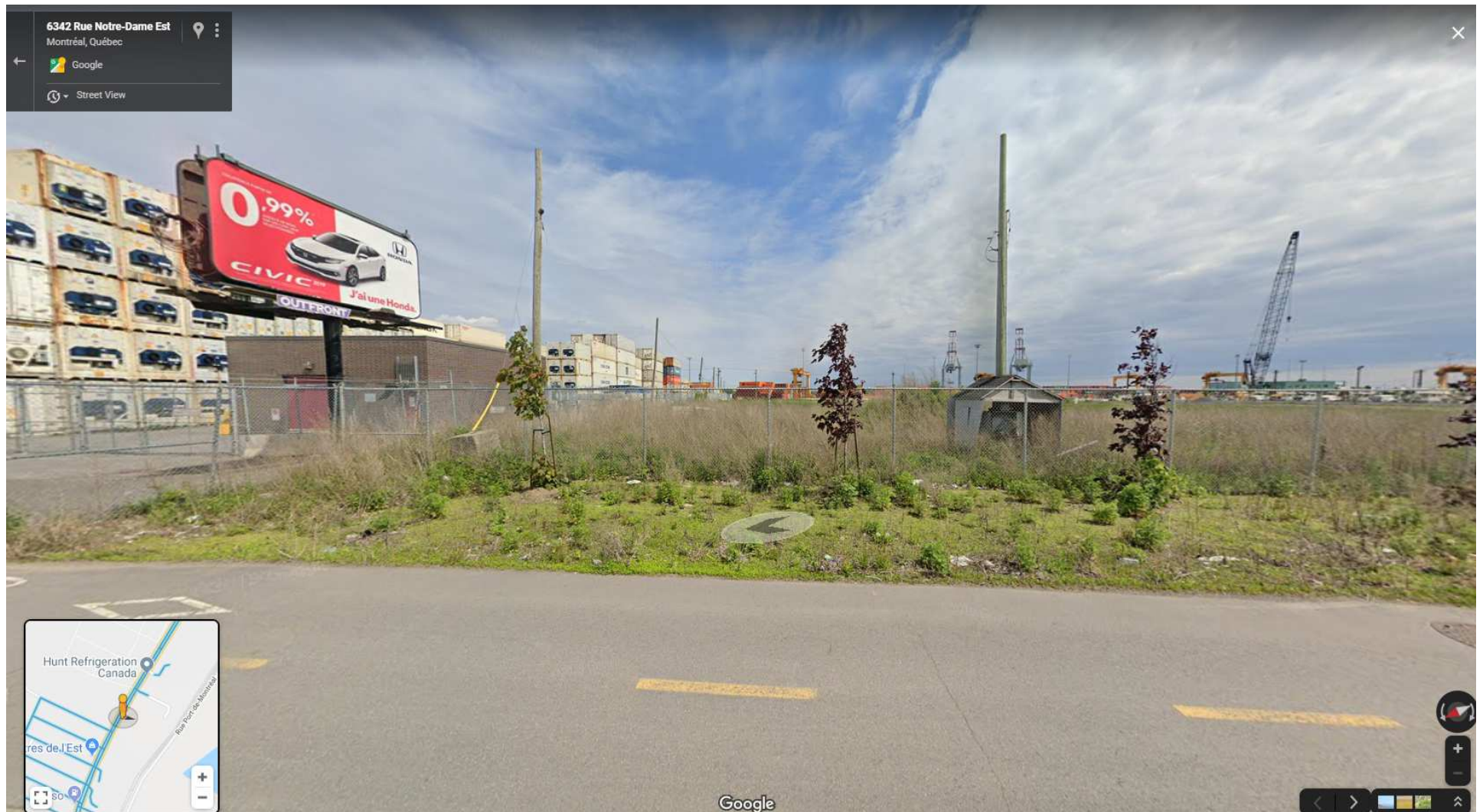
397 Ave. Ste-Croix,
Ville St-Laurent
Quebec, Canada H4N 2L3
Tel: 514-748-5767

VUES 3D

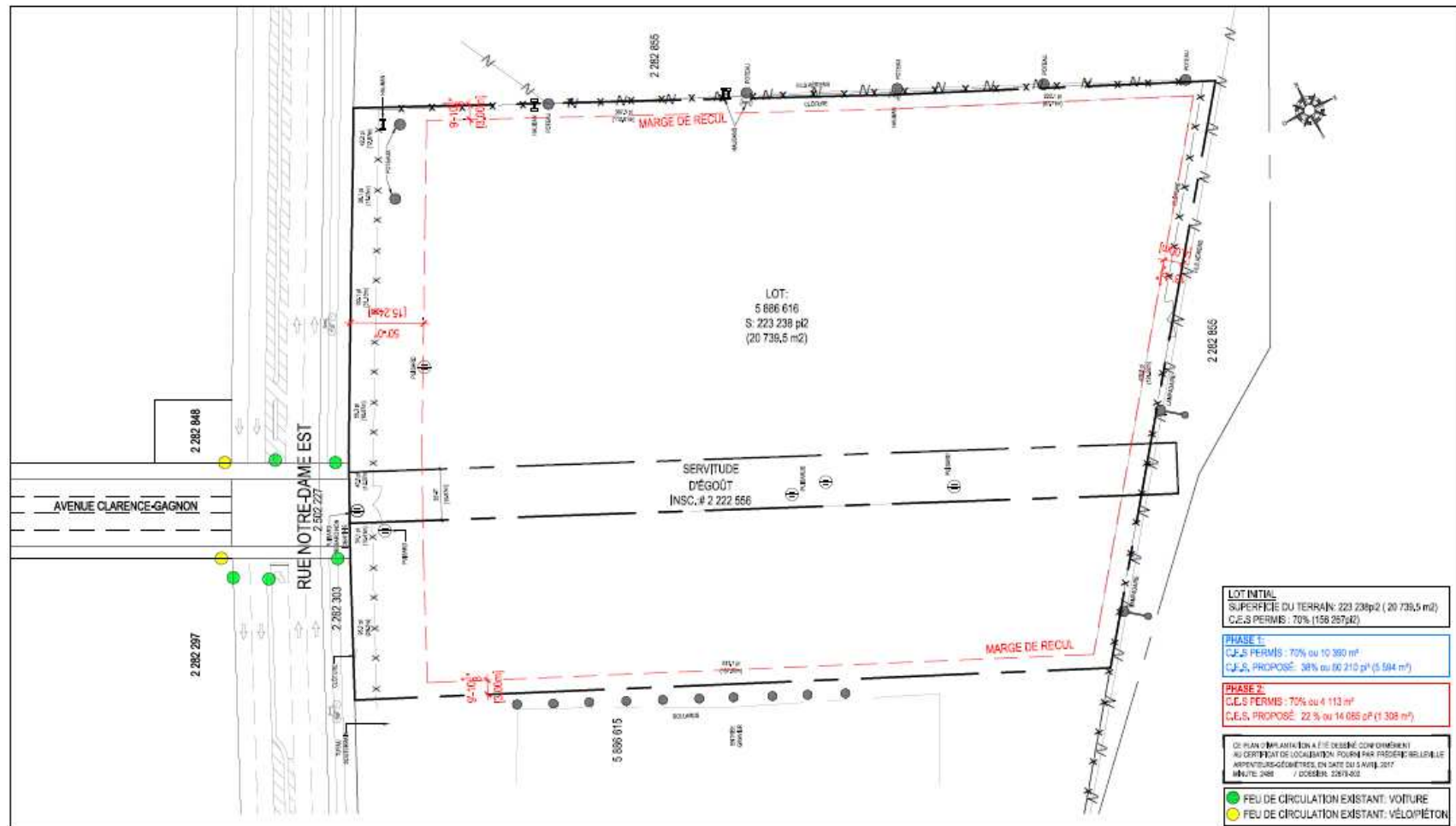
DATE: RÉVISION 20 JANVIER 2020
19 NOVEMBRE 2019
ÉCHELLE: AUCUNE

PROJET:
CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616
A12

Feux de circulation



Plan du site (existant et proposé)



Trois Architectes

367 Ave. Ste-Croix,
Vieux St-Laurent
Quebec, Canada H4N 2L3
Tél 514-748-6767

PLAN DU SITE EXISTANT/PROPOSÉ

DATE: 19 NOVEMBRE 2019
ÉCHELLE: 1/84" = 1'-0"

PROJET:
CONDOS INDUSTRIELS
NOTRE-DAME EST #5 886 616
A01



397 Ave. Ste-Croix,
Ville St-Laurent
Quebec, Canada H4N 2L3
Tel: 514-748-5767

DATE: 19 NOVEMBRE 2019
ÉCHELLE: 1/84"=1'-0"

PROJET:

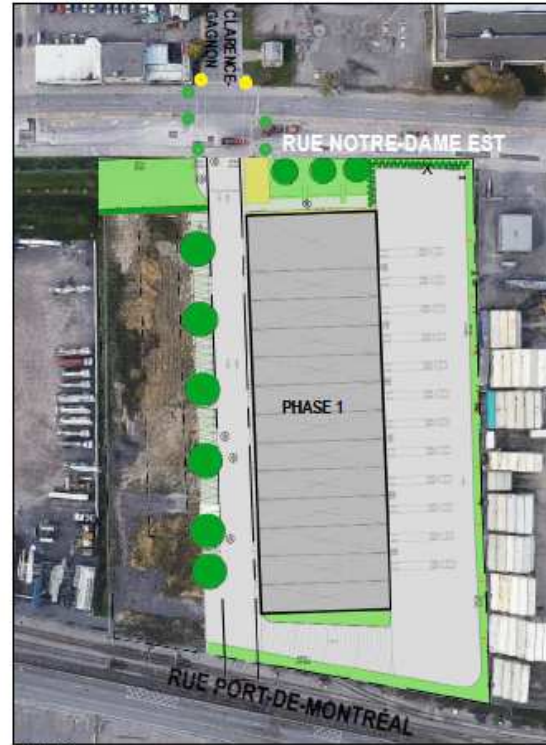
Feux de circulation

397 Avenue Sainte-Croix
Montréal, Q.C. H4N 2L3
info@troisarchitectes.com
Tel: +1 514-748-5767
www.troisarchitectes.com



- FEU DE CIRCULATION EXISTANT: VOITURE
- FEU DE CIRCULATION EXISTANT: VÉLOPIÉTON

REFERENCE: IMAGE SATELLITE GOOGLE



PHASE 1



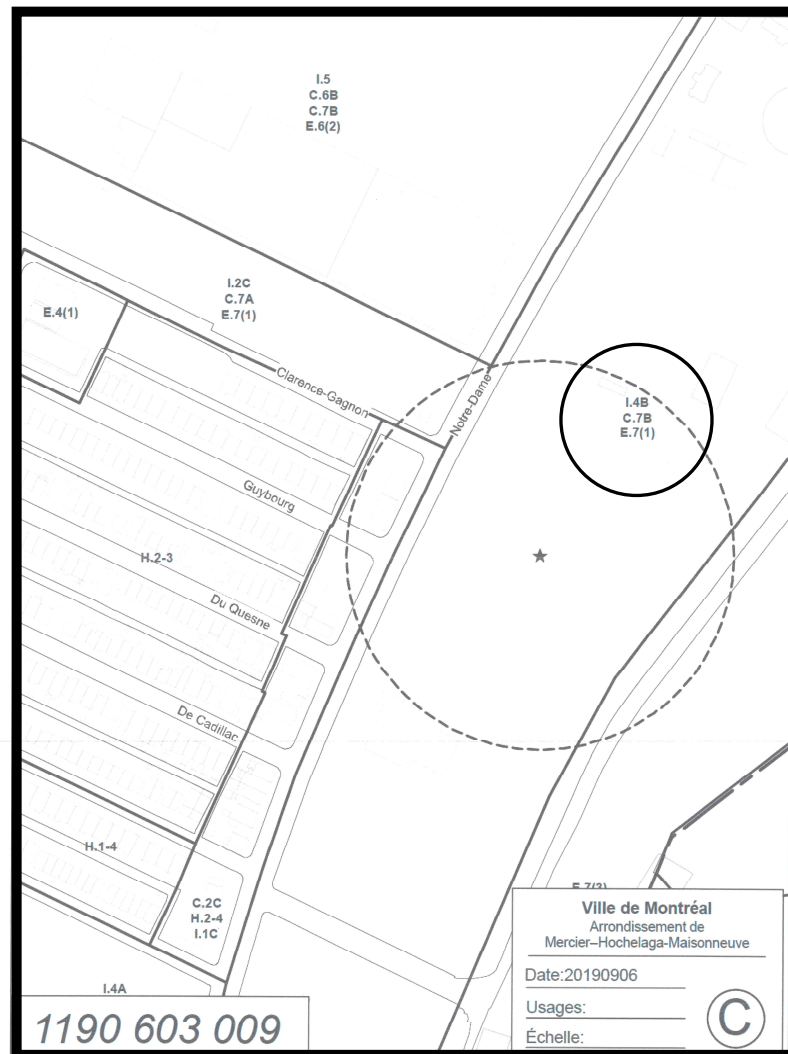
PHASE 2

Trois Architectes

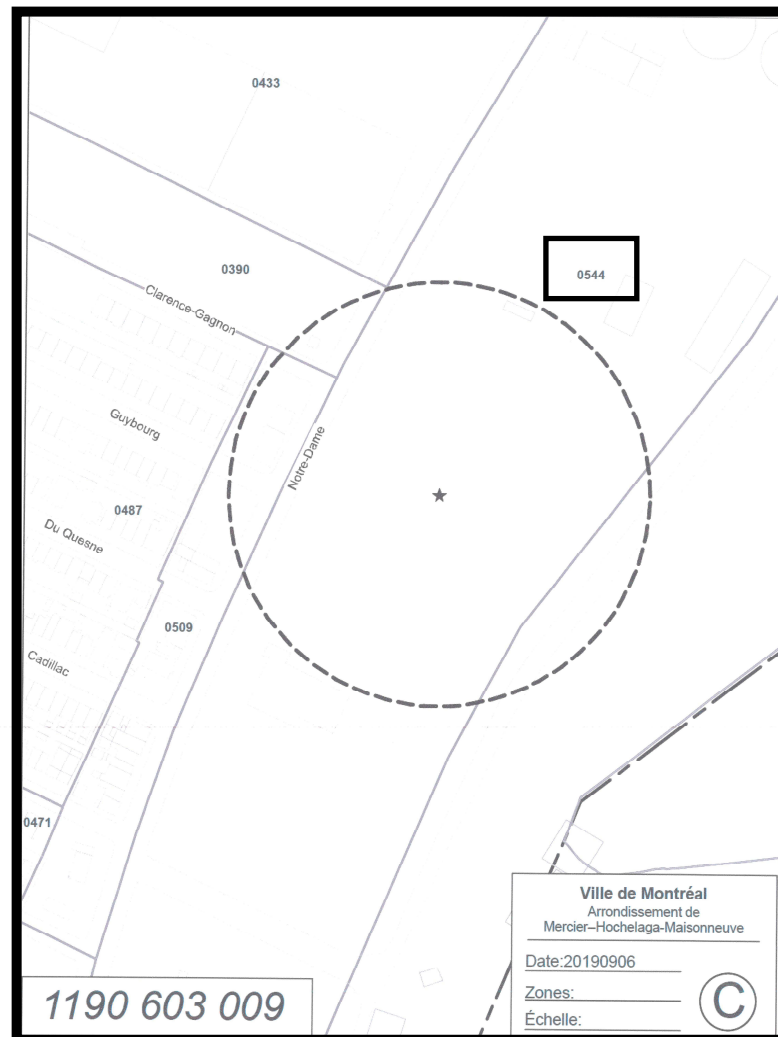
Utilisation du sol



Plan des usages prescrits (Secteur de catégories I.4B,C.7B, E.7(1))



Plan des zones



Plan de publication





Merci pour votre attention