



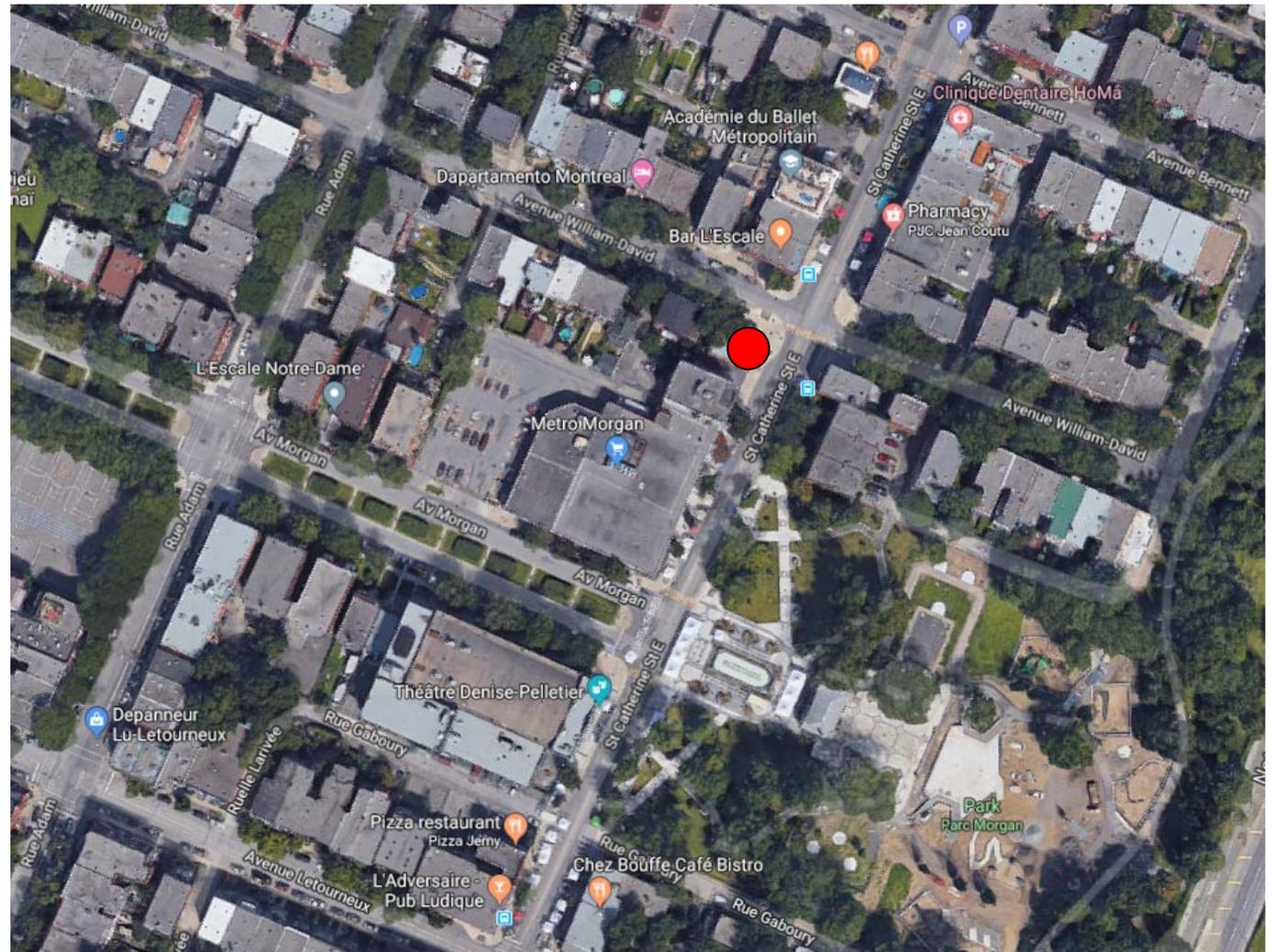
Projet particulier PP27-0266
4447, rue Sainte-Catherine Est
Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve
Assemblée publique de consultation - 23 avril 2019

Objet

Adopter le projet particulier PP27-0266 afin de permettre la démolition d'un bâtiment mixte (résidentiel-commercial) situé au 4447, rue Sainte-Catherine Est et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel-commercial) sur le lot 1 881 804.

District Maisonneuve Longue-Pointe

Situé sur le côté Nord de la rue Sainte-Catherine Est entre l'avenue Morgan et l'avenue William-David.



Bâtiments voisins



EXTRAIT GOOGLMAP - CONTEXTE URBAIN



1. RUE STE-CATHERINE EST - VOISIN SUD



2. RUE WILLIAM-DAVID - VOISIN NORD-OUEST



3. RUE STE-CATHERINE EST - VOISIN NORD

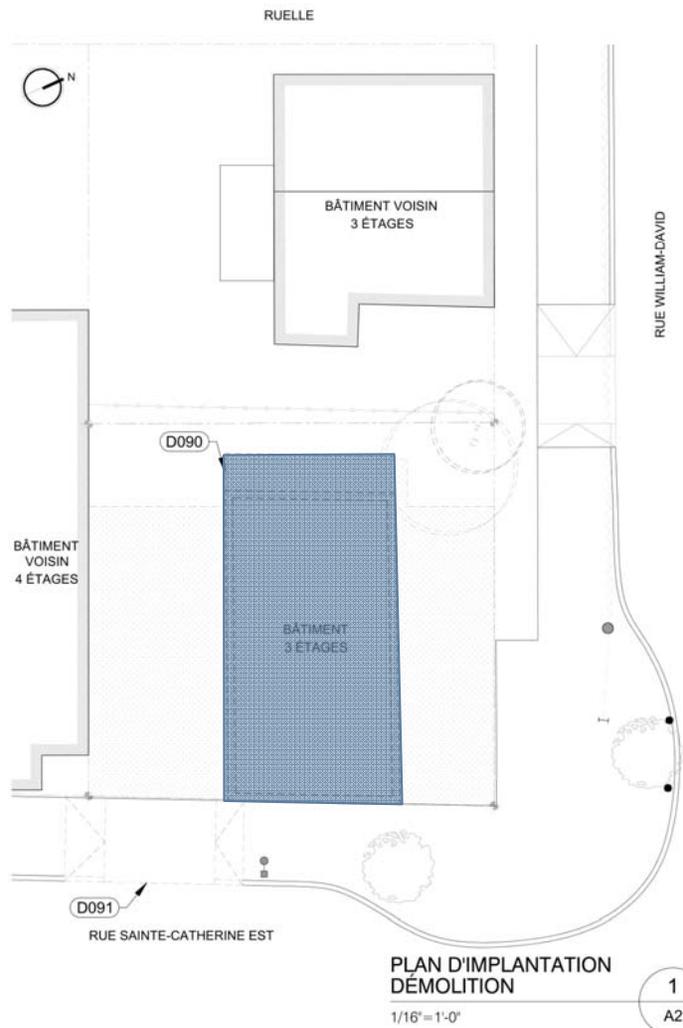


4. RUE STE-CATHERINE EST - VOISIN NORD-EST



5. RUE STE-CATHERINE EST - VOISIN SUD-EST

Bâtiment actuel



1. ANGLE STE-CATHERINE EST ET WILLIAM-DAVID - VUE NORD-EST



2. RUE STE-CATHERINE EST - VUE SUD-EST



3. RUE WILLIAM DAVID - VUE NORD

Bâtiment actuel

Taux d'implantation	: 34,5 %
Densité	: 1
Verdissement	: 0 %

Réglementation actuelle

Taux d'implantation :

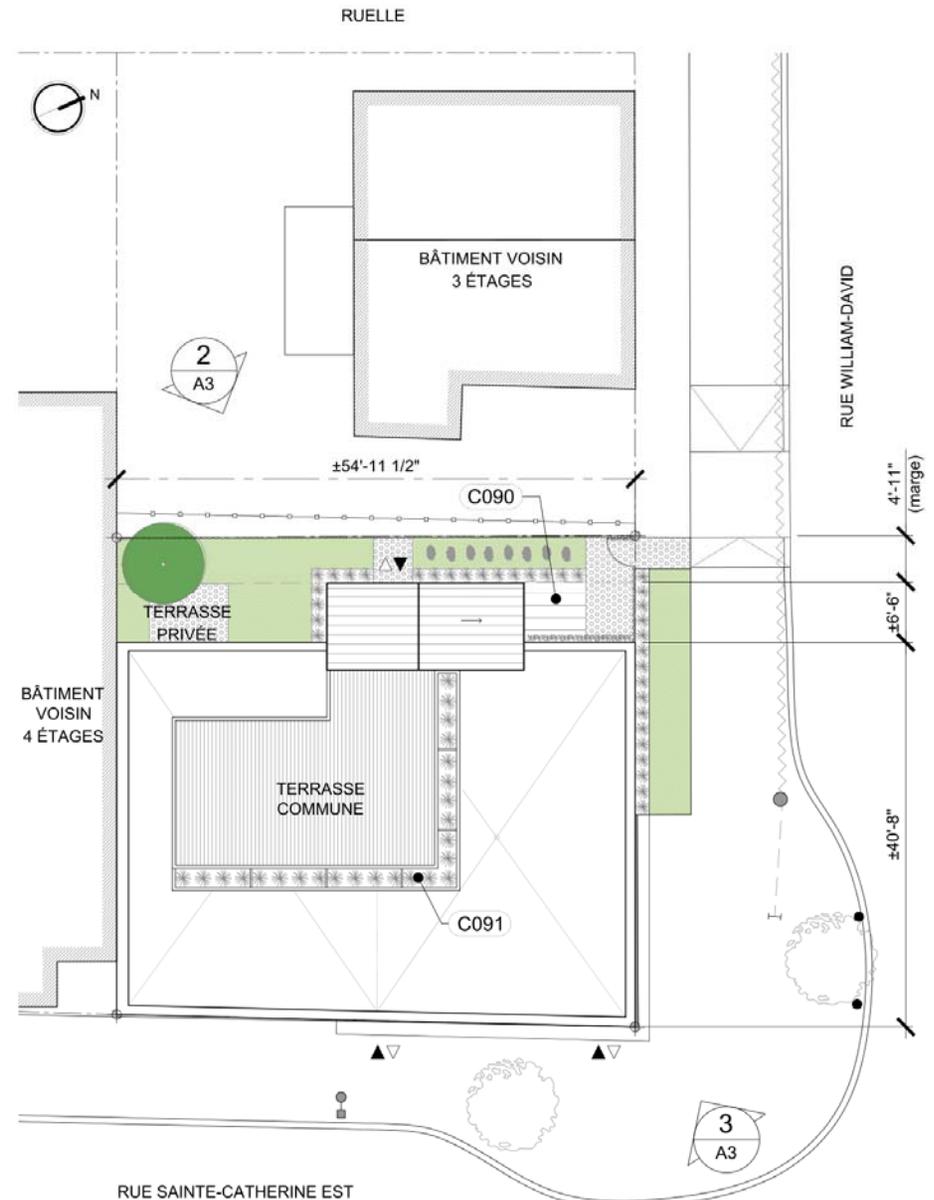
min	: 30 %
max	: 100 %

Densité max	: 3
Verdissement	: 22 %
(lorsque inférieure à 70 %)	

Projet – Implantation

Le projet comprend :

- Taux d'implantation : 82 %
- 2 locaux commerciaux au rez-de-chaussée
- 11 logements :
 - 5 unités de type studio
 - 3 unités d'une chambre à coucher
 - 3 unités de deux chambres à coucher
- 0 unités de stationnement
- 5 unités pour les vélos
- 10 % espaces verts
- Une terrasse commune au toit



Contexte



- ❑ Le site à l'étude est situé dans une zone C.3(3)A, H, autorisant des usages commerciaux ainsi que de l'habitation.

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

- L'article 9, relatif à la **hauteur maximale autorisée** en mètres et **en étages**. (4 étages vs 3 – 11,6 m vs 12,5m);
- L'article 21, relatif à **une construction hors toit (cage d'escalier)** qui ne respecte pas le recul à la façade équivalent à au moins deux fois sa hauteur;
- L'article 34, relatif à la **densité maximale autorisée** (3,12 vs 3,0);
- L'article 191.7.1, relatif à l'interdiction de **logement au rez-de-chaussée** dans un secteur où est autorisée la catégorie C.3(3). (2 logements au rez-de-chaussée vs 0);
- L'article 561, relatif au **nombre minimal d'unités de stationnement exigé** (0 vs 4).

Le projet de construction déroge à une disposition du Règlement sur le lotissement (RCA04-27003) à savoir :

- L'article 23, relatif aux **dimensions minimales d'un lot** destiné à la construction, soit un lot constructible (15,5 mètres de profondeur vs 22 mètres exigés).

Projet – Élévation avenue William-David



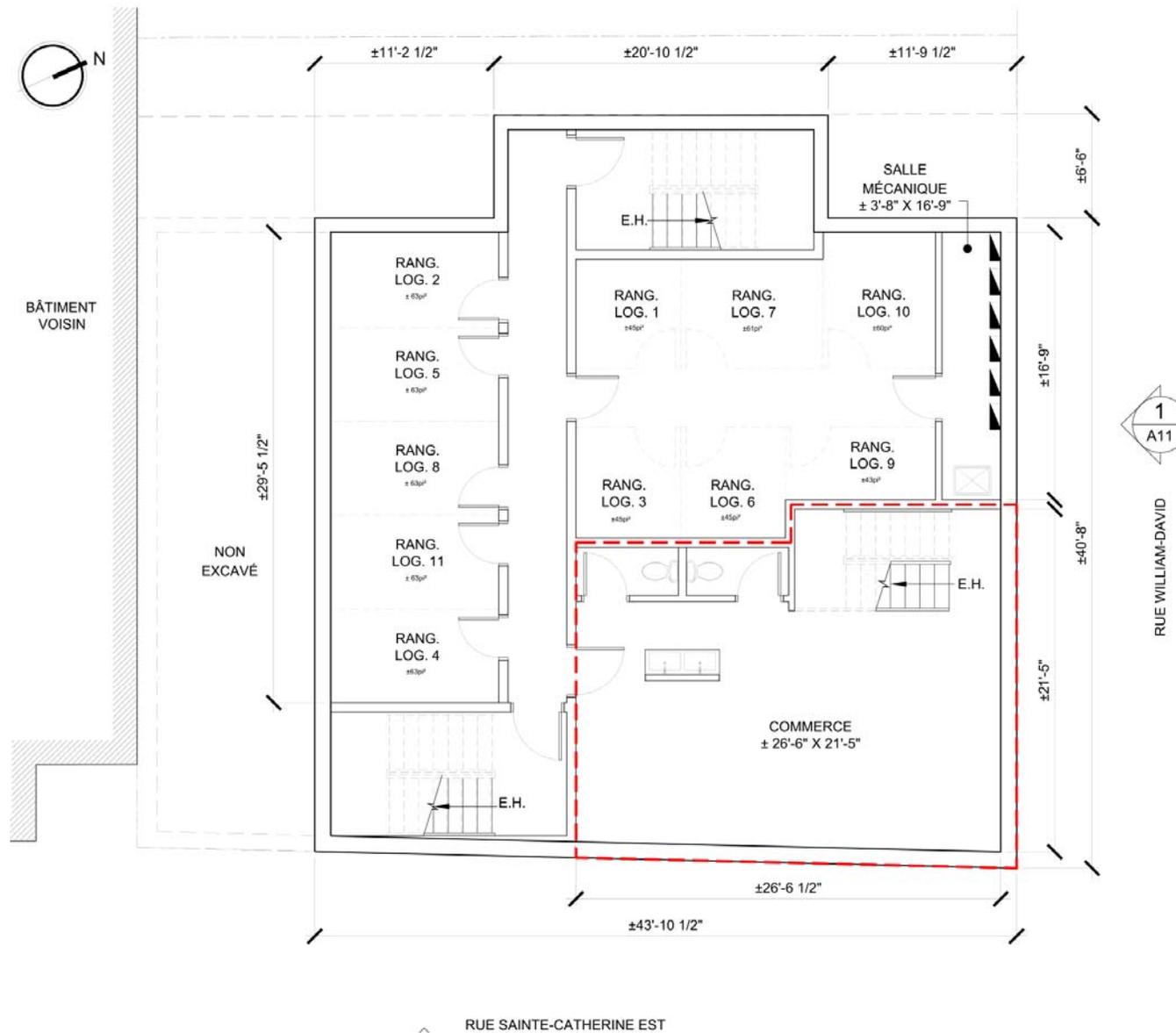
Projet – Coin de rues



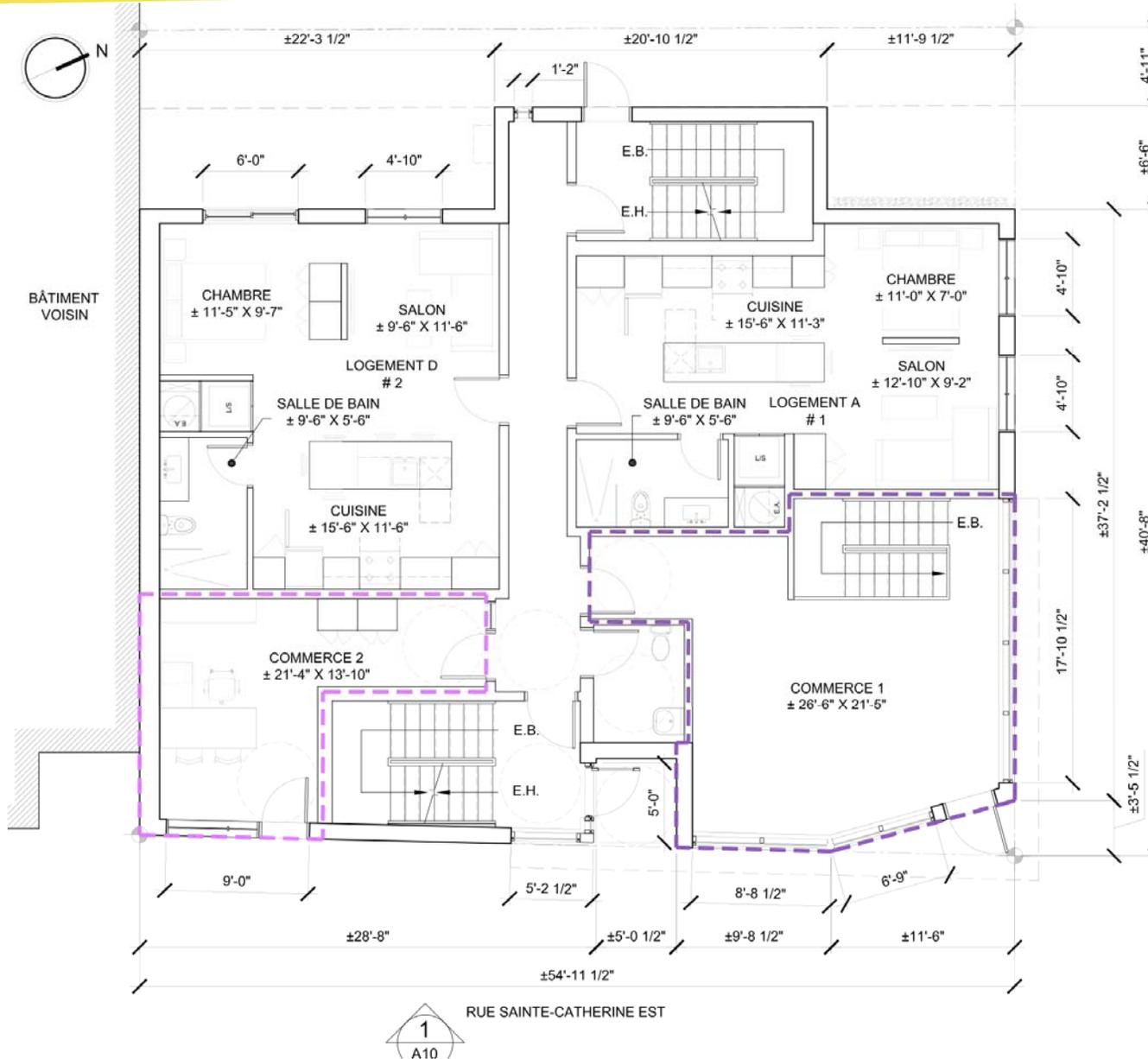
Projet – Perspectives avenue William-David



Projet – Plan sous-sol



Projet – Plan rez-de-chaussée



Projet – Volumétrie et ensoleillement



ÉQUINOX - 20 MARS
9H



ÉQUINOX - 20 MARS
12H



ÉQUINOX - 20 MARS
17H



SOLSTICE - 21 JUIN
9H



SOLSTICE - 21 JUIN
12H



SOLSTICE - 21 JUIN
17H

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 est vacant depuis plus de deux ans et présente plusieurs désordres apparents significatifs, dont la charpente de bois, les fondations, l'étanchéité de l'enveloppe (mur rideau, portes, fenêtres), le revêtement de briques et les revêtements intérieurs;
- ❑ Pour restaurer la qualité et l'intégrité de la construction existante, tant au niveau de sa salubrité que du confort des futurs occupants, une reconstruction presque complète du bâtiment serait nécessaire;
- ❑ Le projet offre une typologie variée de logements;
- ❑ Le projet augmenterait la superficie d'espaces végétalisés sur le site, passant de 0 % à environ 10 %;
- ❑ La construction d'un bâtiment de quatre étages permet un ensoleillement adéquat pour les bâtiments environnants. D'ailleurs, une étude d'ensoleillement démontre une incidence peu significative sur l'ombrage projeté du côté nord;
- ❑ La configuration et la disposition des espaces du rez-de-chaussée assurent le maintien d'un commerce ayant front sur la rue Sainte-Catherine sans provoquer l'interruption de la trame du commerce.

Recommandation



À sa séance du 12 mars 2019, les membres du comité consultatif d'urbanisme ont accueilli favorablement la présente demande de démolition ainsi que les dérogations nécessaires à la réalisation du projet de remplacement en émettant les conditions suivantes :

- ❑ Un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à une façade faisant face à la rue Sainte-Catherine Est, doit être occupé par une vocation commerciale;
- ❑ Les dérogations réglementaires à autoriser dans le projet particulier doivent être représentatives du projet présenté au comité consultatif d'urbanisme;
- ❑ Le projet doit être soumis à une révision architecturale selon le titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-275) en étant analysé par le comité consultatif d'urbanisme à une séance ultérieure, et ce, avant l'émission du permis de construction;
- ❑ Fournir deux lettres de garantie bancaire irrévocable, l'une au montant de 55 733 \$, laquelle pourra être libérée lorsque le programme de réutilisation du sol sera complété et conforme aux conditions de la résolution suite à des travaux réalisés à l'aide d'un permis valide et l'autre au montant de 2 500 \$, émise aux mêmes termes, afin de s'assurer du parachèvement de l'aménagement des espaces extérieurs et pourra être encaissée par l'arrondissement à titre de pénalité.

Processus d'approbation



Première étape :

- Adoption du premier projet de résolution par le conseil d'arrondissement (1 avril 2019).

Deuxième étape :

- Assemblée publique de consultation (23 avril 2019);
- Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement (6 mai 2019);
- Avis public aux personnes intéressées en vue de la tenue d'un référendum.

Troisième étape :

- Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (3 juin 2019);
- Possibilité d'un processus référendaire.

Merci pour votre attention