

Identification		Numéro de dossier : 1206238008
Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter le projet particulier PP27-0290 autorisant la construction d'un immeuble d'habitation au 9510, rue Notre-Dame Est.	

Contenu

Contexte

Le propriétaire du terrain, en collaboration avec la firme DKA Architectes Inc., a déposé une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant la construction d'un bâtiment résidentiel de trois étages comprenant 24 unités d'habitation locative. Le site est situé sur le lot 1 294 497 donnant sur la rue Notre-Dame Est, entre la rue de Contrecoeur et l'avenue Bilaudeau.

Le projet de construction déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), à savoir :

- L'article 9, relatif à la hauteur en étages et en mètres. Il est proposé de construire un bâtiment de trois étages et d'environ 12 mètres, la hauteur maximale étant de deux étages et 9 mètres;
- Les articles 60 et 60.1, relatifs à l'alignement de construction. Il est proposé d'implanter le bâtiment derrière l'alignement de construction sur les rues Notre-Dame Est. Il est également permis de déroger à l'alignement de construction pour les façades donnant sur la rue de Contrecoeur et l'avenue Bilaudeau.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Présentement sur le site, un bâtiment d'un étage est occupé par un usage d'atelier mécanique pour véhicules automobiles. Cet usage dérogatoire est protégé par droits acquis. La démolition du bâtiment existant n'est pas assujettis à l'obligation d'obtenir une autorisation du comité de démolition.

Le requérant prévoit la construction d'un bâtiment de trois étages avec sous-sol habitable et comprenant 24 unités d'habitation. Deux typologies de logements sont proposées, soit :

- 15 unités de deux chambres à coucher;
- 9 unités d'une chambre à coucher.

Le projet présente un taux d'implantation de 58 %. Ainsi, il est proposé d'offrir au moins 35 % d'espaces verts allant au-delà du pourcentage minimal de 22 % conformément à la réglementation.

Par ailleurs, le projet présente les caractéristiques suivantes :

- Des logements pouvant accueillir les familles;
- Aucune unité de stationnement automobile laissant place à de l'espace vert en cour arrière;
- Un pourcentage d'espace vert important;
- Plusieurs unités de stationnement pour vélos;
- Est soumis à la Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) est favorable à cette demande de projet particulier pour les raisons suivantes :

- Le projet permet de soustraire un usage dérogatoire;
- Le projet prévoit la création de 24 nouveaux logements locatifs pour le secteur;
- Le projet offre conditionnellement à l'approbation du projet, un alignement de construction en retrait sur la rue Notre-Dame Est, permettant la plantation d'une rangée d'arbres et ainsi miser sur la qualité de vie des futurs occupants;
- Le projet offre conditionnellement à l'approbation du projet, un plan d'aménagement paysager misant sur des principes de développement durable et offrant un espace extérieur commun;
- Le projet, incluant l'aménagement des espaces extérieurs et les alignements de construction, est soumis à une révision architecturale selon le Titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-275), et sera évalué par le comité consultatif d'urbanisme, et ce, avant l'émission du permis de construction.

À sa séance du 8 septembre 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande de projet particulier.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

- Le bâtiment comprend une toiture blanche;
- Un pourcentage de surface dédié au verdissement d'environ 35 %;
- Un plan d'aménagement des espaces extérieurs qui devra répondre à des principes de développement durable.

Impact(s) majeur(s)

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Le projet particulier contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

- Adoption du premier projet de résolution;
- Assemblée publique de consultation sur le projet;
- Adoption du second projet de résolution;
- Demande d'approbation référendaire (le cas échéant);
- Adoption du projet particulier;
- Si requis, tenue d'un registre;
- Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
- Émission du permis de construction.

La zone visée (0574) n'est pas adjacente à une limite d'arrondissement ou d'une municipalité.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Cette demande est conforme aux dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-27009) de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve ainsi qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À la suite des vérifications effectuées, la signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Marie-Claude LAFORCE
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 872-9250
Télécop. :

Endossé par :

Réjean BOISVERT
Chef de division - Division de l'urbanisme
Tél. : 514 872-9635
Télécop. : 514 872-2312
Date d'endossement : 2020-09-17 14:14:14

Approbation du Directeur de direction

Pierre-Paul SAVIGNAC
Directeur
Tél. :

Approuvé le : 2020-09-17 14:59

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1206238008