

Identification		Numéro de dossier : 1267499005
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 la résolution autorisant le projet particulier PP27-0359 en vue de permettre la démolition d'un bâtiment commercial d'un étage et la construction d'un bâtiment résidentiel de 60 logements sur 6 étages situé au 3850, rue Sainte-Catherine Est.	

Contenu

Contexte

Demande d'autorisation, en vertu de l'article 2 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (RCA02-27009), afin d'autoriser la démolition d'un bâtiment commercial d'un étage et la construction d'un bâtiment résidentiel de 60 logements sur 6 étages situé au 3850, rue Sainte-Catherine Est.

Décision(s) antérieure(s)

Sans objet.

Description

Le projet consiste en la démolition du bâtiment commercial d'un étage vacant à l'intersection de l'avenue Bourbonnière et de la rue Sainte-Catherine Est, afin de construire un nouveau bâtiment résidentiel isolé de 60 logements sur 6 étages.

Le bâtiment proposé affiche un taux d'implantation au sol de 64,5 %, respectant ainsi le maximum autorisé de 70 %.

De plus, le projet affiche un taux de verdissement total de 40 %, réparti entre le sol (23 %) et la toiture (17 %). En ce qui concerne le volet paysager, 12 arbres seront plantés, dépassant ainsi l'exigence minimale de 7 arbres.

La programmation résidentielle prévoit un total de 60 logements, dont la mixité se décline comme suit : 24 studios, 20 unités d'une chambre, 10 unités de deux chambres et 6 grands logements de trois chambres.

Une salle à déchet est prévue au sous-sol du bâtiment et une dalle de propreté sera aménagée dans la marge latérale du bâtiment, le tout tel que proposé dans le Plan de gestion des matières résiduelles réalisé le 30 octobre 2025. Aussi, un tri des matières résiduelles se fera dans chaque logement.

Dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) :

- Article 9 : Hauteur en mètres et étages (max. : 3 étages et 12,5 m / proposé : 6 étages et 21,25 m);
- Article 46 : Mode d'implantation (contigu / proposé : isolé);
- Article 71 : Marge latérale (3 m pour un bâtiment de plus de 20 m / proposé : 1,5 m);
- Article 80.1 : Revêtement de maçonnerie inférieur à 80 % sur la façade / proposé : panneaux de maçonnerie texturés;
- Article 124 : Nombre de logements (max : 8 / proposé : 60).

La zone visée n'est pas adjacente à une limite d'arrondissement.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a analysé la demande en fonction du milieu environnant, de la réglementation et de l'intérêt public et estime que l'octroi des dérogations est justifiable pour les raisons suivantes :

- Le projet proposé est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM);
- Optimiser l'utilisation d'un terrain vacant à fort potentiel;
- Diversifier et bonifier l'offre de logements de qualité pour répondre à la demande locale;
- Réaliser le verdissement et la réhabilitation d'un terrain laissé à l'abandon.

À sa séance du 6 février 2026, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande de projet particulier, à la majorité, avec la condition suivante :

- Sur la façade latérale aux étages 5 et 6, aménager un retrait d'au moins 2,4 mètres.

Aspect(s) financier(s)

Sans objet.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Impact(s) majeur(s)

Sans objet.

Opération(s) de communication

Sans objet.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Recommandation du comité consultatif d'urbanisme;
- Adoption du premier projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
- Avis public et affichage sur l'immeuble;
- Assemblée publique de consultation sur le projet;
- Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
- Possibilité pour les citoyennes et les citoyens de déposer une demande d'approbation référendaire;
- Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement;
- Si requis, tenue d'un registre;
- Si requis, tenue d'un scrutin référendaire.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

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

Simon ALLARD

Conseiller en aménagement

Tél. : 514-872-6066

Télécop. :

Endossé par:

Carlos ACOSTA

Chef de division - Urbanisme

Tél. : 438-827-5980

Télécop. :

Date d'endossement : 2026-02-19 16:36:54

Approbation du Directeur de direction

Pierre-Paul SAVIGNAC

Directeur - Direction de l'aménagement
urbain et des services aux entreprises
(arr.)

Tél. : 514 378-8390

Approuvé le : 2026-02-24 10:11

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1267499005