

3850, rue Sainte- Catherine Est

•

Assemblée publique de
consultation

26 mars 2026 @ 18 h
6854, rue Sherbrooke Est



Sommaire

- 01 Objectifs
- 02 Contexte
- 03 Occupation et usage
- 04 Implantation et intégration
- 05 Aménagement extérieur
- 06 Architecture
- 07 Responsabilité sociale
- 08 Conformité au PUM
- 09 Éléments dérogatoires
- 10 Avis de la DAUSE

1. Objectif

Demande de projet particulier afin d'autoriser la démolition d'un bâtiment commercial d'un étage et la construction d'un bâtiment résidentiel de 60 logements de 6 étages situé au 3850, rue Sainte-Catherine Est

Démolir le bâtiment commercial d'un étage et construire un bâtiment résidentiel de 6 étages , 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).

1.1. Éléments dérogatoires

Le projet requiert les dérogations suivantes pour se réaliser :

- Article 9 : Hauteur en mètre 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 arrière (3 m pour bâtiment de plus de 20 m / proposé : 1,5m)
- Article 80.1 : Revêtement de maçonnerie inférieur à 80% sur la façade / proposé panneaux maçonnerie
- Article 124 : Nombre de logements (max : 8 / proposé : 60)

2. Contexte

Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM)

- Niveau d'intensification : Intermédiaire
- Secteur d'opportunité : Aucun

Exemple d'application du doublement de la ligne de hauteur formée par le cadre bâti dans un secteur homogène (intensification intermédiaire)



Figure 6-2

- Intersection des rues Bourbonnière et Sainte-Catherine Est
- À proximité du SRB Pie-IX
- Superficie d'environ : 954 m²
- Bâtiment vacant depuis 2010



2. Contexte

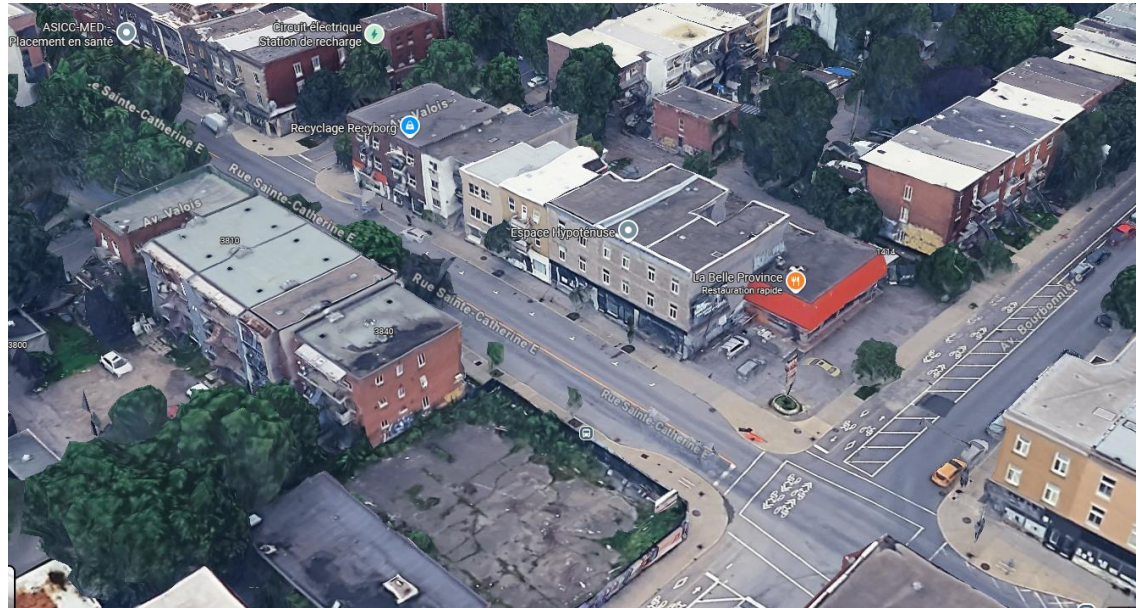
Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM)

- Niveau d'Intensification : Intermédiaire
- Doublement de la hauteur : 6 étages
- Secteur d'opportunité : Aucun

Exemple d'application du doublement de la ligne de hauteur formée par le cadre bâti dans un secteur homogène (intensification intermédiaire)



Figure 6-2



3. Occupation et usage

Caractéristiques du projet

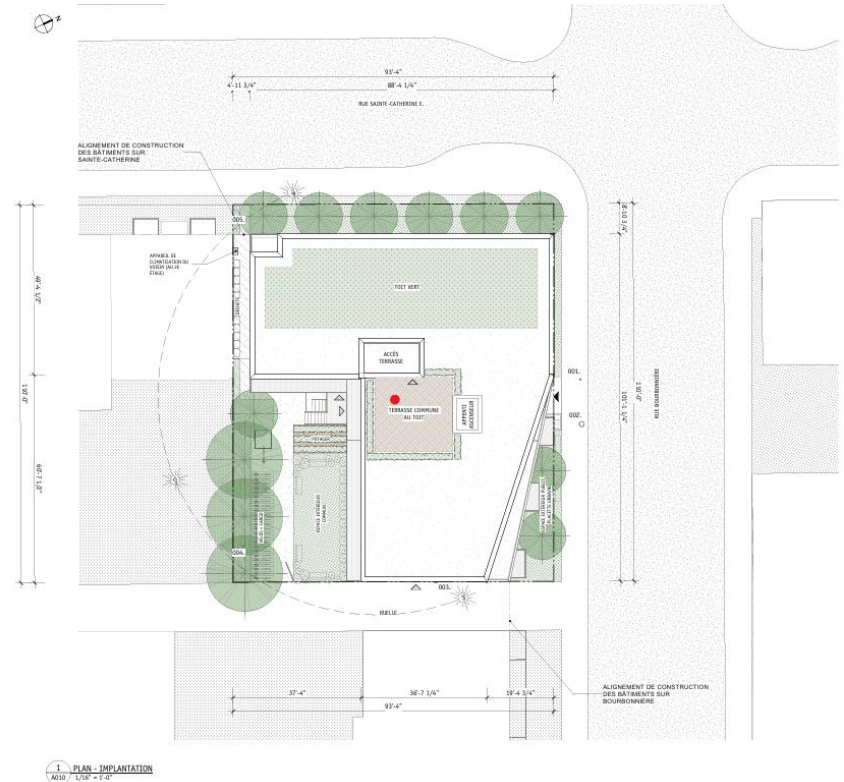
	Proposition	Règlementation actuelle
Nombre de logements	60	8
Superficie commerciale	0 m2	-
Hauteur (étages)	6	3
Densité	3,87	-
Taux d'implantation	64,5 %	70 %



4. Implantation et intégration

Principes de design

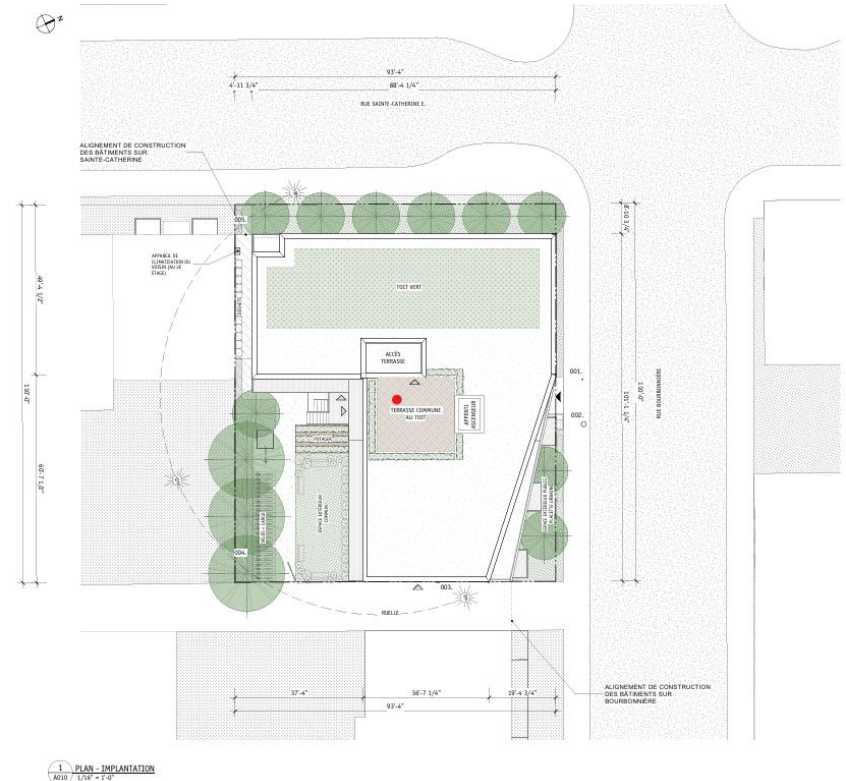
- Alignement avec les bâtiments sur Sainte-Catherine Est et Bourbonnière
- 6 Logements sur 2 étages au RDC
- Amélioration et appropriation des espaces extérieurs
- Retrait des étages supérieures permet une meilleure intégration
- Couleurs neutres permettant une meilleure intégration



5. Aménagement extérieur

Caractéristiques

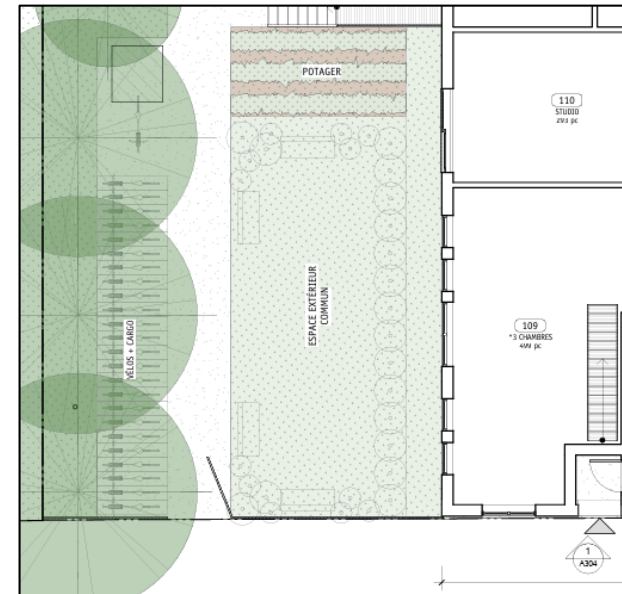
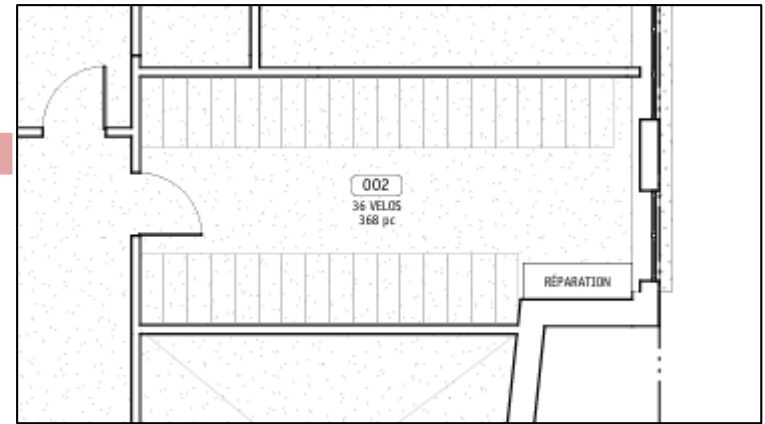
- 23 % de verdissement au sol / 17,5 % au toit;
- 12 arbres plantés
- Dalle de propreté : Situé dans la marge ouest du bâtiment
- Aucune case de stationnement automobile



5. Aménagement extérieur

Caractéristiques

- Nombre de cases de stationnement pour automobiles : 0
- Nombre de cases pour vélos: 60 (36 int. / 24 ext.)

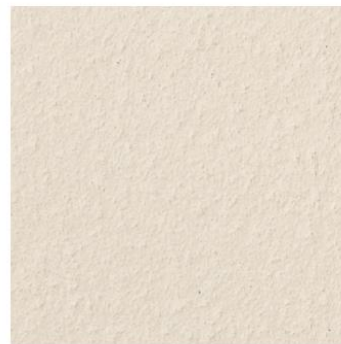


6. Architecture

MATÉRIAUX :



PANNEAUX DE MAÇONNERIE TEXTURÉS



PANNEAUX DE MAÇONNERIE PLATS



MAÇONNERIE GRISE



6. Architecture



6. Architecture



6. Architecture



7. Responsabilité sociale

Typologie projetée des logements :

- Studios : 24
- 1 chambre : 20
- 2 chambres : 10
- 3 chambres : 6 (tous au RDC)

Une salle à déchet est prévue au sous-sol du bâtiment. Un tri des matières résiduelles se fera dans chaque logement.

8. Conformité au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM)

Objectifs d'intensification intermédiaire	Moyens
Accroître l'offre de logements et sa diversité	• Topologie variée et une partie abordable
Assurer l'abordabilité et la rénovation du parc de logements locatifs et offrir des conditions de logement décentes	• 10% des logements seront abordables • 100% de logements neufs et accessibles
Renforcer le niveau de qualité de l'habitat, de l'immeuble au milieu de vie	• Jeux de matérialité rappelant la largeur des bâtiments adjacents afin de maintenir le rythme du cadre bâti • Volumétrie et jeu de recul intéressant

9. Éléments dérogatoires

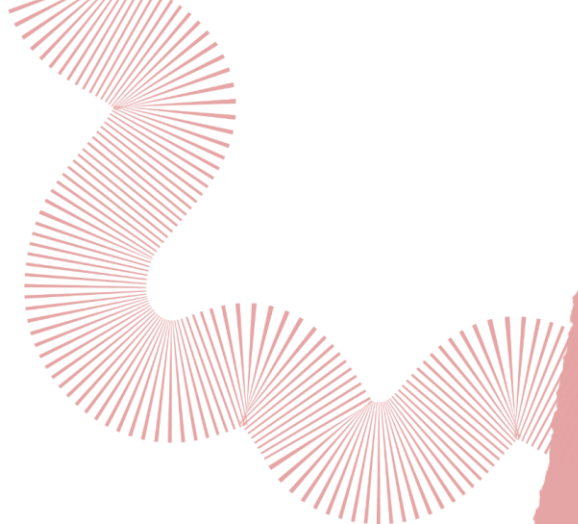
Le projet requiert les dérogations suivantes pour se réaliser :

- Article 9 : Article 9 : Hauteur en mètre 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 arrière (3 m pour bâtiment de plus de 20 m / proposé : 1,5m)
- Article 80.1 : Revêtement de maçonnerie inférieur à 80% sur la façade / proposé panneaux maçonnerie
- Article 124 : Nombre de logements (max : 8 / proposé : 60)

10. Avis de la DAUSE

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 :

- Permettre la densification du secteur
- Utilisation à meilleur essor du terrain vacant
- Proximité des transports actifs
- Augmentation de l'offre et la diversité de logements de qualité dans un secteur en demande
- Verdissement d'un terrain présentement laissé à l'abandon



Merci