

Demande d'usage conditionnel pour  
autoriser un nombre supérieur de logements  
au nombre autorisé

2443-2447, avenue Jeanne-D'Arc

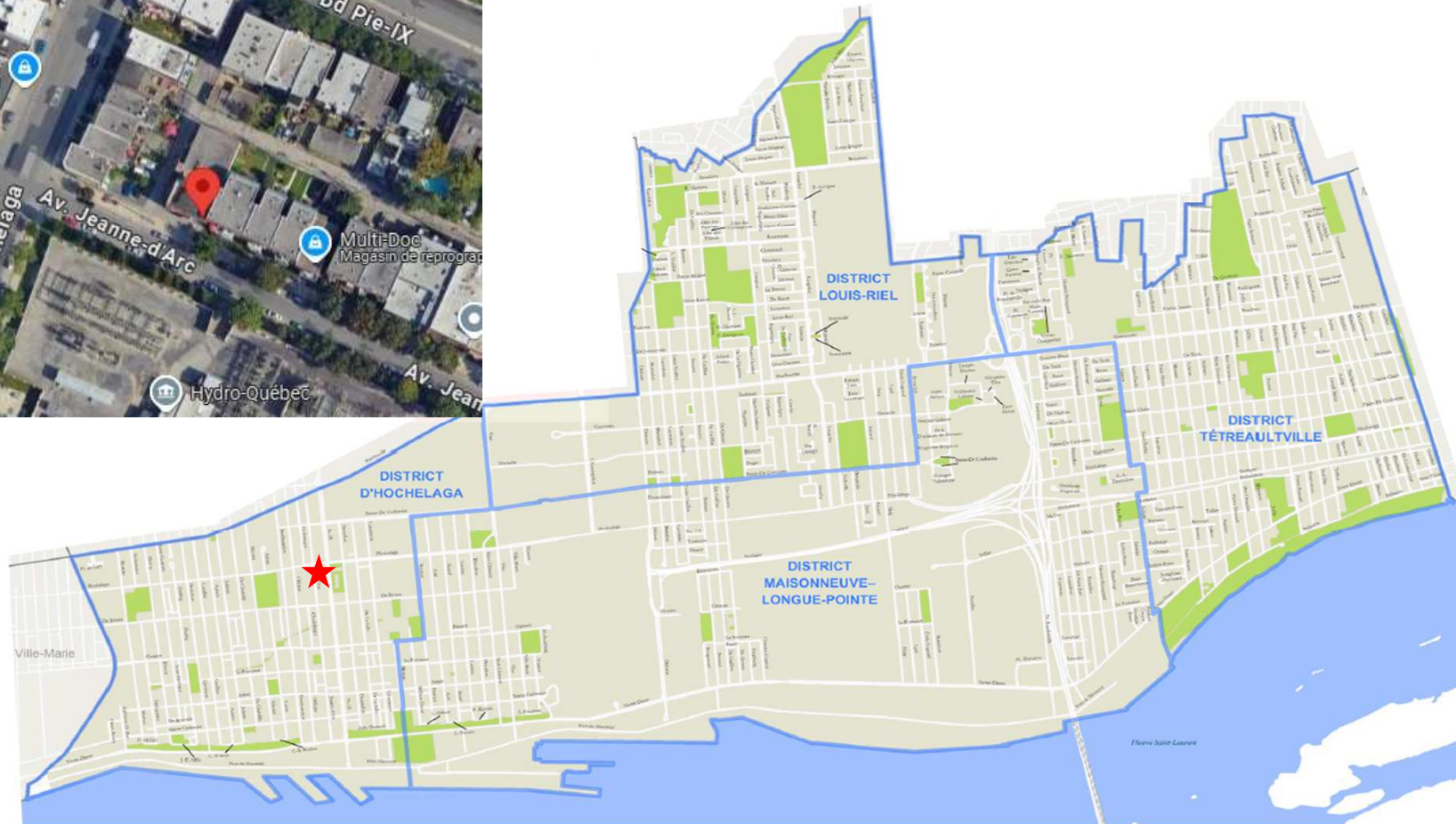
- Comité consultatif d'urbanisme  
15 octobre 2024



Mercier  
Hochelaga-Maisonneuve  
Montréal



# Localisation



## Bâtiment à démolir



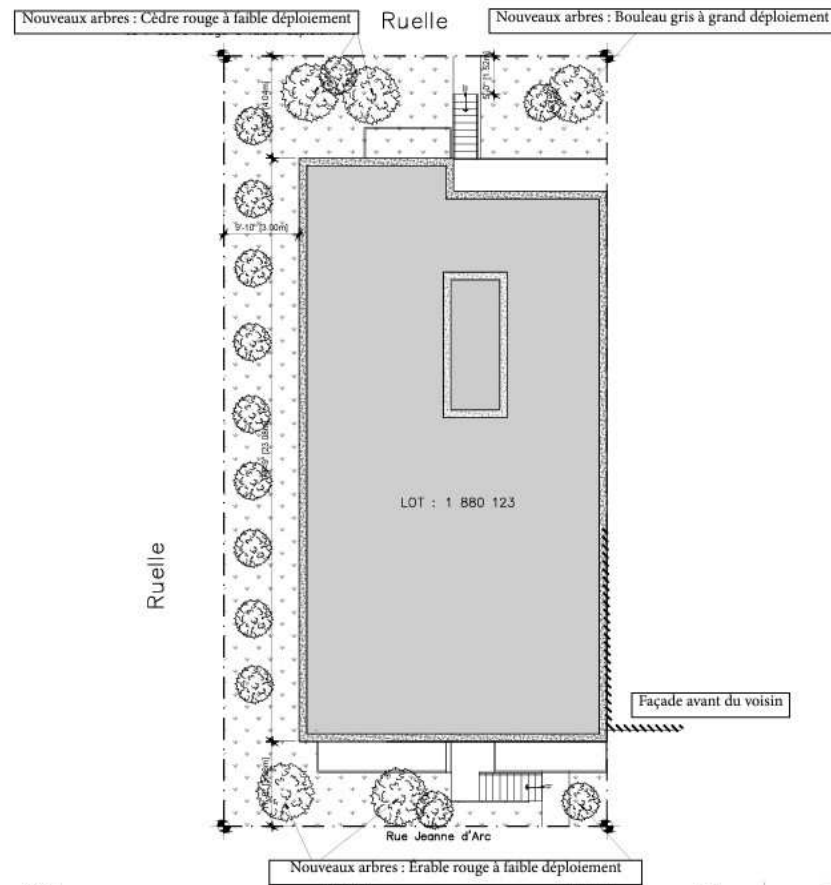
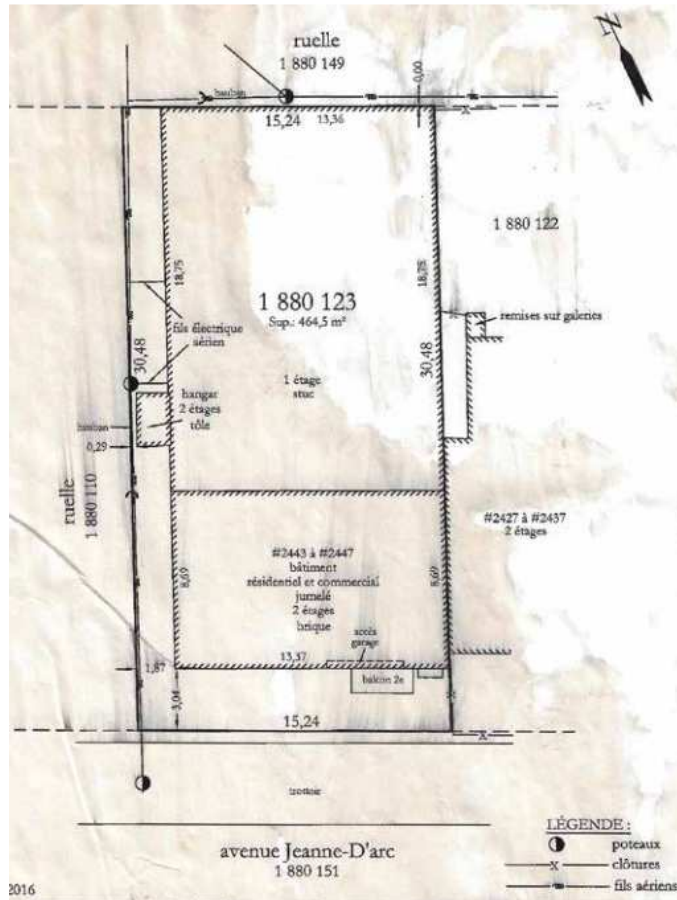
## Contexte

- Une demande d'usage conditionnel a été déposée en vue de permettre la démolition d'un bâtiment commercial-résidentiel de deux étages et la construction d'un bâtiment de 16 logements aux 2443-2447, avenue Jeanne-D'Arc alors que la réglementation en vigueur prescrit un maximum de huit logements sur un terrain.
- Il est à noter que le projet pourrait être réalisé de plein droit en subdivisant le terrain en deux et en construisant deux bâtiments de huit unités chacun.
- Le projet est dérogatoire à l'article 124 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) par rapport au nombre maximal de logements prescrit à la grille des usages et des spécifications. Il peut être approuvé en vertu de l'article 16 du Règlement sur les usages conditionnels (RCA07-27006).
- Il est à noter que le requérant a obtenu, le 15 octobre 2024, l'autorisation de démolir le bâtiment de trois étages sur le site, et ce, en vertu de la décision du comité de démolition (décision numéro 27-DEMO-2024-0012).

## Projet

- Le projet vise la construction d'un bâtiment de trois étages avec sous-sol comprenant 16 unités d'habitation (huit de deux chambres à coucher et huit d'une chambre à coucher).
- Taux d'implantation : 59,1 % (norme max 70 %)
- Taux de verdissement : 34,2 % (norme min 25%)
- Terrasse commune sur le toit
- Plantation d'arbres
- Une marge minimale de 3 m est nécessaire le long de la ruelle du côté gauche en raison de la présence d'une ligne d'Hydro-Québec.

# Implantation



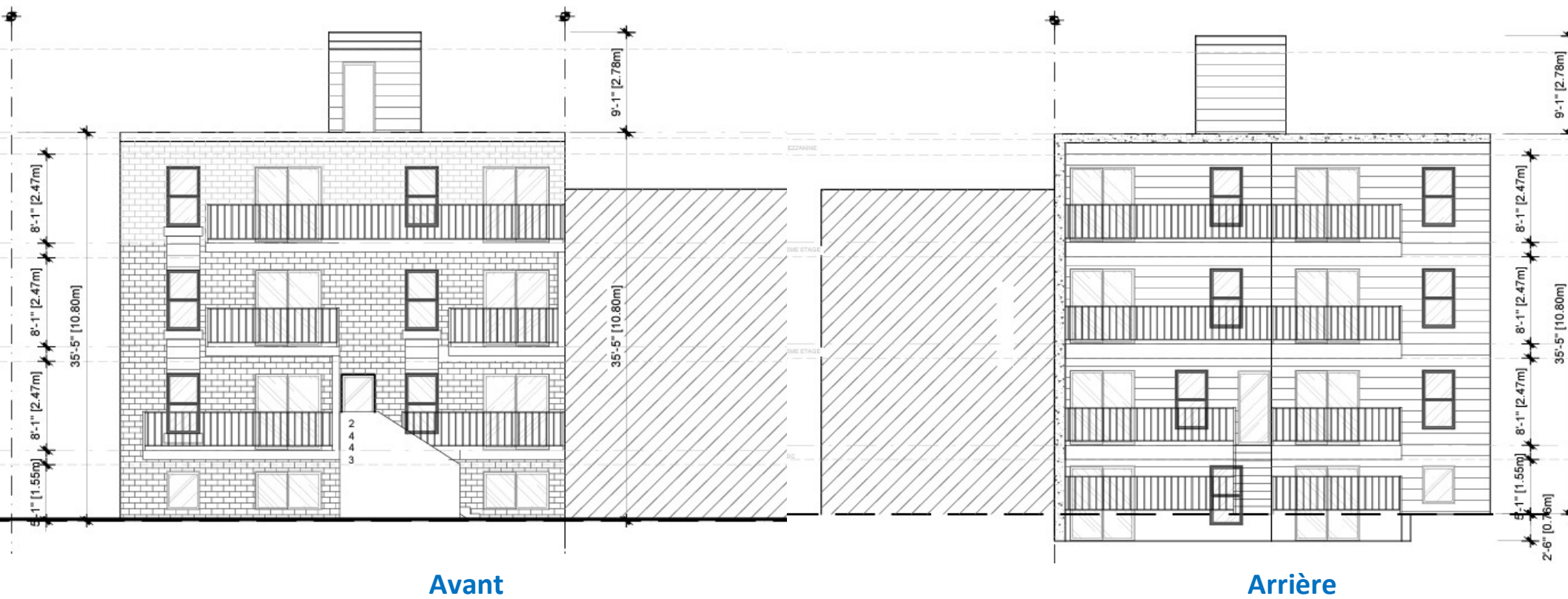
Plan d'implantation

## Données du projet :

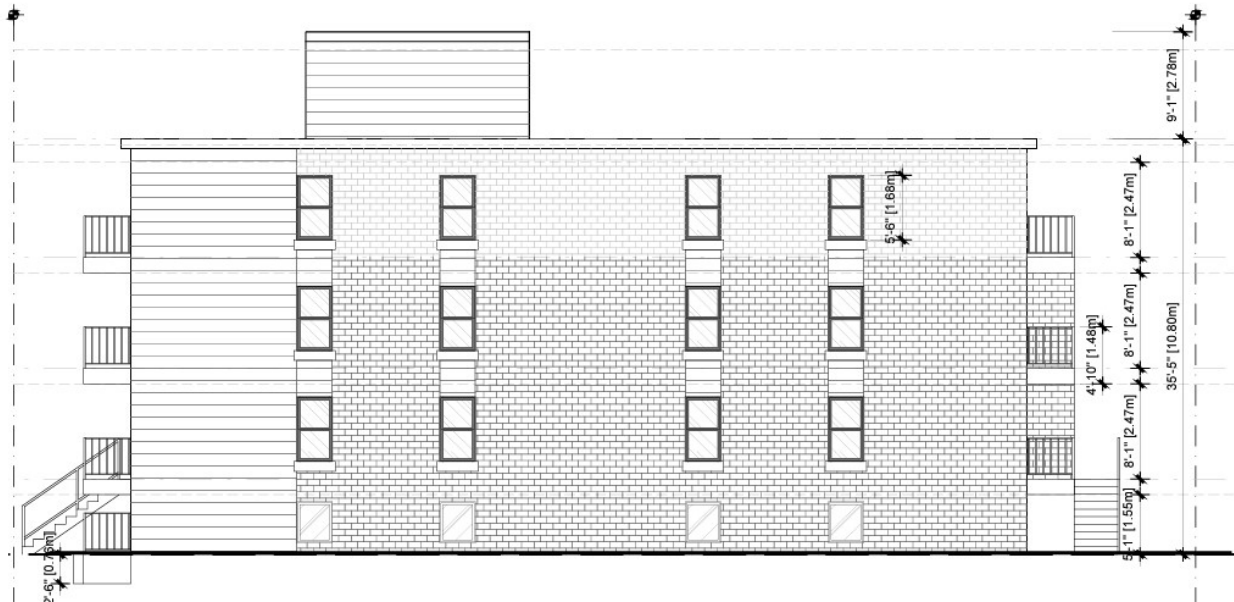
TERRAIN (LOT)	5000 p <sup>2</sup> / 464.5 m <sup>2</sup>
IMPLANTATION BATI	2956 p <sup>2</sup> / 274.6 m <sup>2</sup>
POURCENTAGE	59.1 %
VEGETATION	1714 p <sup>2</sup> / 159.2 m <sup>2</sup>
POURCENTAGE TOTAL	34.2 %
SUPERFICIE PLANCHER	10912 p <sup>2</sup> / 1013.7 m <sup>2</sup>
RAPPORT (COS)	2.2



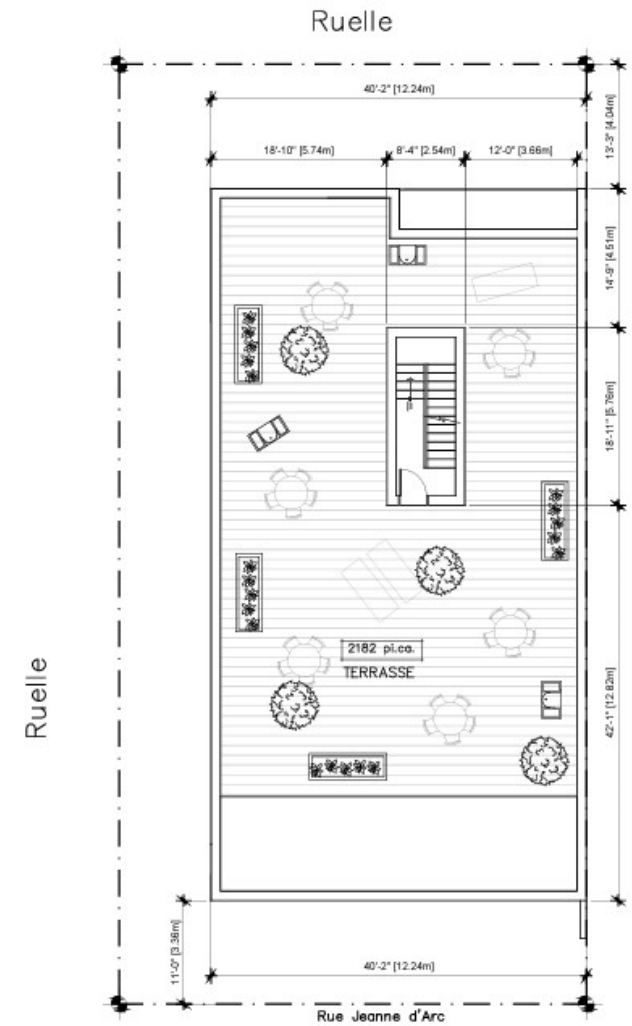
# Élévations



## Élévation latérale et Plan toiture



Latérale côté ruelle



Plan - Terrasse sur toiture



## Perspectives - 1



## Perspectives - 2



## Évaluation et recommandation

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- Le requérant aurait la possibilité de construire de plein droit deux bâtiments de huit logements chacun en procédant à la subdivision du lot.
- Le projet prévoit la décontamination du terrain.
- Le projet offrira une amélioration du cadre bâti dans le secteur en plus d'accueillir de nouveaux résidents.
- Le projet propose une augmentation du nombre de logements locatifs à proximité des stations de métro Joliette et Pie-IX.
- Le projet prévoit une augmentation significative du verdissement sur le site et la plantation d'arbres, Le site n'a présentement aucun espace végétalisé.

À sa séance du 15 octobre 2024, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande d'usage conditionnel.