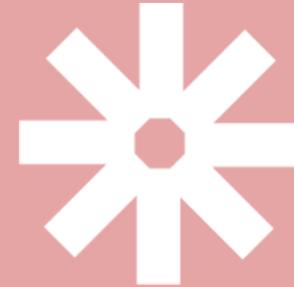


Projet particulier PP27-0351 afin de permettre l'agrandissement de deux bâtiments mixtes (résidentiel-commercial) situés aux 3921-3927 et aux 3929-3935 rue Sainte-Catherine Est

- Comité consultatif d'urbanisme
27 mai 2025



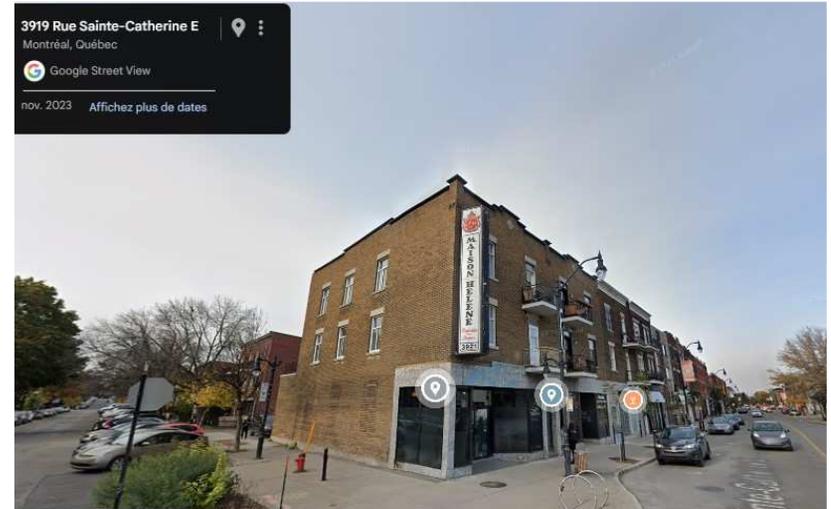
Localisation



Contexte

- Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée afin de permettre l'agrandissement de deux bâtiments mixtes (résidentiel-commercial) de trois étages situés aux 3921-3927 et aux 3929-3935, rue Sainte-Catherine Est (les deux bâtiments et lots 1 879 859 et 1 882 213 à être fusionnés).
- Actuellement, chacun des bâtiments comportent deux unités d'habitation ainsi qu'un local commercial au niveau du rez-de-chaussée donnant sur la rue Sainte-Catherine Est.
- L'agrandissement permettrait d'ajouter huit nouveaux logements répartis sur trois étages (quatre niveaux) aux abords de l'avenue d'Orléans.
- Le projet est situé un terrain adjacent à un secteur de cuvette (risques d'inondations).

Photos



Projet

- Agrandissement à l'arrière des bâtiments sur trois étages (quatre niveaux) - Huit unités d'habitation (4 unités d'une chambre à coucher et quatre unités de deux chambres à coucher).
- Le projet prévoit un pourcentage de verdissement du terrain d'environ 24 % en incluant le toit vert sur la partie agrandie. Il n'y a actuellement aucune superficie de verdissement sur le site.
- Aucune unité de stationnement pour automobiles - Local pour stationnement de vélos.

Dérogations au Règlement d'urbanisme (01-275) :

- 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). Le projet propose deux logements au rez-de-chaussée. Néanmoins, ces logements seraient situés à l'arrière de bâtiments, aux abords de l'avenue d'Orléans. Par ailleurs, deux locaux commerciaux sont actuellement présents au rez-de-chaussée des bâtiments existants donnant sur la rue Sainte-Catherine Est;
- Article 145.5 relatif à l'interdiction d'aménagement de logements en sous-sol pour un projet situé un terrain adjacent à un secteur de cuvette. À cet effet, un rapport d'ingénieur est fourni indiquant des mesures d'interventions prévenant les risques d'inondation.

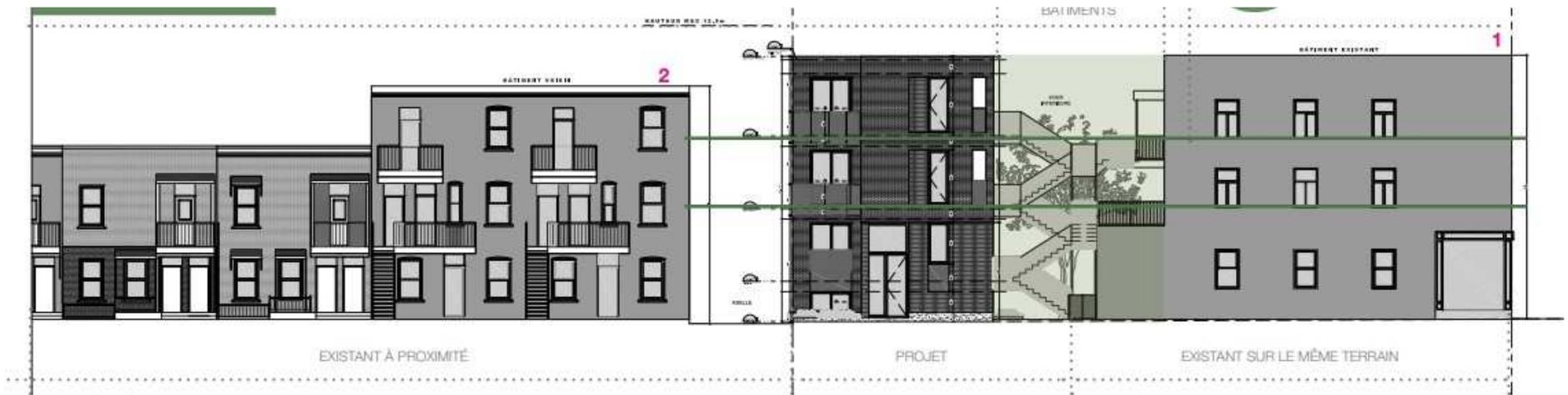
Mesures pour prévenir les inondations (logements en sous-sol) :

- Étanchéité des fondations, drain français, puisard avec pompe, descente pluviale intérieure avec trop plein, pare-vapeur sous dalle, clapet anti-refoulement, calfeutrage des portes et fenêtres.

Plan d'implantation



Élévation



Perspectives



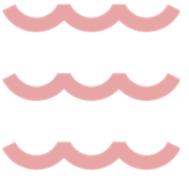
Évaluation et recommandation

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

- Il s'agit d'un projet structurant pour le secteur, prévoyant une densification du site par l'ajout de nouveaux logements sur une partie de terrain actuellement minéralisée.
- Le projet augmente de façon significative la superficie d'espaces verts. Le site actuel représente un important îlot de chaleur n'ayant aucun espace végétalisé.
- Il y a présence de deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée ayant front sur la rue Sainte-Catherine Est ne provoquant pas l'interruption de la trame du commerce. Cette condition constitue une préoccupation essentielle dans l'atteinte des objectifs de revitalisation de la SDC Hochelaga-Maisonneuve.
- Un rapport d'ingénieur daté du 9 mai 2025 est fourni indiquant des mesures d'interventions prévenant les risques d'inondation pour les logements prévus au niveau du sous-sol.

À sa séance du 27 mai 2025, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable à la demande de projet particulier, avec la recommandation suivante :

Le concept architectural du projet doit être représentatif de celui inclus dans le document de présentation déposé et le CCU considère que la révision architecturale avant l'émission du permis de transformation du bâtiment n'est pas requise.



Merci

Aménagement paysager

VÉGÉTATION EXTÉRIURE



Ensoleillement - 1

SOLCTICE D'ÉTÉ

20 juin 2024



09 a.m.



11 a.m.



13 p.m.



15 p.m.

Ensoleillement - 2

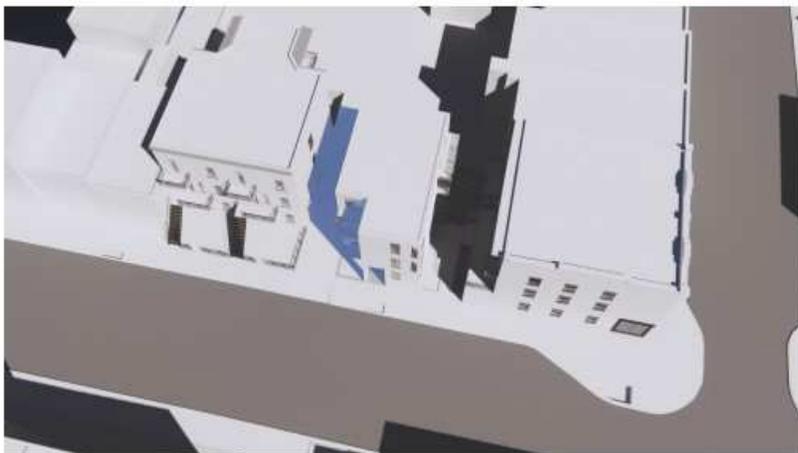
ÉQUINOXE DE PRINTEMPS
20 mars 2024



09 a.m.



11 a.m.



13 p.m.



15 p.m.

Matérialité

MATERIALITE

BRIQUE
FRENCH GREY (CLOUD CERAMICS)

ALUMINIUM
COULEUR
AMANDE
(GENTEK)



MÉTAL PERFORÉ COULEUR POUSSIÈRE DE LUNE

MATÉRIALITÉ CHOISIE

ALUMINIUM COULEUR POUSSIÈRE DE LUNE (GENTEK)

REVÊTEMENT EN BOIS CÉDRÉ (COLECTION AKTA - JUST DU PIN)

Plan sous-sol

