

Demande d'usage conditionnel

•

2735, avenue Bourbonnière

Conseil d'arrondissement : 9 mars 2026



Usage conditionnel

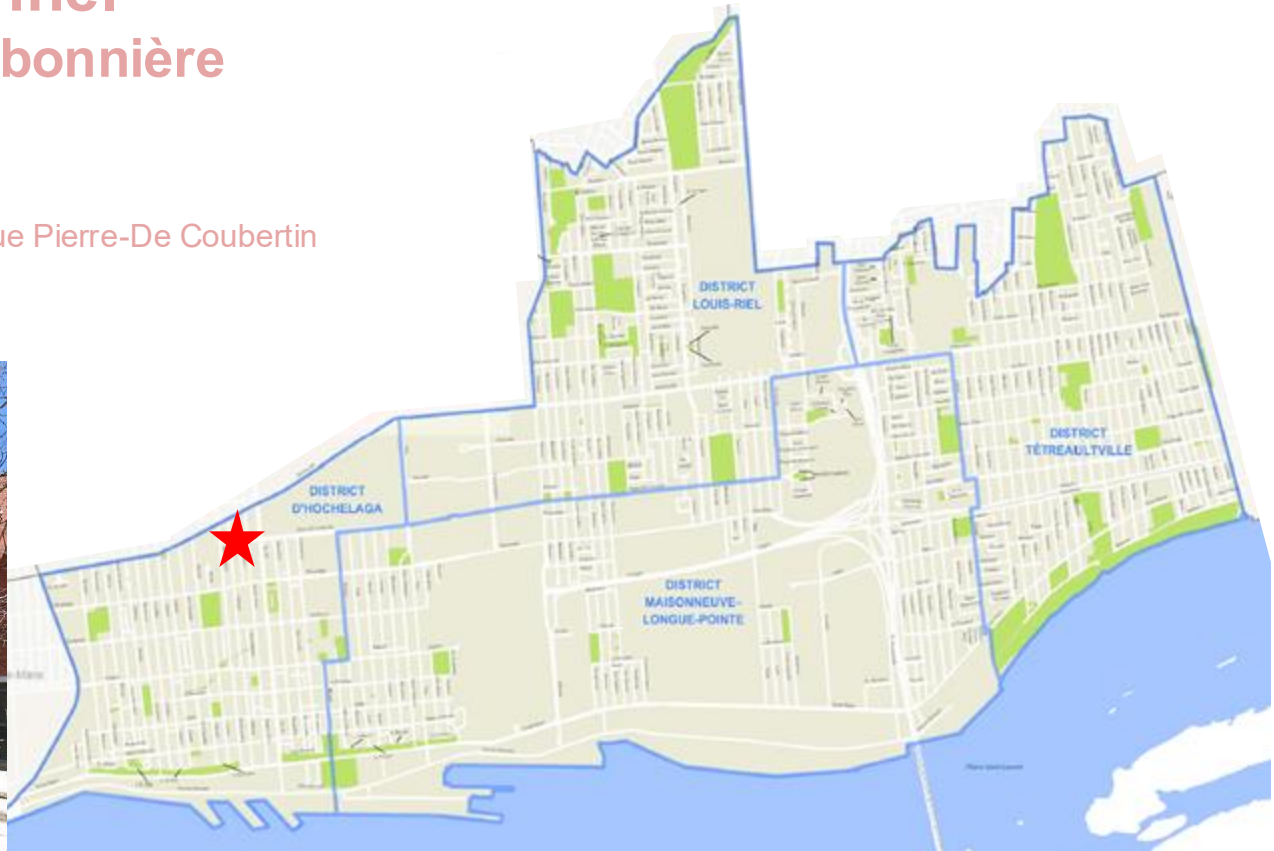
2735, avenue Bourbonnière

District d'Hochelaga

entre la rue Sherbrooke et l'avenue Pierre-De Coubertin

Hors secteur significatif

Zonage : H.2-4 (2 à 8 logements)



Usage conditionnel

2735, avenue Bourbonnière

Contexte

- **Autoriser un nombre de logement supérieur au maximum prescrit dans la zone**
- En 2016, un permis de transformation pour réaménager les 8 logements existants a été émis.
- En 2017, inspection de la division des permis et inspection : 16 logements de type studio plutôt que 8 (travaux non conformes au permis émis).
- La rue s'est transformée au fil des années et tous les autres projets ont respectés le nombre maximal de logements (8).

Proposition

- Demande pour autoriser 15 logements plutôt que le maximum prévu dans la zone (8 logements).

Élément dérogatoire

Le projet est dérogatoire :

- à l'article 124 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga Maisonneuve (01-275), visant la réduction du nombre de logements.

Il peut être approuvé en vertu de l'article 16 du Règlement sur les usages conditionnels (RCA07-27006).

SOUS-SECTION 2 USAGES CONDITIONNELS RELATIFS AU NOMBRE DE LOGEMENTS

16. Les usages suivants peuvent être autorisés conformément au présent règlement :

- 1° un nombre de logements ou de chambres inférieur au nombre minimal prescrit;
- 2° un nombre de logements ou de chambres supérieur au nombre maximal prescrit.

Malgré l'article 138 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), le nombre de logements dans un bâtiment peut être réduit conformément au présent règlement.

Malgré l'article 138.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), un logement peut être divisé ou subdivisé conformément au présent règlement.

La réduction du nombre de logements dans un bâtiment ou la division ou subdivision d'un logement sont autorisées à la condition que le relogement des locataires touchés par le projet soit prévu de manière à leur offrir des solutions de rechange équivalentes ou supérieures à leur situation actuelle.

Évaluation du projet

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

- Le risque de créer un précédent immédiat puisque des travaux ont été réalisés sans respecter le permis de 2016. L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (l'arrondissement) ne souhaite pas encourager la réalisation de projets non-conformes, car cela pourrait avoir des conséquences indésirables sur l'environnement en plus de lancer un message contradictoire à la communauté;
- Il est pertinent de maintenir la densité des logements prévue à la réglementation afin de respecter l'harmonie avec le cadre bâti environnant de la zone;
- La préoccupation de générer une iniquité avec les propriétaires des immeubles voisins qui ont été construits durant les mêmes années sur cette même rue. Ces derniers se sont conformés à la réglementation en vigueur et applicable depuis l'entrée en vigueur du Règlement d'urbanisme (01-275) en 2001, limitant le nombre de logements à 8.

À la séance du 12 novembre 2024, le CCU a émis un avis défavorable.

Décision du Conseil d'arrondissement

À la séance du 9 mars 2026, le conseil d'arrondissement doit rendre une décision pour une demande d'usage conditionnel en vue de permettre un nombre de logements supérieur (15) au nombre maximal prescrit (8) pour l'immeuble situé au 2735, avenue Bourbonnière.



Merci

.

