



Demande de modification d'un PPCMOI
Projet mixte résidentiel et commercial
2308-2350, rue Saint-Patrick

Consultation publique écrite du 17 au 31 mars 2022
Préparée par Marie-Hélène Binet-Vandal, conseillère en aménagement
Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption du PPCMOI

1. MISE EN CONTEXTE



Au courant de l'année 2021, l'arrondissement a adopté un projet particulier permettant le redéveloppement du site localisé du côté sud de la rue Saint-Patrick, entre les rues Ropery et Laprairie, dans le nord du quartier de Pointe-Saint-Charles.

Suite aux résultats du registre relatif à la résolution CA21 220070, tenu du 17 au 31 mars 2021, l'arrondissement a retiré cette résolution autorisant une modification de la hauteur maximale prescrite et du taux d'implantation. Ainsi, le projet doit se conformer à une hauteur maximale de 4 étages au lieu des 6 étages initialement demandés. Cette modification de la hauteur du projet a un impact majeur sur le nombre de logements pouvant être construits, la superficie commerciale à aménager au rez-de-chaussée et le type de la construction.

Afin de permettre la réalisation d'un projet fonctionnel tout en respectant les exigences du projet particulier, le propriétaire demande une réduction de la superficie commerciale exigée.

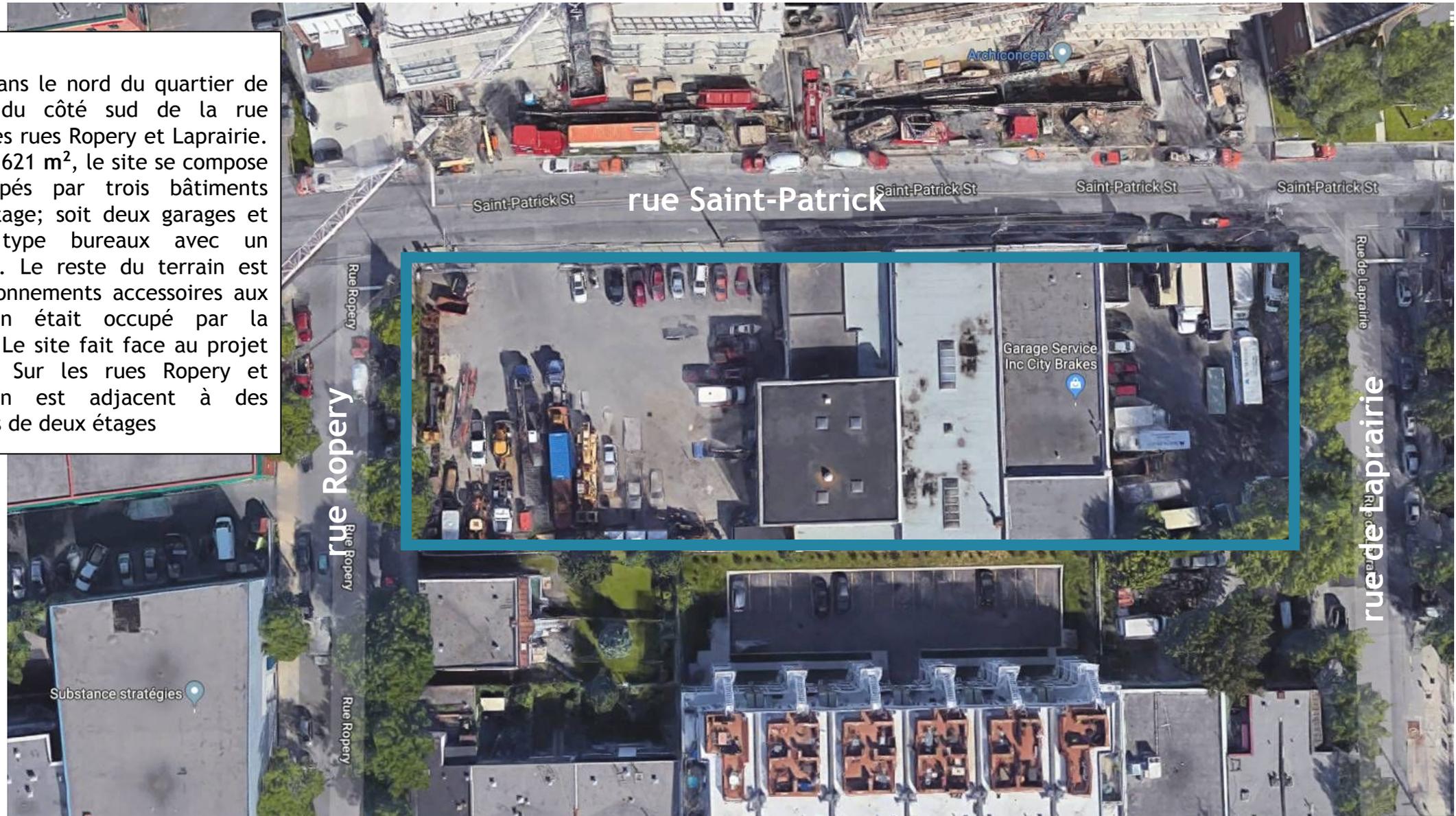
PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
- 2. Présentation du projet**
3. Procédure d'adoption du PPCMOI

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Site

Le site est localisé dans le nord du quartier de Pointe-Saint-Charles du côté sud de la rue Saint-Patrick, entre les rues Roperly et Laprairie. D'une superficie de 4 621 m², le site se compose de cinq lots, occupés par trois bâtiments commerciaux d'un étage; soit deux garages et un immeuble de type bureaux avec un revêtement de crépi. Le reste du terrain est occupé par des stationnements accessoires aux bâtiments, dont l'un était occupé par la compagnie Téo Taxi. Le site fait face au projet résidentiel Le Myst. Sur les rues Roperly et Laprairie, le terrain est adjacent à des bâtiments résidentiels de deux étages



2. PRÉSENTATION DU PROJET

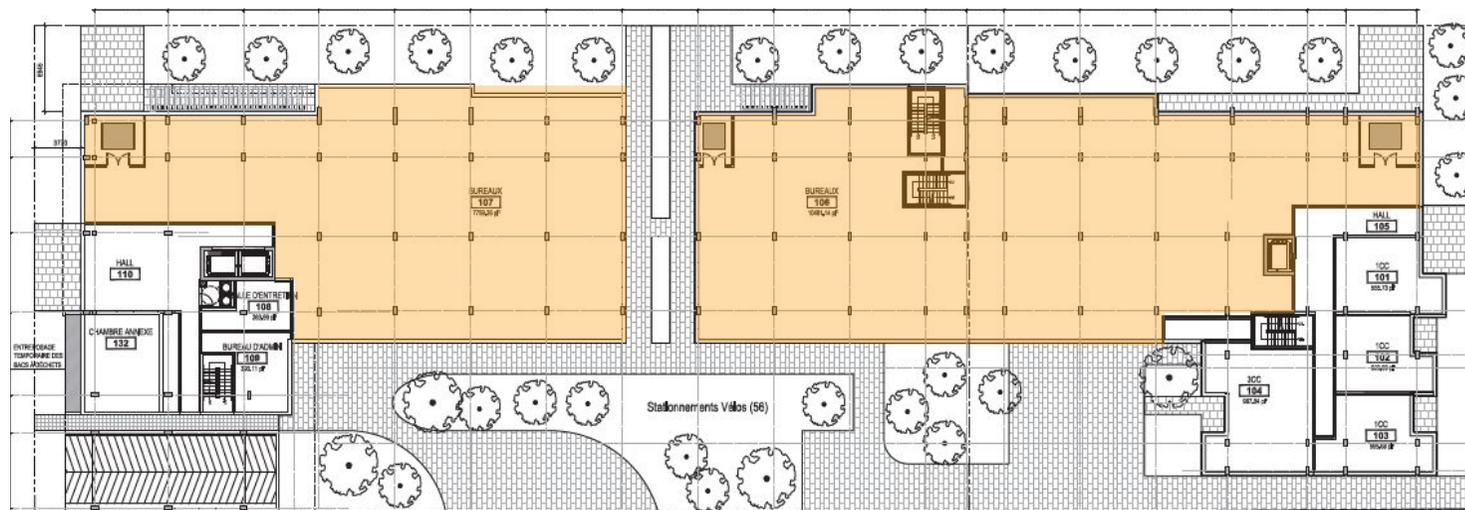
Le projet initial prévoyait la démolition des bâtiments existants et la construction d'un bâtiment mixte de 6 étages accueillant 164 logements et un rez-de-chaussée commercial de 1 500 m² donnant sur la rue Saint-Patrick. Un stationnement souterrain de 101 cases, un retrait d'alignement de 4 m sur Saint-Patrick étaient également prévus.

Lors de la tenue du registre visant à autoriser la hauteur de 6 étages, les personnes habiles à voter ont demandé la tenue d'un référendum. Le conseil d'arrondissement a plutôt décidé de retirer l'autorisation donnée pour une hauteur de 6 étages, obligeant ainsi le propriétaire à se conformer à la hauteur maximale de 12,5 mètres (4 étages) autorisée au Règlement d'urbanisme.

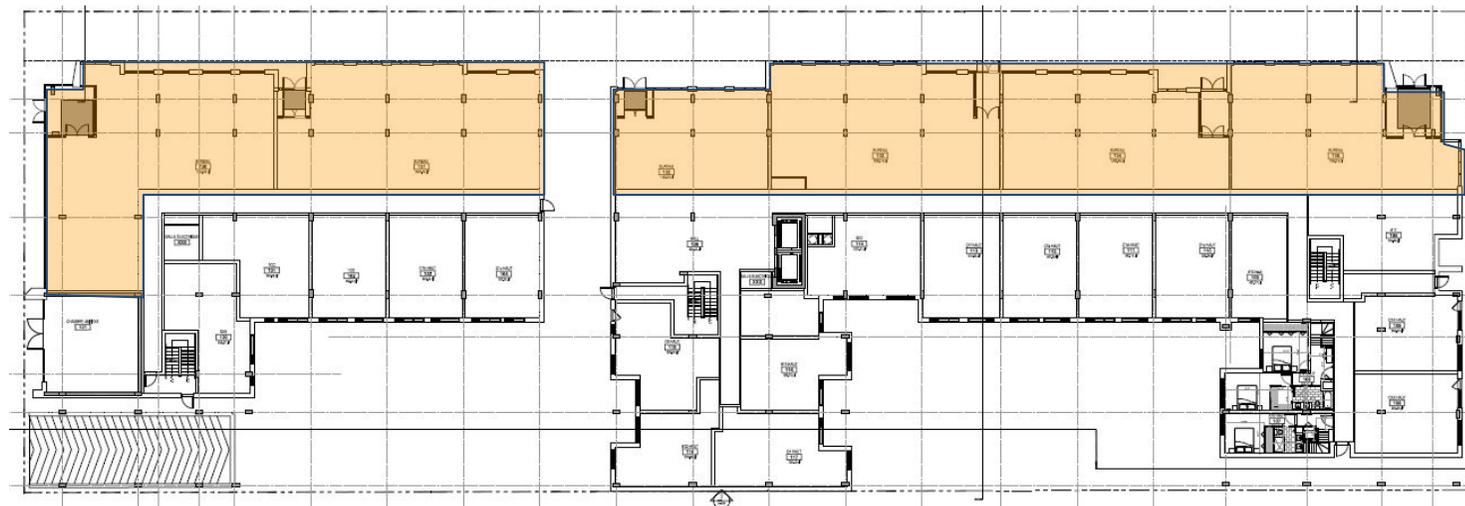
Cette réduction du volume a pour effet de revoir la totalité du projet, notamment la superficie commerciale pouvant être aménagée au rez-de-chaussée.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est requis de **réduire la superficie commerciale de 1 500 m² à 1 000 m²**. Cette modification permettra la réalisation de maisonnettes sur deux niveaux donnant dans la cour arrière du projet, assurant ainsi une offre de logement familial de qualité.

Aucune autre modification n'est apportée au projet particulier.



Plan RDC - Projet à 6 étages (avant la modification)



Plan RDC - Projet à 4 étages (après la modification)

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
- 3. Procédure d'adoption du PPCMOI**

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Calendrier d'adoption

Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	14 mars 2022
Consultation publique écrite	17 au 31 mars 2022
Dépôt du rapport de consultation	Avril 2022
Adoption de la résolution (CA)	11 avril 2022
Avis public d'entrée en vigueur de la résolution	printemps 2022

La disposition modifiée n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

Le processus d'adoption est réalisé en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celles concernant les rassemblements de personnes.

3. PROCÉDURE D'ADOPTION DU PPCMOI

Résolution adoptée en 1^{ère} lecture au CA du 14 mars 2022

Remplacer, pour la résolution CA19 22 0016, la disposition « au niveau du rez-de-chaussée et sur une profondeur minimale de 4 m à partir du plan de façade adjacent à la rue Saint-Patrick, qu'une superficie minimum de **1 500 m²** soit occupée par un usage de la catégorie C.1(2), sauf débit de boissons alcooliques; », par la disposition suivante :

- au niveau du rez-de-chaussée et sur une profondeur minimale de 4 m à partir du plan de façade adjacent à la rue Saint-Patrick, qu'une superficie minimum de **1 000 m²** soit occupée par un usage de la catégorie C.1(2), sauf débit de boissons alcooliques;

MERCI !