

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
11 février 2021
3001515354
4.6.14

Objet : **DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION**

Endroit : 99999, rue Notre-Dame Ouest

Responsable : Thomas Fontaine

Description : La demande vise à autoriser la construction d'un bâtiment mixte résidentiel et commercial sur un lot ceint par les rues Notre-Dame, Saint-Jean, de l'Hôpital et Saint-François Xavier. Le site fut rendu libre de construction en 2000, suite à la démolition du garage étagé « Pigeon Hole ». Il supporte désormais un espace informel utilisé comme lieu de détente temporaire depuis 2010 et un stationnement de surface dans sa portion Est.

Le bâtiment proposé, haut de 7 étages, occupe la totalité du lot et abrite 229 unités résidentielles (46 studios, 139 unités de 1 cc, 28 unités de 2 cc, 11 unités de 3 cc et 5 maisons de ville sur deux niveaux), des espaces commerciaux en bordure de la rue Notre-Dame et des bureaux sur de l'Hôpital.

Le volume proposé, résultat d'une étude urbaine méthodique, est traversé par une cour intérieure Est-Ouest qui le scinde en deux parties longeant respectivement Notre-Dame et de l'Hôpital.

L'accès des résidences des étages se fait par Notre-Dame, alors que les maisons de ville présentent leur propre accès sur rue. L'accès du garage souterrain de deux niveaux et abritant 129 cases véhiculaires et une centaine pour les vélos, se fait par un passage cocher sur la rue de l'Hôpital.

Les façades sont revêtues de cadres de béton aux agrégats exposés sertissant des sections de pierre calcaire de tonalité gris-beige. Les pans de cadres de béton sont rythmés de sections verticales d'aluminium anodisé bronze. La composition proposée est tripartite, avec l'affirmation d'un niveau rez-de-chaussée plus ouvert, un corps de bâtiment, et un dernier niveau légèrement en retrait faisant office de traitement de couronnement.

Élément particulier : Le site fait partie du site patrimonial de Montréal, et le projet devra obtenir l'autorisation du ministère de la Culture et des Communications (MCC).

Remarque importante : Aucune


- Considérant que :** Les travaux doivent répondre aux exigences des articles 99, 103, 105, 106, 128, 127.22 et 713 du *Règlement d'urbanisme 01-282*.
- Considérant que :** La proposition découle d'une analyse sensible du contexte particulier du Vieux-Montréal. Elle permet d'améliorer la cohérence du front bâti des voies adjacentes, tout en réaffirmant les caractéristiques dominantes du paysage urbain en termes d'implantation et de gabarit.
- Considérant que :** La composition tripartite permet une intégration réussie du projet aux bâtiments du secteur dans un langage qui reste contemporain.
- Considérant que :** La matérialité proposée est riche et directement inspirée de celle se trouvant dans le Vieux-Montréal.

Par conséquent, à la majorité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande.

Par ailleurs, les membres du comité suggèrent au demandeur de respecter les exigences du Règlement pour une métropole mixte à venir, quant à la typologie de logements.

De plus, le comité souhaite qu'à l'avenir, ce type d'espace faisant l'objet d'une entente transitoire avec la ville, accessible au public et pouvant être développé par son propriétaire, soit à l'avenir mieux identifié à cet effet.

Il est à noter que Mme Marie-Michèle Lambert, Mme Sophie Mauzerolle, M. Réjean Martineau et M. Richard Ryan expriment leur dissidence face à l'avis favorable du comité pour ce dossier, en raison de fortes préoccupations quant au manque de sensibilité du projet par rapport au taux d'implantation élevé et au manque d'espace vert ou libre dans le projet, compte-tenu de l'appropriation actuelle du site par les citoyens.


Sophie Mauzerolle
Présidente


Billy Chérubin
Secrétaire