

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification		Numéro de dossier : 1073747007
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division urbanisme	
Niveau décisionnel	Conseil d'arrondissement	Au plus tard le 2008-03-04
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Approuver les plans - conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour un projet de transformation d'un bâtiment par l'ajout de 110 unités de logements sur le lot 3 850 175 sis au 400, rue de l'Inspecteur (demande de permis de construction no 30000 88662) - Lowney phase IV	

Contenu

Contexte

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement Sud-Ouest pour l'ajout de 110 logements à un bâtiment nouvellement construit qui en contient actuellement 126. Cet agrandissement aura front sur la rue St-Paul ouest à l'intersection de la rue de l'Inspecteur. Le bâtiment sera érigé sur un terrain vacant inclus dans le secteur de planification détaillée de Griffintown. La construction projetée fait partie du projet de construction résidentielle Lofts Lowney. Il s'agit de la quatrième et dernière phase du projet Lowney.

Le projet prévoit l'aménagement d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comportant 110 unités d'habitation et l'aménagement d'une aire de stationnement souterrain de 118 cases. La demande doit être approuvée conformément au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Décision(s) antérieure(s)

- Modification à la réglementation d'urbanisme en 2003 pour autoriser l'usage habitation dans le secteur .
- Résolution du conseil d'arrondissement CA07 220217 Approbation de plans -Révision architecturale-Projet de construction neuve de 127 unités de logements au 400, rue de l'Inspecteur - Lowney's phase III (dossier 1073747001)

Description

Le promoteur projette la construction d'un projet résidentiel qui s'inscrit dans les paramètres d'aménagement du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest. Par ce projet, il y a confirmation de la mise en valeur du patrimoine industriel des bâtiments d'origine construits en 1901. Le projet a évolué pour répondre aux exigences du marché de l'habitation et ce depuis sa présentation initiale dans le cadre d'une modification réglementaire en 2003.

Le projet comporte la construction d'un bâtiment de 10 étages. Il respecte la norme de hauteur fixée à 30 mètres dans le secteur. La grande majorité des logements dont les superficies varient entre 574 à 966 p.c sont des studios ou comportent 1 chambre à coucher. Au-dessus du stationnement souterrain, il est projeté l'aménagement d'un jardin privé d'une superficie de 1 800 mètres carrés (20 000 p.c.).

L'implantation du bâtiment de la phase IV présente un recul d'environ 2,5 mètres par rapport aux limites de l'emprise de la rue Saint-Paul afin de permettre l'aménagement de balcons dont certains sont en projection du bâtiment. Le parement mural principal est une brique d'argile s'apparentant au type de maçonnerie (brique d'argile rouge) présente dans le secteur Griffintown et utilisée pour la phase III. L'utilisation de la maçonnerie confère au bâtiment un caractère distinctif s'inspirant d'une des principales caractéristiques architecturales du secteur.

Finalement le projet inclut l'aménagement d'une terrasse et d'une piscine sur le toit du bâtiment.

Justification

Évaluation et recommandation de la D.A.U.S.E.

Le projet s'adresse à des acheteurs qui recherchent des unités abordables aux dimensions restreintes mais confortables. Le projet répond à un besoin évident dans le Sud-Ouest, il confirme la volonté de l'arrondissement de favoriser la création de secteur mixte comportant de l'habitation à proximité du centre-ville. D'expression contemporaine, le bâtiment s'intègre bien au milieu. L'implantation du bâtiment avec un recul de 2,5 mètres par rapport à la rue Saint-Paul est justifiée par une emprise de rue de seulement 13,5 mètres.

Suite aux commentaires des membres du CCU et de la DAUSE les plans ont été bonifiés afin de mieux s'harmoniser avec le bâtiment de la phase III par l'utilisation de certaines caractéristiques architecturales.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au projet avec les conditions suivantes:

- Prévoir un traitement différencié entre l'emprise publique et les limites du lot donnant sur la rue Saint-Paul tel que l'aménagement d'un muret de brique avec plantation ou une clôture en métal ouvré.
- Garantir la réalisation des aménagements paysagers par le dépôt d'une garantie monétaire

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Lors de la séance du 3 décembre 2007, le Comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable au projet avec les mêmes conditions que la DAUSE.

Aspect(s) financier(s)

n/a

Impact(s) majeur(s)

n/a

Opération(s) de communication

n/a

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

n/a

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant	Sens de l'intervention
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Gilles DOMINGUE Architecte à la planification Tél. : 514 872-9925 Télécop. : 514 872-1945	Endossé par: Nancy SHOIRY Chef de division urbanisme Tél. : 872-2959 Télécop. : 872-1945 Date d'endossement : 2007-12-12
---	---

Numéro de dossier : 1073747007