

---

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

**PROJET DE CONSTRUCTION  
D'UN COMPLEXE RÉSIDENTIEL  
QUADRILATÈRE DÉLIMITÉ  
PAR LA RUE DE L'HOSPICE-BOURGET,  
LA RUE JOLIETTE, LA RUE DE CHAMBLY  
ET LA RUELLE NUMÉRO 23-108**

**ARRONDISSEMENT DE MERCIER—HOCHELAGA-MAISONNEUVE**

**DIVISION D'URBANISME**

**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET SERVICES AUX  
ENTREPRISES**

---

## Objet de la demande

L'objet de la demande est le projet d'habitation de 71 logements de Jolie-Fontaine d'Hochelaga sur l'ancien site de la compagnie Lavo. La Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises procède présentement à l'élaboration d'un projet de règlement de modification au plan d'urbanisme et d'un projet de règlement en vertu de l'article 89 du paragraphe 4 de la charte de la Ville de Montréal.

## Contexte

La Ville de Montréal a acquis les terrains de l'industrie Lavo qui a par la suite été relocalisée dans le quartier Rivière-des-Prairies au coin des boulevards Maurice-Duplessis et Saint-Jean-Baptiste. Les bâtiments existants ont été démolis. Les terrains font présentement l'objet d'une opération de décontamination.

Les anciennes installations de la compagnie Lavo s'étendent à l'intérieur de trois îlots respectivement délimités au nord par la rue de l'Hospice-Bourget, au sud par la ruelle desservant les immeubles donnant sur la rue La Fontaine, à l'est par la rue Nicolet et à l'ouest par la rue Aylwin. Ce territoire couvre une superficie de l'ordre de 14 358 mètres carrés répartis de part et d'autre de la rue Joliette et de la rue de Chambly.

## Dispositions réglementaires

Les tableaux I et II démontrent la situation actuelle ainsi que les modifications prévues au plan d'urbanisme et à la réglementation.

**Tableau I : Plan d'urbanisme**

<b>Version actuelle du plan d'urbanisme</b>	<b>Amendement proposé</b>
<b>Plan d'affectation du sol</b> "industrie légère"	<b>Plan d'affectation du sol</b> "habitation"
<b>Paramètres de hauteur</b> 2 à 3 étages avec un minimum de 5,5 mètres et un maximum de 12,5 mètres	Aucun amendement
<b>Paramètre de la densité d'occupation du sol</b> facteur équivalent à 2	Aucun amendement

## Proposition d'amendement au règlement d'urbanisme

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme oblige le conseil d'arrondissement à adopter un règlement de concordance subséquemment à un amendement apporté au Plan d'urbanisme. De plus, la Direction propose un projet de règlement qui vise à ajuster les paramètres réglementaires conformément aux nouvelles dispositions du Plan directeur. La modification affecte les feuillets joints à l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement, à savoir:

**Tableau II : Réglementation d'urbanisme**

<b>Version actuelle du Règlement d'urbanisme</b>	<b>Amendement proposé</b>
<b>Plan des usages prescrits</b> secteur d'industrie de catégorie I.2C	secteur d'habitation de catégorie H.4-7 (de 8 logements minimum pouvant atteindre 36 logements et plus).
<b>Plan des hauteurs prescrites</b> minimum : 7 mètres maximum : 12,5 mètres nombre d'étages prescrits: aucun	aucun minimum maximum: aucun amendement minimum: 2 étages maximum: 3 étages
<b>Taux d'implantation et densité</b> taux d'implantation maximum de 100 % densité maximale de 3.0	maximum de 70 % aucune densité
<b>Mode d'implantation</b> régé par règles d'insertion	isolé, jumelé et contigu

Le projet d'amendement réglementaire reflète les caractéristiques des secteurs résidentiels avoisinants sauf pour le nombre de logements par immeuble où celui-ci a été augmenté en considérant la typologie des nouvelles constructions qui viendront s'implanter sur le site. En ce qui concerne les modalités régissant la hauteur et le taux d'implantation, ce sont celles que l'on retrouve actuellement à l'intérieur des zones résidentielles limitrophes. De plus, la modification réglementaire offrira la possibilité de construire des immeubles érigés selon les trois modes d'implantation autorisés soit isolé, jumelé ou contigu. Par contre, l'unique bâtiment industriel deviendra dérogatoire à la suite de l'entrée en vigueur de la modification réglementaire principalement en termes d'usage et de taux d'implantation; toutefois, la propriété sera protégée par droits acquis.

---

### ***Description du projet***

Le requérant, « la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga », a déposé un projet de développement résidentiel dans le but d'obtenir une autorisation pour la construction de deux bâtiments de 3 étages comptant respectivement 35 logements pour le bâtiment A et 36 logements pour le bâtiment B. Le tableau III ci-joint nous indique certains éléments concernant la typologie et la superficie des bâtiments.

L'implantation des nouvelles constructions (bâtiments A et B) s'effectuera sur l'îlot ouest compris entre les rues Joliette et de Chambly selon une superficie de terrain de l'ordre de 5 600 mètres carrés. La cour arrière des bâtiments accueillera une aire de stationnement extérieure d'une capacité de 24 véhicules et des espaces de jeux destinés aux enfants.

Le parement extérieur des immeubles se composera de briques d'argile de couleur « terre » et la coloration des balcons, des portes et des fenêtres sera noire.

La proposition d'aménagement prévoit des façades le long de la ruelle qui borde le côté sud des terrains. On entrevoit l'élargissement de la ruelle de façon à permettre l'implantation d'une bande gazonnée et d'une plantation d'arbres sur le domaine public.

### ***Projet d'habitation OSBL***

Les plans soumis pour les bâtiments C, C1, D, D1, E, F et F1 totalisent 40 logements et sont conformes à la réglementation d'urbanisme. Les requérants « les Habitations Shapem » pourront donc procéder à la construction du projet de plein droit.

**Tableau III : Typologie et superficie des bâtiments**

	A	B	C	C1	D	D1	E	F(3)	F1(3)
Localisation	Coté est de la rue de la rue Joliette	Côté ouest de la rue de Chambly	Coté ouest de la rue Joliette à l'angle de la rue de l'Hospice-Bourget	Coté ouest de la rue Joliette à l'angle de la rue de l'Hospice-Bourget	Coté ouest de la rue Joliette près de la ruelle	Coté ouest de la rue Joliette près de la ruelle	Côté ouest de la rue Aylwin près de la ruelle	Côté nord-ouest de la rue de Chambly de la Fontaine	Côté nord-ouest de la rue de Chambly de la Fontaine
Superficie de plancher construit m <sup>2</sup> (1)	3911	3942,7	656,6	582,7	352,6	423,6	460	355	571,9
Nombre de logements totaux	35	36	8	8	4	4	4	4	8
Nombre de logements accessibles	3	4	1	-	1	-	1	1	-
Nombre de chambres à coucher comprenant les logements accessibles									
1	1	1	4	4	1	-	-	1	4
2	9	11	1	4	3	-	-	3	4
3	18	14	3	-	-	4	4	-	-
4	4	7	-	-	-	-	-	-	-
5	3	3	-	-	-	-	-	-	-
Nombre d'étages	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Hauteur en mètres (2)	11,6	11,6	11,6						
Salle communautaire en m <sup>2</sup>	89,2	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) superficie convertie

(2) hauteur estimée

(3) non illustré sur le plan

### **Projet d'habitation du secteur privé**

Les terrains qui se trouvent à l'intérieur de « l'îlot est » ne font l'objet pour le moment d'aucune proposition de développement. Cet emplacement est destiné à recevoir un projet d'habitation provenant du secteur privé selon les critères en voie d'établissement dans le cadre du Plan d'implantation et d'intégration architecturale.

## **Dérogations**

Le projet déroge pour le moment au plan des usages prescrits tant que la version amendée du règlement n'entrera pas en vigueur. Les dispositions relatives à l'aménagement ainsi qu'au nombre de cases de stationnement, à l'usage, aux entrées principales et à l'alignement sont non conformes au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

Les dérogations visent de façon générale les objets suivants :

- selon le règlement d'urbanisme un nombre minimal d'unités de stationnement doit être fourni à l'intérieur du bâtiment; le projet ne prévoit aucune case de stationnement à l'intérieur (art. 565);
- selon le règlement le nombre minimal de cases de stationnement à aménager pour un immeuble d'habitation de 71 logements est établi à 36 cases; le projet prévoit 24 unités (art. 561);
- selon le règlement l'usage complémentaire de salle communautaire n'est pas autorisé; le projet prévoit une salle communautaire (art.147);
- selon le règlement l'entrée principale ne doit pas donner sur une ruelle; le projet prévoit des entrées principales sur une ruelle (art. 130);
- selon le règlement l'alignement de construction est établi selon les plans de façade de référence; le projet prévoit un alignement différent de l'alignement prescrit (art. 60).

## ***Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme et du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement***

Le projet de construction a été déposé au comité consultatif d'urbanisme à sa séance du 15 avril 2003 et au Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme le 23 mai 2003. Dans les deux cas, la proposition de développement résidentiel a été recommandée favorablement (voir avis ci-joints).