

Identification		Numéro de dossier : 1083075001
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
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 construction d'un bâtiment de 299 unités de logements sur 10 étages sur les lots 1 179 371 et 1 179 369 - Lowney phase V	

Contenu

Contexte

Une demande d'avis préliminaire a été soumise au Comité consultatif d'urbanisme le 7 avril 2008 pour la réalisation d'un projet, en 3 phases d'un bâtiment résidentiel avec une partie commerciale au rez-de-chaussée sur la rue Notre Dame sur l'îlot délimité à l'ouest par la rue Montfort, à l'est par la rue de l'Inspecteur, au nord par la rue Notre Dame et au sud par la rue Saint Paul.

La construction projetée fait partie du projet de construction résidentielle Lowney. Il s'agit de la cinquième phase du projet qui prévoit 299 logements.

Les membres du CCU ont alors émis un avis favorable au concept architectural ainsi que pour les étapes de construction du complexe mais souhaité une étude d'ensoleillement ainsi qu'une étude sur la circulation afin d'évaluer l'impact du projet sur l'environnement.

Le projet a été présenté au CCU du 2 juin 2008 pour révision architecturale conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Décision(s) antérieure(s)

- Résolution du conseil d'arrondissement CA03 220329 afin d'autoriser la classe d'usage habitation H7 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 phase III (dossier 1073747001)
- Résolution du conseil d'arrondissement CA08 220113 Approbation de plans - Révision architecturale - Projet de transformation d'un bâtiment par l'ajout de 110 unités de logements au 400, rue de l'Inspecteur - Lowney phase IV (dossier 1073747007)

Description

Le promoteur projette la construction d'un projet en grande partie résidentiel qui est conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest 01-280.

Le projet comporte la construction d'un bâtiment en 3 phases décrites comme suit:

- 1ère phase: sur la rue Notre Dame, un bâtiment de 8 et 10 étages comprenant 99 logements, un RDC commercial et sur la terrasse du bâtiment de 8 étages l'aménagement d'un chalet urbain et d'une piscine.

- 2ème phase: sur la rue de l'Inspecteur, un bâtiment de 10 étages comprenant 99 logements.
- 3ème phase: un bâtiment de 10 étages sur la rue Saint-Paul et un bâtiment de 4 étages sur la rue Montfort pour un total de 101 logements.

Les stationnements situés sur 3 étages en sous-sol, seront exécutés en 2 phases et dont le nombre respectera le ratio de 0.5.

La superficie moyenne des logements sera de 64.9m², la superficie totale occupée par les logements sera de 19744m² et la superficie commerciale sera de 593m².

L'implantation du bâtiment de la phase V présente des reculs par rapport à la ligne de propriété permettant les balcons en saillie sur les rues Notre Dame, et Saint Paul. Cependant, les balcons sur la rue de l'Inspecteur empiètent sur le domaine public.

Le parement mural principal est une brique d'argile identique au type de maçonnerie (brique d'argile rouge) présente dans le secteur Griffintown et utilisée pour la phase III et IV. Les autres matériaux utilisés pour les façades sont:

- Le panneau de fibrociment peint gris clair
- Le panneau à emboîtement fini métallisé
- Le panneau de verre clair et opalin pour le traitement des balcons
- Le bloc architectural pour des parties du rez-de-chaussée

Justification

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

Bien que du même concepteur que Lowney IV, Lowney V se caractérise par l'intégration de nouveaux matériaux mettant d'avantage l'accent sur l'expression contemporaine. Le nouveau bâtiment est, à l'instar de Lowney IV de 30m de hauteur et s'en inspire quant à la typologie à balcon et aux espaces libres en façade. Le projet participe à la consolidation du tissu et du paysage urbain, les études sur la circulation et l'ensoleillement laissent prévoir de minimes impacts sur le voisinage.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises considère que le type de matériau prévu pour le revêtement de l'appentis au toit (fibrociment gris) s'intègre harmonieusement à l'ensemble de part sa couleur et sa texture. Le CCU suggérerait son remplacement par un panneau métallisé que la DAUSE considère comme un risque de nuisance vu sa caractéristique réfléchissante.

Lors de la présentation du projet en révision architecturale le 2 juin 2008, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a recommandé un avis favorable au projet aux conditions suivantes:

- Une demande de permis d'occupation permanente du domaine public des balcons en saillie sur la rue de l'Inspecteur doit être déposée lors de la demande de permis de construction.
- Dépôt d'une garantie financière pour la réalisation des aménagements paysagers totalisant 50% des coûts de travaux.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Lors de la séance du 2 juin 2008, le Comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable au projet de construction de Lowney V sous réserve que le matériau de fibrociment soit remplacé par le panneau à emboîtement fini métallisé.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape (s) subséquente(s)

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier
El-Bassim KAZI-AOUAL
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 868-4188
Télécop. : 000-0000

Endossé par:
Johanne COUTURE
Chef de division
Tél. : 514 872-8692
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2008-06-18 17:18:02

Numéro de dossier :1083075001