

Identification		Numéro de dossier : 1094824021
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'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 114 unités d'habitation sur 10 étages sur les lots 1 179 371 et 1 179 369 - Lowney phase VII	

Contenu

Contexte

La construction projetée fait partie du projet de construction résidentielle Lowney. Il s'agit de la cinquième phase du projet qui prévoyait 299 logements répartis en 3 étapes (Lowney V, Lowney VI et Lowney VII) située dans 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 . Lors de la présentation de la dernière phase, une réactualisation des prévisions due à un marché favorable à de plus petites unités fait état de 346 logements répartis comme suit:

- Phase V: 102 logements;
- Phase VI: 130 logements;
- Phase VII: 114 logements.

Lors de la présentation au CCU du 7 avril 2008, les membres du CCU ont émis un avis favorable au concept architectural, au choix des matériaux ainsi que pour les étapes de construction du complexe. Une étude d'ensoleillement ainsi qu'une étude sur la circulation ont été fournies afin d'évaluer l'impact du projet sur l'environnement.

Le projet pour la construction de la Lowney V 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). Il s'agit de la réalisation de 102 unités de logement sur 8 et 10 étages à l'angle des rues Notre Dame Ouest et de l'Inspecteur.

Le projet pour la construction de la Lowney VI a été présenté au CCU du 3 novembre 2008 pour révision architecturale conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Il s'agit de la réalisation de 130 unités d'habitation sur 10 étages donnant sur la rue de l'Inspecteur.

Décision(s) antérieure(s)

- Résolution du conseil d'arrondissement CA03 220329 datée du 3 décembre 2003 afin d'autoriser la classe d'usage habitation H7 dans le secteur (dossier 1030524057).
- Résolution du conseil d'arrondissement CA07 220217 datée du 1er mai 2007 - 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 datée du 4 mars 2008 - 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)

- Résolution du conseil d'arrondissement CA08 220273 datée du 2 juillet 2008 - Approbation PIIA - Projet de construction la phase V (dossier 1083075001)
- Résolution du conseil d'arrondissement CA08 22 0461 datée du 2 décembre 2008 - Approbation PIIA - Projet de construction la phase VI (dossier 1084824029)

Description

Le projet de la phase VII, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest 01-280 se compose d'une partie de 4 étages et d'une autre de 10 étages.

Le nombre de stationnements prévu pour toutes les phases est de 170 unités qui sont situées sur 2 étages en sous-sol, déjà prévues dans l'exécution de la phase V et VI. Leur nombre est conforme au Règlement d'urbanisme.

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 les phases 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.

Tout comme la résolution CA08 220273 du 2 juillet 2008, Lowney VII conserve les caractéristiques architecturales identiques à Lowney V et VI. L'intégration de nouveaux matériaux met davantage l'accent sur une expression contemporaine. Le nouveau bâtiment est de 30 mètres de hauteur et s'inspire de Lowney IV quant à la typologie avec balcons et aux espaces libres en façade. Le projet participe à la consolidation et à la densification du tissu et du paysage urbain.

Lors de la présentation du projet au CCU du 25 août 2009, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a recommandé un avis favorable au projet de construction de Lowney VII .

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Lors de la séance du 25 août 2009, le Comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable au projet de construction de Lowney VII à la condition :

- D'éviter la brique noire à l'intérieur de la cour.

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 division de
l'urbanisme

Tél. : 514 868-4188

Télécop. : 514-872-1945

Endossé par:

Johanne COUTURE

Chef de division

Tél. : 514 872-8692

Télécop. : 514 872-1945

Date d'endossement : 2009-09-11 20:46:32

Numéro de dossier : 1094824021