

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
12 février 2015
s. o.
4.8.3

- Objet :** **AVIS PRÉLIMINAIRE – PROJET PARTICULIER**
- Endroit :** 1125-1135, rue du Square-Amherst
- Responsable :** Étienne Longtin
- Description :** La demande vise à autoriser l'agrandissement d'un bâtiment commercial de 1 et 3 étages existant et sa conversion à des fins résidentielles. Le projet prévoit la conservation et l'intégration du bâtiment de l'ancienne église avec restauration des composantes extérieures. Sa hauteur serait rehaussée à 5 étages pour environ 16,9 m hors tout. L'ensemble comprendrait environ 33 logements de superficies variant entre 32 et 122 m², quasi tous pourvus d'un espace extérieur (cour anglaise, balcon, loggia ou toit-terrasse). L'entrée principale serait sur la rue du Square-Amherst, alors qu'une entrée secondaire sur la rue Wolfe serait réservée pour les unités de l'ancienne église et que 4 entrées privatives directes desserviraient le rez-de-chaussée via une cour anglaise. Un local commercial d'environ 126 m² serait aménagé au rez-de-chaussée à l'intersection des rues Amherst et du Square-Amherst ainsi que 15 unités de stationnement pour véhicules en sous-sol.
- La proposition déroge à certaines dispositions du *Règlement d'urbanisme (01-282)* soit les hauteurs minimales et maximales prescrites, la profondeur minimale sur laquelle une hauteur minimale est exigée, le dépassement maximal autorisé de la hauteur pour une construction hors toit, le mode d'implantation contigu exigé et la profondeur minimale d'implantation prévue, la superficie de plancher maximale de 100 m² occupée par un usage commercial et la longueur minimale requise pour une cour anglaise en cour avant.
- De plus, la proposition déroge à certaines dispositions du Plan d'urbanisme, à savoir notamment, la hauteur hors tout proposée excédant la limite de hauteur prescrite au document complémentaire.
- Élément particulier :** Aucun.
- Remarque importante :** Aucune.
- Considérant que :** Le projet contribue à améliorer la qualité du domaine public en présentant une intéressante occasion de renforcer l'encadrement bâti de l'espace public par la consolidation du tissu urbain déstructuré de cet îlot, par une meilleure délimitation entre les domaines publics et privés et par son implantation plus urbaine à l'échelle du piéton.

Considérant que : Le projet permet d'améliorer la qualité du paysage urbain en sauvegardant les caractéristiques significatives du bâtiment de l'ancienne église préservée et intégrée.

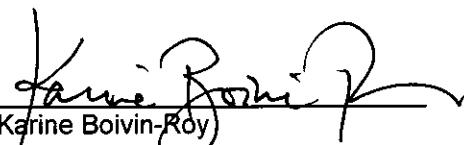
Considérant que : La proposition présente une amélioration des conditions environnementales en maximisant les infrastructures collectives existantes et l'utilisation du sol avec une série de typologies de logements et de superficies plus variées.


Considérant que : La modification préalable requise aux limites de hauteur du document complémentaire du Plan d'urbanisme est logique à l'égard de la morphologie des autres constructions de l'îlot et en considération qu'il s'agirait d'une extension vers l'est et vers le nord d'un secteur de 25 m existant.

Considérant que : Le projet d'occupation et d'agrandissement du bâtiment existant respecte les principaux critères d'évaluation prévus au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :

- **Entreprendre les démarches visant à faire modifier les limites de hauteurs du document complémentaire du Plan d'urbanisme pour les porter à 25 m pour l'ensemble de l'îlot.**
- **Revoir la volumétrie du projet de manière à assurer une hauteur de rez-de-chaussée plus compatible à assurer l'encadrement adéquat et l'animation de la rue Amherst.**
- **Évaluer la possibilité de revoir les niveaux d'étage proposés qui semblent avoir été dictés par le respect de l'actuelle limite de hauteur du Plan d'urbanisme qui est moins compatible au gabarit requis pour un projet de 5 étages.**
- **Assurer le respect des paramètres suivants pour le projet d'occupation et d'agrandissement :**
 - **La hauteur minimale de toute partie de bâtiment est de 1 étage et la hauteur maximale est de 5 étages sans excéder une hauteur hors tout et en tout point de 22 m, incluant toute construction hors toit.**
 - **Malgré le mode d'implantation prescrit, un mur peut être implanté sur la limite latérale du terrain sur une profondeur de moins de 4 m depuis sa façade.**
 - **Tout usage commercial de la catégorie M.2 peut occuper une superficie de plancher supérieure à 100 m² sans excéder 200 m² par établissement.**
 - **La longueur d'une cour anglaise située en cour avant peut être réduite à moins de 1,5 m sans être inférieure à 1 m.**
- **Soumettre le projet à une révision de projet prévue au titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-282.**


Karine Boivin-Roy
Présidente


Billy Chérubin
Secrétaire