

Projet de résolution visant à autoriser la réalisation d'un projet de développement résidentiel situé sur les lots 1 424 948 et 1 424 952 du cadastre du Québec (Projet Havre Frontenac)

**Projet de résolution visant à autoriser la réalisation d'un projet de redéveloppement à des fins résidentielles, pour l'immeuble situé au 2187, rue Larivière, sur le lot 1 423 723 du cadastre du Québec (Projet L'Hirondelle)
Arrondissement de Ville-Marie**

Lors de son assemblée du 16 juin 2025, le conseil municipal a adopté les projets de résolution cités en objet et mandaté la secrétaire d'arrondissement de Ville-Marie pour fixer la date, l'endroit et l'heure de l'assemblée publique de consultation sur ceux-ci.

Ces projets de résolution visent à autoriser, en vertu des dispositions de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2024, c. 2), les projets ci-haut décrits aux conditions énoncées audits projets de résolution et ce, en dérogation à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047).

Le projet Havre Frontenac déroge notamment aux paramètres de hauteur maximale, de densité maximale, de marge latérale et d'unité de chargement.

Le projet L'Hirondelle déroge notamment aux paramètres de hauteur maximale, de densité maximale, de marges latérales minimales et de catégorie d'usage autorisée.

Ces projets de résolution ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.

L'assemblée publique de consultation sur ces projets de résolution se tiendra le mercredi 25 juin 2025, à 17 h 30, à la salle du conseil d'arrondissement sise au 800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée, Montréal.

Au cours de cette assemblée publique, une personne représentant la Ville expliquera chacun de ces projets de résolution et les conséquences de leur adoption et entendra les personnes et organismes souhaitant s'exprimer à ce sujet.

Ces projets de résolution ainsi que les dossiers décisionnels y afférents (Projet Havre Frontenac – 1255289001 // Projet L'Hirondelle - 1257400004) peuvent être consultés au Bureau Accès Montréal de l'arrondissement de Ville-Marie, situé au 800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée, Montréal, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30 (mais à partir de 10 h 30 le mercredi) et peuvent également être consultés en tout temps sur le site Internet de l'arrondissement : montreal.ca/ville-marie.

L'accès aux documents de présentation se fera par le biais du site Internet de l'arrondissement, à la section « Consultation publique », ou via le lien suivant : <https://montreal.ca/articles/dossiers-letude-en-matiere-durbanisme-dans-ville-marie-5538>.

Fait à Montréal, le 18 juin 2025

Le greffier de la Ville,
Emmanuel Tani-Moore, avocat

Identification		Numéro de dossier : 1255289001
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant la réalisation d'un projet de développement sur les lots 1 424 948 et 1 424 952, conformément à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q.2024, ch. 2) (Projet Havre Frontenac)	

Contenu

Contexte

Une demande d'autorisation pour la réalisation d'un projet d'habitation en vertu de l'article 93 du projet de loi 31 (PL31) a été déposée afin de permettre la construction d'un complexe de 524 logements, sur un site de la STM formé des lots 1 424 948 et 1 424 952 du cadastre du Québec et situé au sud d'un îlot compris entre les rues Ontario Est, Frontenac, La Fontaine et du Havre.

Décision(s) antérieure(s)

CA22 240026 – 10 février 2022 – Adopter une résolution autorisant la construction d'un complexe immobilier mixte sur un emplacement situé au nord de la rue de La Fontaine entre les rues Frontenac et du Havre (lots 1 424 948 et 1 424 952 du cadastre du Québec), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) Projet de Havre-Frontenac (1218398006)

Description

Site

L'îlot visé par la demande se situe dans le Quartier Sainte-Marie, au sud de la rue Ontario Est, à environ 100 mètres du métro Frontenac. Les deux lots ont une superficie combinée de 5 018 m² et sont occupés depuis 1970 par un stationnement de surface destiné aux employés de la STM.

On retrouve autour du site des bâtiments comportant chacun des typologies d'usages différentes et ayant des gabarits distinctifs. À l'est, on retrouve un grand ensemble résidentiel, soit les Tours Frontenac atteignant 16 étages et adjacentes au centre commercial Place Frontenac. Au nord, on retrouve un bâtiment résidentiel de 10 étages adjacent à la Maison de la culture et à la Bibliothèque Frontenac. Au sud, on retrouve un long lot sur lequel sont érigés des garages de la STM. À l'ouest, on retrouve une grappe de bâtiments résidentiels composée de duplex et triplex.

Le secteur se caractérise également par la présence de la rue Ontario Est, principale artère commerciale à proximité, par la présence de nombreux équipements civiques et communautaires ainsi que la présence d'un secteur industriel au sud-est du quartier. Le site est très bien desservi en mode de transport commun et actif. Outre le métro Frontenac, on y retrouve un réseau important de pistes cyclables, des lignes d'autobus, des stations de Bixi et deux stations Communauto.

Projet

La demande vise à autoriser la construction d'un ensemble résidentiel de 524 logements, dont 442 locatifs et 82 logements sociaux. Le concept volumétrique s'inspire des gabarits autour et offre une transition d'échelle vers l'est. Chaque volume répond au bâtiment voisin qui lui fait face en termes de hauteur et de gabarit. L'ensemble sera composé de 3 volumes, dont l'un indépendant sera destiné uniquement au logement social. Les volumes, positionnés autour d'une cour intérieure, reprennent la forme d'une ancre de bateau. Le grand volume à l'est donnant sur la rue du Havre aura une hauteur de 20 étages (64 m) et s'appuiera sur le volume de 7 étages (23 m) implanté du côté nord. Ces deux volumes accueilleront des logements locatifs et seront jumelés à partir du niveau 4 jusqu'au niveau 7. Le 3e volume, du côté ouest donnant sur la rue Frontenac, sera également de 7 étages (23 m) et sera destiné au logement social.

Le projet atteindra une superficie de logements sociaux correspondant à 20% de la superficie résidentielle totale et l'équivalent de 10% en logements pour familles tel que défini au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041). Également, 10% des logements de la partie locative privée seront des logements abordables.

Au niveau de la configuration des étages, le sous-sol comportera 100 unités de stationnements pour véhicule, dont une portion importante sera dédiée aux employés de la STM. On y retrouvera également un espace de stationnement pour 120 vélos, des locaux pour des casiers et d'autres locaux techniques. Au niveau du rez-de-chaussée du grand volume, on retrouvera des espaces commerciaux et pour celui des petits volumes on retrouvera principalement des logements. Enfin, l'ensemble des étages au-dessus du rez-de-chaussée seront résidentiels selon deux volets, soit locatif privé et logement social.

La cour intérieure sera accessible par diverses entrées communes à partir de chacun des bâtiments. Celle-ci a été élaborée en fonction de 3 axes ayant des fonctions différentes. Au nord, un axe plus actif pour des entraînements, des jeux pour enfants et des supports à vélos. Au centre, un axe de pauses incluant des bancs et des bacs de plantation. Au sud, un axe public avec un parvis et du mobilier de terrasse extérieur. Il est à noter également qu'une porte cochère est prévue du côté de la rue du Havre et permettra l'accès vers la cour intérieure.

Des espaces communs sont également prévus au rez-de-chaussée, au 2e étage ainsi qu'au 8e étage et 9e étage. L'espace commun du 8e étage et 9e étage sera adjacent à une terrasse aménagée sur le toit du volume de 7 étages du côté nord. Des locaux à déchets sont prévus au sous-sol et au rez-de-chaussée. Par ailleurs, la proposition ne prévoit pas d'aire de chargement. En ce qui concerne les constructions hors toit, dont les équipements mécaniques, ils seront dissimulés sous forme d'un appentis et d'un enclos, intégrés à la signature architecturale du projet.

Pour les façades donnant sur les voies publiques, des retraits de 1,5 m sont prévus à partir de la ligne de 23 m, soit celle correspondant au début d'un niveau de surhauteur.

En ce qui concerne l'architecture du projet, les deux volumes de 7 étages seront composés de briques brunes et comporteront une proportion de fenestration importante.

Des loggias sont prévues pour les façades donnant vers les voies publiques alors que des balcons en quinconce sont prévus du côté de la cour intérieure. Les façades du grand volume de 20 étages, sont, pour leur part, composées de métal pâle et offrent également une fenestration importante. Le même concept présentant des jeux de loggias et balcons pour les façades est proposé.

Cadre réglementaire

Le site est situé dans une zone de mixité de faible intensité (M.4). Le site a une hauteur maximale autorisée de 23 mètres avec un COS de 4 dans le Règlement d'urbanisme, et de 35 m avec un COS de 6 dans le Plan d'urbanisme. Le taux d'implantation autorisé est de 85 %.

Le projet déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme 01-282 :

- La hauteur en mètres de 64 m alors que le règlement fixe la hauteur à 23 m ;
- La hauteur en étage qui est de 20 alors que le règlement permet un maximum de 4 étages ;

- La densité à 7,5 alors que le règlement fixe la densité à 4 ;
- La marge latérale au nord qui varie entre 1,55 m et 2,8 m alors que le règlement exige 3 m ;
- Le projet ne prévoit pas d'unité de chargement alors que le règlement en exige une de petite dimension.

Le projet déroge au Plan d'urbanisme :

- La hauteur fixée au plan est de 35 m alors que le projet atteint 64 m ;
- La densité fixée au plan est de 6 alors que le projet prévoit 7,5 ;
- Par ailleurs, le projet est conforme au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) en cours d'adoption.

Une autorisation pour la réalisation d'un projet d'habitation en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (PL31) est encadrée par les dispositions de l'article précité :

- Tout projet d'habitation d'au moins trois logements à Montréal est admissible ;
- Le projet doit se conformer au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, mais peut déroger à la réglementation d'urbanisme et au Plan d'urbanisme ;
- Le projet peut comprendre la démolition d'immeuble, sauf s'il comprend un logement ou s'il est dans un site cité.

La Ville de Montréal s'est dotée de balises pour orienter l'application de ce pouvoir. Les balises ne sont pas contraignantes, mais orientent la décision :

- Le projet doit préférablement être conforme au Règlement pour une métropole mixte (RMM), au Règlement sur les frais de parc (17-055) et au Règlement sur la construction (11-018) ;
- Le projet doit préférablement être conforme au PUM ;
- La contribution pour le logement social en vertu du RMM doit se faire préférablement par la construction d'un projet clé en main ou par la cession d'un terrain.

Justification

Dans son ensemble, le projet satisfait adéquatement aux dispositions de l'article 93 du PL31, de même qu'aux balises de la Ville de Montréal. De plus, la proposition respecte les paramètres du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

De façon plus précise, la proposition permettra, en densifiant un site connecté à une station de métro, de consolider le tissu urbain du secteur en comblant par un projet structurant, un grand terrain vacant occupé par un stationnement.

Ce site, qui possède un potentiel de développement important pour ce quartier, se positionne aussi comme un emplacement stratégique. Le projet proposé semble bien y répondre en offrant une typologie de logements variés, mais aussi une proportion adéquate de logements sociaux et de logements pour familles.

Quant à la hauteur proposée du grand volume, celle-ci ne dépasse que de quelques étages les Tours Frontenac du côté opposé de la rue du Havre et est plus acceptable en raison de sa volumétrie raffinée et élancée. Les deux volumes de 7 étages quant à eux permettent une bonne transition avec les volumes plus petits longeant la rue Frontenac.

Pour ce qui est de la densité proposée, le jeu de hauteur concentré du côté le plus dense et le moins résidentiel ainsi que le dégagement des volumes à l'aide du concept de cour intérieure proposée permet d'en atténuer les effets.

Au niveau de la marge qui est non-conforme au 3 m exigé par le règlement, il faut dire que cette dérogation est mineure et qu'elle permet d'obtenir un projet adéquat dans sa forme actuelle. De plus, la distance de la marge du bâtiment résidentiel voisin au nord est d'environ 15 mètres, ce qui permet une distance satisfaisante avec le futur bâtiment à venir.

Pour l'absence de quai de chargement, cette dérogation est acceptable puisque le programme est principalement résidentiel et la proportion d'espace commercial est relativement faible dans ce projet. De plus, il serait difficile de prévoir un quai de chargement autour du site en raison de l'intensité de circulation sur la rue Frontenac et la présence d'une voie cyclable sur la rue du Havre.

La proposition est intéressante en raison entre autres du concept de la cour et des aménagements prévus qui seront accessibles aux résidents, mais également certains aménagements publics-privés pour le commerce permettront d'améliorer le confort et l'animation en faveur des piétons.

Il faut également souligner le travail réalisé dans la proposition afin de dissimuler les constructions au toit à l'aide d'un appentis et d'enclos, ce qui contribue hautement à la qualité du projet.

Enfin, une étude d'ensoleillement a été réalisée et le projet respecte les exigences du règlement d'urbanisme quant aux intervalles minimaux d'ensoleillement. En ce qui concerne les impacts éoliens, préalablement à l'autorisation, une exigence relative au dépôt d'une étude démontrant le faible impact éolien du projet et contenant les mesures de mitigations, si nécessaires, accompagne le projet de résolution.

Lors de sa séance du 10 avril 2025, le CCU a émis un avis favorable avec des conditions. Celles-ci sont intégrées au projet de résolution.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande.

Aspect(s) financier(s)

s. o.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Impact(s) majeur(s)

s. o.

Opération(s) de communication

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption par le conseil municipal d'un premier projet de résolution : 12 mai 2025
- Assemblée publique de consultation : 21 mai 2025
- Adoption par le conseil municipal de la résolution : 16 juin 2025

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Caroline LÉPINE
Martin ALAIN

Service de l'urbanisme et de la mobilité
Service de l'habitation

Lecture :

Responsable du dossier

Billy CHÉRUBIN
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-7629
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2025-04-17 13:37:05

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
directeur(-trice) aménagement urbain
serv.entr. ville-marie
Tél. : 514-868-5164
Approuvé le : 2025-04-24 08:45

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1255289001

Identification		Numéro de dossier : 1257400004
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant la réalisation d'un projet de redéveloppement pour l'immeuble situé au 2187, rue Larivière, sur le lot 1 423 723, conformément à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q.2024, ch.2) - Projet L'Hirondelle	

Contenu

Contexte

Une demande d'autorisation pour la réalisation d'un projet d'habitation en vertu de l'article 93 du projet de loi 31 (PL31) a été déposée afin de permettre la construction d'un bâtiment de 6 étages comportant 153 logements sociaux et abordables ainsi que des espaces communautaires, sur un lot comportant un bâtiment à démolir.

Décision(s) antérieure(s)

s. o.

Description

Site

Le site visé par la demande se situe dans le Quartier Sainte-Marie, à l'angle nord-ouest de l'intersection des rues Parthenais et Larivière. Il s'agit d'un lot d'une superficie de 2 762 m², voisin du parc des Royaux, et occupé par un bâtiment vacant construit en 1949.

Le secteur dans lequel se situe le site offre une concentration importante d'ateliers d'artistes et d'organismes culturels et communautaires, auxquels s'ajoutent des bâtiments à vocation résidentielle, commerciale et institutionnelle. À cet effet, tout juste au nord, on retrouve comme voisin, la Coop Lezarts, une coopérative d'habitation pour les artistes en arts visuels et médiatiques, au sud de la rue Larivière, l'École des Métiers des Faubourgs, et au sud-est l'Édifice Grover et enfin à l'est de la rue Parthenais, des bâtiments occupés par différents ateliers d'artistes comme "l'Atelier d'accessoires" et "Chat des artistes". Le gabarit des bâtiments environnants varie entre 2 et 4 étages, mais la majorité est de 3 étages.

Le bâtiment à démolir est d'une hauteur d'un étage dans sa partie nord et de deux étages dans sa partie sud. Le 2^e étage est légèrement en retrait par rapport au rez-de-chaussée. Le revêtement des façades est en agrégat gris pâle ponctué d'un jeu de fenestration réparti de façon irrégulière. Le bâtiment était occupé, jusqu'à il y a quelques mois par les bureaux de différents organismes. Or, les problèmes structurels sont si importants qu'il n'est pas possible de le réintégrer dans son état actuel. À cet effet, un rapport d'inspection a permis de mettre en lumière que celui-ci s'affaisse et montre des déficiences structurelles importantes. Le bâtiment n'est pas un immeuble d'intérêt patrimonial et mise à part l'entrée en brique du côté de la rue Larivière, les composantes du bâtiment ne comportent pas d'intérêt

particulier.

Projet

La demande vise à autoriser la construction d'un immeuble résidentiel de 153 logements abordables destinés principalement aux nouveaux arrivants et comportant un rez-de-chaussée à vocation communautaire qui accueillera 4 organismes.

L'ensemble des logements sont conçus pour répondre aux besoins de ménages à faible revenu ayant besoin de stabilisation. Le bâtiment comporte 104 studios, 15 logements d'une chambre et 34 logements de deux chambres pour des familles. De plus, les demandeurs envisagent l'ajout d'un logement adapté et de 5 logements adaptables pour des personnes à mobilité réduite. À cet effet, deux ascenseurs sont prévus dans le bâtiment afin de garantir l'accès à tous les résidents.

L'ensemble est composé de 2 volumes d'apparence différente à l'extérieur mais se connectant à l'intérieur à partir du 2^e étage. En forme de "U", les volumes ont une hauteur maximale de 6 étages (21,8 m) mais uniquement pour les sections longeant les rues Larivière et Parthenais. Une petite section du volume située au nord est plus basse, soit d'une hauteur de 4 étages (12,7 m). Ce petit volume accueille un jardin collectif sur le toit accessible à partir d'un espace commun au 5^e étage du volume plus élevé.

En effet, au cœur du projet un dégagement du volume permet l'aménagement une cour intérieure en partie végétalisée qui s'étend vers l'ouest afin de permettre une connexion avec le parc des Royaux. Il est prévu qu'un organisme se charge d'entretenir les espaces verts avec l'aide des résidents à travers des activités de jardinage. Les espaces verts seront utilisés en priorité par les résidents, mais certains dont le jardin collectif seront également accessibles à l'ensemble de la communauté du quartier. Une grande porte coulissante en cèdre permet d'ouvrir ou de fermer la cour intérieure et donc de gérer l'accès au public. Un mur végétalisé est également proposé au rez-de-chaussée de la façade nord afin de séparer le stationnement des voisins du site et s'étend jusqu'à la façade ouest donnant au parc des Royaux.

Au niveau de la configuration des étages, le sous-sol est en partie construit pour accueillir des espaces techniques comme une salle à déchets, une salle de rangement, une salle électrique et un bassin de rétention.

Le rez-de-chaussée sera occupé dans son volume plus au sud par 4 organismes communautaires dont les missions se complètent. L'organisme Hirondelle, propriétaire du bâtiment, occupera un de ces locaux afin d'y installer ses bureaux. Les 3 autres locaux seront occupés par des organismes partenaires dont l'un par un organisme culturel qui pourrait jouer un rôle dans l'animation du quartier. On retrouve également au rez-de-chaussée une buanderie commune, une chambre annexe et deux lobbys dont les entrées donne sur chacune des rues adjacentes. Dans la partie nord du rez-de-chaussée, on retrouve une dizaine d'espaces de stationnement pour véhicules en auto-partage, des unités pour vélos également en partage et une salle à déchets.

Pour les étages deux à six, différents types de logements sont disposés de façon sensiblement similaire d'un étage à l'autre. Au toit, des constructions hors toit sont prévues afin d'accueillir les cages d'escaliers et les ascenseurs.

Enfin, presque l'entièreté des volumes est recouverte de maçonnerie, soit de la brique rouge pour la partie au sud et de la brique de couleur blanc cassé pour celle au nord. La marquise, les balcons et garde-corps, les meneaux des portes et fenêtres du rez-de-chaussée sont de couleur cuivre.

Les façades présentent un rythme vertical régulier grâce à un jeu de retraits et de projections des plans de façade. Le traitement de l'intersection des rues Parthenais et Larivière, sous forme de courbe, permet de bien distinguer l'entrée. Enfin, le jeu de balcons et de Juliettes sur l'ensemble du bâtiment offre un traitement de qualité pour les façades et assure son intégration au contexte environnant.

Cadre réglementaire

Le projet déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme 01-282 et du Plan d'urbanisme (04-047) :

- La hauteur en mètres est de 21,8 m alors que le Règlement d'urbanisme fixe la hauteur à 12,5 m et le Plan d'urbanisme à 16 m;
- La hauteur de 6 étages alors que le Règlement d'urbanisme permet un maximum de 3 étages;
- La densité proposée est de 3,6 alors que la densité prescrite au Règlement d'urbanisme et au Plan d'urbanisme est de 3;
- La marge latérale est inférieure au 1,5 m exigée au règlement;
- L'article 207.1 du Règlement d'urbanisme ne permet pas d'usage résidentiel dans ce secteur de la catégorie d'usage M.4.

Par ailleurs, le projet est conforme au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) en cours d'adoption.

Une autorisation pour la réalisation d'un projet d'habitation en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (PL31) est encadrée par les dispositions de l'article précité :

- Tout projet d'habitation d'au moins trois logements à Montréal est admissible;
- Le projet doit se conformer au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, mais peut déroger à la réglementation d'urbanisme et au Plan d'urbanisme ;
- Le projet peut comprendre la démolition d'immeuble, sauf s'il comprend un logement ou s'il est dans un site cité.

La Ville de Montréal s'est dotée de balises pour orienter l'application de ce pouvoir. Les balises ne sont pas contraignantes, mais orientent la décision :

- Le projet doit préférablement être conforme au Règlement pour une métropole mixte (RMM), au Règlement sur les frais de parc (17-055) et au Règlement sur la construction (11-018);
- Le projet doit préférablement être conforme au PUM;
- La contribution pour le logement social en vertu du RMM doit se faire préférablement par la construction d'un projet clé en main ou par la cession d'un terrain.

Justification

Dans son ensemble, le projet satisfait adéquatement aux dispositions de l'article 93 du PL31, de même qu'aux balises applicables de la Ville de Montréal. De plus, la proposition respecte les paramètres du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

Pour ce qui est de la démolition du bâtiment existant, elle est justifiable puisqu'il s'agit d'un bâtiment ne comportant pas de caractéristiques architecturales notables. À cet effet, il n'est pas désigné dans la réglementation municipale ou provinciale comme un immeuble patrimonial. De plus, un rapport d'inspection fourni par les demandeurs démontre plusieurs problèmes structuraux rendant le bâtiment non sécuritaire. Cela dit, le fait que le projet réponde à un besoin criant en matière de logements sociaux et abordables et la qualité de la proposition architecturale sont en soi des justifications suffisantes pour la démolition du bâtiment.

Pour ce qui est de la dérogation à la hauteur, celle-ci est justifiable puisqu'elle ne sera que légèrement perceptible à travers les bâtiments environnants de 3 ou 4 étages de fort gabarit en termes de densité, comme l'édifice Grover. De plus, une partie du bâtiment proposé sera de 4 étages et l'architecture et la volumétrie proposée permettront une intégration harmonieuse du bâtiment dans le cadre bâti existant. Il faut par ailleurs souligner que le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) vise à permettre une telle hauteur.

Aussi, le projet propose une densité adéquate bien que légèrement dérogatoire. Cette densité permet le dégagement d'espaces de verdissement, ce qui atténue l'effet de massivité des volumes.

Au niveau de la marge qui est non-conforme au 1,5 m exigé par le règlement, il faut dire que cette dérogation est mineure et qu'elle permet d'obtenir un projet bien intégré dans sa forme actuelle.

Quant à la dérogation concernant l'usage résidentiel proposé, il faut se rappeler que le projet s'inscrit dans un quartier à prédominance résidentielle. Aussi, il répond à l'orientation en faveur de la densification résidentielle à proximité des stations de transport collectif du Plan d'urbanisme, réitérée dans le PUM. Il est d'autant plus justifié de favoriser la création de logements sociaux, abordables et pour familles. Le programme du projet Hirondelle remplit tous ces objectifs, mais va encore plus loin en envisageant une offre de logements adaptés ciblant principalement les nouveaux arrivants, qui dans le cas contraire pourraient être à risque d'itinérance.

De plus, le projet aura plusieurs impacts positifs pour le secteur de par son aspect communautaire et culturel, mais aussi en offrant aux résidents du bâtiment et à la communauté du quartier des espaces verts complémentaires aux aménagements municipaux que l'on retrouve dans le secteur. Entre autres, le parc des Royaux et la rue Larivière qui pour sa part sera réaménagée en place publique.

Il est à noter qu'une étude d'ensoleillement a été réalisée et le projet respecte les exigences du Règlement d'urbanisme quant aux intervalles minimaux d'ensoleillement.

En résumé, il s'agit d'un projet qui propose un milieu de vie inclusif et écoresponsable grâce à plusieurs caractéristiques du projet, entre autres l'utilisation de produits et matériaux locaux issus de concepts d'économie circulaire, la réduction des îlots de chaleur en ayant une forte proportion d'espaces végétalisés et la gestion des eaux pluviales sur site.

Lors de sa séance du 8 mai 2025, le CCU a émis un avis favorable.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande.

Aspect(s) financier(s)

s. o.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Impact(s) majeur(s)

s. o.

Opération(s) de communication

s. o.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Adoption par le conseil municipal d'un premier projet de résolution : 16 juin 2025

Assemblée publique de consultation : 25 juin 2025

Adoption par le conseil municipal de la résolution : 25 août 2025

Entrée en vigueur : à la date d'adoption de la résolution finale

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes Clotilde TARDITI Caroline LÉPINE	Services Service de l'habitation Service de l'urbanisme et de la mobilité
Lecture : Clotilde TARDITI, 23 mai 2025	

Responsable du dossier Billy CHÉRUBIN conseiller(-ere) en aménagement Tél. : 514-872-7629 Télécop. : -	Endossé par: Louis ROUTHIER chef de division - urbanisme Tél. : 438-351-3263 Télécop. : Date d'endossement : 2025-05-23 11:09:40
---	---

Approbation du Directeur de direction Stéphanie TURCOTTE directeur(-trice) aménagement urbain serv.entr. ville-marie Tél. : 514-868-5164 Approuvé le : 2025-05-26 13:27	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier : 1257400004