

6.1 Demande d'autorisation en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme concernant un projet de redéveloppement visant la construction d'un bâtiment de 3 étages et de 20 logements, situé au 121-125, avenue Maplewood et au lot 4 736 392.

CONSIDÉRANT que le site visé par le projet est constitué de trois lots distincts assujettis à deux zones du Règlement de zonage no 1177;

CONSIDÉRANT la présence du ruisseau Provost à ciel ouvert sur la portion est du site, ainsi que l'obligation de préserver une bande riveraine de 10 mètres exempte de toute construction ou intervention incompatible avec sa fonction écologique;

CONSIDÉRANT que les bâtiments actuellement présents sur le site sont occupés par les Sœurs Missionnaires de l'Immaculée-Conception (MIC) et comprennent notamment des espaces administratifs, résidentiels et de recueillement;

CONSIDÉRANT que les bâtiments existants représentent peu de valeur patrimoniale;

CONSIDÉRANT que le projet résidentiel proposé comprend 20 logements comportant trois chambres à coucher, contribuant ainsi à la diversification et au maintien de l'offre résidentielle à Outremont;

CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté comporte trois étages et atteint une hauteur maximale de 13,9 mètres, assurant une transition volumétrique cohérente avec le cadre bâti environnant;

CONSIDÉRANT que la stratégie visant à créer une percée visuelle à travers le volume n'atteint pas l'effet recherché, en raison de l'intégration d'éléments opaques qui obstruent les vues et compromettent la continuité visuelle souhaitée;

CONSIDÉRANT que les documents soumis, incluant les plans, les coupes et les élévations, ne démontrent pas avec un niveau de détail suffisant, l'intégration du projet dans son contexte bâti et topographique;

Il est proposé :

DE RECOMMANDER AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

D'ACCEPTER, en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un projet de redéveloppement visant la construction d'un bâtiment de 3 étages et de 20 logements, situé au 121-125, avenue Maplewood et au lot 4 736 392, malgré certaines dérogations aux dispositions du Règlement de zonage 1177 soit d'autoriser :

- Un usage multifamilial ;
- Une hauteur en étage d'au plus 3 étages ;

- Une hauteur en mètres d'au plus 13,9 mètres pour un toit en pente, calculée jusqu'au niveau moyen entre l'avant-toit et le faîte;
- Une hauteur altimétrique maximale de 127,6 m, mesurée par rapport au niveau moyen de la mer.
- L'aménagement de logements partiellement en sous-sol ;
- Une couverture au sol maximale de 43% ;
- Une marge arrière de 6 mètres au lieu de 7 mètres ;
- Un coefficient d'occupation au sol (C.O.S) maximal de 1.15 au lieu de 1 ;
- Une entrée de garage en contre-pente, avec une pente maximale vers le garage de 9%.

Sous réserve des conditions suivantes :

- Respecter dans son ensemble le concept volumétrique présenté aux membres du CCU le 15 octobre 2026
- Respecter, dans son ensemble, le concept volumétrique présenté aux membres du CCU le 15 octobre 2026, lequel doit assurer une intégration harmonieuse au cadre bâti environnant, notamment en s'inspirant de la volumétrie et du gabarit caractéristiques des bâtiments unifamiliaux et bifamiliaux situés dans l'aire de paysage du Haut-Outremont.
- Réduire de 44 à 40 les cases de stationnement afin de respecter l'article 9.5.1 du Règlement de zonage 1177;
- Proposer un projet comportant une marge latérale gauche d'un minimum de 8 mètres ;
- Obtenir, avant la délivrance du permis relatif aux travaux visés par la présente résolution,
 - l'autorisation du Comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition (CÉDAD), sans quoi la présente résolution sera nulle et sans effet;
 - une autorisation pour une opération cadastrale afin de fusionner les trois lots dans un seul;
- Dans le cadre de la demande de permis visant des travaux assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (AO-530) :
 - Soumettre un plan signé par un professionnel démontrant la gestion des eaux de ruissellement depuis et vers l'entrée du garage;
 - Proposer un plan de gestion de la neige dans la zone de l'entrée véhiculaire du garage;

- Protéger le ruisseau Provost en proposant un aménagement paysager conforme au *Règlement sur l'encadrement d'activités sous la responsabilité des municipalités réalisées dans des milieux hydriques et sur des ouvrages de protection contre les inondations* (RMUN);
- Dans le cadre de la demande de permis visant des travaux assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (AO-530), le critère additionnel suivant devra s'appliquer lors de l'analyse du projet :
 - Le projet présente une hauteur et une volumétrie favorisant une intégration harmonieuse au cadre bâti environnant, notamment en tenant compte de la hauteur des bâtiments voisins et des caractéristiques topographiques du terrain et des terrains adjacents.
- Conclure, préalablement à l'émission du permis de construction, une entente avec l'arrondissement, afin de permettre le libre accès des citoyens aux espaces aménagés adjacents au cours d'eau Provost;
- Débuter les travaux de construction du bâtiment dans un délai maximal de 48 mois suivant l'adoption de la présente résolution;
- Déposer un projet intégrant au moins 80 % de logements comportant trois (3) chambres à coucher, afin d'assurer une offre résidentielle répondant aux besoins des ménages familiaux;
- Que toutes autres dispositions réglementaires non incompatibles avec celles prévues continues de s'appliquer.

Commentaire des membres:

Les membres sont d'avis que l'utilisation de larges murs-rideaux dans le cadre du projet résidentiel proposé ne favorise pas une intégration harmonieuse au caractère du secteur. Ils considèrent que ce traitement architectural est peu compatible avec le cadre bâti et l'expression architecturale recherchés dans ce milieu.

En conséquence, les membres recommandent de revoir cet aspect du projet dans une prochaine version et privilégient une approche architecturale mieux adaptée au contexte résidentiel du secteur.

Le tout, conformément à Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ