

Identification		Numéro de dossier : 1228770028
Unité administrative responsable	Arrondissement Anjou , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , -	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA 138), une résolution visant à autoriser la construction d'un bâtiment mixte de cinq étages au 7101, rue Jarry Est, lot 1 006 218 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal	

Contenu

Contexte

Le demandeur souhaite démolir le bâtiment commercial existant sur la propriété, occupé par Benjamin Moore, et y construire un bâtiment de cinq étages à usage mixte, soit résidentiel aux étages et commercial au rez-de-chaussée.

Ce projet est assujéti à l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), car certains éléments du projet sont non-conformes au Règlement concernant le zonage (RCA 40).

Ce projet fait référence à la demande de PPCMOI 3003096219 datée du 21 novembre 2021.

Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

Description

Le demandeur souhaite développer à nouveau le site. Le projet prévoit la démolition du bâtiment commercial occupé par un commerce de peinture et la construction d'un bâtiment d'usage mixte de cinq étages avec un stationnement souterrain de deux étages. Le rez-de-chaussée est destiné à des usages commerciaux avec la création de deux locaux, alors que les étages sont aménagés pour des unités d'habitation. Le projet prévoit un total de 31 unités d'habitation de type copropriétés comportant d'une à trois chambres à coucher. Ce projet nécessite l'abattage de trois arbres de petites dimensions.

Immeuble visé

Le site visé est composé du lot 1 006 218 du cadastre du Québec et a une superficie de 2 366,98 mètres carrés. Il est situé à l'intersection de deux voies de circulation importantes, soit le boulevard des Galeries-d'Anjou et la rue Jarry Est. Un bâtiment commercial y est construit depuis 1969. Ce bâtiment d'un étage a une superficie au sol de 230,04 mètres carrés. Originellement, ce bâtiment était une station-service. En 2010, des travaux ont été effectués pour retirer les réservoirs et décontaminer le site en prévision d'y effectuer un projet de redéveloppement. Le bâtiment, anciennement occupé par le dépanneur de la station-service, est occupé par un commerce de vente au détail de peinture.

Le site possède quatre entrées charretières, soit deux sur la rue Jarry Est et deux sur le boulevard des Galeries-d'Anjou. Le stationnement comporte 22 cases. Une grande partie de la cour avant et de la cour avant secondaire est occupée par l'aire de stationnement et une partie de celles-ci est partiellement végétalisée avec des îlots de verdure, séparant l'aire de stationnement et la ligne avant. De plus, on retrouve trois arbres dans l'îlot de verdure face à la rue Jarry Est et un arbre dans un îlot de verdure face au boulevard des Galeries-d'Anjou. Ces arbres sont situés sur la propriété privée. La cour arrière est quant à elle est végétalisée, recouverte de gazon, sans arbres.

Milieu d'insertion

Le site visé pour le projet, est donc situé à l'intersection de deux voies de circulation importantes, soit le boulevard des Galeries-d'Anjou et la rue Jarry Est. De plus, l'autoroute métropolitaine et ses accès sont situés à environ 500 mètres du site. Le milieu d'insertion immédiat présente une mixité d'établissements commerciaux et résidentiels. En effet, à la gauche de la propriété visée, des bâtiments commerciaux d'un ou deux étages sont construits, abritant des commerces de vente au détail, de restauration et de services personnels. À l'arrière du site se trouve un secteur résidentiel composé majoritairement d'habitations multifamiliales jumelées de trois étages qui comportent huit logements par bâtiment. À la droite du site, de l'autre côté du boulevard des Galeries-d'Anjou, on retrouve un bâtiment d'un seul étage, soit une station-service avec dépanneur. Directement en face du site visé, un bâtiment de deux étages abritant une pharmacie au rez-de-chaussée et des logements à l'étage est construit. De plus, à la droite de la pharmacie, on retrouve un bâtiment d'un étage abritant un équipement municipal, soit la bibliothèque du Haut-Anjou. Finalement, à l'intersection opposée au site, un bâtiment d'un étage, dans lequel l'on retrouve un établissement de restauration rapide est implanté. En conclusion, le milieu d'insertion présente des bâtiments d'un à trois étages.

Le projet

a) le bâtiment

Le bâtiment proposé à cinq étages. Celui-ci se démarque par la présence aux étages supérieurs de porte-à-faux et de retraits permettant l'aménagement de balcons et de toits verts. Plus spécifiquement, ces retraits viennent créer un effet d'escalier sur la façade latérale gauche et la façade arrière du bâtiment.

Le rez-de-chaussée est composé de deux locaux commerciaux. L'un d'eux sera occupé par le commerce de peinture et son entrée est située en façade de la rue Jarry Est tandis que l'autre local aura une entrée en façade du boulevard des Galeries-d'Anjou. La partie commerciale du bâtiment se démarque par de grandes fenêtres, un revêtement noir ainsi qu'un mur rouge du côté des cases de stationnement. Cette insertion de rouge est aussi présente autour de la porte d'entrée du commerce située face à la rue Jarry Est.

Le vestibule d'entrée pour les logements situés aux étages supérieurs se retrouve face au boulevard des Galeries-d'Anjou, au centre de la façade du bâtiment. Une marquise vient encadrer l'entrée. Dans les étages supérieurs, un mur rideau occupe la façade dans le prolongement de l'entrée principale.

Les trois premiers étages résidentiels comprennent huit logements par étage, alors que le dernier étage en propose sept. Au niveau de la répartition des logements, le projet propose ceci :

- six logements d'une chambre à coucher;
- 17 logements de deux chambres à coucher;
- quatre logements de trois chambres à coucher;
- quatre logements qui peuvent être de deux ou trois chambres à coucher.

Un stationnement souterrain de deux étages est aménagé pour permettre le stationnement de 38 véhicules. L'accès s'effectue par la cour latérale, avec une rampe d'accès de 6,78 mètres de large et

ayant une pente commençant à 12 %, passant ensuite à 20 % et revenant à 12 % avant de se connecter au premier étage souterrain. Le premier étage comporte 17 cases de stationnement et 16 casiers de rangement. L'allée d'accès à une largeur de 6,1 mètres et les cases de stationnement sont situées d'un seul côté de l'allée d'accès. La rampe d'accès au deuxième étage souterrain est aménagée en deux sections. La première a une largeur de 6,1 mètres et une pente de 10 %. La deuxième section, située directement sous la rampe d'accès extérieure, à une largeur de 6,78 mètres et possède deux sections de pente à 10 %, dans le haut et le bas et une pente de 20 % entre les deux sections mentionnées précédemment. Le deuxième étage comprend 21 cases de stationnement et 21 casiers de rangement. L'allée d'accès à une largeur de 6,1 mètres lorsque les cases de stationnement sont situées d'un seul côté et 6,5 mètres à l'extrémité avec des cases de chaque côté. Des espaces ont été prévus afin de permettre des mouvements de recul pour les cases situées aux extrémités.

L'arrière du bâtiment se démarque par la présence d'un mur végétal séparant l'allée d'accès de la rampe d'accès du stationnement souterrain. Ce mur végétal se prolonge aussi sous le porte-à-faux pour séparer l'entrée des logements. En effet, l'entrée principale des logements, qui est située en cour latérale, est sous un porte-à-faux d'une profondeur de 8,2 mètres. Cette section du bâtiment abrite aussi un stationnement pour vélo de huit places.

b) l'aménagement du terrain

Sur le site, 19 cases de stationnements extérieures sont prévues afin de desservir les deux commerces. De ce nombre, 13 cases sont proposées en cour arrière et six cases sont planifiées en cour latérale, le long du bâtiment.

L'aménagement du site prévoit la végétalisation complète de la cour avant et de la cour avant secondaire, ainsi que la plantation de neuf arbres, incluant le remplacement des arbres existants. Un aménagement paysager de plantes est prévu le long du trottoir ceinturant le rez-de-chaussée du bâtiment. Des trottoirs sont prévus devant les entrées des commerces et du hall d'entrée afin d'avoir un accès direct avec les trottoirs publics.

La cour arrière est en partie végétalisée et un arbre y sera planté. 13 cases de stationnement sont prévues, le long de la ligne arrière. Une de ces cases est destinée aux personnes à mobilité réduite. Au fond du terrain, un espace pour l'entreposage de la neige est prévu.

En cour latérale, on retrouvera six cases de stationnement, dont une case pour les personnes à mobilité réduite. Une aire de livraison est aussi prévue. Cette aire de livraison sera située en retrait des cases de stationnement et ne sera pas accessible si une voiture occupe la case de stationnement située devant. Adjacent aux cases, on retrouve l'accès au stationnement souterrain. Tous ces éléments sont situés sous un important porte-à-faux. L'allée d'accès permettant d'accéder aux cases de stationnement et au stationnement intérieur aura une largeur de 6,4 mètres. Cette allée d'accès permettra d'accéder autant au boulevard des Galeries-d'Anjou qu'à la rue Jarry Est.

Analyse des règlements

Règlement concernant le zonage (RCA 40)

Le terrain est situé dans la zone C-107. Le bâtiment de cinq étages souhaité aura une vocation mixte, soit résidentielle et commerciale. Voici les non-conformités du projet au RCA 40 traité par ce PPCMOI :

- grille des spécifications : la hauteur du bâtiment proposé est de cinq étages, alors que dans la zone C-107, la hauteur maximale autorisée, pour les bâtiments, est de trois étages;
- Article 79 : le projet propose quatre porte-à-faux sur le bâtiment, dont la largeur varie entre 5,77 mètres et 30,39 mètres, alors que la largeur maximale pour un porte-à-faux est de 4,3 mètres;
- Article 133 : une section de l'allée d'accès du deuxième étage du stationnement souterrain intérieur, ayant cinq cases de stationnements accessibles de chaque côté, a une largeur de 6,5 mètres, alors qu'une allée d'accès desservant des cases de stationnement avec un angle d'accès de 90° doit avoir une largeur minimale de 6,7 mètres;

- Article 140 : l'aire de stationnement située du côté ouest, en cour latérale, est située à une distance approximative de 4,3 mètres de la limite de terrain avant, alors que dans les zones «C» et «P», les stationnements doivent être situés à 4,50 mètres de toute ligne avant et séparés de la rue par une lisière de terrain gazonnée et plantée d'arbres et entourée par une bordure de béton coulé de 15 cm de hauteur.

Plan d'urbanisme

L'affectation prévue au Plan d'urbanisme est « Secteur résidentiel ». Selon le plan d'urbanisme, cette affectation comporte principalement de l'habitation et des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation. Au niveau de la densité de construction, le site est situé dans le secteur établi 02-03, dont les paramètres sont les suivants :

- bâti de deux à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Conformité aux orientations et aux objectifs du Plan d'urbanisme :

Orientation 1 : des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets

- Le projet contribue à améliorer la qualité des milieux de vie existants suivant les principes de la Charte des milieux de vie montréalais, soit en :
 - augmentant l'offre de logements, de tailles diversifiées;
 - offrant une architecture de qualité;
 - bonifiant la qualité de l'environnement urbain par la plantation de 13 arbres;

Orientation 2 : des réseaux de transports structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain

- Ce projet est accessible par le réseau de transport véhiculaire existant (proximité d'autoroutes et d'axes structurants).
- Le projet est accessible par le réseau de transport collectif, soit deux circuits d'autobus (lignes 44 et 193) avec deux arrêts devant le site.

Orientation 3 : un centre prestigieux, convivial et habité

Ne s'applique pas.

Orientation 4 : des secteurs d'emplois dynamiques, accessibles et diversifiés

Ne s'applique pas.

Orientation 5 : un paysage urbain et une architecture de qualité

- Ce projet propose une signature architecturale qui se distingue de son milieu d'insertion.
- Le caractère du lieu, eu égard aux usages, est conservé en proposant un bâtiment mixte avec un rez-de-chaussée commercial et des logements à l'étage.
- La présence de toits verts permet de produire un bâtiment écologique, respectueux de l'environnement.
- L'architecture du bâtiment proposé ne traite pas adéquatement de son emplacement à une intersection et ne permet pas une transition harmonieuse avec les bâtiments adjacents.

Orientation 6 : un patrimoine bâti, archéologique et naturel valorisé

Ne s'applique pas.

Orientation 7 : un environnement sain

- Ce projet vise à favoriser une forme urbaine plus compacte et qui encourage la diversité des activités urbaines;
- L'augmentation de la végétalisation du site, la plantation de 13 arbres et la mise en place de toits verts permettent de réduire l'effet d'îlot de chaleur.
- Ce projet favorise les transports actifs en étant situé près des transports publics et en offrant des espaces de stationnement pour vélo.

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

(RCA 138)

Les critères d'évaluation sont les suivants pour un PPCMOI sont les suivants :

1. Intégration de l'usage dans le milieu
2. Contribution à la mise en valeur de l'espace public
3. Contribution au paysage architectural
4. Apports sociaux, culturels et économiques
5. Contribution au verdissement et intégration au paysage
6. Cohérence fonctionnelle du projet
7. Minimisation des nuisances
8. Contribution au développement de la mobilité durable
9. Minimisation de l'empreinte environnementale
10. Faisabilité du projet

Dans la grille d'évaluation en pièce jointe, les critères d'évaluation permettent de valider l'atteinte des objectifs du PPCMOI.

Justification

Selon l'analyse, le projet répond aux critères d'évaluation applicables à un PPCMOI et réponds aux paramètres réglementaires applicables à l'arrondissement du Plan d'urbanisme, soit l'affectation du sol « secteur résidentiel » et qui permet un bâti de deux à six étages hors-sol (secteur établi 02-03).

Considérant que le projet répond à plusieurs des orientations du chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme;

Considérant que le projet permet d'ajouter des logements et de créer une mixité sur la rue Jarry Est;

Considérant que le projet prévoit la plantation de dix arbres;

Lors de la réunion du 31 octobre 2022, les membres du comité consultatif d'urbanisme ont procédé à l'analyse de la demande et, suite à l'analyse, ont recommandé que le projet soit accepté.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ne s'applique pas.

Opération(s) de communication

Avis public, affichage sur l'immeuble visé et consultation publique tel que prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, chapitre A-19.1.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Le projet particulier contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

- Adoption du premier projet de résolution;
- Assemblée publique de consultation sur le projet;
- Adoption du second projet de résolution;
- Demande d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter;
- Adoption de la résolution;
- Si requis, tenue d'un registre;

- Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
- Émission du certificat de démolition et du permis de construction.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent 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

Lecture :

Responsable du dossier

Mathieu PERREAULT
Conseiller en aménagement
Tél. : 514-493-5110
Télécop. :

Endossé par:

Marie-Christine CHARTRAND
chef(fe) de division - urbanisme, permis et inspections
(arrondissement)
Tél. : 514-493-5151
Télécop. :
Date d'endossement : 2022-11-15 15:23:34

Approbation du Directeur de direction

Réjean BOISVERT
directeur(-trice)-amenag.urban et serv.
entreprises (arr.)
Tél. : 514-493-5179
Approuvé le : 2023-02-20 09:29

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1228770028