

Identification		Numéro de dossier : 1237077005
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 institutionnel de deux étages au 8650, boulevard Yves-Prévost, lots 1 111 629 à 1 111 632 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (PP-79-015)	

## Contenu

### Contexte

Le Service d'aide communautaire Anjou inc. (SAC Anjou), un organisme communautaire implanté dans l'arrondissement d'Anjou depuis 45 ans, offre des services communautaires aux personnes économiquement ou socialement vulnérables. Le projet consiste en la construction d'un bâtiment permettant d'y centraliser l'ensemble de ses services communautaires (service en alphabétisation et en alpha francisation, services aux aînés et familles, programme de persévérance scolaire et programme d'autonomie alimentaire), et ce, à proximité de leurs usagers.

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), notamment l'usage de services communautaires pratiqué par l'organisme.

Ce projet fait référence à la demande de PPCMOI 3003237184 datée du 22 décembre 2022.

### Décision(s) antérieure(s)

CA23 12025 - 17 février 2023: Autorisation du versement dans le domaine public de la Ville des lots 1 111 629, 1 111 630, 1 111 631 et 1 111 632 du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal, un terrain d'une superficie de 785,60 mètres carrés situé au sud, sur le boulevard Yves-Prévost, entre les avenues Azilda et Baldwin dans l'arrondissement d'Anjou, et ce, à des fins de développement communautaire, culturel et social.

CA15 12253 - 6 octobre 2015: Mandat à la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social ainsi que celle du Développement du territoire en vue du projet de cession de terrains situés sur le boulevard Yves-Prévost au Service d'aide communautaire Anjou inc.

### Description

#### Site visé

Le site visé est situé au sud-ouest de l'avenue Azilda, à l'est du boulevard Yves-Prévost et au nord-est de l'avenue Baldwin. Il est composé des lots 1 111 629, 1 111 630, 1 111 631 et 1 111 632 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et a une superficie de 785,6 mètres carrés.

Ce site, qui est vacant, est propriété de la Ville de Montréal. Ayant été vendu à un constructeur

résidentiel en 1988, ce terrain a été rétrocédé à la Ville d'Anjou le 18 septembre 1991 suite la non-réalisation du projet de construction. Ce terrain est depuis aménagé en aire de détente et entretenu par l'arrondissement. L'arrondissement d'Anjou est en cours de démarche afin de céder au SAC Anjou, à titre gratuit, ce terrain vacant.

Une ligne électrique longe le fond du terrain, à environ 1,5 mètre de la limite de propriété. Ceci est le vestige d'une ruelle désaffectée qui a été vendue à parts égales aux propriétaires limitrophes.

### **Milieu d'insertion**

Le milieu d'insertion immédiat est un secteur principalement résidentiel constitué d'habitations d'un à trois logements, d'un à deux étages, avec des modes d'implantation variés.

Situé à proximité de la Place Chaumont, ce site est desservi par deux circuits d'autobus à proximité. Une piste cyclable, connectée au réseau de pistes cyclables de Montréal, longe ce terrain sur le boulevard Yves-Prévost.

### **Le projet**

#### ***Construction d'un bâtiment institutionnel***

Le nouveau bâtiment du SAC Anjou possède deux étages et un sous-sol. L'aire du bâtiment projeté est de 413 m<sup>2</sup>, pour un taux d'implantation au sol de 53%. La superficie de plancher est de 1018 m<sup>2</sup> pour un coefficient d'occupation du sol de 1,30.

Le rez-de-chaussée où se trouveront la majorité des salles communautaires, l'accueil et les bureaux accessibles au public sera ouvert sur la rue par une fenestration plus large.

À l'étage, se trouvent les bureaux administratifs et des fonctions nécessitant une plus grande intimité, les fenêtres seront ainsi moins importantes qu'au rez-de-chaussée. À l'arrière, un traitement des ouvertures sera effectué, possiblement un givrage, pour augmenter l'intimité tant pour les voisins que pour les usagers du centre.

En ce qui concerne l'architecture, le premier étage sera recouvert de briques blanches sur l'ensemble des façades. Un motif sera créé par la disposition en angle et en saillie des briques, un rang sur deux, donnant du relief au revêtement.

La matérialité sera plus légère pour le deuxième étage, soit un revêtement métallique. Ce revêtement sera gris foncé pour la majorité des façades. Un porte-à-faux fera saillie au coin du boulevard Yves-Prévost et de la rue Baldwin, qui sera pour sa part recouvert d'un revêtement métallique noir. Cette avancée vient marquer visuellement l'entrée principale du bâtiment.

Le revêtement de la toiture sera de couleur blanche. Des équipements mécaniques seront installés sur le toit. Ceux-ci seront dissimulés par des écrans d'une hauteur équivalente à ces équipements.

Le bâtiment sera universellement accessible avec un ascenseur desservant tous les niveaux. De plus, une rampe d'accès sera aménagée pour l'accessibilité de l'entrée principale.

#### ***Aménagement du terrain***

Les travaux de préparation du site et de construction nécessitent l'abattage de six arbres, soit des érables de Norvège. Selon le rapport de caractérisation des arbres de ce site, il s'agit d'une espèce réputée comme étant envahissante. L'érable argenté, près de la rue Baldwin, sera conservé et protégé lors du chantier. Un lilas japonais, près de l'avenue Azilda, sera déplacé, car il est situé dans une case de stationnement. Six autres arbres seront plantés soit deux sur l'Avenue Azilda, trois en façade sur le boulevard Yves-Prévost et un sur la rue Baldwin. L'espace étant limité pour les plantations dû à l'implantation rapprochée du bâtiment du domaine public, un architecte paysagiste est au dossier et a proposé des essences adaptées au contexte.

D'autres végétaux, soit des vivaces et des graminées, viennent compléter l'aménagement paysager en cour avant, le long du boulevard Yves-Prévost. Le ratio de superficie végétalisée proposé est de 33%.

Trois cases de stationnement seront aménagées. Une pour les personnes à mobilité réduite sur la rue Baldwin, près du boulevard Yves-Prévost, ainsi que deux cases en tandem sur la rue Azilda, à l'arrière

du bâtiment.

Un espace de livraison et de débarcadère réservé sur rue est souhaité par le requérant, sur le boulevard Yves-Prévost, en face de la porte d'entrée principale. Cet espace doit faire l'objet d'une approbation par le comité de circulation de l'arrondissement d'Anjou. Ceci faciliterait l'accès du transport adapté, les livraisons hebdomadaires de courte durée et la réception de diverses marchandises.

## **Étude**

### ***Règlement concernant le zonage (RCA 40)***

Le terrain est situé dans la zone H-322. Dans cette zone, les bâtiments résidentiels de type unifamiliale, bi-familiale, tri-familiale et multifamiliale sont autorisés.

Voici les non-conformités du projet au Règlement concernant le zonage (RCA 40) traité par ce PPCMOI :

#### Article 10 et grille des spécifications de la zone H-322 :

- l'usage « Activité communautaire et socioculturelle » est non-autorisé;

Les usages institutionnels ne sont pas autorisés à la zone, uniquement l'habitation est autorisée. Toutefois, le Plan d'urbanisme autorise les « Équipements collectifs ou institutionnels » en secteur résidentiel.

En ce sens, il n'y a aucune norme pour l'usage souhaité à la grille. Le PPCMOI prévoit donc l'ensemble des normes habituellement inscrites à la section «normes prescrites» de la grille des spécifications. Ces normes ont été déterminées en prenant en considération le projet et le milieu d'insertion. Par exemple, la proposition au niveau des marges présente une réduction de celles autorisées à la grille de la zone H-322. Toutefois, celles-ci prennent en considération les alignements des immeubles voisins. Un dégagement de 4,5 mètres de la limite de terrain arrière est proposé, tel qu'autorisé à la grille des spécifications pour les usages résidentielles d'un à trois logements.

#### Article 79 :

- une galerie et ses escaliers sont implantés jusqu'à la limite de terrain alors qu'un empiètement maximal de 1,85 mètre dans la marge avant est autorisé;
- un porte-à-faux d'une largeur de 8,5 mètres et une profondeur maximale de 1,25 mètre empiétant de plus de 0,6 mètre dans la marge avant.

L'implantation du bâtiment étant rapprochée de la limite avant principale, due à un dégagement arrière par rapport aux résidences voisines et de la ligne électrique, la galerie de l'entrée principale est à la limite de propriété. Les escaliers, quant à eux, empiètent sur le domaine public. Ceci devra faire l'objet d'un permis d'occupation du domaine public.

Le porte-à-faux permet de créer un espace suffisant pour une salle de réunion. De plus, il contribue à mettre en valeur l'entrée principale et d'ajouter du relief au bâti.

#### Article 132 :

- les cases de stationnement sont au nombre de trois, alors que le minimum prescrit est de 15.

Selon les informations reçues, la grande majorité des usagers, bénévoles et employés du centre communautaire sont du secteur et se déplacent à pied, à vélo ou en transport en commun. Peu d'utilisateurs ont accès à une auto. Les trois places serviront pour un véhicule pour personne à mobilité réduite (sur Baldwin) et deux pour le personnel (Azilda). De plus, selon les services techniques de l'arrondissement, ce secteur possède plusieurs cases sur rue et indique qu'il n'y a pas de problématique concernant le stationnement sur ce tronçon.

#### Article 133 :

- la largeur minimale pour une allée d'accès est de 2,6 mètres alors que le minimum est de 3,6 mètres;
- la profondeur minimale pour une case de stationnement est de 5,3 mètres au lieu de 6,55 mètres.

Bien que le stationnement s'effectue de manière directe à partir de la rue, la définition d'allée d'accès fait en sorte que l'espace entre une case et un bateau de porte est considéré comme une allée d'accès et doit donc être régularisé. L'accès à la case se faisant d'un angle de 0° par rapport à l'allée d'accès, la profondeur devrait être celle d'une case en parallèle. Une profondeur d'une case standard pour un stationnement à 90° est justifiée dans l'optique ou l'accès à lieu de manière perpendiculaire à la rue.

Article 154 :

- deux cases sont disposées en tandem, alors que l'accès aux cases de stationnement doit s'exécuter sans déplacer un autre véhicule.

Ces cases seront à l'usage du personnel du centre et ceux-ci sont conscients de la gestion des déplacements des véhicules qu'une case en tandem implique.

Article 186 :

- des arbres sont à 4 mètres d'un autre arbre, alors que le minimum est de 5 mètres;
- des arbres sont à 1,3 mètre des murs de fondation d'un bâtiment principal, alors que le minimum est 3 mètres.

Cette autorisation sera accompagnée d'une condition à l'effet que la demande de permis soit accompagnée d'un plan d'aménagement paysager. De plus, un critère sera intégré au plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) afin que les essences retenues pour les plantations tiennent compte de l'implantation du bâtiment et l'aménagement du domaine public. L'architecte paysagiste au dossier a d'ailleurs fait des propositions de plantations en considérant le milieu de plantation.

**Plan d'urbanisme**

D'une part, l'affectation prévue au Plan d'urbanisme est « Secteur résidentiel ». Selon le Plan d'urbanisme, cette affectation autorise les équipements collectifs ou institutionnels. D'autre part, les non-conformités ne visent pas les paramètres de densité de construction. Par conséquent, l'élément de dérogation lié aux paramètres réglementaires établis par le Plan d'urbanisme est conforme à celui-ci. De plus, le projet répond à plusieurs orientations et aux objectifs du chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de la ville de Montréal notamment aux orientations *Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets*, *Un paysage urbain et une architecture de qualité* et *Un environnement sain*.

*Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA 138)*

Dans la grille d'évaluation ci-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 aux paramètres réglementaires du Plan d'urbanisme applicables à l'arrondissement, soit l'affectation du sol « secteur résidentiel » autorisant les « Équipements collectifs ou institutionnels » et un bâti de un ou de deux étages hors-sol (secteur établi 02-04).

Considérant que :

- ce terrain, bien qu'aménagé comme une aire de détente, est zoné à des fins résidentielles;
- le projet permet de réunir sous un même toit les services d'un organisme communautaire reconnu au sein du territoire de l'arrondissement d'Anjou, et ce, à proximité de leurs usagers;
- l'implantation du bâtiment prend en compte les caractéristiques du terrain ainsi qu'en cohérence avec les bâtiments avoisinants;
- malgré la construction d'un bâtiment sur ce terrain vacant et l'abattage de six arbres dont l'essence est réputée comme envahissante, le projet permet de conserver 33 % de surface végétale, de préserver deux arbres d'intérêt et est accompagné d'une plantation de six arbres;
- la proposition architecturale reflète la fonction du bâtiment tout en s'harmonisant avec les caractéristiques architecturales du tissu urbain environnant;
- le projet s'insère dans un milieu résidentiel existant et qu'il y a lieu d'émettre des critères venant minimiser l'impact sur projet sur le voisinage.

Lors de la réunion du 6 février 2023, 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)

La cession du terrain sera à titre gratuit. La valeur marchande de l'immeuble en date du 31 août 2022 a été estimée par la Division des analyses immobilières du SSI, au montant de 845 000 \$.

Cette aspect est traité dans le sommaire :

CA23 12025 - 17 février 2023: Autorisation du versement dans le domaine public de la Ville des lots 1 111 629, 1 111 630, 1 111 631 et 1 111 632 du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal, un terrain d'une superficie de 785,60 mètres carrés situé au sud, sur le boulevard Yves-Prévost, entre les avenues Azilda et Baldwin dans l'arrondissement d'Anjou, et ce, à des fins de développement communautaire, culturel et social.

#### Montréal 2030

Ce projet contribue à l'atteinte des objectifs 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 deuxième 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;
- Réception du certificat de conformité au Schéma;
- Entrée en vigueur.

#### 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**

Genevieve FAFARD  
Conseillère en aménagement  
Tél. : 514-493-5126  
Télécop. :

**Endossé par:**

Marie-Christine CHARTRAND  
Chef de division urbanisme, permis et inspections  
Tél. : 514-493-5151  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2023-02-17 13:52:50

**Approbation du Directeur de direction**

Réjean BOISVERT  
directeur(-trice)-amenag.urban et serv.  
entreprises (arr.)  
Tél. : 514-493-5179  
Approuvé le : 2023-03-02 15:35

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :  
Approuvé le :

Numéro de dossier :1237077005