

RÉSOLUTION NUMÉRO PP-142-2

PROJET PARTICULIER VISANT À PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE (RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL) PROJETÉ EN REMPLACEMENT DES BÂTIMENTS SITUÉS AUX 12001-12005 ET 12009-12013, RUE NOTRE-DAME EST, SUR LE FUTUR LOT PROJETÉ SUITE À L'ASSEMBLAGE DES LOTS NUMÉRO 1 092 992 ET 1 093 022 DU CADASTRE DU QUÉBEC, CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL – DISTRICT DE POINTE-AUX-TREMBLES.

CONSIDÉRANT QUE l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles dispose d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA03-11009);

CONSIDÉRANT l'adoption de la modification au Plan d'urbanisme numéro 04-047-238 par le conseil municipal portant sur la création d'un nouveau secteur de forte densité 20-10 dans le cœur du Vieux-Pointe-aux-Trembles dans le but d'arrimer des éléments du Plan à la planification locale traduite dans le Programme Particulier d'Urbanisme du Vieux Pointe-aux-Trembles et dans le cadre de deux projets de construction de la Société de Développement Angus (SDA), pour un ensemble de terrains situés aux abords de la rue Notre-Dame Est, entre le boulevard Saint-Jean-Baptiste, la place du Village et la rue Sainte-Anne;

CONSIDÉRANT que le requérant demande à être autorisé de procéder à la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel et commercial) projeté en remplacement des bâtiments situés aux 12001-12005 et 12009-12013, rue Notre-Dame Est, dans le district de Pointe-aux-Trembles;

CONSIDÉRANT que ce projet nécessite des dérogations au règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles et de ses contribuables de donner suite à cette demande;

CONSIDÉRANT la recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme lors de la séance spéciale tenue le 31 mai 2022;

CONSIDÉRANT l'adoption d'un premier projet de résolution le 7 juin 2022 ainsi que la tenue de l'assemblée publique de consultation en date du 28 juin 2022;

CONSIDÉRANT l'adoption d'un second projet de résolution le 5 juillet 2022;

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation référendaire de la part des personnes intéressées à ce projet particulier a été reçue à l'arrondissement en temps opportun;

IL EST DÉCRÉTÉ CE QUI SUIT :

1. Interprétation et terminologie

Les définitions prescrites au Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel que modifié) (ci-après : « le Règlement de zonage ») s'appliquent au présent projet particulier pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

En cas d'incompatibilité entre les dispositions du Règlement de zonage et celles prévues au présent projet particulier, ces dernières prévalent.

2. Territoire d'application

La présente résolution s'applique à la propriété composée des lots numéros 1 092 992 et 1 093 022 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

3. Autorisation

Malgré le règlement de zonage applicable au territoire décrit à l'article 2, la construction d'un bâtiment mixte (commercial et résidentiel) comportant un maximum de 52 logements est autorisée selon les conditions et modalités exprimés dans le présent projet.

4. Dérogations autorisées

Concernant le territoire décrit à l'article 2 et selon les exigences prévues au présent projet, il est autorisé de déroger aux articles suivants du règlement de zonage :

- a) Triangle de visibilité (article 72);
- b) Classe d'usage et nombre de logements maximum (article 85.8);
- c) Marge de recul avant minimale et maximale (articles 85.8, 88 et 89);
- d) Marge de recul latérale minimale (articles 85.8 et 90);
- e) Marge de recul arrière minimale (articles 85.8 et 91);
- f) Taux d'implantation au sol maximal (article 85.8);
- g) Nombre d'étages (articles 85.8 et 99);
- h) Hauteur maximale en mètres pour un toit plat (articles 85.8 et 98);
- i) Matériaux de façade (article 95);
- j) Dépassement autorisé à la hauteur maximale (article 101);
- k) Saillie maximale pour une galerie et un balcon et pour un porte-à-faux (article 115);
- l) Saillie d'une galerie ou d'un balcon (article 116.2);
- m) Localisation et marge de recul d'un appareil de climatisation et d'un équipement mécanique (article 138);
- n) Dispositions spécifiques aux thermopompes (articles 148 et 149);
- o) Pente maximale d'une voie d'accès (article 168);
- p) Nombre de cases et dimensions des cases de stationnement (articles 180, 182 et 183);
- q) Porte de garage pour un usage du groupe « Habitation » (article 189.1);
- r) Bâtiment mixte (article 395);
- s) Obligation d'un usage commercial au rez-de-chaussée (article 418).

5. Conditions

- a) Un maximum de 52 unités résidentielles est autorisé dans le bâtiment;
- b) Le taux d'implantation au sol maximal est de 90 %;
- c) La hauteur maximale en étages est de 6 étages, excluant les constructions hors toit;
- d) La hauteur maximale en mètres est fixée à 20,5 mètres;
- e) Les unités résidentielles situées au rez-de-chaussée du côté de la rue Sainte-Anne doivent être accessibles directement à l'extérieur;
- f) Fournir un minimum de 17 cases de stationnement intérieures et de ce nombre, un maximum de 20 % des cases peuvent être de petites dimensions, soit avoir des dimensions minimales de 2,3 m x 4,6 m;
- g) Le revêtement de la façade principale donnant sur la rue Notre-Dame Est doit être composé de maçonnerie dans une proportion minimale de 50 % de ce mur, en excluant les ouvertures et parties vitrées; et sur la rue Sainte-Anne le pourcentage minimal de maçonnerie est fixé à 25 %, et ce, tel qu'illustrée à l'Annexe C faisant partie de la résolution PP-142;
- h) La partie du rez-de-chaussée adjacente à la façade principale du bâtiment doit être intégralement occupée par un ou des usages du groupe « Commerce » autorisé dans la zone. La superficie dédiée à des activités commerciales doit représenter au moins 50 % de la superficie de plancher du rez-de-chaussée;
- i) Les équipements mécaniques au toit, lorsque visibles à partir des voies publiques, doivent être dissimulés par des écrans composés d'un des matériaux de revêtement extérieur utilisés sur le bâtiment.

6. Délai de réalisation

Construction du bâtiment

Les travaux de construction autorisés par la présente résolution doivent être terminés dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur de celle-ci.

7. Garantie financière

Préalablement à l'émission des permis requis pour réaliser les travaux exigés par l'ensemble des résolutions du projet particulier, le requérant doit produire une (1) lettre de garantie bancaire irrévocables à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions prévues à l'article 5 de la présente résolution. Le montant de cette garantie est établi à un montant de 50 000\$ pour les travaux d'aménagement des espaces de verdure au sol et au toit.

Cette garantie bancaire est remise au directeur du développement du territoire et études techniques de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles.

Cette lettre de garantie bancaire irrévocable doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la fin des délais prescrits à l'article 7 de la présente résolution pour la réalisation complète des travaux exigés à la présente résolution.

Cette lettre de garantie bancaire irrévocable sera remise au requérant lorsque les conditions de l'article 5 de la présente résolution auront été remplies à la satisfaction de l'arrondissement Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, et ce, dans les délais prescrits à l'article 7 de la présente résolution.

8. Défaut

Si les travaux ne sont pas terminés dans les délais fixés à l'article 7, le conseil pourra, sans exclure tout autre recours visant à obtenir la réalisation du projet conformément à la présente résolution, exécuter la lettre de garantie bancaire irrévocable et à son entière discrétion :

- Obliger le propriétaire à exécuter les travaux à ses frais tout en conservant la garantie monétaire à titre de pénalité;
- Faire exécuter les travaux à la place du propriétaire et en recouvrer les frais auprès de celui-ci tout en conservant la garantie monétaire à titre de pénalité ;
- Conserver la garantie monétaire à titre de pénalité.

ANNEXE A

Territoire d'application

ANNEXE B

Implantation

ANNEXE C

Élévations et perspectives – à titre indicatif

ANNEXE D

Construction hors-toit – à titre indicatif

Adoption à la séance du conseil d'arrondissement du

Entrée en vigueur le