

Identification		Numéro de dossier : 1218695008
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection	
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-148), un projet de résolution autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel de quatre étages avec mezzanine, situé au 3420, boulevard Saint-Joseph.	

Contenu

Contexte

La Direction du développement du territoire et des études techniques a reçu une demande d'autorisation, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* , pour le développement de la propriété localisée au 3420, boulevard Saint-Joseph.

Le demandeur désire construire un bâtiment résidentiel de quatre étages avec mezzanine comprenant 150 logements. Le projet présenté prévoit la démolition du bâtiment existant.

Le conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant la construction de ce projet, par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* (RCA-148), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La demande implique des dérogations au *Règlement d'urbanisme de Rosemont-La Petite-Patrie* (01-279) quant à la hauteur en étages, en regard aux règles d'insertion et à l'emplacement du toit végétalisé exigé.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Susceptible d'approbation référendaire

L'autorisation de la résolution, se rapportant à la hauteur en étages, en regard aux règles d'insertions, est susceptible d'approbation référendaire.

La procédure de remplacement

Pour le projet particulier de transformation du bâtiment situé au 3420, boulevard Saint-Joseph, remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (article 125. RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de quinze jours, annoncée au préalable par un avis public, le tout conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020.

En temps normal, le projet de règlement visé par le présent sommaire décisionnel aurait fait l'objet d'une assemblée publique de consultation, tel que prescrit par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (article 125. RLRQ, c. A-19.1).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le

territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilite le ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), le ministère de la Santé et des Services sociaux a signé, le 22 mars 2020, l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020.

L'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 prévoit notamment :

« *Que toute procédure autre que référendaire qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens soit suspendue, sauf si le conseil en décide autrement... la procédure doit être remplacée par une consultation écrite d'une durée de quinze jours, annoncée au préalable par un avis public; »*

Décision(s) antérieure(s)

N/A

Description

L'objet de la présente résolution vise à permettre la construction d'un bâtiment sur le site du 3420, boulevard Saint-Joseph. Le projet prévoit la construction d'un bâtiment d'une hauteur de quatre étages hors-sol et d'un étage dédié au stationnement au niveau du sous-sol. Le projet prévoit également des mezzanines au toit. Le bâtiment aurait une superficie de plancher d'environ 14 700 m², qui sera destinée à accueillir des logements. Le projet est étudié en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, car il déroge aux normes se rapportant à la hauteur en étages, en regard aux règles d'insertion ainsi qu'à l'emplacement du toit végétalisé.

Le site

Localisé sur le boulevard Saint-Joseph, au sud du parc Lafond, le bâtiment sis sur le site occupe près de 50 % de celui-ci. En marge avant, le terrain est recouvert principalement de gazon. On y retrouve quelques arbustes, mais il faut savoir que les trois arbres présents sont situés dans l'emprise de la Ville. Le reste du terrain est recouvert d'asphalte et ne comporte que deux arbres plantés sur la limite latérale droite. Les espaces asphaltés sont utilisés à des fins de stationnement pour des véhicules automobiles et routiers. L'aménagement actuel du site fait en sorte qu'il contribue grandement à la création d'un îlot de chaleur dans ce secteur. Celui-ci ne comporte donc pas une grande valeur paysagère.

À l'ouest du site, on retrouve des zones qui autorisent les usages *habitation* ainsi qu'*équipements collectifs et institutionnels*. Les bâtiments à proximité sont des immeubles multilogements de trois étages. À l'est du site, on retrouve une zone qui autorise les usages *commerces et services d'appoints* ainsi qu'*habitation*. On retrouve donc, à proximité, un lieu de culte, quelques commerces ainsi qu'un bâtiment servant au Service des immeubles de la Ville de Montréal. De ce côté, le secteur est plutôt décousu et est caractérisé par l'absence d'arbres et de végétation au sol. Bien qu'il n'y ait pas de station de métro à distance de marche, le secteur est bien desservi par les lignes d'autobus 67 et 467 sur le boulevard Saint-Michel, puis 27 et 427 sur le boulevard Saint-Joseph. On retrouve d'ailleurs un arrêt d'autobus directement face au site visé.

Le bâtiment à démolir

Le bâtiment, de plan rectangulaire, est composé de deux étages et d'un toit plat. Celui-ci a été construit en 1959 et était occupé à l'origine par un usage industriel. Plus précisément, c'est la *Canada Door Manufacturing*, un fabricant de portes et fenêtres, qui occupait les lieux jusqu'en 1980. Par la suite, ce sont des entreprises liées à la construction et à l'ingénierie, en lien avec le béton et les fondations, qui s'y installent, et ce, dès 1984. Puis, jusqu'à tout récemment, le bâtiment était occupé par un usage de bureaux pour la firme de génie-conseil SNC-LAVALIN GEM QUÉBEC INC. ainsi que par SGS, qui propose des services dans les domaines du contrôle, de la vérification, de l'analyse et de la certification en relation avec la commercialisation et le transport des biens.

La façade principale du bâtiment a été conçue de manière symétrique, organisée autour d'un axe central qui comprend l'entrée au bâtiment. La verticalité de la portion centrale diffère de l'horizontalité qui caractérise le reste du bâtiment. Bien que la façade ait conservé sa symétrie d'origine, celle-ci a perdu ses caractéristiques architecturales typiques des bâtiments industriels, notamment les fenêtres à carreaux. Ces dernières ont été remplacées par des fenêtres en bandeau, au 1er et au 2e étage. Le revêtement extérieur a aussi été remplacé, aujourd'hui composé de stuc et de tôle beige. Quant aux façades latérales, elles ont un traitement similaire à la façade avant. Du côté de la façade arrière, on retrouve neuf portes de garage et aucune fenestration.

En somme, le bâtiment a été grandement altéré au fil du temps et celui-ci ne comporte pas une grande valeur architecturale.

Le projet

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment résidentiel comprenant 150 logements. Le bâtiment présente une hauteur de 15,42 m qui sera répartie sur quatre étages. À l'avant, une partie du 4e étage sera construite en retrait de la façade, afin de créer un effet visuel visant à intégrer le bâtiment projeté au bâtiment résidentiel voisin qui comporte trois étages. Le bâtiment comportera également des mezzanines. L'implantation au sol projetée du bâtiment, de plan en « C », représente 49,75 % alors que la densité projetée est de 2,7. Le projet présenté déroge au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite–Patrie* (01-279) au niveau de la hauteur en nombre d'étages, en regard aux règles d'insertion ainsi qu'au niveau de l'emplacement du toit végétalisé. Par contre, le projet proposé respecte les paramètres d'encadrement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Paramètres réglementaires

	Projet	Règlement	Plan d'urbanisme
Usages	H	C.1(1)A H	Résidentiel
Hauteur en mètres	15,42	0-16 mètres	NA
Hauteur en étages	4 étages	2-4 étages * Règles d'insertion	Secteur 21-02 2 à 4 étages
Taux d'implantation	49,75 %	35 % à 50 %	Moyen ou élevé
Stationnement	68 unités	0 unités minimum	NA
Toit végétalisé	Toit des constructions hors toit (mezzanines)	Toit du bâtiment (dernier étage)	NA

Le projet présenté respecte les paramètres du Règlement de zonage quant aux usages, à la hauteur en mètres, au taux d'implantation et au nombre de cases de stationnement prescrit pour ce site. Par contre, le projet présenté déroge à la réglementation d'urbanisme quant à la hauteur en mètres, en regard aux règles d'insertion, et à l'emplacement du toit végétalisé exigé. En effet, le projet propose une hauteur de quatre étages, mais dû aux règles d'insertion, le bâtiment est limité à une hauteur de trois étages. Également, en fonction de la hauteur et de la superficie d'implantation au sol du bâtiment, un toit végétalisé est exigé sur le toit. Or, dû à l'aménagement du toit du 4e étage, il n'y a aucun espace permettant une végétalisation. Le toit végétalisé est donc proposé sur le toit des constructions hors toit (mezzanines).

Le projet particulier de construction

Autorisations

- Démolition du bâtiment existant;
- Hauteur de quatre étages;
- Toit végétalisé sur le toit des constructions hors toit (mezzanines).

Conditions

- S'assurer de la préservation des arbres sur le site et en bordure du site, conformément à l'étude de l'état des arbres en annexe au présent sommaire, en mettant en place les mesures de protection adéquates;
- Fournir un plan de gestion des déchets du bâtiment afin de s'assurer de la minimisation des contenants destinés aux collectes ainsi que de l'efficacité des collectes;
- Aménager un toit végétalisé, de type 1 si la construction est combustible et de type 2 si la construction est incombustible;
- La délivrance du certificat d'autorisation de démolition ne peut pas précéder la délivrance du permis de construction lié au projet de remplacement;
- S'assurer d'une démolition sélective du bâtiment existant pour permettre la récupération d'un maximum de matériaux. À cette fin, préalablement à l'émission du permis de démolition, un plan de réutilisation des déchets de démolition doit être déposé;
- Déposer une garantie monétaire au montant de 10 % de la valeur estimée des travaux de construction afin d'assurer le début des travaux de démolition dans un délai de six mois à partir de la date de délivrance du certificat d'autorisation de démolition et l'achèvement des travaux de construction du projet de remplacement, soit la construction d'un bâtiment incluant le plan d'aménagement paysager, mais excluant l'aménagement des espaces intérieurs dans un délai de 24 mois à partir de la date de délivrance du permis de construction;
- Déposer une garantie monétaire associée à la réalisation des aménagements paysagers qui s'élève à 10 000 \$, devant être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète de l'aménagement paysager.

Révision architecturale

Lors de l'évaluation du Plan d'implantation et d'intégration architectural, le projet devra :

- S'assurer d'intégrer des mesures favorisant la gestion des eaux pluviales sur le site;
- Prévoir la plantation de végétaux de qualité, durables et économes en eau, de même que la plantation d'arbres d'essences variées;
- S'assurer de minimiser l'impact de la présence de l'abribus en face de la nouvelle construction afin de maintenir une intimité pour les logements à proximité tels que par le biais de plantations.

Justification

La Direction du développement du territoire et des études techniques a analysé la demande de projet particulier, quant au respect des critères d'évaluation énoncés au *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite–Patrie* (RCA-148). Voir la grille d'analyse à cet effet.

Pour être accepté, un projet particulier doit respecter les objectifs du *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*. Le chapitre 21 de la partie II du *Plan d'urbanisme* précise les objectifs de l'arrondissement de Rosemont–La Petite–Patrie. L'Arrondissement souhaite favoriser des constructions et des aménagements écologiques et durables sur son territoire. Pour ce faire, il mise, notamment, sur les éléments suivants :

1. la performance énergétique des bâtiments et la durabilité des matériaux;
2. le verdissement de son territoire et la protection des arbres existants;
3. la rétention naturelle des eaux pluviales;
4. l'aménagement d'espaces verts de qualité;
5. l'agriculture urbaine;
6. la mobilité active et collective.

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande de donner une suite favorable à la demande, car le projet respecte les objectifs et les critères applicables du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA-148), soit :

Verdissement, protection des arbres et gestion des eaux de pluie

- Le projet prévoit l'aménagement d'une toiture végétalisée sur le toit des mezzanines;
- Le projet prévoit la plantation de 43 nouveaux arbres;
- Le projet prévoit l'aménagement de noues paysagées plantées et de bassins de rétention.

Architecture

- Le traitement architectural qui est proposé favorise des matériaux de qualité qui s'harmonisent au secteur;
- La hauteur et la volumétrie de la nouvelle construction s'intègrent adéquatement au secteur.

Mobilité active et collective

- La nouvelle construction s'implante à proximité de lignes d'autobus, un arrêt d'autobus étant même localisé juste en face du bâtiment;
- Le projet prévoit l'intégration de 150 unités de stationnement pour vélo.

Ensoleillement

- L'étude d'ensoleillement remise permet de conclure que le projet n'aura pas d'impact sur l'ensoleillement des cours résidentielles voisines. L'ombre sera projetée presque entièrement sur le terrain de ladite construction, sur le domaine public ou sur la voie de circulation véhiculaire des propriétés voisines.

Comité consultatif d'urbanisme

À la séance du 19 octobre 2021, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande (voir note additionnelle).

Aspect(s) financier(s)

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 (voir Grille d'analyse Montréal 2030 en annexe au présent sommaire).

Impact(s) majeur(s)

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

1. Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement visant à adopter le projet particulier en première lecture et visant aussi à poursuivre la procédure d'autorisation d'un projet particulier de construction conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 en remplaçant la possibilité de se faire entendre devant le conseil par une consultation écrite - 6 décembre 2021
2. Publication de l'avis public - décembre 2021 (date à déterminer)
3. Accès à la documentation - décembre 2021 (date à déterminer)
4. Consultation écrite d'une durée de 15 jours - décembre (dates à déterminer)
5. Adoption d'une résolution par le Conseil d'arrondissement visant à adopter le projet particulier en deuxième lecture - janvier 2022 (date à déterminer)
6. Processus référendaire - janvier 2022 (dates à déterminer)
7. Conseil d'arrondissement pour adoption finale de la résolution - février 2022 (date à déterminer)

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

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

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Sabrina LEMIRE-LAUZON
Conseillère en aménagement
Tél. : 514-999-9999
Télécop. :

Endossé par:

Guylaine DÉZIEL
Directrice du développement du territoire et des
études techniques
Tél. : 514-868-3882
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-11-18 16:50:48

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1218695008