
Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 9 août 2021

Résolution: CA21 22 0243

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), un premier projet de résolution autorisant la construction d'un projet mixte, résidentiel et commercial situé au 287-289 et 311, rue Eleanor (lots 1 853 440 et 1 852 845 du cadastre du Québec) (dossier 1214334006)

Considérant l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 13 mai 2021;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003);

Considérant la consultation publique écrite tenue du 18 mars au 1er avril 2021 pour un projet d'hôtel pour ce terrain et le retrait du premier projet de résolution lors du conseil d'arrondissement du 10 mai 2021 pour ce projet;

Il est proposé par Anne-Marie Sigouin

appuyé par Craig Sauvé

ET RÉSOLU :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), un premier projet de résolution autorisant la démolition d'une partie des bâtiments situés au 287-289 et 311, rue Eleanor et la construction d'un projet mixte, résidentiel et commercial selon les autorisations et exigences suivantes :

D'autoriser :

- la démolition des bâtiments 1 et 4 identifiés à l'Annexe A sous réserve du dépôt de la garantie financière et des documents à déposer pour le permis de démolition prévus à la présente résolution;
- un nombre maximal de 120 logements;
- une hauteur maximale prescrite de 25 m;
- un indice de superficie de plancher maximal de 5.5;
- que le volume de l'agrandissement empiète dans le rayon de protection tel qu'illustré à l'Annexe B;
- pour les étages au-dessus du 4e étage, une construction en saillie sur une distance maximale de 2,5 m dans le rayon de protection, tel qu'illustré à l'Annexe B;
- que la superficie d'une aire de jeux accessoire desservant l'usage « Garderie » soit considérée comme bâtie;

D'exiger :

- qu'une superficie minimale de 225 m² soit réservée pour l'usage « Garderie »;
- que les bâtiments 2 et 3 identifiés à l'Annexe A soient occupés par un usage de la catégorie « Commerciale »;
- la restauration des façades des bâtiments 2 et 3 identifiés à l'Annexe A;
- que les murs de fondation du volume de l'agrandissement, excluant un pieu, soient construits à une distance minimale de 1,5 m des bâtiments 2 et 3 identifiés à l'Annexe A;
- un minimum de 40 % de logements de deux chambres ou plus;
- l'aménagement d'un espace extérieur privé attenant au logement pour tous les logements et que pour un minimum de 85 % des logements, l'espace extérieur ait une superficie minimale de 6 m²;
- l'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire des déchets à l'extérieur, adjacent à la voie publique afin d'éviter l'obstruction du trottoir les jours de collecte;
- l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets domestiques organiques de manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2 °C et 7 °C dans ce local;
- l'aménagement d'un minimum de 50 unités de stationnement;
- l'aménagement d'un minimum de 2 unités de stationnement pour l'autopartage;
- l'aménagement d'un minimum de 4 unités de stationnement de courte durée;
- l'aménagement d'un minimum de 8 unités de stationnement pour visiteurs;
- pour une aire de stationnement pour vélo, l'aménagement d'un minimum de 10 % des unités offrant un branchement électrique;
- qu'un logement ou un établissement situé au rez-de-chaussée soient accessibles directement à partir de l'extérieur;

D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) :

- Un plan innovant de performance environnementale du bâtiment. Ce plan pourra prévoir l'implantation de mesures dont des murs végétaux, des aménagements paysagers assurant la gestion des eaux de pluie, l'utilisation de revêtement de façade ayant un albédo moyen à élevé, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables ou passives, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons pour les façades les plus exposées;
- Un plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan devra présenter l'entreposage à l'intérieur, l'entreposage temporaire à l'extérieur le jour de la collecte et les méthodes de collecte. Le plan devra avoir comme objectif d'optimiser les différentes collectes et d'éviter l'encombrement du domaine public le jour de la collecte;
- un document décrivant les stratégies mises de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif, l'optimisation de l'utilisation des stationnements;
- un plan de disposition et de traitement des matériaux issu de la démolition et du chantier de construction conforme aux objectifs de recyclage et de développement durable;
- un document décrivant le plan de commémoration et de l'intervention artistique;
- un plan d'affichage des commerces.

D'exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), en plus des critères existants, que le critère d'évaluation suivant s'additionne à ceux déjà applicables au projet :

- minimiser l'impact du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines;

D'exiger, lors de la demande de permis de démolition, le dépôt d'un rapport d'ingénieur incluant :

- les plans complets de l'état de la structure existante;
- les plans complets de la structure projetée;

- les plans et calculs du pourcentage de démolition de la surface cumulée des planchers, du toit et des murs extérieurs du bâtiment existant, tels que définis au Règlement régissant la démolition d'immeuble de l'Arrondissement (RCA07 22014);
- le plan des mesures mises en place pour assurer le maintien et la protection du bâtiment tout au long du chantier;
- le plan de surveillance de chantier durant les travaux.

D'exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment :

- le dépôt d'un document confirmant qu'il y aura intégration d'une œuvre d'art visible par le public à l'extérieur, ainsi que sa valeur (ex. copie du contrat qui sera signé avec l'artiste pour la réalisation de l'œuvre d'art). L'œuvre d'art devra être réalisée par un artiste, de préférence montréalais, ayant le statut d'artiste professionnel, tel que défini à l'article 7 de la Loi sur le statut professionnel des artistes en arts visuels, en métiers d'art et en littérature et sur leur contrat avec les diffuseurs (RLRQ, chapitre S-32-01);
- le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 330 000 \$, afin d'assurer la restauration des immeubles d'intérêt patrimoniaux, la complétion des aménagements paysagers, l'implantation des mesures de performance environnementale et de la stratégie favorisant le transport actif et collectif. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète du projet.

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

De déléguer au secrétaire d'arrondissement le pouvoir de procéder à la consultation publique requise en conformité avec les décrets et arrêtés ministériels en vigueur, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.10 1214334006

Benoit DORAIS

Maire d'arrondissement

Sylvie PARENT

Secrétaire d'arrondissement