

Identification		Numéro de dossier : 1214334005
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme	
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 (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet commercial sur le lot 5 531 113 (cadastre du Québec) situé au 1301, rue de Montmorency	

## Contenu

### Contexte

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) afin d'autoriser un Projet particulier de construction pour un projet commercial sur le lot 5 531 113 (cadastre du Québec) situé au 1301, rue de Montmorency dans le quartier Pointe-Saint-Charles.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser un projet particulier de construction conformément au Règlement sur les projets particuliers de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003), adopté conformément à la procédure décrite aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Le projet comporte des dérogations à la hauteur et aux usages.

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

### Susceptible d'approbation référendaire

Les dispositions relatives à la hauteur et aux usages sont susceptibles d'approbation référendaire.

### Décision(s) antérieure(s)

s.o.

### Description

#### Contexte :

Le site est localisé dans le quartier Pointe-Saint-Charles, à l'angle des rues de Montmorency, Richardson et de Condé. D'une superficie d'environ 4 500 m<sup>2</sup>, le site est occupé par un bâtiment d'un étage. Situé dans le secteur d'intervention prioritaire d'emploi à l'est du territoire et identifié au Plan d'interventions spécifiques de Pointe-Saint-Charles nord, le site fait partie de l'ensemble immobilier du Nordelec dont le propriétaire prévoit la consolidation des usages de bureaux dans ce secteur. Le site fait face à des immeubles résidentiels et industriels variant de 1 à 3 étages sur la rue Richardson et est situé en biais avec le parc Joe-Beef.

#### Projet :

Le projet vise la construction d'un projet commercial d'environ 15 750 m<sup>2</sup> de plancher afin d'accueillir des bureaux et des commerces d'appoint (au rez-de-chaussé) et de 210 stationnements. Le bâtiment d'une

hauteur de 6 étages et 25 mètres prévoit une volumétrie et des retraits de façade afin de s'harmoniser au cadre bâti environnant et assurer une transition graduelle des hauteurs. L'aménagement d'une allée adjacente à la propriété voisine permet le passage des piétons entre les rues de Montmorency et de Condé.

Les usages prévus visent à être complémentaires aux usages autorisés sur la rue du Centre afin d'offrir une offre commerciale de proximité sans concurrencer la rue du Centre.

#### Justification

Pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d'urbanisme, l'Arrondissement peut recourir à la procédure des *Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*, afin d'encadrer ces projets. Cette approche favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur. L'adoption d'un projet particulier permettra d'accroître la qualité du projet.

#### Réglementation

Le projet présenté déroge à la hauteur maximale permise au Règlement d'urbanisme qui est de 20 m, et aux usages.

	Plan d'urbanisme	Règlement d'urbanisme	Projet
Usage	Secteur mixte	I.4A, C.7A	C.1(1) et C.1(2), sauf carburant et débit de boissons alcooliques
Hauteur (m)	25 m	20 m	25m
Taux d'implantation	Moyen ou élevé	35 à 100%	78%
Densité	0.5 - 3.0	0.5 - 3.0	3.0

#### Évaluation selon les critères

Suivant les critères d'évaluation d'un projet particulier, le projet présente de nombreuses retombées positives pour le quartier, notamment la qualité de son intégration volumétrique, la mise en valeur d'éléments architecturaux issus de la démolition du bâtiment, l'aménagement des espaces extérieurs et des plantations, l'inclusion de différents concepts de performance énergétique et environnementale dans la construction du bâtiment et l'intégration d'une dimension artistique à l'intérieur du projet.

#### Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) :

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du règlement sur les PPCMOI;

La DAUP recommande l'adoption du projet particulier autorisant la construction d'un projet commercial sur le lot 5 531 113 (cadastre du Québec) situé au 1301, rue de Montmorency

#### Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la séance du 15 avril 2021, le CCU a émis un avis favorable au projet.

#### Aspect(s) financier(s)

s.o.

#### Développement durable

Le projet s'inscrit dans la vision stratégique de l'Arrondissement pour la transition écologique.

**Impact(s) majeur(s)****Impact(s) lié(s) à la COVID-19**

Le processus d'adoption devra se faire en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celle concernant les rassemblements de personnes.

**Opération(s) de communication**

La consultation publique écrite d'une durée de 15 jours sera annoncée par une affiche sur le site et par un avis public sur le site web de l'Arrondissement.

**Calendrier et étape (s) subséquente (s)**

Calendrier prévisionnel:

Adoption d'une première résolution par le conseil d'arrondissement : 10 mai 2021

Consultation publique écrite : Mai-Juin

Adoption d'une deuxième résolution par le conseil d'arrondissement : 9 août 2021

Approbation référendaire : Août 2021

Adoption du projet particulier par le conseil d'arrondissement : 13 septembre 2021

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs, dont le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003).

**Validation**

**Intervenant et Sens de l 'intervention**

**Autre intervenant et Sens de l 'intervention**

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Marie-Hélène BINET-VANDAL  
Conseiller(ere) en aménagement  
Tél. : 514-868-4508  
Télécop. : 514-827-1945

**Endossé par :**

Julie NADON  
Chef de division  
Tél. : 514-868-5037  
Télécop. : 514-872-1945  
Date d'endossement : 2021-04-21 22:15:23

**Approbation du Directeur de direction**

Marc-André HERNANDEZ  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux  
entreprises en arrondissement  
Tél. : 514-868-3512

**Approuvé le :** 2021-04-25 16:24

**Approbation du Directeur de service**

**Tél. :**

**Approuvé le :**

Numéro de dossier :1214334005

<b>Numéro de dossier</b> :1214334005	
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas
<b>Projet</b>	-
<b>Objet</b>	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet commercial sur le lot 5 531 113 (cadastre du Québec) situé au 1301, rue de Montmorency

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 29 mars 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);

Il est recommandé d'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet commercial sur le lot 5 531 113 (cadastre du Québec) situé au 1301, rue de Montmorency , aux conditions suivantes :

- Autoriser la démolition du bâtiment sous réserve qu'une demande de permis de construction, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et à la présente résolution, soit déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, que les frais rattachés à cette demande soient acquittés et que les plans accompagnant la demande aient été approuvés conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019);
- Autoriser les usages C.1(1) et C.1(2), sauf carburant et débit de boissons alcooliques;
- Autoriser une hauteur maximale prescrite de 25 m;
- Interdire l'installation d'une clôture adjacente à l'emprise publique pouvant bloquer le passage entre les rues de Condé et de Montmorency;
- Exiger, pour une façade sur la rue Richardson, un retrait minimum de 2 m du plan de façade au-dessus du 4<sup>e</sup> étage;
- Exiger une marge latérale minimale de 5 m pour les murs latéraux du bâtiment;
- Exiger la plantation d'un minimum de 5 arbres à petit ou moyen déploiement;
- Exiger que l'aire de stationnement inclus un parc de stationnement tarifé ouvert au public entre 18h et 7h du lundi au dimanche et entre 7h et 18h du samedi au dimanche pour un minimum de 40 unités de stationnement, en usage complémentaire aux usages autorisés de la famille "commerce";
- Exiger l'aménagement d'un minimum de 2 unités de stationnement pour l'autopartage;
- Exiger, pour une aire de stationnement pour vélo, l'aménagement d'un minimum de 10% des unités offrant un branchement électrique;
- Exiger 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;

- Exiger 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;
- Exiger, pour l'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), en plus des critères existants, que les critères d'évaluation suivants s'ajoutent à ceux déjà applicables au projet :
  - Privilégier une modulation et un traitement architectural des façades afin de s'harmoniser au cadre bâti existant;
  - Privilégier un traitement architectural qui met en valeur les aspects patrimoniaux et industriels du secteur et assure une relation à échelle humaine avec la rue;
  - Assurer un verdissement optimal du passage entre les rues de Condé et de Montmorency dans une optique de lutte aux îlots de chaleur et de captation des eaux de pluie;
- Exiger, pour l'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :
  - Un plan de performance environnementale du bâtiment innovant. 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'énergies renouvelables ou passives, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons pour les façades les plus exposées, etc.;
  - 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;
  - Une étude d'impact sur les déplacements décrivant les stratégies mises de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif, l'optimisation de l'utilisation des stationnements et les recommandations quant aux mesures de mitigation à mettre en place sur le réseau routier;
  - 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 l'intervention artistique et le plan de commémoration intégrant les fermes de toit issus de la démolition du bâtiment;
  - Un relevé photographique complet du 1280, rue de Condé, avant son démantèlement, pour fins de documentation archivistique dont une copie du document doit être remise à la Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles.
  - Un plan d'affichage afin d'harmoniser les enseignes à l'architecture du bâtiment;
- Exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment :
  - L'identification de l'intervention artistique et du plan de commémoration aux plans soumis pour permis;
  - Le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 50 000 \$ afin d'assurer la complétion pleine et entière des aménagements paysagers, l'implantation des mesures de performance environnementale, la réalisation de l'intervention artistique et de la stratégie favorisant l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues.

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 (RCA04 22003) s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront débiter 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.

-- Signé par Sylvain VILLENEUVE/MONTREAL le 2021-05-04 14:02:05, en fonction de /MONTREAL.

**Signataire :**

Sylvain VILLENEUVE

---

Directeur d'arrondissement  
Le Sud-Ouest , Bureau du directeur d'arrondissement

**Numéro de dossier :** 1214334005

Numéro de dossier : 1214334005

**Unité administrative responsable**

Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine ,  
Division de l'urbanisme

**Objet**

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet commercial sur le lot 5 531 113 (cadastre du Québec) situé au 1301, rue de Montmorency



Image CA.pdf

**Responsable du dossier**

Marie-Hélène BINET-VANDAL  
Conseiller(ere) en aménagement  
Tél. : 514-868-4508

Numéro de dossier : 1214334005



Perspective depuis le coin Richardson/De Montmorency

Nordelec îlot E



---

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

---

Séance ordinaire du lundi 10 mai 2021

Résolution: CA21 22 0147

---

**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 commercial sur le lot 5 531 113 du cadastre du Québec, situé au 1301, rue De Montmorency (dossier 1214334005)**

Considérant l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 29 mars 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);

Il est proposé par Anne-Marie Sigouin

appuyé par Alain Vaillancourt

ET RÉSOLU :

D'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 commercial sur le lot 5 531 113 du cadastre du Québec, situé au 1301, rue De Montmorency, selon les autorisations et exigences suivantes :

D'autoriser :

- la démolition du bâtiment sous réserve qu'une demande de permis de construction, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et à la présente résolution, soit déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, que les frais rattachés à cette demande soient acquittés et que les plans accompagnant la demande aient été approuvés conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019);
- les usages C.1(1) et C.1(2), sauf carburant et débit de boissons alcooliques;
- une hauteur maximale prescrite de 25 m;

D'interdire :

- l'installation d'une clôture adjacente à l'emprise publique pouvant bloquer le passage entre les rues De Condé et De Montmorency;

D'exiger :

- pour une façade sur la rue Richardson, un retrait minimum de 2 m du plan de façade au-dessus du 4<sup>e</sup> étage;
- une marge latérale minimale de 5 m pour les murs latéraux du bâtiment;
- la plantation d'un minimum de 5 arbres à petit ou moyen déploiement;
- que l'aire de stationnement inclus un parc de stationnement tarifé ouvert au public, entre 18 h et 7 h, du lundi au dimanche, et entre 7h et 18h, du samedi au dimanche, pour un minimum de 40 unités de stationnement, en usage complémentaire aux usages autorisés de la famille « commerce »;
- l'aménagement d'un minimum de 2 unités de stationnement pour l'autopartage;
- pour une aire de stationnement pour vélo, l'aménagement d'un minimum de 10% des unités offrant un branchement électrique;
- 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;

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

- Privilégier une modulation et un traitement architectural des façades afin de s'harmoniser au cadre bâti existant;
- Privilégier un traitement architectural qui met en valeur les aspects patrimoniaux et industriels du secteur et assure une relation à échelle humaine avec la rue;
- Assurer un verdissement optimal du passage entre les rues De Condé et De Montmorency dans une optique de lutte aux îlots de chaleur et de captation des eaux de pluie;

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

- Un plan de performance environnementale du bâtiment innovant. 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'énergies renouvelables ou passives, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons pour les façades les plus exposées, etc.;
- 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;
- Une étude d'impact sur les déplacements décrivant les stratégies mises de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif, l'optimisation de l'utilisation des stationnements et les recommandations quant aux mesures de mitigation à mettre en place sur le réseau routier;
- 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 l'intervention artistique et le plan de commémoration intégrant les fermes de toit issus de la démolition du bâtiment;
- Un relevé photographique complet du 1280, rue De Condé, avant son démantèlement, pour fins de documentation archivistique dont une copie du document doit être remise à la Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles.
- Un plan d'affichage afin d'harmoniser les enseignes à l'architecture du bâtiment;

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

- L'identification de l'intervention artistique et du plan de commémoration aux plans soumis pour permis;

- Le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 50 000 \$ afin d'assurer la complétion pleine et entière des aménagements paysagers, l'implantation des mesures de performance environnementale, la réalisation de l'intervention artistique et de la stratégie favorisant l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues.

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 (RCA04 22003) 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 dans le respect des dispositions de l'arrêté 102-2021 du ministre de la Santé et des Services sociaux du 5 février 2021, 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

40.03 1214334005

Benoit DORAIS

---

Maire d'arrondissement

Sylvie PARENT

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 17 mai 2021