Montréal

Système de gestion des décisions des instances
RECOMMANDATION

Dossier # : 1214334013

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
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 mixte résidentiel et commercial sur les lots 1 728 956, 1 728 957, 1 380 756, 1 728 958 et 1 380 757 (cadastre du Québec) situés au 2720-2740, rue Saint-Patrick

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 20 décembre 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 mixte résidentiel et commercial sur les lots 1 728 956, 1 728 957, 1 380 756, 1 728 958 et 1 380 757 (cadastre du Québec) situé au 2720-2740, rue Saint-Patrick , aux conditions suivantes :

Pour les terrains identifiés Lot 1 et Lot 2 illustrés à l'annexe B:

D'autoriser:

- la démolition des bâtiments illustrés à l'annexe A 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);
- que les constructions dérogent au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), en ce qui a trait à l'application d'un article modifié et adopté, ou dont l'avis de motion aie été donné, entre la date d'adoption de la présente résolution et la date d'émission du permis de construction;
- une hauteur maximale prescrite de 25 m et 6 étages;

D'exiger:

- un taux d'implantation maximal de 75%;
- 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;
- pour 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 des façades afin de s'harmoniser au cadre bâti résidentiel 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;

<u>Pour le terrain identifié Lot 1 illustré à l'annexe B:</u>

D'autoriser:

- les usages H.7 et C.1(2), sauf carburant et débit de boissons alcooliques;
- qu'une partie, d'une superficie maximale d'au plus 40% de l'aire de stationnement pour vélo requise à l'intérieur, soit à l'extérieur dans un endroit couvert et sécurisé;
- qu'un minimum de 15% des unités de stationnement construites soient dédiées au stationnement mutualisé;
- que la superficie d'un toit vert de type 2 soit incluse au calcul du minimum de 75 % de la superficie non bâtie du terrain recouvert d'éléments végétaux;
- que la distance minimale entre chaque arbre soit inférieure à 7 m;
- l'aménagement d'un café-terrasse dans une cour adjacente à la rue Saint-Patrick pouvant être occupé entre 7 h et 23 h tous les jours de la semaine. En dehors de ces heures prévues, l'occupation d'un café-terrasse est strictement interdite;

D'interdire l'installation d'une clôture adjacente à l'emprise publique pouvant bloquer le passage entre les rues Saint-Patrick et Augustin-Cantin;

D'exiger:

- une servitude de passage sur le lot 1 en faveur du lot 2 tel qu'illustré à l'annexe B;
- un retrait minimum de 1,5 mètres du plan de façade au-dessous du 2^{e} étage pour une façade adjacente à la rue Saint-Patrick, sur une longueur minimale de 35 mètres;
- un retrait minimale de 3,5 mètres par rapport à la limite avant pour une mezzanine située au-dessus du 6^{e} étage;
- un retrait minimum de 1,5 mètres du plan de façade au-dessus d'un plan de façade du bâtiment conservé;
- au niveau du rez-de-chaussée et sur une profondeur minimale de 4 m à partir du plan de façade adjacent à la rue Saint-Patrick, qu'une superficie minimale de 800 m^{2} soit occupée par un usage de la catégorie « C.1(2) »;
- un minimum de 35 % de logements de deux chambres et un minimum de 20% de logements de trois chambres ou plus;

- que les logements situés au rez-de-chaussée soient accessibles directement à partir de l'extérieur, excluant le bâtiment conservé;
- l'aménagement d'un espace extérieur privé attenant au logement d'une superficie minimale de 3,5 m^2 pour les logements d'une chambre et plus, situé dans le volume de l'agrandissement;
- que le niveau sonore, à l'intérieur de la partie du bâtiment adjacent à la rue Saint-Patrick où s'exerce l'usage « habitation », soit égal ou inférieur à 40 dBA Leq (24 h);
- pour 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 déplacement décrivant les stratégies misent 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 issus de la démolition et du chantier de construction conforme aux objectifs de recyclage et de développement durable;
    - Un plan d'affichage afin d'harmoniser les enseignes à l'architecture du bâtiment;
- avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment, le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 100 000 $ afin d'assurer la complétion pleine et entière des aménagements paysagers. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions prévues;

<u>Pour le terrain identifié Lot 2 illustré à l'annexe B:</u>

D'autoriser l'usage H.7;

D'exiger, pour 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;

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.

Signé par Sylvain VILLENEUVE **Le** 2022-01-07 10:29

Signataire : Sylvain VILLENEUVE

_____

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

Montréal

Système de gestion des décisions des instances
SOMMAIRE DÉCISIONNEL

IDENTIFICATION **Dossier # :1214334013**

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
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 mixte résidentiel et commercial sur les lots 1 728 956, 1 728 957, 1 380 756, 1 728 958 et 1 380 757 (cadastre du Québec) situés au 2720-2740, rue Saint-Patrick

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 mixte résidentiel et commercial sur les lots 1 728 956, 1 728 957, 1 380 756, 1 728 958 et 1 380 757 (cadastre du Québec) situés au 2720-2740, rue Saint-Patrick 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 aux usages, à la hauteur, à la densité et au stationnement 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 Saint-Patrick, D'Argenson et Augustin-Cantin. D'une superficie d'environ 5 000 m^2, le site est occupé par plusieurs bâtiments variant de 1 à 3 étages. Le site fait face à des immeubles résidentiels de 8 étages nouvellement construits au nord de la rue Saint-Patrick et à un cadre bâti plus ancien variant de 2 à 3 étages au sud de la rue Augustin-Cantin. Le site est situé à moins de

300 mètres de la station de métro Charlevoix, du marché Atwater et du canal de Lachine.

Projet :
Le projet vise la construction d'un projet mixte, résidentiel et commercial d'environ 17 500 m^2 de plancher afin d'accueillir 195 logements, des commerces d'appoint pour environ 800 m^2 (au rez-de-chaussée) et 71 unités de stationnements en sous-sol.

Le bâtiment, d'une hauteur de 25 mètres, soit 6 étages avec mezzanine, prévoit une volumétrie et des retraits de façade afin d'intégrer le bâtiment datant de 1915 implanté à l'angle des rues D'Argenson et Augustin-Cantin et de s'harmoniser au cadre bâti environnant tout en assurant une transition graduelle des hauteurs. L'aménagement d'une cour et de passages traversant le terrain permet de relier les rues Saint-Patrick et Augustin-Cantin.

Les usages commerciaux 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.

Le projet prévoit l'inclusion d'un projet social d'environ 50 logements sur le site, du côté de la rue Augustin-Cantin, ce qui représente une contribution supérieure aux exigences du Règlement pour une métropole mixte (20-041).

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 12,5 m, aux usages, à la densité, aux normes d'aménagement des aires de stationnement pour vélo et à la norme de verdissement.

	Plan d'urbanisme	Règlement d'urbanisme	Projet Lot 1 (Privé)	Projet Lot 2 (Social)
Usage	Secteur mixte	I.4A, C.7A	H.7, C.1(2), sauf carburant et débit de boissons alcooliques	H.7
Hauteur	2 à 6 étages	7 à 12,5 mètres	6 étages, 25m	6 étages, 25m
Taux d'implantation	Moyen ou élevé	35 à 100%	73%	67%
Densité	-	3.0	4.2	4

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, l'intégration d'un bâtiment existant et la conservation de ses éléments architecturaux d'origine, 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'inclusion d'un projet social sur site.

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 mixte résidentiel et commercial sur les lots 1 728 956, 1 728 957, 1 380 756, 1 728 958 et 1 380 757 (cadastre du Québec) situés au 2720-2740, rue Saint-Patrick.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la séance du 20 décembre 2021, le CCU a émis un avis favorable au projet, en souhaitant que soient ajoutés des critères d'analyse PIIA additionnels quant au traitement architectural et la modulation des façades afin de s'harmoniser au cadre bâti résidentiel existant. Ces critères ont été ajoutés à la résolution présentée pour adoption.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

s.o.

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.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

s.o.

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 : 17 janvier 2022
Consultation publique écrite : Janvier-Février 2022
Adoption d'une deuxième résolution par le conseil d'arrondissement : 14 mars 2022
Approbation référendaire : Mars-Avril 2022
Adoption du projet particulier par le conseil d'arrondissement : 11 avril 2022

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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en amenagement

Tél : 514-868-4508
Télécop. : 514-827-1945

ENDOSSÉ PAR Le : 2021-12-22

Julie NADON
Chef de division

Tél : 514-868-5037
Télécop. : 514-872-1945

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

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

Approuvé le : 2022-01-05

Système de gestion des décisions des instances
PIÈCES JOINTES AU DOSSIER

Dossier # : 1214334013

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 mixte résidentiel et commercial sur les lots 1 728 956, 1 728 957, 1 380 756, 1 728 958 et 1 380 757 (cadastre du Québec) situés au 2720-2740, rue Saint-Patrick

Annexes_1214334013_PPCMOI_2720 Saint-Patrick_.pdf

1214334013_grille_analyse_montreal_2030.pdf

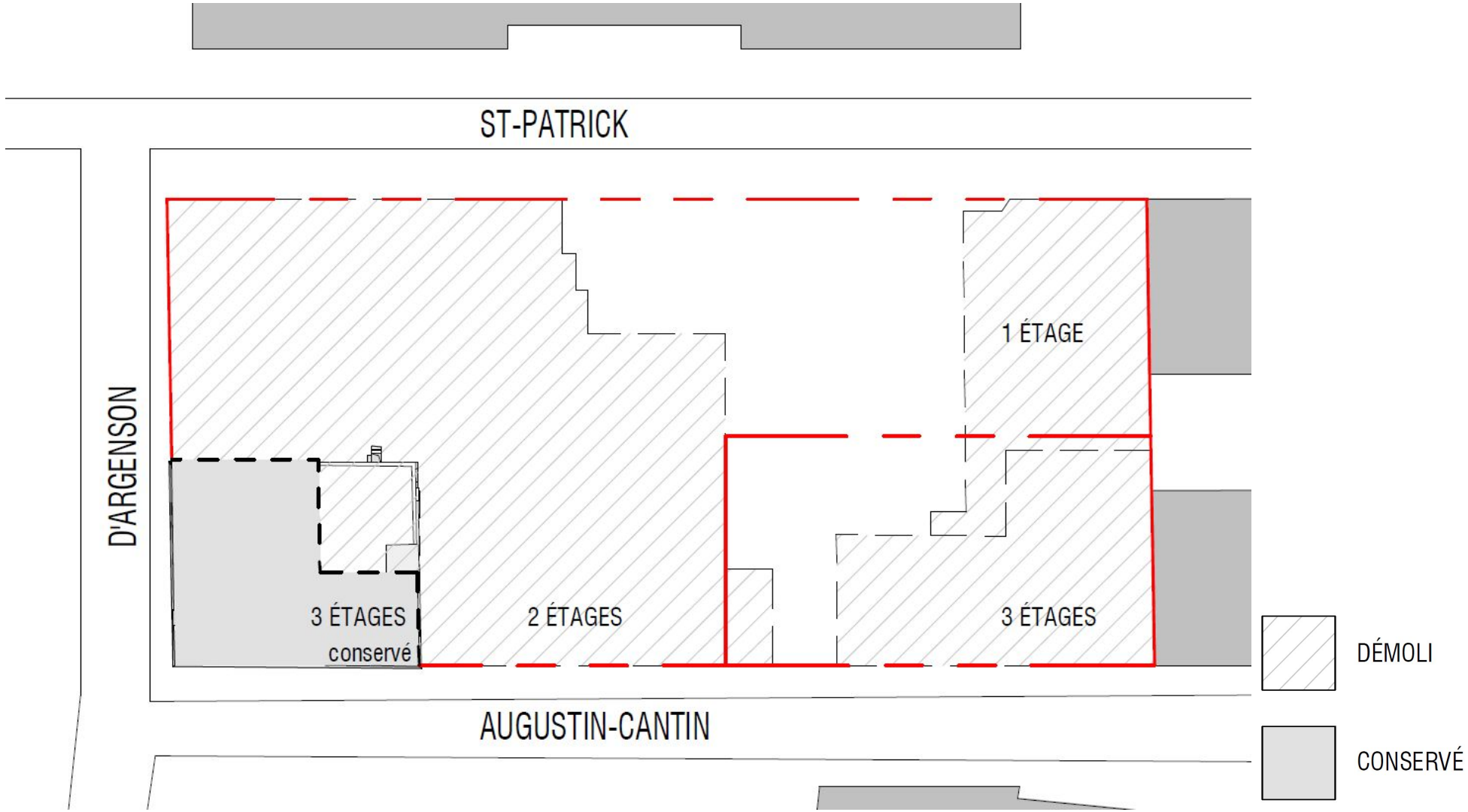
Image CA.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

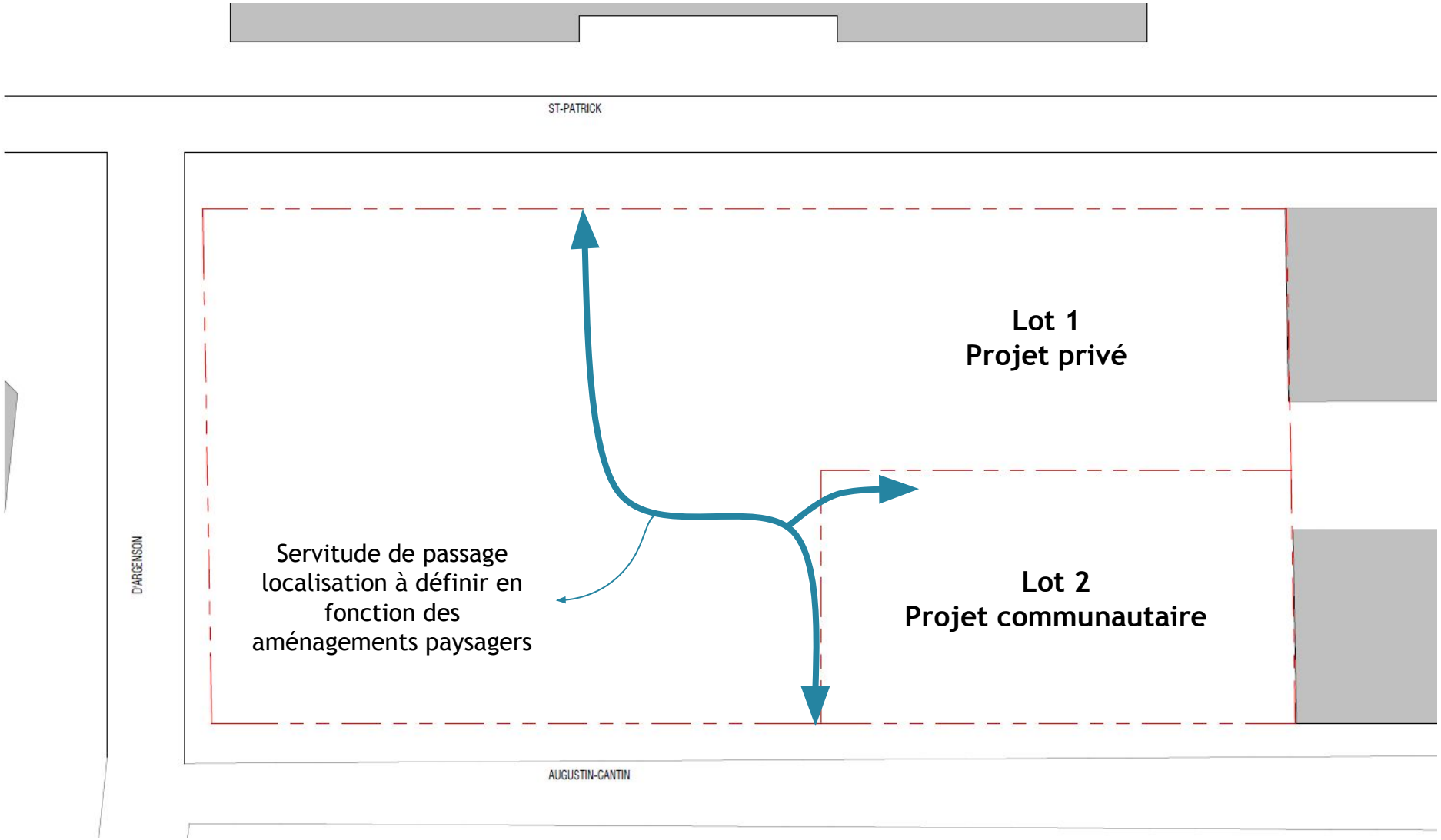
Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en amenagement

Tél : 514-868-4508
Télécop. : 514-827-1945

ANNEXE A


ST-PATRICK
D'ARGENSON
AUGUSTIN-CANTIN
1 ÉTAGE
3 ÉTAGES
conservé
2 ÉTAGES
3 ÉTAGES
DÉMOLI
CONSERVÉ

ANNEXE B


ST-PATRICK
D'ARGENSON
AUGUSTIN-CANTIN
Lot 1
Projet privé
Lot 2
Projet communautaire
Servitude de passage
localisation à définir en
fonction des
aménagements paysagers

Grille d'analyse Montréal 2030

Numéro de dossier : 1214334013
Unité administrative responsable : Division de l'urbanisme
Projet : Projet particulier - 2720-2740, rue Saint-Patrick

Section A - Plan stratégique Montréal 2030

	oui	*non*	*s. o.*
1. Votre dossier contribue-t-il à l'**atteinte des résultats en lien avec les priorités** du Plan stratégique Montréal 2030? *Veuillez cocher (x) la case correspondant à votre réponse.*	x		
2. À quelle(s) **priorité(s)** du Plan stratégique Montréal 2030 votre dossier contribue-t-il? 1 : Réduire de 55 % les **émissions de GES** sous les niveaux de 1990 d'ici 2030 et devenir carboneutre d'ici 2050 7 : Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'**habitation salubre, adéquate et abordable** 19 : Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des **milieux de vie sécuritaires et de qualité**, et une **réponse de proximité** à leurs besoins			
3. Pour chacune des priorités identifiées, quel est le principal **résultat/bénéfice attendu?** ● Densification et consolidation du cadre bâti dans un rayon de 300 mètres d'une station de métro ● Construction de près de 200 logements privés de typologies variées et de près de 50 logements sociaux ● Amélioration de la qualité de vie par la transformation d'un terrain industriel générateur de nuisances en un milieu de vie			

Section B - Test climat

Veuillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses	***oui***	***non***	***s. o.***
1. Votre dossier est-il cohérent avec les engagements en matière de **réduction des émissions de gaz à effet de serre** (GES), notamment : ● Réduction de 55 % des émissions de GES de la collectivité montréalaise en 2030 par rapport à celles de 1990 ● Carboneutralité opérationnelle des bâtiments municipaux d'ici 2030 ● Carboneutralité en 2040 des émissions de GES des activités municipales ● Carboneutralité de la collectivité montréalaise d'ici 2050			x
2. Votre dossier contribue-t-il à la **diminution des vulnérabilités climatiques,** notamment en atténuant les impacts des aléas climatiques (crues, vagues de chaleur, tempêtes destructrices, pluies abondantes, augmentation des températures moyennes, sécheresse)?			x
3. Les réponses fournies aux questions 1 et 2 se basent-elles sur un encadrement spécifique lié au test climat?		x	

Section C - ADS+*

Veuillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses	***oui***	***non***	***s. o.***
1. Votre dossier contribue-t-il aux engagements en matière de : a. **Inclusion** ● Respect et protection des droits humains ● Amélioration de la situation des personnes vivant des discriminations ou de l'exclusion	x		
b. **Équité** ● Augmentation de l'équité entre les personnes et les groupes de population et/ou de l'équité territoriale	x		
c. **Accessibilité universelle** ● Amélioration du caractère universellement accessible de Montréal	x		
2. Avez-vous appliqué des actions en ADS+ dans le cadre de votre dossier?			x

* Analyse différenciée entre les sexes dans une perspective intersectionnelle