

Identification		Numéro de dossier : 1228053024
Unité administrative responsable	Arrondissement Villieray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter la résolution PP23-14001 à l'effet d'autoriser la démolition des bâtiments situés au 105, rue Jean-Talon Ouest et au 7248, rue Saint-Urbain et la construction sur ces emplacements d'un bâtiment résidentiel et commercial de 6 étages doté d'une construction hors toit en vertu du Règlement sur les P.P.C.M.O.I. de l'arrondissement (RCA04-14003).	

Contenu

Contexte

Une demande en vertu du Règlement RCA04-14003 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P.P.C.M.O.I.) de l'arrondissement est déposée visant la démolition des bâtiments situés au 105, rue Jean-Talon Ouest et au 7248, rue Saint-Urbain et la construction sur ces emplacements d'un nouvel immeuble commercial et résidentiel de 6 étages doté d'une construction hors toit. Ce bâtiment comporterait un rez-de-chaussée commercial et un maximum de 74 logements répartis sur les étages supérieurs. Le projet, tel que présenté, est dérogoire au Règlement de zonage 01-283 de l'arrondissement en ce qui concerne les usages prescrits (fonction habitation) et l'absence d'une unité de chargement. Ainsi, cette demande est soumise au comité consultatif d'urbanisme pour recommandation ainsi qu'au conseil d'arrondissement pour approbation.

Décision(s) antérieure(s)

S/O

Description

Caractéristiques préliminaires du projet

- Hauteur : 6 étages et 22 m (25 m avec la construction hors toit)
- Taux d'implantation : 76 %
- Nombre de logements : Maximum 74
 - Répartition approximative :
 - 3 chambres à coucher : 17,5 %
 - 2 chambres à coucher : 24,5 %
 - 1 chambre à coucher : 58 %
- Espaces libres : 17,7 %
- Verdissement : 68 % de la superficie non bâtie du terrain + toit végétalisé sur environ 20 % de sa superficie
- Nombre d'arbres : 10
- Nombre d'unités de stationnement : 49
- Nombre d'unités de stationnement pour vélos : Min. 1,2/logement + 1/10 logements pour visiteurs + (5 + 1/200 m²) pour le volet commercial

- Gestion des matières résiduelles :
 - Salle à déchets au sous-sol et contenants de 2 verges cube pour le volet résidentiel
 - Entreposage des déchets à même chacun des locaux commerciaux
 - Zone d'entreposage pour le jour de la collecte en bordure du trottoir sur la rue Saint-Urbain
 - Collecte publique

Réglementation applicable

Plan d'urbanisme :

- Affectation : Activités diversifiées
- Hauteur : 3-6 étages
- Implantation au sol : Moyen ou élevé
- Densité : 1,0-5,5

Règlement de zonage 01-283 (propriété chevauchant 2 zones) :

- Zone C01-146 (rue Saint-Urbain) :
 - Usages : C.2, I.3(2), I.3(3)
 - Hauteur : 4-6 étages, 12-24 m
 - Taux d'implantation : 50-85 % (projet de règlement 01-283-115)
 - Densité : 2,0-4,5
 - Marge avant : 0-3 m
 - Marge latérale : Min. 3 m
- Zone C01-147 (rue Jean-Talon Ouest) :
 - Usages : C.4
 - Hauteur : 4-6 étages, 12-24 m
 - Taux d'implantation : 50-85 % (projet de règlement 01-283-115)
 - Densité : 2,0-4,5
 - Marge avant : 0-2,5 m
 - Marge latérale : Min. 3 m
- Article 149.1 : Exigence de respecter un seuil maximal de bruit si un bâtiment abrite un usage résidentiel, car la rue Jean-Talon Ouest est identifiée comme une voie à débit important.

Règlement pour une métropole mixte :

Préalablement à l'émission d'un permis de construction pour ce projet, des contributions doivent être versées en vertu du Règlement 20-041 visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. En ce qui concerne le logement social, une contribution monétaire sera versée, car la contribution exigée sous forme de superficie constructible est trop faible pour permettre la réalisation d'un projet de logement social sur la propriété visée ou sur une propriété située à proximité. Considérant que la propriété est située dans une zone de logement abordable de type 1, une contribution monétaire au fonds de logement abordable équivalant à 50 % de la contribution versée pour le logement social sera exigée. Enfin, comme le règlement le prévoit, au moins 10 % des logements du projet seront des logements familiaux de 3 chambres à coucher ou plus. Sur ce plan, le projet dépasse largement le seuil minimal exigé en visant une proportion d'environ 17,5 % de logements familiaux.

Dérogations demandées

- Grilles des zones C01-146 et C01-147 : Autoriser l'usage habitation;
- Articles 538 et 539 : Exempter le projet de l'exigence de prévoir une unité de chargement.

Caractéristiques de la propriété et du milieu d'insertion

La propriété visée est située dans le secteur De Castelnau au sud du parc Jarry dans le district de Parc-Extension. Ce secteur limitrophe aux quartiers Mile-Ex et Villeray est en cours de transformation en lien avec le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) adopté dans le cadre du développement du campus MIL de l'université de Montréal. Il est caractérisé par une forte concentration d'emplois reliés aux technologies de l'information, aux jeux vidéos et aux services-conseils, entre autres. Des immeubles d'habitation se sont ajoutés au paysage dans les dernières années, donnant au secteur une grande mixité fonctionnelle. Historiquement, ce secteur abritait principalement des commerces lourds

et des industries légères, dont certains ont toujours pignon sur rue.

Le terrain visé par la présente demande est constitué de deux lots distincts abritant deux bâtiments. Le premier bâtiment, occupant la moitié de la tête d'îlot sur la rue Jean-Talon Ouest, est une construction de 1 à 2 étages abritant un commerce de vente de tuiles, de granit et de marbre au rez-de-chaussée et un logement vacant à l'étage. La partie avant est revêtue de briques et de pierres, tandis que la partie arrière est revêtue de béton et de crépi. Le deuxième bâtiment, donnant sur la rue Saint-Urbain, est une construction d'un étage qui est vacante à l'heure actuelle. Le lot remembré qui constituera l'assiette du projet aura une superficie de 1568 m².

La propriété visée fait partie d'un îlot regroupant une variété de typologies de bâtiment et de fonctions urbaines témoignant de la transformation en cours dans le secteur. Immédiatement au nord sur la rue Saint-Urbain se trouve le bâtiment Milwork, un immeuble à bureaux et d'espaces de travail collaboratifs de 6 étages. Du côté ouest, sur la partie résiduelle de la tête d'îlot, se trouvent 3 bâtiments de 3 étages abritant des commerces aux rez-de-chaussée et des logements aux étages. Toujours dans ce même îlot, du côté de la rue Waverly, se trouve une entreprise de déneigement et d'épandage de granulats en situation de droits acquis.

Évaluation patrimoniale

Une recherche documentaire a été réalisée en avril 2021 par Alice Desmeules-Caron, technologue en architecture. Ce document révèle que ni le secteur ni les bâtiments en question ne sont visés par des statuts patrimoniaux. Peu d'information serait disponible sur leur construction ou leurs occupations initiales. Malgré quelques composantes architecturales typiques de leur époque de construction, les bâtiments ne possèdent aucune caractéristique architecturale notable. Toutefois, étant donné que le bâtiment situé au 105, rue Jean-Talon Ouest a été construit avant 1940, le Ministère de la culture et des communications se réserve le droit de se prononcer sur sa démolition. Dans le cadre de l'étude préliminaire du projet, ce dernier a avisé l'arrondissement qu'il n'interviendra pas dans une décision visant à démolir ce bâtiment.

État des bâtiments

Un rapport d'inspection a été réalisé pour chacun des bâtiments en avril 2021 par Patricia Gaudreault, inspectrice en bâtiment. En ce qui concerne le bâtiment situé au 105, rue Jean-Talon Ouest, d'importants signes d'infiltration d'eau par le toit et par la plomberie sont relevés, notamment des traces de moisissure. D'autres éléments de l'enveloppe seraient fortement dégradés, notamment les revêtements de briques et de pierres. Des fissures au niveau des murs, des planchers et de certains éléments structuraux sont également relevées. D'importants travaux de remise en état seraient requis. Le bâtiment situé au 7248, rue Saint-Urbain présente quant à lui des problèmes de fissuration au niveau de la fondation et des signes d'infiltration d'eau. Également, certaines composantes architecturales à l'extérieur du bâtiment présenteraient des signes de détérioration. Certains travaux de remplacement et de remise en état seraient requis pour ce bâtiment.

Projet de remplacement

La démolition des bâtiments existants permettra la construction d'un bâtiment de 6 étages comprenant une construction hors toit. Des espaces commerciaux sont proposés au rez-de-chaussée dans deux blocs distincts totalisant plus de 800 m². Chacun des blocs pourra être aménagé de façon à accueillir des locaux de superficies variables. Les étages seront occupés par des logements de superficies variées dont chacun aura son balcon. Deux scénarios d'étage-type ont été évalués, soit l'un comprenant 69 logements et l'autre 74 logements, afin de prévoir différentes possibilités en fonction de la demande du marché. Les logements situés au 6^e étage se partageront la construction hors toit et auront chacun un toit-terrasse privatif. Une terrasse commune est également proposée au toit. La partie résiduelle de la toiture accueillera les unités de climatisation des logements ainsi qu'un toit végétalisé recouvrant environ 20 % de sa superficie. Autant le rez-de-chaussée commercial que les étages résidentiels seront accessibles universellement.

Un stationnement souterrain sur deux niveaux est proposé au sous-sol. Ce dernier sera accessible par

une voie d'accès en porte-cochère depuis la rue Saint-Urbain. Il comptera une cinquantaine d'unités de stationnement et les infrastructures nécessaires pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques y seront prévues. Un local d'entreposage pour vélos et des casiers seront mis à la disposition des personnes résidentes.

Le bâtiment sera implanté en léger recul par rapport aux rues Jean-Talon Ouest et Saint-Urbain. L'espace dégagé en façade, sous les balcons aux étages, fera l'objet d'un verdissement. Toutefois, des espaces pavés sont prévus devant les entrées, ainsi que pour une zone sur la rue Saint-Urbain qui servira à la collecte de matières résiduelles et à l'accès à la chambre annexe. La cour latérale donnant sur le centre de l'îlot sera majoritairement végétalisée et plantée d'arbres. Un arbre mature existant situé à la limite latérale du terrain devra être abattu, car il est situé dans l'aire d'excavation du bâtiment.

Une architecture contemporaine est proposée. Le rez-de-chaussée présentera une double hauteur et sera largement vitré. Les étages se distingueront de ce dernier par la présence de balcons dotés d'encadrements en saillie et de garde-corps en verre. Ces éléments participeront au découpage des façades sur les rues Jean-Talon Ouest et Saint-Urbain. Le mur latéral donnant du côté ouest sera implanté en dents de scie afin d'orienter les logements de ce côté dans le sens opposé de l'entreprise de déneigement voisine. Une fenestration ample est proposée de ce côté pour les corridors communs des étages et de la construction hors toit. Le matériau de revêtement prédominant sera une brique de béton en deux tons de gris. Un gris plus pâle est proposé du côté ouest du bâtiment, qui est plus fortement exposé au soleil. Certains éléments architecturaux seront revêtus de parements métalliques dans des tons semblables.

Étude acoustique

Deux études acoustiques ont été réalisées, dont l'une pour évaluer l'impact de l'entreprise de déneigement voisin et l'autre pour évaluer l'impact de la rue Jean-Talon Ouest, conformément à l'article 149.1 du Règlement de zonage 01-283. La première, réalisée par Acoustilab le 28 septembre 2022, énumère des recommandations afin de réduire l'impact des mouvements des véhicules de déneigement sur la propriété voisine. Entre autres, un vitrage performant pour les logements situés du côté ouest du bâtiment et une série de mesures visant à absorber ou rediriger les ondes sonores sont proposés. Par ailleurs, la modélisation démontre que l'implantation en dents de scie proposée du côté ouest du bâtiment devrait contribuer à la réduction de l'impact sonore de l'entreprise. La deuxième étude, réalisée le 29 novembre 2022 par le même consultant, révèle que le niveau sonore généré par la circulation sur la rue Jean-Talon Ouest nécessite la mise en place de mesures de mitigation afin d'atteindre le seuil maximal de 40 dBA (leq) à l'intérieur des logements tel que prescrit au Règlement de zonage. Notamment, il est recommandé de mettre en place un vitrage performant pour les logements donnant sur la rue Jean-Talon Ouest ou situés près de cette dernière et de climatiser tous les logements afin que leurs fenêtres puissent demeurer fermées en période nocturne.

Étude de circulation

Une étude de circulation a été réalisée par Aristomen Anéziris, ingénieur le 30 août 2022 afin de mieux mesurer les impacts potentiels du projet. Notons toutefois que cette étude n'était pas obligatoire, car aucune nouvelle entrée charretière n'est proposée sur le réseau artériel et le projet ne constitue pas un grand générateur de déplacements. Étant donné que le projet ne générera pas un débit supérieur à 30 véhicules par heure, et que ce dernier ne causera pas une détérioration de deux niveaux de service ou plus, aucune intervention ne serait requise pour atténuer ses impacts. De plus, considérant la proximité d'une station de métro et d'autres services de transport collectif, le nombre d'unités de stationnement proposé est jugé suffisant. L'étude recommande néanmoins d'éliminer des entrées charretières existantes et certaines restrictions de stationnement sur rue afin d'accroître le nombre d'espaces disponibles. Également, elle recommande qu'aucun obstacle ne vienne affecter la visibilité à la sortie du stationnement du bâtiment.

Gestion des matières résiduelles

Vu l'importance du volet résidentiel du projet, il est prévu d'utiliser des conteneurs de 2 verges cube pour l'entreposage des matières résiduelles. Ces derniers seront localisés dans une salle à déchets au premier sous-sol. Le jour de la collecte, ils seront acheminés à la voie publique par la rampe du

stationnement souterrain. Une zone de collecte en bordure du trottoir est prévue à cet effet sur la rue Saint-Urbain. Les espaces non résidentiels auront chacun leur propre local d'entreposage. Ces hypothèses seront validées dans le cadre de la réalisation d'un plan de gestion des matières résiduelles.

Justification

La Direction du développement du territoire est d'avis qu'une suite favorable devrait être accordée à cette demande pour les raisons suivantes :

- Le projet répond aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal;
- Les bâtiments existants sur la propriété ne présentent aucune valeur patrimoniale ou architecturale notable et nécessiteraient d'importants travaux de remise en état;
- La démolition des bâtiments existants présente une opportunité d'intégrer de nouvelles fonctions en lien avec la transformation souhaitée du secteur;
- La volumétrie et l'architecture du bâtiment proposé s'intégreront au milieu d'insertion et reprendront une échelle similaire aux autres bâtiments construits récemment dans le secteur;
- Le projet ne met pas en péril la vocation de pôle d'emploi du secteur, qui s'est d'ailleurs renforcée grâce à la construction récente d'immeubles de grand gabarit consacrés entièrement à l'emploi;
- Le projet contribuera au renforcement du pôle d'emploi en incluant des espaces commerciaux flexibles et de superficies variables;
- Un rez-de-chaussée fortement vitré et ponctué de nombreux points d'accès favorisera le dialogue avec le domaine public;
- Une mixité de typologies et de superficies de logement est proposée, dont une proportion importante de logements pour familles et des logements traversants ou biorientés;
- Les impacts sur la circulation et le stationnement seront limités grâce au stationnement souterrain proposé et à la configuration de sa voie d'accès;
- L'absence d'une unité de chargement est justifiée par la configuration et la superficie des espaces commerciaux, ainsi que par la présence d'une porte-cochère carrossable à même le projet;
- La gestion des matières résiduelles a été réfléchiée en amont de façon à limiter les impacts sur le domaine public avant et après les collectes;
- Les caractéristiques architecturales du bâtiment ont été travaillées de façon à limiter le bruit provenant de sources avoisinantes, et ce, dans une perspective de cohabitation harmonieuse;
- Les espaces libres au sol seront amplement végétalisés et plantés d'arbres et une toiture partiellement végétalisée est proposée;
- Les logements, ainsi que le rez-de-chaussée commercial, seront accessibles universellement.

Toutefois, la Direction est d'avis que les conditions suivantes devraient être respectées dans le cadre de la présente autorisation :

- Que le taux d'implantation maximal du bâtiment soit de 77 %;
- Que le nombre maximal de logements soit de 74;
- Que tous les logements soient climatisés et dotés de portes et fenêtres de qualité STC 38 ou plus afin d'assurer le confort des résidents à l'intérieur de toutes les pièces de leur logement et pour créer, à l'extérieur, un tout harmonieux en ce qui a trait à l'apparence du bâtiment et à la transparence du vitrage;
- Que tout équipement fixe de climatisation soit localisé sur le toit du bâtiment principal, excluant le toit de la construction hors toit;
- Qu'au moins 20 % de la superficie de la toiture soit végétalisée;
- Que la superficie minimale d'un local occupé par un usage principal autre que résidentiel soit fixée à 100 m²;
- Qu'aucun logement ne soit aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Qu'au moins 10 arbres soient plantés sur le terrain;
- Qu'au moins 10 unités de stationnement pour vélos soient aménagées à l'extérieur, près des entrées du bâtiment;
- Qu'un concept d'affichage soit déposé dans le cadre de l'approbation des plans d'implantation et

- d'intégration architecturale (PIIA) du nouveau bâtiment;
- Qu'un espace dédié à la collecte des matières résiduelles soit aménagé en bordure du trottoir sur la rue Saint-Urbain;
- Qu'un plan de gestion des matières résiduelles soit déposé dans le cadre de l'approbation des PIIA du nouveau bâtiment;
- Que la présente autorisation soit nulle et sans effet si les travaux ne sont pas débutés dans les 36 mois suivant son entrée en vigueur;
- Que toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique.

À sa séance du 17 janvier 2023, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable par rapport au projet, et ce, aux mêmes conditions que celles proposées par la DDT. Cependant, les membres souhaitent ajouter les conditions suivantes :

- Qu'une diversité de typologies de logements soit proposée, incluant notamment une proportion significative de logements pour familles;
- Que la gestion du stationnement souterrain soit faite de façon à répondre aux besoins des résidents, des commerces et des visiteurs et ce, en favorisant si nécessaire une approche de mutualisation.

Le dossier est donc transmis au conseil d'arrondissement pour approbation.

Aspect(s) financier(s)

Frais d'étude de la demande de P.P.C.M.O.I. : 18 414,00 \$

Montréal 2030

Tel que présenté en pièce jointe, ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 des façons suivantes :

- Priorité 2 : « Enraciner la nature en ville, en mettant la biodiversité, les espaces verts, ainsi que la gestion et le développement du patrimoine naturel riverain et aquatique au cœur de la prise de décision » : verdissement ample des cours avant et arrière de la propriété, plantation d'une dizaine d'arbres et aménagement d'un toit végétalisé.
- Priorité 7 : « Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable » : ajout d'un maximum de 74 logements, dont une proportion considérable de logements familiaux, au parc de logements de l'arrondissement.
- Priorité 20 : « Accroître l'attractivité, la prospérité et le rayonnement de la métropole » : contribution au renouvellement du cadre bâti et à la dynamisation d'un secteur en transformation.

Ce projet contribue à l'atteinte des objectifs en ADS+, notamment par l'accessibilité universelle du bâtiment proposé.

Lien avec les politiques, programmes et priorités de l'arrondissement

Le verdissement, le toit végétalisé et la plantation d'arbres proposés dans ce projet sont compatibles avec la priorité d'action 2022 de l'arrondissement de favoriser la transition écologique et le verdissement.

Impact(s) majeur(s)

S/O

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

S/O

Opération(s) de communication

- Affichage de la demande sur les propriétés visées
- Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite et d'une assemblée publique de consultation en personne
- Avis public annonçant la période d'approbation référendaire

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du projet de résolution
- Consultation écrite d'une durée de 7 jours
- Diffusion du rapport de la consultation écrite
- Assemblée publique de consultation
- Adoption du 2^e projet de résolution
- Période de signature des demandes d'approbation référendaire
- Adoption de la résolution

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.

Validation**Intervenant et Sens de l'intervention****Autre intervenant et Sens de l'intervention****Parties prenantes****Services**

Lecture :

Responsable du dossier

Mitchell LAVOIE

Conseiller(ère) en aménagement

Tél. : 514-868-8716

Télécop. : 514-868-4706

Endossé par:

Eric GOSSET

Chef de division urbanisme et services aux entreprises

Tél. : 438-354-1236

Télécop. :

Date d'endossement : 2023-01-20 14:17:07

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1228053024