

ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT–LA PETITE-PATRIE

CONSULTATION ÉCRITE TENANT LIEU D'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION CA20 26 0284

AVIS est par les présentes donné aux personnes intéressées par le soussigné, secrétaire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, que le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance ordinaire tenue le 2 novembre 2020, un projet de résolution (CA20 26 0284) en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie* (RCA-8), relativement à un projet particulier, situé au 7190, rue Marconi.

L'objet de la résolution vise à permettre la construction d'un bâtiment sur le site du 7190, rue Marconi. Le projet prévoit la construction d'un bâtiment d'une hauteur de six étages hors-sol et d'un étage dédié au stationnement au niveau du sous-sol. Le bâtiment aura une superficie de plancher d'environ 15 992 m², qui sera destiné à accueillir principalement des espaces à bureaux. 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 mètres et en étages, au taux d'implantation ainsi qu'à la densité.

Ce projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire.

Ce projet de résolution vise la zone 0001, ci-après illustrée :



Le projet de résolution est annexé au présent avis.

En vertu de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, toute procédure qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens peut être remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public.

Ainsi, et conformément à l'arrêté ci-haut mentionné, **une consultation écrite sera tenue pendant 15 jours, soit du 12 au 26 novembre 2020, inclusivement**. Toute personne intéressée pourra transmettre, pendant la période précitée, des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

Les commentaires écrits peuvent être soumis :

- en utilisant le **formulaire web** prévu à cette fin à la page suivante : <https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-rosemont-la-petite-patrie> ;

- **par courriel** à greffe-rpp@montreal.ca
- ou **par la poste**, au 5650, rue D'Iberville, 2^e étage, Montréal (Québec) H2G 2B3, à l'attention du secrétaire d'arrondissement.

Toute personne adressant un commentaire ou une question doit s'identifier avec son nom et son adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. L'adresse du projet ou le numéro de résolution concerné doit également être mentionné.

Toute correspondance transmise par la poste doit obligatoirement être reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 26 novembre pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

La documentation afférente à ce projet de résolution peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/rpp>.

Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ce projet peut également communiquer avec la Direction du développement du territoire et des études techniques, en téléphonant au 514 868-3883 et en mentionnant le numéro du dossier (1203823011).

Fait à Montréal, ce 11 novembre 2020

Arnaud Saint-Laurent
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du lundi 2 novembre 2020

Résolution: CA20 26 0284

Adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8)*, un premier projet de résolution autorisant la construction d'un bâtiment de bureaux de six étages situé au 7190, rue Marconi

CONSIDÉRANT l'entente survenue entre le promoteur et Ateliers créatifs Montréal afin d'offrir des ateliers d'artistes à coût abordable dans le projet;

Il est proposé par François William Croteau

appuyé par Christine Gosselin

Et résolu :

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8)*, le premier projet de résolution suivant :

1. D'autoriser, pour la propriété située au 7190, rue Marconi (lot 2 589 403) :
 - 1° la démolition du bâtiment identifié à l'annexe « A » du sommaire décisionnel, à la condition qu'une demande de permis de construction, conforme au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279)* et à la présente résolution, soit déposée à la Direction du développement du territoire et des études techniques de l'arrondissement;
 - 2° la construction d'un bâtiment ayant une hauteur maximale de 23,5 m et de six étages;
 - 3° la construction d'un bâtiment ayant un indice de superficie de plancher maximal de 4;
2. D'assortir l'autorisation prévue au précédent paragraphe aux conditions suivantes :
 - 1° un minimum de 5 % de la superficie de plancher hors sol du bâtiment et qui est utilisé à des fins locatives, devra être occupé par l'usage « atelier d'artiste et d'artisan »;
 - 2° un taux d'implantation maximal de 70 %;
 - 3° toute aire de stationnement devra être localisée au sous-sol du bâtiment;
 - 4° le projet devra proposer des salles pour la gestion des matières résiduelles et du recyclage;
 - 5° le projet devra intégrer un vestiaire pour les travailleurs qui inclura des douches et des casiers;
 - 6° le projet devra proposer la récupération de l'eau de pluie afin d'irriguer la végétation présente sur les toits du bâtiment et au niveau du sol;
 - 7° 10 % de la superficie des toitures du bâtiment devra être végétalisée;

- 8° un minimum de 10 % des cases de stationnement offertes dans le projet devront être équipées pour la recharge d'un véhicule électrique;
 - 9° exiger, avant l'émission du permis de construction d'un nouveau bâtiment, l'engagement du propriétaire du site quant à la signature entre lui et la Ville de Montréal, d'une servitude d'entretien et de passage en faveur de la Ville, qui lui permettra d'entretenir le mur de soutènement longeant la rue Jean-Talon ouest. Cette servitude devra permettre de conserver, libre de toute construction, une bande de terrain d'une largeur de huit (8) mètres calculée à partir du mur de soutènement. Par contre, des arbres pourront être plantés sur cette bande de terrain;
 - 10° une garantie monétaire au montant de 10 % de la valeur estimée des travaux de construction doit être déposée, 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 36 mois à partir de la date de délivrance du permis de construction;
 - 11° lors de la révision architecturale d'une intervention assujettie au titre VIII et concernant la construction d'un immeuble, les critères additionnels suivants s'appliquent :
 - a) prendre en compte l'entretien et de la durabilité dans la conception du projet, notamment dans le choix des matériaux et des plantations;
 - b) prendre en compte la capacité du projet de construction à faire preuve d'excellence en architecture et en design;
 - c) s'assurer que l'alignement de construction devra favoriser la plantation d'arbres sur le terrain privé en bordure des rues Jean-Talon et Marconi;
 - d) prévoir la plantation de plusieurs arbres à grand déploiement et en pleine terre sur le site, en favorisant leur plantation en bordure de la rue Jean-Talon, de la rue Marconi et dans la marge latérale;
 - e) prévoir dans la marge en bordure de la voie ferrée, qu'elle soit aménagée avec une végétation qui favorisera la biodiversité;
 - f) favoriser l'aménagement de cases de stationnement pour vélos à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment.
3. D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus; 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* (RCA-8) s'appliquent;
 4. De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation;

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

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de règlement faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, notamment en remplaçant 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 15 jours;

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

Adoptée à l'unanimité.

François William CROTEAU

Maire de l'arrondissement

Arnaud SAINT-LAURENT

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 novembre 2020

Identification		Numéro de dossier : 1203823011
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-8), un projet de résolution autorisant la construction d'un bâtiment de bureaux de six étages situé au 7190, rue Marconi.	

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 7190, rue Marconi.

Le demandeur, qui est le propriétaire du site, désire construire un immeuble à bureaux de six étages et qui aurait une superficie de plancher de 15 992 m². 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-8), 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 l'arrondissement de Rosemont-Petite-Patrie* (01-279) quant à la hauteur en mètres et en étages, ainsi qu'à la densité.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau.

Susceptible d'approbation référendaire

Les autorisations de la résolution, se rapportant à la hauteur en mètres et en étages, à la densité et à l'alignement de construction, sont susceptibles d'approbation référendaire.

La procédure de remplacement

Pour le projet particulier de transformation du bâtiment situé au 7190, rue Marconi, 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 15 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 la 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), la ministre 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 15 jours, annoncée au préalable par un avis public;* »

Décision(s) antérieure(s)

Description

L'objet de la présente résolution vise à permettre la construction d'un bâtiment sur le site du 7190, rue Marconi. Le projet prévoit la construction d'un bâtiment d'une hauteur de six étages hors-sol et d'un étage dédié au stationnement au niveau du sous-sol. Le bâtiment aura une superficie de plancher d'environ 15 992 m², qui sera destiné à accueillir principalement des espaces à bureaux. 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 mètres et en étages, ainsi qu'à la densité.

Le site

Localisé à l'intersection des rues Marconi et Jean-Talon ouest, le bâtiment qui occupe le site ne possède aucune marge de recul avant et occupe une très faible proportion du terrain avec un taux d'occupation de 11 %. Par son petit volume, ce bâtiment a une très faible présence sur rue. La majeure partie du terrain est recouverte d'asphalte et possède peu d'arbres. Cet espace est utilisé 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 d'îlot de chaleur dans ce secteur.

La limite du terrain est située à environ 2,7 mètres du mur de soutènement d'un viaduc ferroviaire appartenant à la Ville de Montréal. Cette distance est d'environ 2 mètres dans la partie avant du site, près de la rue Marconi. La Direction des transports de la Ville, qui est responsable des ponts et tunnels, a recommandé qu'une distance de 8 mètres, à partir du mur de soutènement, soit demandée au propriétaire du terrain afin de permettre l'entretien du mur. Il a été suggéré que la partie de terrain, qui est sur la propriété privée, fasse l'objet d'une servitude de non-construction et d'entretien. Cette bande ne devrait pas faire l'objet de construction, par contre la plantation d'arbres pourrait être permise. Ces arbres pourraient être retirés pour l'exécution de travaux.

Finalement, le site est très bien desservi en transport en commun qui est facilement accessible à pied. Les stations de métro Parc et de Castelnau sont situées respectivement à 450 mètres (+- 6 minutes de marche) et 600 mètres (+- 8 minutes de marche) du site. La gare Parc est également située à quelques minutes de marche du site (ligne de train centre-ville de Montréal / Saint-Jérôme). De plus, les lignes d'autobus 92, 93 et 372 desservent un arrêt situé sur la rue Jean-Talon à proximité du site.

Le bâtiment à démolir

Le bâtiment est composé de deux parties accueillant des activités distinctes. La première partie, qui a une hauteur de deux étages, a été construite en 1953. Cette partie accueillait à l'origine des bureaux sur ses deux niveaux. Aujourd'hui elle accueille un studio de Pilates. Cette partie possède des

caractéristiques architecturales typiques des bâtiments industriels et commerciaux de petit gabarit du secteur. Elle est composée d'un parement de briques d'argile rouge et d'un couronnement décoratif en ciment ornemental sur ces quatre côtés. Ses ouvertures sont caractérisées par des allèges et des linteaux décoratifs de maçonnerie moulée. Les fenêtres et les portes sont en aluminium et ne semblent pas être d'origine. Cette partie du bâtiment a subi plusieurs transformations au fil des ans. La composition des façades semble avoir été modifiée, dont certaines ouvertures au niveau de l'entrée. Certains éléments architecturaux sont en mauvais état et nécessiteraient des travaux d'entretien, mais dans l'ensemble cette partie du bâtiment est en bon état.

La deuxième partie est un garage de 280 m² de type industriel qui a été construit en 1965. Il s'agit d'un bâtiment modeste de type industriel avec peu d'éléments architecturaux significatifs. La construction est constituée d'une structure d'acier avec un revêtement extérieur en briques brunes sur sa façade avant un revêtement en crépi sur ses trois autres façades. Sa façade est composée de deux grandes portes de garage. Mis à part un simple couronnement en ciment, les éléments architecturaux de cette partie ne s'apparentent pas à la partie de deux étages. La couleur de la brique est différente, ainsi que sa hauteur et le type d'ouvertures.

Le projet

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment qui accueillerait principalement des espaces à bureaux. Le bâtiment présente une hauteur de 23,5 mètres qui sera répartie sur six étages. Le dernier étage sera construit en retrait de la façade. L'implantation au sol projeté pour ce nouveau bâtiment est d'environ 70 % et la densité projetée est de quatre. Le projet présenté déroge au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie* (01-279) eu égard, notamment, au nombre d'étages, à la hauteur en mètres, à la densité et à l'alignement de construction. 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
Usage	Bureaux	C.2c + I.2c	Secteur d'emplois
Hauteur en mètres	23,5 m	15 m	NA
Hauteur en étages	6 étages	4 étages max.	3 à 6 étages
Taux d'implantation	70 %	100 % max.	Moyen / élevé
Densité	4	1 à 3	1 à 4.5
Stationnement	59 cases	40 à 163 cases	NA

Le projet présenté respecte les paramètres du Règlement de zonage quant aux usages, 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 maximale de 15 mètres et de quatre étages qui est prescrite. Le projet propose une hauteur de 23,5 mètres et de six étages. La densité proposée est aussi dérogatoire, car la réglementation prescrit une densité maximale de trois.

Le projet particulier de construction

Autorisations

- la démolition du bâtiment existant;
- une hauteur maximale de 23,5 mètres et de six étages;
- une densité (indice de superficie de plancher) maximale de quatre.

Exigences

Viaduc ferroviaire

- que soit exigé la signature entre la Ville de Montréal et le propriétaire du site, d'une servitude d'entretien et de passage en faveur de la Ville, qui lui permettra d'entretenir le mur de soutènement

longeant la rue Jean-Talon Ouest. Cette servitude devra permettre de conserver, libre de toute construction, une bande de terrain d'une largeur de 8 mètres calculée à partir du mur de soutènement. Par contre, des arbres pourront être plantés sur cette bande de terrain.

Diversité des usages

- qu'un minimum de 5 % de la superficie de plancher hors sol du bâtiment soit occupé par l'usage « atelier d'artiste et d'artisan ».

Verdissement

- un taux d'implantation maximal de 70 %;
- toute aire de stationnement devra être localisée au sous-sol du bâtiment;
- 10 % de la superficie des toitures du bâtiment devra être végétalisée.

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

- démontrer que l'alignement de construction favorise la plantation d'arbres sur le terrain privé en bordure des rues Jean-Talon et Marconi;
- prévoir la plantation de plusieurs arbres à grand déploiement et en pleine terre sur le site, en favorisant leur plantation en bordure des rues Jean-Talon et Marconi et dans la marge latérale;
- prévoir, dans la marge en bordure de la voie ferrée, que celle-ci soit aménagée avec une végétation qui favorisera la biodiversité.

Développement durable et transport

- le projet devra proposer des salles pour la gestion des matières résiduelles et du recyclage;
- le projet devra proposer la récupération de l'eau de pluie afin d'irriguer la végétation présente sur les toits du bâtiment et au niveau du sol;
- un minimum de 10 % des cases de stationnement offertes dans le projet devra être équipée pour la recharge d'un véhicule électrique;
- le projet devra intégrer un vestiaire pour les travailleurs qui inclura des douches et des casiers.

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

- favoriser l'aménagement de cases de stationnement pour vélos à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment.

Architecture et design

- lors de l'évaluation du Plan d'implantation et d'intégration architectural, le projet devra :
 - prendre en compte l'entretien et de la durabilité dans la conception du projet, notamment dans le choix des matériaux et des plantations;
 - démontrer sa capacité du projet de construction à faire preuve d'excellence en architecture et en design.

Justification

L'adoption en 2013, par la Ville de Montréal, d'un Plan de développement urbain, économique et social (PDUES), ainsi que la modification de son Plan d'urbanisme pour en changer les paramètres de développement est venu établir la vision de développement du secteur où est localisé le site de votre projet. Par sa localisation sur un terrain sous-utilisé et par la compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion, le projet s'inscrit adéquatement dans la vision qui a été établie par ce document.

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 à l'article 9 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie* (RCA-8). La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande de donner une suite favorable à la demande, pour les raisons suivantes :

- le projet respecte les objectifs et les critères applicables du *Règlement sur les PPCMOI* (RCA-8). Ce règlement était en vigueur lors du dépôt de la demande de projet particulier (voir grille d'analyse en annexe);
- le projet s'inscrit adéquatement dans la vision du Plan de développement urbain, économique et social

- (PDUES) pour ce secteur;
- le projet permet de consolider les secteurs d'emplois bordant la voie du CP en favorisant une diversification et un renouvellement des espaces moins performants;
 - la réalisation du projet permettra une densification adéquate de ce site et permettra la création d'un lieu d'emplois d'importance;
 - le site est idéalement localisé à proximité du transport en commun, ce qui favorisera l'utilisation des modes de transports alternatifs à l'automobile;
 - le projet propose des aménagements écologiques et durables, ainsi qu'un verdissement allant au-delà des standards réglementaires.

Comité consultatif d'urbanisme

À la séance du 11 décembre 2018, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande sous certaines conditions. Voir note additionnelle.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Densification d'un terrain sous utilisé à proximité d'un pôle de transport en commun.
Verdissement du site et élimination du stationnement extérieur.
Composantes environnementales liées au développement du bâtiment.

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'un 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 - 2 novembre 2020;
2. Publication de l'avis public - novembre 2020 (date à déterminer);
3. Accès à la documentation - novembre 2020 (date à déterminer);
4. Consultation écrite d'une durée de 15 jours - novembre 2020 (dates à déterminer);
5. Adoption d'un résolution par le Conseil d'arrondissement visant à adopter le projet particulier en deuxième lecture - 7 décembre 2020;
6. Processus référendaire - décembre 2020 (dates à déterminer);
7. Conseil d'arrondissement pour adoption finale de la résolution - janvier / février 2021 (date à déterminer).

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent 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
Patrick BOUFFARD
Conseiller en aménagement
Tél. : 868-4305
Télécop. : 868-3918

Endossé par:
Guylaine DÉZIEL
Directrice du développement du territoire et des
études techniques
Tél. : 514-868-3882
Télécop. :
Date d'endossement : 2020-10-16 14:50:24

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1203823011

Rosemont-
La Petite-Patrie

Novembre 2020

Consultation publique



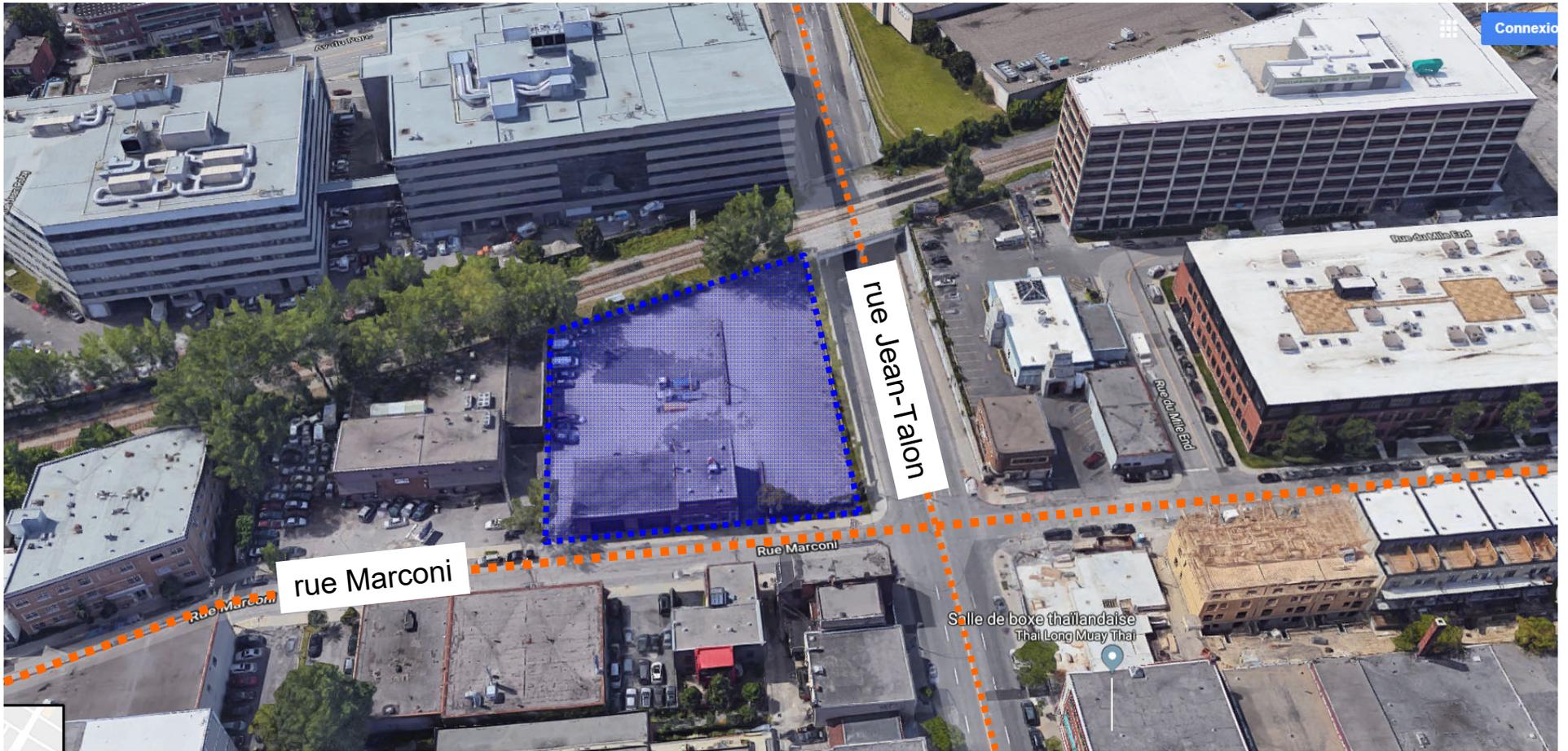
7190, rue Marconi
PPCMOI – construction d'un
bâtiment de bureaux de six étages

Rosemont
La Petite-Patrie
Montréal 

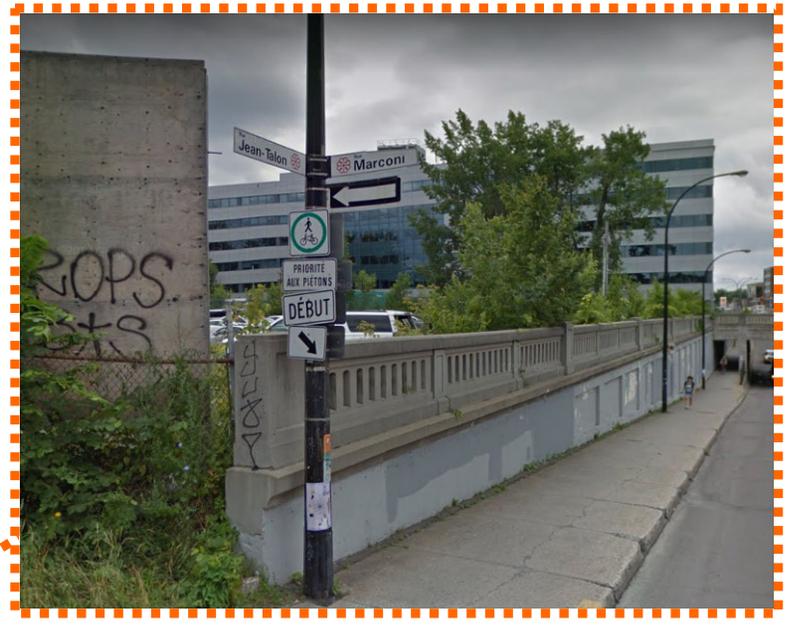
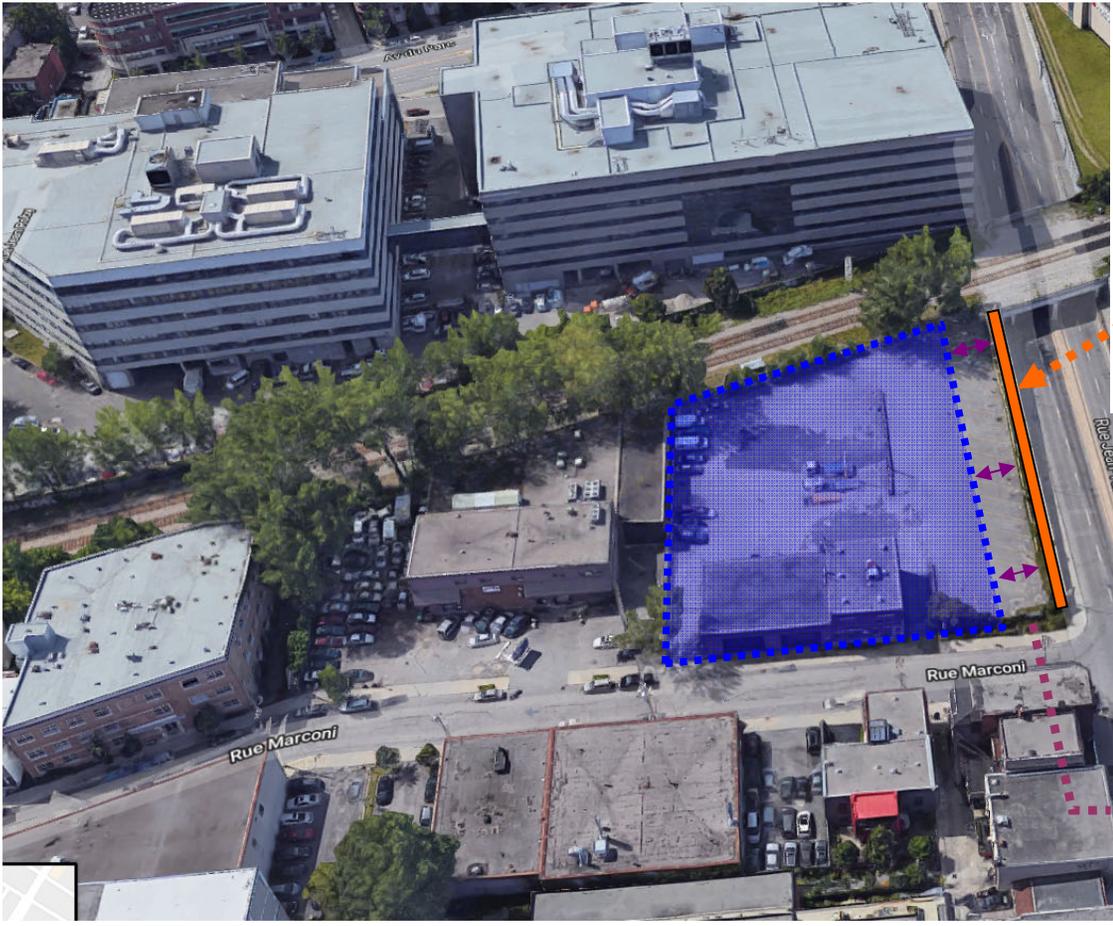
Présentation

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, un projet de résolution autorisant la construction d'un bâtiment de bureaux de six étages situé au 7190, rue Marconi

Contexte

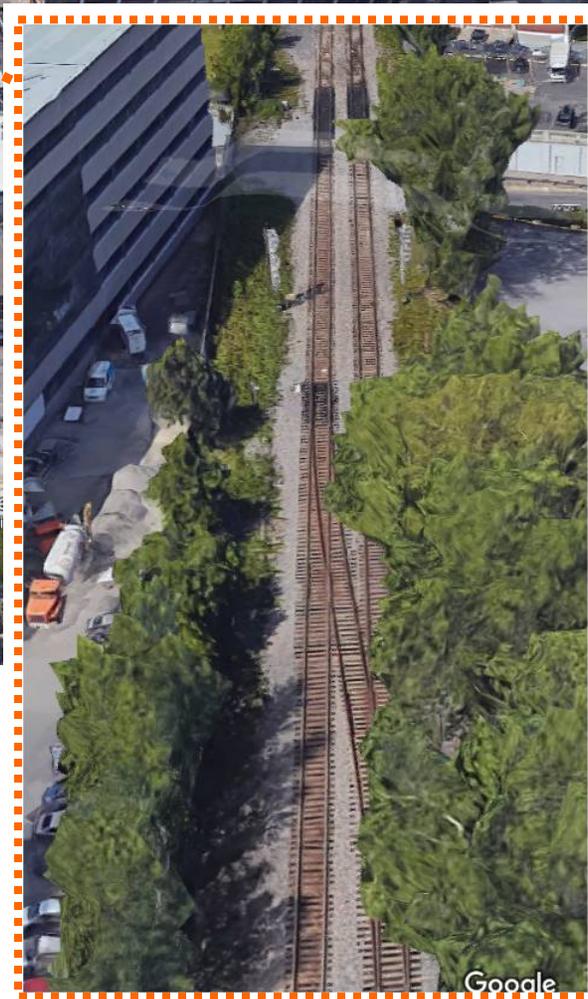


Contexte

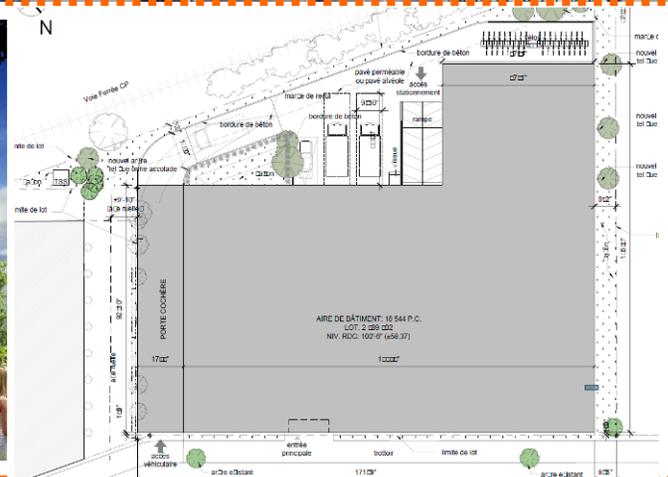


La Division Gestion d'actifs - Ponts et tunnels recommande de préserver une bande de terrain de 8 mètres où il ne doit y avoir aucune construction.

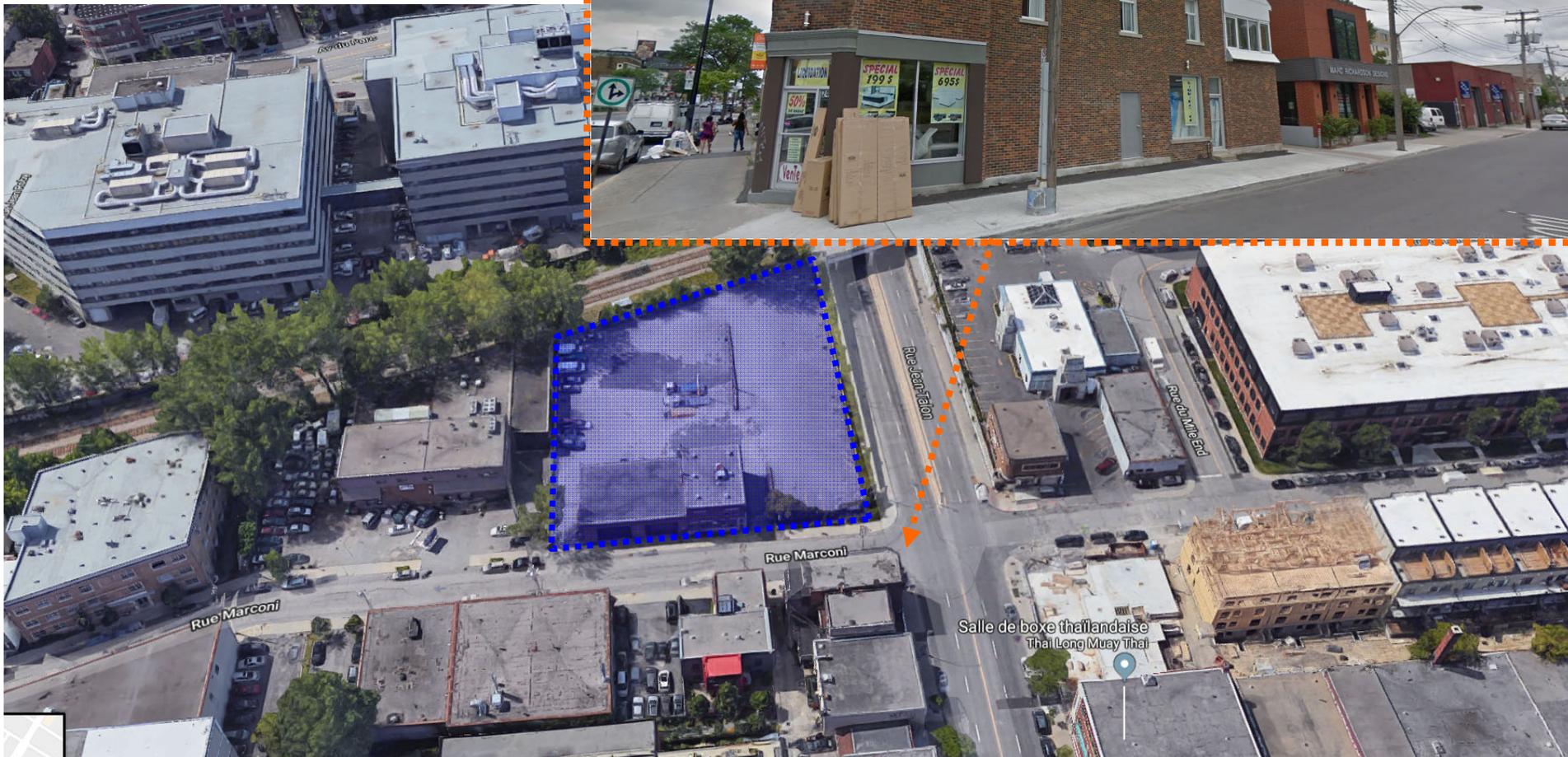
Contexte



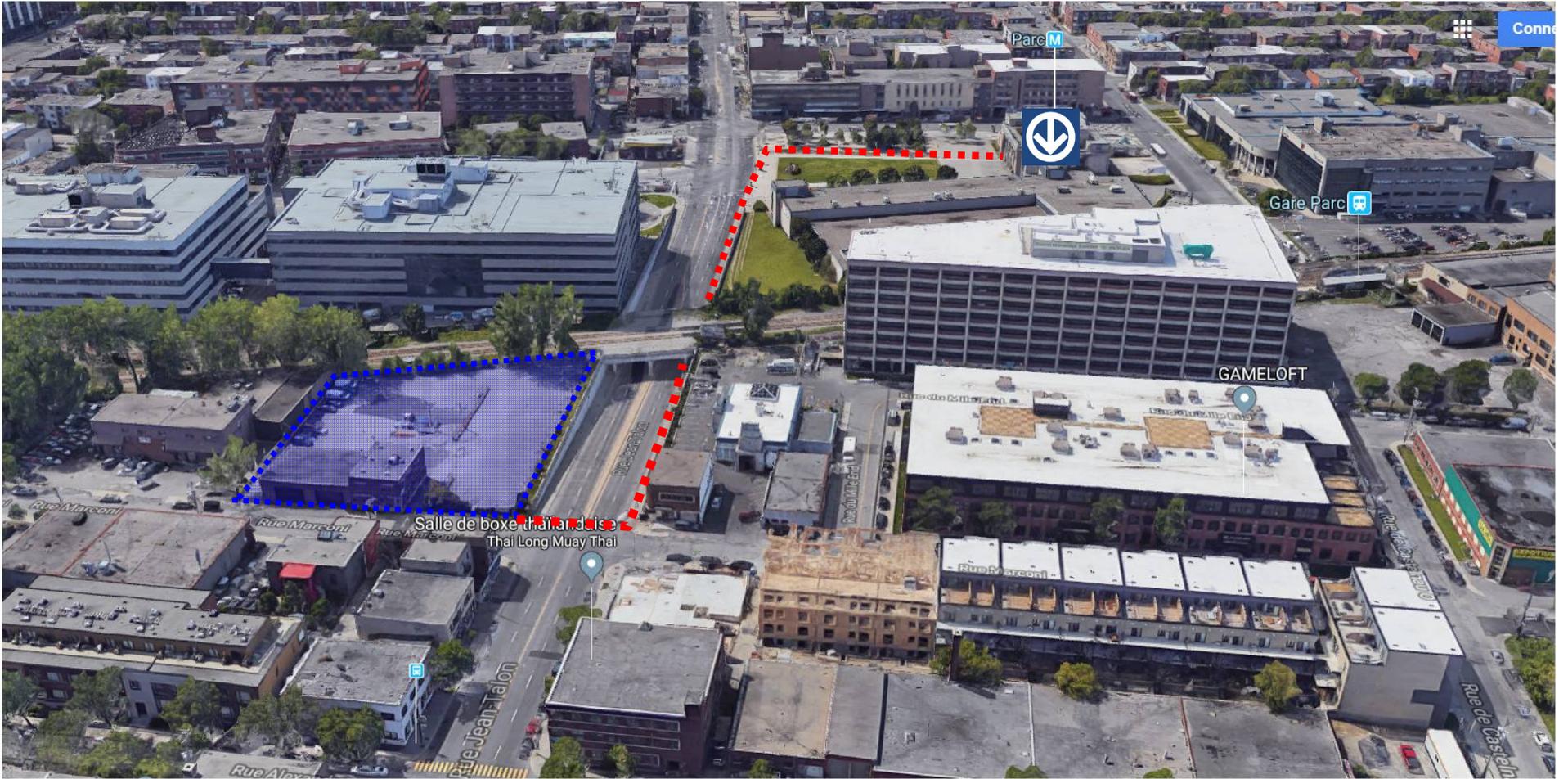
Contexte



Contexte



Contexte

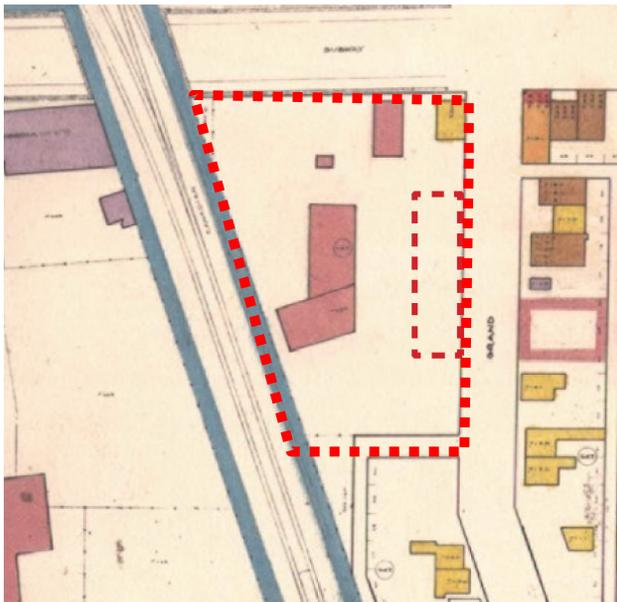


Synthèse de l'intérêt du bâtiment

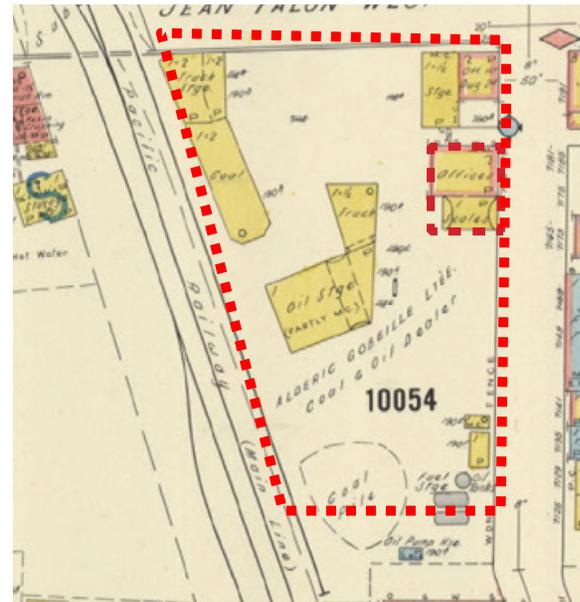
Le bâtiment a été construit en 1953 pour servir de bureau à une entreprise d'huile et charbon.



1912



1949



1962

Synthèse de l'intérêt du bâtiment

Le bâtiment est composé de deux parties accueillant des activités distinctes.



Synthèse de l'intérêt du bâtiment – Bâtiment A

Cette partie accueillait à l'origine des bureaux sur ses deux niveaux.

Cette partie possède des caractéristiques architecturales typiques des bâtiments industriels et commerciaux de petit gabarit du secteur.



Elle est composée d'un parement de briques d'argile rouge et d'un couronnement décoratif en ciment ornemental sur ces quatre côtés.

Ses ouvertures sont caractérisées par des allèges et des linteaux décoratifs de maçonnerie moulée.

Les fenêtres et les portes sont en aluminium et ne semblent pas être d'origine. Cette partie du bâtiment a subi plusieurs transformations au fil des ans.

La composition des façades semble avoir été modifiée, dont certaines ouvertures au niveau de l'entrée.

Synthèse de l'intérêt du bâtiment – Bâtiment B

La deuxième partie est un garage de 280 m² de type industriel qui a été construit en 1965.

Il s'agit d'un bâtiment modeste de type industriel avec peu d'éléments architecturaux significatifs.



La construction est constituée d'une structure d'acier avec un revêtement extérieur en briques brunes sur sa façade avant un revêtement en crépi sur ses trois autres façades.

Sa façade est composée de deux grandes portes de garage.

Mis à part un simple couronnement en ciment, les éléments architecturaux de cette partie ne s'apparentent pas à la partie de deux étages. La couleur de la brique est différente, ainsi que sa hauteur et le type d'ouvertures.

Synthèse de l'intérêt du bâtiment



Le bâtiment est dans l'ensemble en bon état, mais quelques réparations sont requises.

Réglementation et Plan d'urbanisme

	Projet	Règlement	Plan d'urbanisme
Usage	Bureaux	C.2c + I.2c	Secteur d'emplois
Hauteur en mètres	23.5m	15m	NA
Hauteur en étages	6 étages	4 étages max.	3 à 6 étages
Taux d'implantation	70%	(100% max.) Changé en 2020 pour 60% max.	Moyen / élevé
Densité	4	1 à 3	1 à 4.5
Stationnement	59 cases	40 à 163 cases	NA

Autorisations et exigences

Autorisations

La démolition du bâtiment existant;

Une hauteur maximale de 23.5 m et de 6 étages;

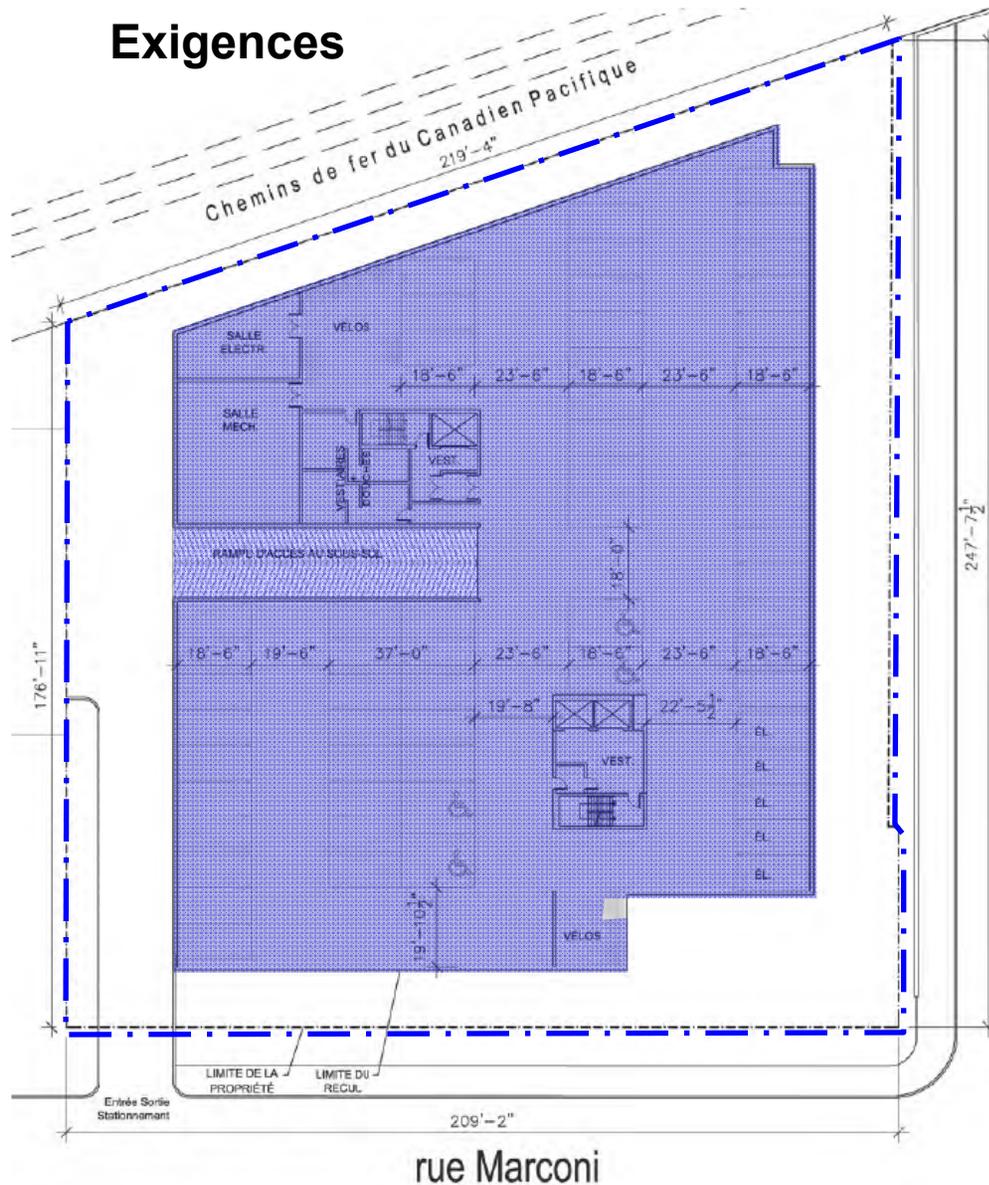
Un indice de superficie de plancher maximal de 4;

Un taux d'implantation maximal de 70 %.

***Note :** Le taux d'implantation ne sera pas une exigence, mais une dérogation. Le règlement 02-279-63 qui a été adopté le 9 mars 2020, donc suite au dépôt de la présente demande de projet particulier, a fait passer le taux d'implantation maximal de 100% à 60%.*

Autorisations et exigences

Exigences

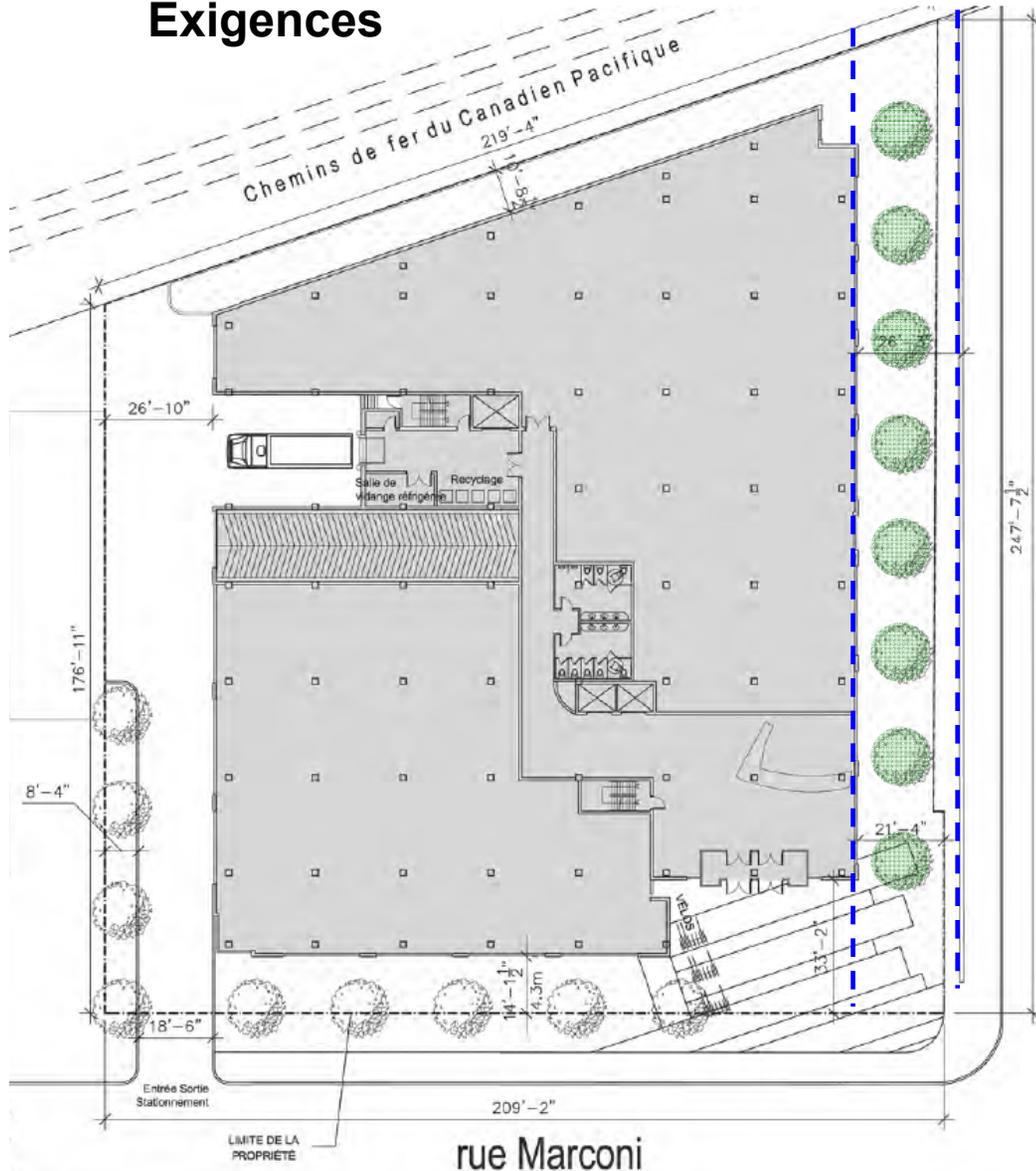


un minimum de 5 % de la superficie de plancher hors sol du bâtiment et qui est utilisé à des fins locatives, devra être occupé par l'usage « atelier d'artiste et d'artisan »;

Toute aire de stationnement devra être localisée au sous-sol du bâtiment;

Autorisations et exigences

Exigences

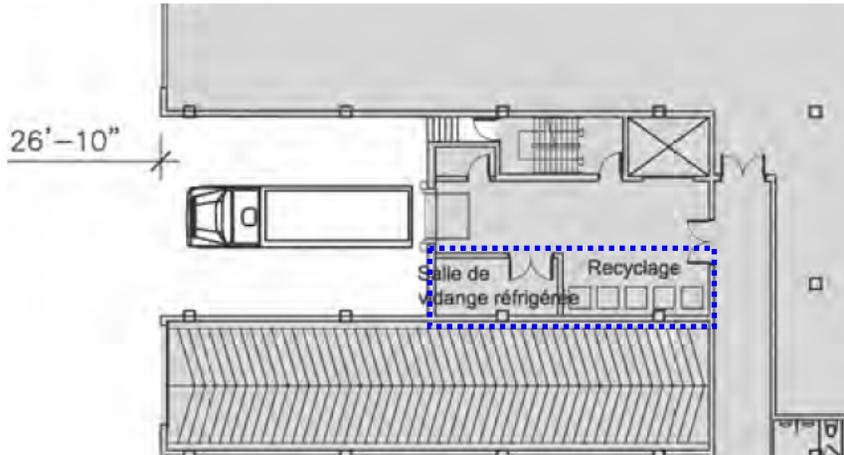


Exiger l'établissement d'une servitude en faveur de la Ville afin de permettre d'entretenir le mur de soutènement;

La servitude devra permettre de conserver, libre de toute construction, une bande de terrain d'une largeur de 8 m à partir du mur de soutènement;

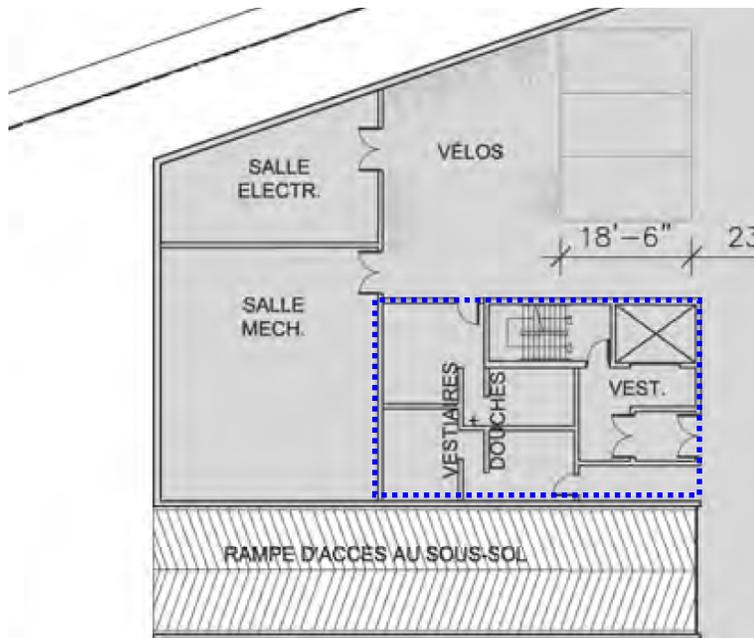
Autorisations et exigences

Exigences



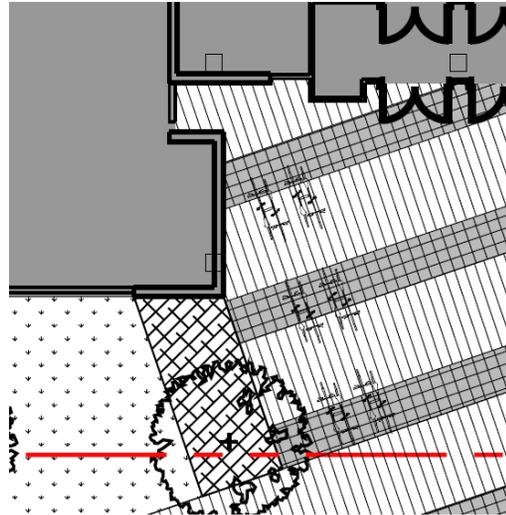
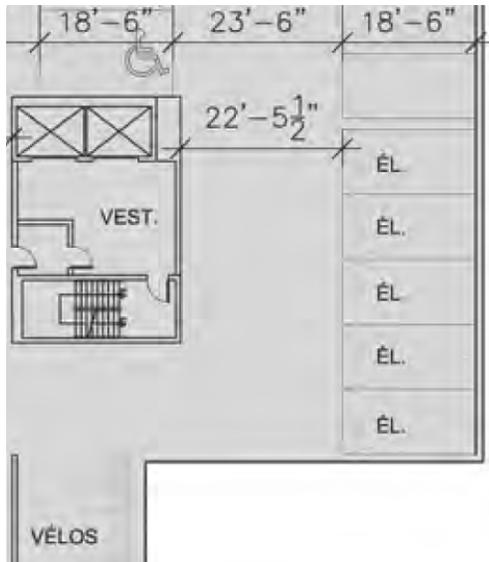
Salle pour la gestion des matières résiduelles et du recyclage;

Vestiaire pour les travailleurs qui inclura des douches et des casiers;



Autorisations et exigences

Exigences

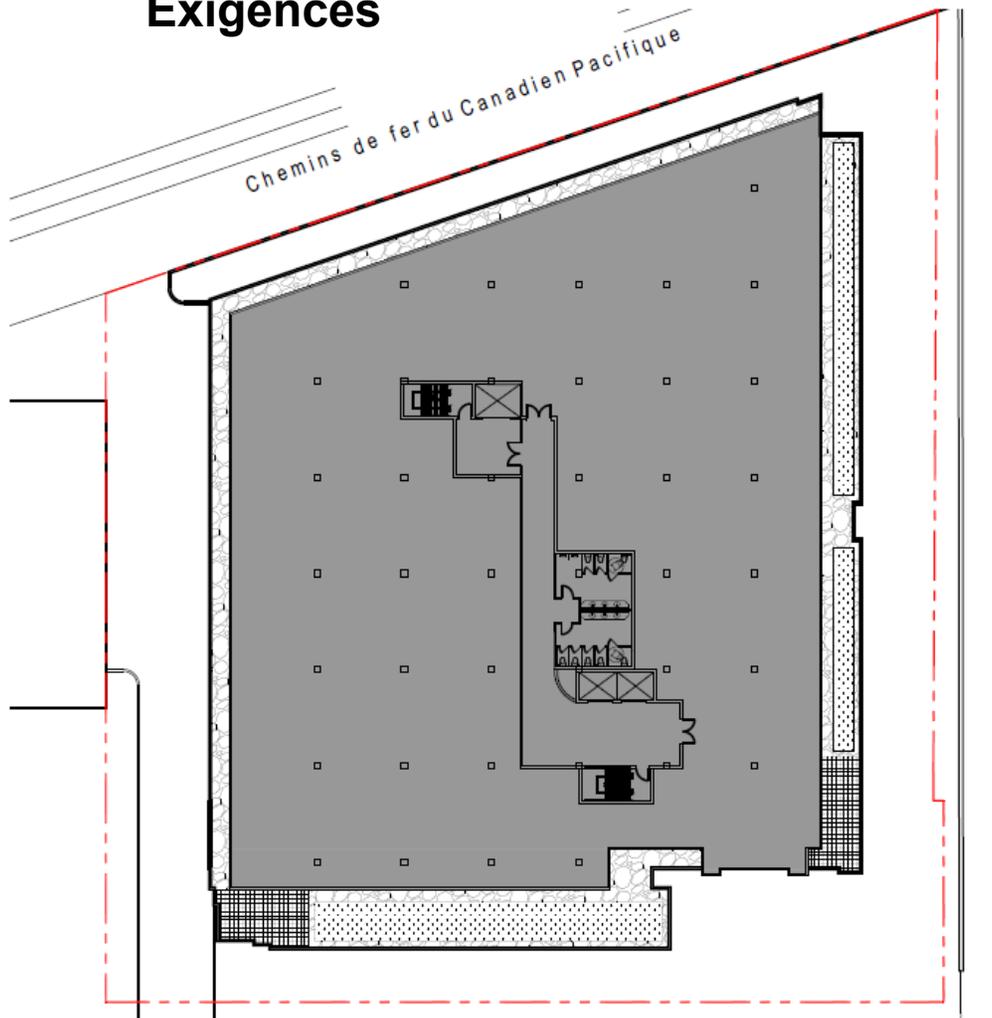


Favoriser l'aménagement de cases de stationnement pour vélo à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment;

Un minimum de 10% des cases de stationnement devront être équipées pour la recharge des véhicules électriques;

Autorisations et exigences

Exigences

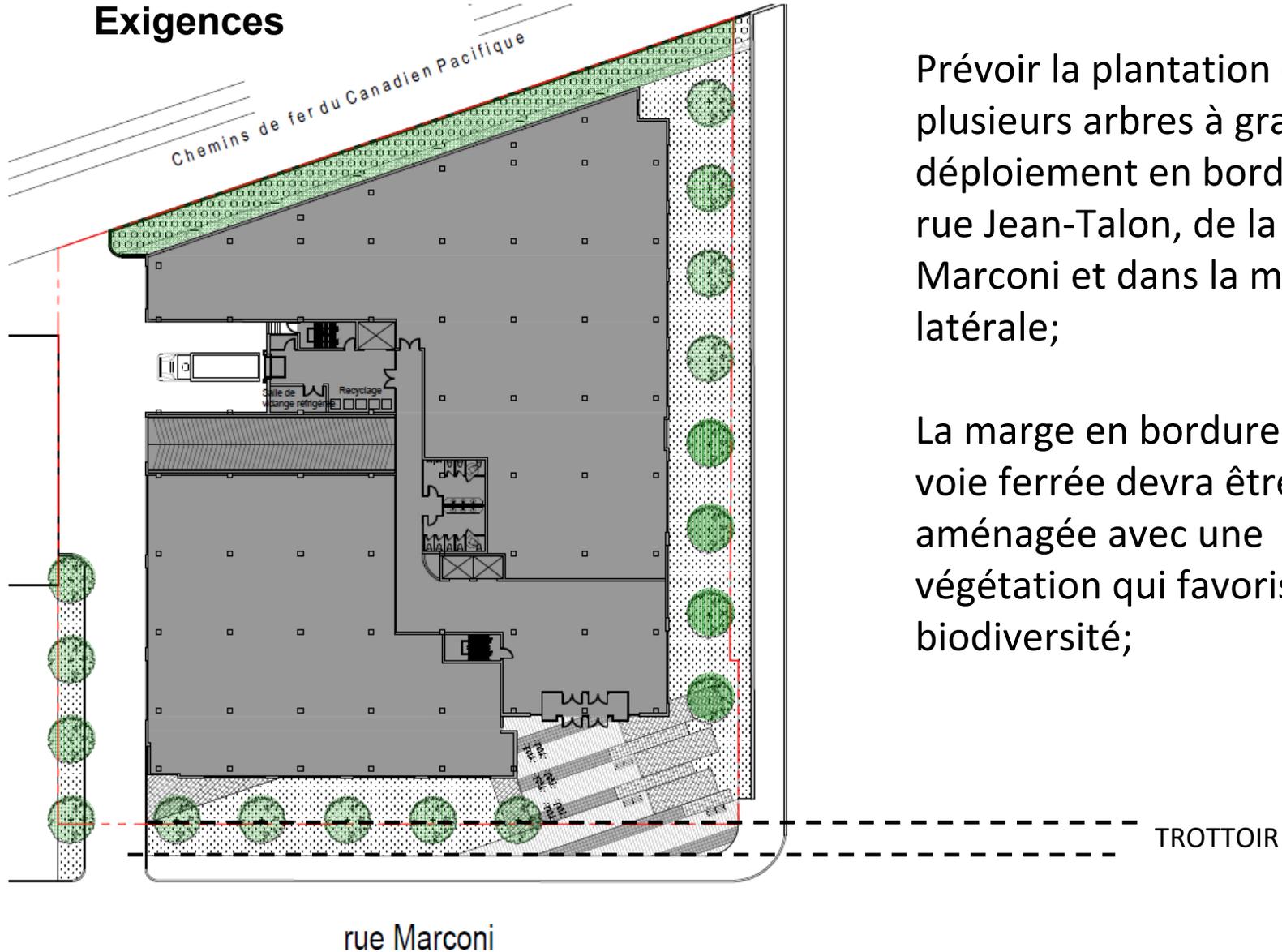


10% de la superficie des toitures du bâtiment devra être végétalisée;

Le projet devra proposer une récupération de l'eau de pluie afin d'irriguer la végétation présente sur les toits et au niveau du sol;

Autorisations et exigences

Exigences



Prévoir la plantation de plusieurs arbres à grand déploiement en bordure de la rue Jean-Talon, de la rue Marconi et dans la marge latérale;

La marge en bordure de la voie ferrée devra être aménagée avec une végétation qui favorisera la biodiversité;

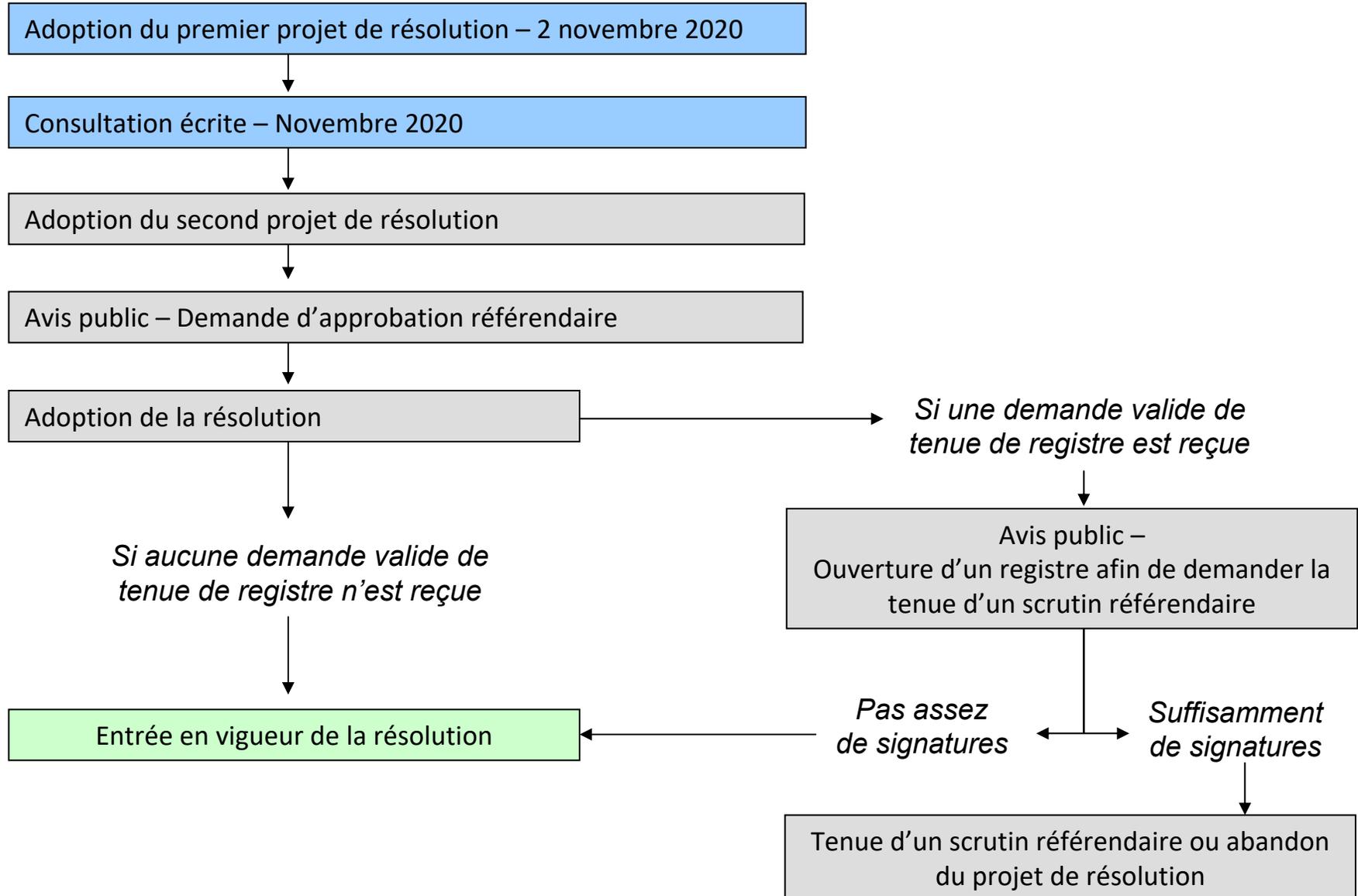
Le projet



Le projet



Prochaines étapes



Rosemont-
La Petite-Patrie

Novembre 2020

Consultation publique



Merci

Rosemont
La Petite-Patrie
Montréal 