

ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT–LA PETITE-PATRIE

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PROJET DE RÉSOLUTION CA22 26 0105

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 mai 2022, un projet de résolution (CA22 26 0105) 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-148), relativement à un projet particulier, situé sur le lot vacant 3 361 797.

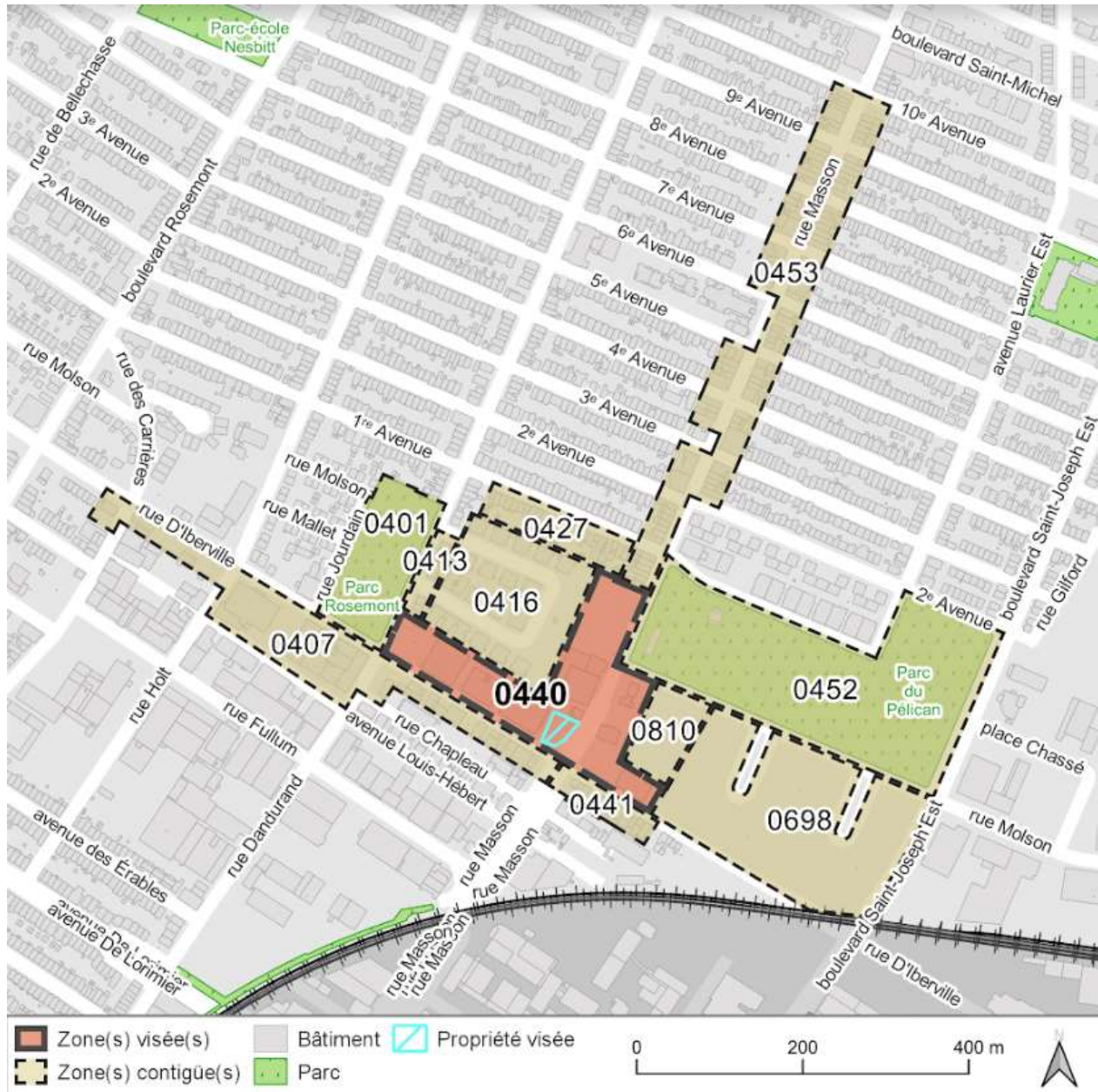
L'objet de la résolution vise à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel mixte de 6 étages, situé sur le lot vacant 3 361 797, à l'intersection des rues D'Iberville et Masson. Le projet prévoit un rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages. Le projet est étudié en vertu du Règlement 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 mètre et en étage, au taux d'implantation, à la densité et au taux de verdissement.

Une assemblée publique de consultation sera tenue, concernant ce projet de résolution, le 19 mai 2022 à 18 h, au 5650, rue D'Iberville, 2^e étage, en la Ville de Montréal, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Au cours de cette assemblée publique de consultation, le maire de l'arrondissement ou un autre membre du conseil désigné par lui, expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Ce projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire.

Ce projet de résolution vise la zone 0440, ci-après illustrée :



Le projet de résolution ainsi que le plan ci-dessus sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de l'arrondissement, situé au 5650, rue D'Iberville, 2^e étage, en la Ville de Montréal, du lundi au vendredi de 8h30 à 16h30.

Fait à Montréal, ce 11 mai 2022

Arnaud Saint-Laurent
Secrétaire d'arrondissement

Certificat de publication

Je, soussigné, Arnaud Saint-Laurent, secrétaire d'arrondissement de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, certifie que j'ai publié l'avis ci-dessus à la date et de la façon suivante :

- Affichage au bureau d'arrondissement en date du 11 mai 2022
- ET
- Publication sur le site internet de l'arrondissement et sur Twitter en date du 11 mai 2022.

Fait à Montréal, ce 11 mai 2022.

Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du lundi 2 mai 2022

Résolution: CA22 26 0105

Adopter, 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-148), un premier projet de résolution autorisant la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel mixte de 45 logements et d'une hauteur de six étages, sur le lot vacant 3 361 797 à l'intersection des rues D'Iberville et Masson

Il est proposé par François LIMOGES
r

appuyé par Dominique OLLIVIER

Et résolu :

D'adopter en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA-148), le premier projet de résolution suivant :

- 1° D'autoriser pour la propriété située sur le lot vacant 3 795 031 :
 - a) la construction d'un bâtiment ayant une hauteur de six étages, à condition qu'une demande de permis de construction conforme au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La 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° D'assortir les autorisations prévues au précédent paragraphe aux conditions suivantes :
 - a) Augmenter le nombre d'unités pour vélos pour un ratio de deux unités par logement;
 - b) Prévoir un retrait du dernier étage, face à la rue D'Iberville;
 - c) Simplifier la composition des ouvertures;
 - d) Simplifier la composition des matériaux;
 - e) Fournir un plan de rétention des eaux de pluie sur le site;
 - f) Prévoir un système de déchet par compaction afin de réduire le nombre de bacs sur rue les jours des collectes. Prévoir également un espace pour entreposer ces derniers le jour des collectes;
 - g) Prévoir le câblage pour l'installation de bornes de recharge (240 volts) au niveau des stationnements au sous-sol;
 - h) Réduire au maximum l'impact des sorties d'équipement mécanique en façade et camoufler les équipements au niveau du toit.

3° D'assortir les autorisations prévues aux paragraphes 1° à une révision architecturale conformément au titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite–Patrie*. Aux fins de la délivrance d'un permis pour un projet visé à ce paragraphe, les critères d'aménagement additionnels suivants s'appliquent :

- a) Assurer l'harmonisation du volume par rapport aux bâtiments adjacents et prévoir un jeu de volume en basilaire;
- b) Assurer la qualité architecturale du projet, en prévoyant des matériaux de qualités;
- c) Favoriser un traitement architectural afin de marquer l'intersection;
- d) Capacité du projet à venir bonifier la canopée du secteur et assurer la qualité végétale des cours à proximité du domaine public et assurer un « lien vert » communiquant avec le jardin communautaire.

4° D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA-148) s'appliquent.

Nonobstant les éléments ci-dessus décrits, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

Adoptée à l'unanimité.

40.10 1216079004

François LIMOGES

Maire d'arrondissement

Arnaud SAINT-LAURENT

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 mai 2022

Identification		Numéro de dossier : 1216079004
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 de l'arrondissement de Rosemont–La Petite–Patrie (RCA-148), un projet de résolution autorisant la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel mixte de 45 logements et d'une hauteur de six étages, bâtiment situé sur le lot vacant 3 361 797 à l'intersection des rues D'Iberville et Masson.	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée auprès de la Direction du développement du territoire et des études techniques le 8 mars 2021, afin d'autoriser le développement du lot vacant 3 631 797 pour y construire un bâtiment de six étages comportant un rez-de-chaussée commercial et 45 unités résidentielles, bâtiment situé au 2505, rue Masson.

Le lot 3 631 797 d'une superficie de 1 009,4 m² (10 860,79 pi²) est vacant depuis déjà plusieurs années. Il épouse l'intersection des rues D'Iberville et Masson et propose une forme irrégulière due en grande partie à la large emprise du domaine public au niveau de l'intersection. Le lot desservait une ancienne station-service qui a fermé vers les années 2012-2013.

Le projet prévoit un sous-sol où se trouvera l'aire de stationnement pour 19 unités dont une pour personne à mobilité réduite, les rangements et chambres techniques. Le rez-de-chaussée sera composé d'une partie commerciale donnant fronton sur les rues Masson et D'Iberville ainsi que quatre logements donnant sur la ruelle. Les cinq autres étages seront 100 % consacrés à l'usage résidentiel en proposant neuf logements par étage. Le toit sera accessible à tous les occupants et proposera une aire de détente sur terrasse et des espaces de verdissement. La hauteur hors-sol proposée est de six étages et 19,5 m.

Le conseil d'arrondissement qui est saisi de la demande peut adopter une résolution autorisant l'occupation et la construction d'un bâtiment en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA-148), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivant de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* .

Susceptible d'approbation référendaire

L'autorisation de la résolution se rapportant à la hauteur et à la densité est susceptible d'approbation référendaire.

Retour à la consultation publique

L'arrêté ministériel 2021-054, qui permettait notamment le remplacement des consultations publiques par des consultations écrites de 15 jours a été abrogé en date du 18 mars 2022 par l'arrêté ministériel 2022-022. En conséquence, les mesures temporaires en vigueur ne s'appliquent plus et les consultations publiques en présentiel doivent reprendre.

Décision(s) antérieure(s)

N/A

Description

Site et contexte

Situé à l'intersection des rues Masson et D'Iberville, le site à l'étude abritait autrefois une station-service. Depuis 2014, le bâtiment a été détruit et le lot 3 631 797 est barricadé et vacant. Le lot est d'une superficie de 1009,4 m² (10 865,1 pi²) et propose une forme irrégulière due à la large emprise du domaine public au niveau de l'intersection.

Un avis de décontamination a été émis en date du 8 juin 2015 et confirme que la qualité des sols du terrain permet un usage résidentiel.

Le projet se trouve entre le pôle d'emploi espace affaires Rosemont et les *Shops Angus*. Il marque également la porte d'entrée de la promenade Masson en provenance du Plateau Mont-Royal. Adjacent au site, se trouve d'anciens bâtiments industriels transformés en ateliers d'artistes et du côté sud de Masson se trouve le projet résidentiel Noramparc. Le site est également adjacent à plusieurs espaces verts, dont le parc Rosemont, le parc du Pélican et un jardin communautaire accessible par la ruelle derrière du lot à l'étude.

Au niveau de la voie publique, l'intersection est actuellement très large et propose six voies de circulation sur la rue Masson et quatre voies sur la rue D'Iberville. Le cadre bâti existant est constitué du côté sud-est d'un restaurant McDonald et son espace de stationnement, d'un bâtiment résidentiel mixte de trois étages du côté sud-ouest et d'un bâtiment résidentiel mixte de deux étages du côté nord-ouest.

À l'échelle humaine, le site se trouve à l'entrée de la promenade Masson et à proximité de plusieurs espaces verts. Cependant, aucune station de métro ne se trouve à distance de marche. En revanche, deux lignes d'autobus passent dans le secteur. L'autobus 94 circule le long de la rue D'Iberville reliant les stations de métro D'Iberville (ligne bleue) au nord et la station Frontenac (ligne verte) au sud. L'autobus 27 déserte la station Laurier (ligne orange).

L'intersection ne propose pas un verdissement ni une canopée de valeur. Seul le terrain de restaurant McDonald propose un aménagement paysager et quelques arbres. Un petit espace vert se trouve également du côté nord-ouest. Le site à l'étude est barricadé et le sol est constitué de pierre et béton.

Par son emplacement, le site propose quelques avantages à prendre en considération au niveau de son apport à la collectivité :

- Sa proximité à des pôles d'emplois, à plusieurs commerces de proximité de la Promenade Masson et à différents parcs (Rosemont et du Pélican);
- Le potentiel de développement du site qui donnera une identité comme porte d'entrée de la promenade Masson;
- Le potentiel de verdissement du site et la possibilité de bonifier la canopée du secteur hautement minéralisé.

Projet

Cadre bâti

Le projet proposé prévoit l'aménagement de trois suites commerciales et 45 logements. Donc, huit unités auront trois chambres à coucher et 21 unités auront deux chambres à coucher. Cette proposition favorise l'accueil de nouvelles familles dans le secteur. De plus, la proximité de différents espaces verts et écoles dans le secteur est idéale pour favoriser la venue de familles. Tous les logements sont également accessibles aux personnes à mobilité réduite par ascenseur et une unité de stationnement sera réservée pour ces derniers au niveau du sous-sol.

Le projet prévoit un rez-de-chaussée en basilaire afin de rappeler le volume existant du bâtiment adjacent côté nord sur la rue D'Iberville, le rez-de-chaussée propose trois suites commerciales donnant sur rue afin de valoriser l'offre commerciale dans le secteur. Afin de redonner une certaine identité à la ruelle, plusieurs logements donnent sur cette dernière et un verdissement sera proposé afin de lier le projet au jardin communautaire situé à l'extrémité dans la ruelle. Au niveau des étages, la plupart des logements seront desservis par un balcon privé et l'ensemble des occupants aura accès à la terrasse au toit. Cette dernière donnera sur une toiture verte et offrira un espace de détente et un espace de plantation en bac permanent.

Au niveau de son architecture, le projet propose un parement de brique aux premiers étages et le dernier sera composé d'un revêtement métallique léger. Les ouvertures en façade seront maximisées afin de favoriser l'éclairage naturel des logements.

Un jeu de volumétrie est proposé afin d'animer les façades et s'harmoniser avec la forme irrégulière du site. L'alignement de construction au niveau de son implantation au sol proposera un retrait afin de favoriser le verdissement en cour avant adjacent au domaine public. Puisque ce dernier est très large au niveau du trottoir, un verdissement de l'intersection pourrait également être favorisé au niveau du domaine public.

Un local pour l'entreposage des déchets et du recyclage sera aménagé au sous-sol du bâtiment et un système par compaction permettra de limiter la présence de bacs sur rue le jour des collectes.

À noter que la volumétrie et la matérialité seront revues en profondeur à l'étape de l'analyse du projet au niveau des objectifs et critères du PIIA concernant les constructions neuves.

Verdissement

Le site actuel est caractérisé par une absence de verdissement et d'arbres. Cependant, le projet propose un verdissement en cour avant par la plantation de onze arbres dont certains à grand déploiement, du mobilier urbain sous la forme de bacs et murets afin de délimiter et protéger les espaces verts, des supports pour favoriser les plantes grimpantes et une toiture verte et espace vert au niveau de la terrasse au toit. Au total, le verdissement au sol en bac et celui au niveau de la toiture représenteront plus ou moins 30 % de la superficie du terrain.

Stationnement

Le projet propose quinze unités de stationnement intérieures, dont une pour personne à mobilité réduite située à proximité de l'accès pour l'ascenseur. Au niveau du stationnement pour vélo, 90 unités seront proposées au sous-sol, soit un ratio de deux par logement.

Règlement pour une métropole mixte

Adopté en avril dernier, le projet prévoit le respect des exigences du règlement pour une métropole mixte

Réglementation applicable

Plan d'urbanisme :

Affectation du sol : Secteur d'activités diversifiées
Densité de construction : Secteur 21-03 (deux à six étages)
Taux d'implantation au sol : Moyen ou élevé

Règlement d'urbanisme (01-279) :

Usages : C.4(2)C H (établissement de vente au détail et de services en secteur de moyenne intensité commerciale, habitation)
Hauteur : 2 à 3 étages - 12,5 m max.
Marges : 1,5 m (latérale), 3 m (arrière)
Taux d'implantation : 35 % à 60 % max.
Verdissement : 25 %

Dérogations à la réglementation

Le projet proposé présente les dérogations suivantes à l'égard de la réglementation d'urbanisme de l'Arrondissement :

	Réglementation	Paramètre du projet
Hauteur	3 étages, 12,5 m	6 étages, 19,1 m
Densité	3	4,25
Taux d'implantation	60 %	78,4 %
Verdissement	25 % (dont la moitié au sol)	30 % total (0 % en pleine terre)

- Autoriser la dérogation à l'article 9 du 01-279, concernant la hauteur maximale prescrite en mètres et en étage;
- Autoriser la dérogation à l'article 34 du 01-279, concernant la densité maximale prescrite;
- Autoriser la dérogation à l'article 40 du 01-279, concernant le taux d'implantation maximum prescrit;
- Autoriser la dérogation à l'article 413.3 du 01-279, concernant le taux de verdissement au sol en pleine terre minimum prescrit.

Justification

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-148). Voir grille d'analyse à cet effet.

Pour être accepté, un projet particulier doit respecter les objectifs du *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*. Le chapitre 21 de la partie II du *Plan d'urbanisme* précise les objectifs de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. L'Arrondissement souhaite favoriser des constructions et des aménagements écologiques et durables sur son territoire. Pour ce faire, il mise, notamment, sur les éléments suivants :

1. la performance énergétique des bâtiments et la durabilité des matériaux;
2. le verdissement de son territoire et la protection des arbres existants;
3. la rétention naturelle des eaux pluviales;
4. l'aménagement d'espaces verts de qualité;
5. l'agriculture urbaine;
6. la mobilité active et collective.

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande de donner une suite favorable à la demande, car le projet respecte les objectifs et les critères applicables du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA-148), soit :

Verdissement, protection des arbres et gestion des eaux de pluie

- Le projet, par son développement, permettra de contribuer à la réduction d'îlots de chaleur et à bonifier le verdissement du secteur. Cependant, la plantation au sol est prévue en bac puisque la superficie du sous-sol occupe 100 % du lot. Les bacs seront en béton et offriront en même temps une protection de l'aménagement paysager par rapport à l'achalandage au niveau de la voie publique. Également, les bacs serviront de mobilier urbain pour la communauté à l'échelle humaine. Finalement, des fosses plus profondes seront prévues pour la plantation des arbres dans les cours;
- La totalité des toitures du projet sera aménagée en toiture verte à l'exception des espaces voués aux terrasses et équipements mécaniques;
- Le projet devra prévoir un plan de gestion des eaux de pluie sur le site qui devra favoriser un maximum de percolation des eaux dans le sol et l'irrigation de la végétation.

Architecture

- Le traitement architectural proposé est de qualité et s'harmonise au secteur;
- La hauteur et la volumétrie de l'agrandissement proposé s'intègrent adéquatement à la volumétrie des projets récemment construits dans le secteur (*Norampac*).

Mobilité active et collective

- L'emplacement clef du projet favorise la mobilité active et collective et s'implantera au coeur d'un quartier où la plupart des services sont accessibles à distance de marche, vélo ou à l'aide du transport en commun;
- Des cases de stationnement pour vélos seront disponibles à l'intérieur du bâtiment afin de favoriser la mobilité active des occupants;
- Dans une volonté de transition écologique, la totalité des unités de stationnement pour voiture sera câblée afin de recevoir un éventuel branchement d'une borne de recharge électrique.

Ensoleillement

- Bien que l'étude d'ensoleillement démontre un certain ombrage porté sur le bâtiment d'un étage voisin, la plupart de l'ombrage en après-midi sera porté vers le domaine public.

CCU

- À la séance du 16 mars 2022, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande sous certaines conditions, ainsi que l'ajout de nouveaux critères d'évaluation PIIA.

Extrait du procès-verbal de l'assemblée du comité consultatif d'urbanisme tenue sur l'application Meet de Google, en date du 16 mars 2022.

5.3. Adopter, 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-148), un projet de résolution autorisant la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel mixte, bâtiment situé sur le lot vacant 3 361 797 (District du Vieux–Rosemont).

Le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'approuver la demande précitée, sous réserve des conditions suivantes :

1. Augmenter le nombre d'unités pour vélos pour un ratio de 2 unités par logement;
2. Prévoir un recul du dernier étage, face à la rue D'Iberville;
3. Simplifier la composition des ouvertures;
4. Simplifier la composition des matériaux;
5. Fournir un plan de rétention des eaux de pluie sur le site, tel qu'exigé par le règlement sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout publics et sur la gestion des eaux pluviales 20-030;
6. Prévoir un système de déchet par compaction afin de réduire le nombre de bacs sur rue les jours des collectes. Prévoir également un espace pour entreposer ces derniers le jour des collectes;
7. Prévoir le câblage pour l'installation de bornes de recharge (240 volts) au niveau des stationnements au sous-sol;

De plus, les critères suivants seront ajoutés à ceux existants à l'étape subséquente de révision architecturale (PIIA) :

1. Assurer l'harmonisation du volume par rapport aux bâtiments adjacents et prévoir un jeu de volume en basilair;
2. Assurer la qualité architecturale du projet, en prévoyant des matériaux de qualités;
3. Favoriser un traitement architectural afin de marquer l'intersection;
4. Capacité du projet à venir bonifier la canopée du secteur et assurer la qualité végétale des cours à proximité du domaine public et assurer un « lien vert », communiquant avec le jardin communautaire;
5. Réduire l'impact des sorties d'équipement mécanique en façade et camoufler les équipements au niveau du toit.

Aspect(s) financier(s)

N/A

Développement durable

Rétention des eaux de pluie sur le site et verdissement important.

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 (voir Grille d'analyse Montréal 2030 en annexe au présent sommaire).

Impact(s) majeur(s)

N/A

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

N/A

Opération(s) de communication

N/A

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Présentation du dossier au comité consultatif d'urbanisme : 16 mars 2022
- Adoption du premier projet de résolution : CA du 2 mai 2022
- Consultation publique : mai 2022 (date à confirmer)
- Adoption du second projet de résolution : au plus tôt au CA du 6 juin 2022
- Publication d'un avis sur la possibilité de tenue d'un référendum : juin 2022 (date à confirmer)
- Adoption finale : au plus tôt au CA du 4 juillet 2022

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.

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 Léandre CAMPEAU-LÉVESQUE Conseiller en aménagement Tél. : 514 872-4377 Télécop. : 514 868-3918	Endossé par: Guylaine DÉZIEL Directrice du développement du territoire et des études techniques Tél. : 514-868-3882 Télécop. : Date d'endossement : 2022-04-08 15:28:41
--	---

Approbation du Directeur de direction	Approbation du Directeur de service
Tél. :	Tél. :
Approuvé le :	Approuvé le :

Numéro de dossier : 1216079004