

ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT–LA PETITE-PATRIE

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PROJET DE RÉSOLUTION CA22 26 0104

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 0104) 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 3 795 031.

L'objet de la résolution vise à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages, situé sur le lot vacant 3 795 031, le long de la rue des Carrières entre les rues Chambord et de Lanaudière. Le projet prévoit l'aménagement de 105 logements et une volumétrie similaire à ce qui est existant le long de la rue des Carrières. 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 l'usage, la hauteur en mètre et en étage et à la densité.

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 0262, 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 0104

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 de 105 logements et d'une hauteur de six étages, bâtiment situé sur le lot 3 795 031 sur la rue des Carrières.

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 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) fournir un rapport d'expertise sur la qualité du sol;
- b) fournir un plan de rétention des eaux de pluie sur le site;
- c) prévoir le câblage pour l'installation de bornes de recharge au niveau du stationnement au sous-sol;
- d) fournir un plan de gestion des déchets du bâtiment afin de s'assurer de la minimisation des contenants destinés aux collectes ainsi que de l'efficacité des collectes.

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 une gradation du volume au niveau des murs donnant sur les propriétés au nord du lot;

- b) favoriser un revêtement de brique comme parement des murs latéraux;
- c) assurer la qualité architecturale du projet, en prévoyant des matériaux de qualité, notamment en ce qui concerne la maçonnerie;
- d) favoriser les déplacements actifs en prévoyant une aire de stationnement pour vélo pour visiteurs à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- e) prévoir des aménagements de qualité et s'adressant à toutes les classes d'âge dans la cour centrale, afin d'assurer l'aménagement d'un espace privé de qualité pour tous;
- f) favoriser l'aménagement de talus dans la cour centrale afin de permettre la plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement;
- g) favoriser l'aménagement des équipements mécaniques au niveau du toit et traiter les sorties mécaniques comme des composantes architecturales des façades.

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.

5° De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

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

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

Adoptée à l'unanimité.

40.09 1226079001

François LIMOGES

Maire d'arrondissement

Arnaud SAINT-LAURENT

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 mai 2022

Identification		Numéro de dossier : 1226079001
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 de 105 logements et d'une hauteur de six étages, bâtiment situé sur le lot 3 795 031 sur la rue des Carrières.	

Contenu

Contexte

En date du 12 décembre 2021, 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 du lot vacant 3 795 031.

Le lot vacant 3 795 031 d'une superficie de 2 506,5 m² (26 979,74 pi²) se situe le long de la rue des Carrières entre les rues Chambord et de Lanaudière. Ce dernier est vacant depuis déjà plusieurs années.

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* . La demande implique des dérogations au *Règlement d'urbanisme de Rosemont–La Petite–Patrie* (01-279) quant à l'usage, à la hauteur en étages, en mètre et en regard à la densité.

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

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

L'objet de la présente résolution vise à permettre la construction d'un bâtiment sur le lot vacant 3 795 031 situé le long de la rue des Carrières entre les rues Chambord et de Lanaudière. 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 projet prévoit également un accès au toit et une terrasse pour les occupants. Le bâtiment aurait une superficie de plancher d'environ 1 604,16 m². 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 l'usage, à la hauteur en étages, en mètre et à la densité.

Site et son contexte

Le site à l'étude est vacant et est utilisé depuis plusieurs années comme site d'entreposage des matériaux de construction de toute sorte et de carcasses de voiture. Il se situe le long de la rue des Carrières en face de l'incinérateur. Le lot est d'une superficie de 2 506,5 m² et propose une forme rectangulaire épousant la courbe de la rue des Carrières.

Plusieurs arbres se trouvent sur le site, cependant ces derniers présentent pour la plupart des défauts de structure et ont également poussé à travers la clôture bordant les limites du lot.

À l'ouest du lot à l'étude un projet résidentiel a été construit dans les dernières années en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*. Ce dernier propose une volumétrie allant jusqu'à six étages de haut. À l'est du lot, un projet résidentiel de plein droit a vu le jour également dans les dernières années proposant une hauteur de quatre étages et mezzanine. Le projet à l'étude vient s'harmoniser au niveau de sa volumétrie et de sa qualité architecturale entre le bâtiment de quatre étages à l'est et celui de six étages à l'ouest.

Le terrain se trouve à proximité du réseau vert des Carrières, des parcs des Carrières et Père-Marquette et à moins de 1 km de marche de la station de métro Rosemont.

Finalement, le site ne figure pas sur la liste des terrains contaminés de la Ville de Montréal. Cependant à cause de l'usage perpétué dans les dernières années et l'entreposage intensif de matériaux de construction de toute sorte, un rapport sur la qualité du sol sera exigé avant l'émission du permis de construction, afin de confirmer que la qualité des sols du terrain permet un usage résidentiel.

Projet

Cadre bâti

Le projet proposé prévoit une hauteur de 16,1 m variant entre quatre et six étages afin de venir s'implanter entre les deux projets résidentiels existant le long de la rue des Carrières. Au total, 107 logements sont prévus dont 63 proposant une chambre à coucher (58 %), 33 proposant deux chambres à coucher (30 %) et 11 proposant trois chambres à coucher (12 %). Le nombre de logements proposant deux chambres et plus est de 44 (42 %) afin de pouvoir héberger 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 des familles. Tous les logements sont également accessibles aux personnes à mobilité réduite par ascenseur.

L'implantation au sol projetée du bâtiment en forme de « C », représente 64 % alors que la densité projetée est de 3,5. Le projet présenté déroge au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite–Patrie (01-279)* au niveau de l'usage, de la hauteur en nombre d'étages, en mètre et en regard à la densité. Par contre, le projet proposé respecte les paramètres d'encadrement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Verdissement

Le projet propose une profondeur adéquate au niveau de la cour avant afin de permettre la plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement. De plus, une cour intérieure sera aménagée afin de venir verdifier le cœur de l'îlot. Finalement, une toiture verte est prévue sur l'ensemble de la superficie des toits, sauf là où se trouveront les équipements mécaniques et la terrasse au toit. Au total, le verdissement au sol représente 34 % du terrain et la plantation de 24 arbres dont cinq en cour intérieure est prévue.

Stationnement

Le projet propose 30 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, 107 unités seront proposées au sous-sol. De plus, un espace pour stationnement de vélo visiteur est prévu en cour avant à proximité de l'entrée principale.

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 mixte
Densité de construction :	Secteur 21-T2 (3 à 6 étages)
Taux d'implantation au sol :	Moyen ou élevé

Règlement d'urbanisme (01-279) :

Usages :	H.2-4 (usage de la famille habitation, jusqu'à 8 logements)
Hauteur :	3 à 3 étages - 0 à 12,5 m max.
Densité :	C.O.S. de 0 à 3
Marges :	1,5 m (latérale), 3 m (arrière)
Taux d'implantation :	35 % à 70 % max.
Verdissement :	25 % minimum requis

Dérogations à la réglementation

Le projet proposé présente la dérogation suivante à l'égard de la réglementation d'urbanisme de l'Arrondissement :

	RÉGLEMENTATION (01-279)	PARAMÈTRE DU PROJET	PLAN D'URBANISME
USAGE	H.2-4 Jusqu'à 8 logements	105 logements prévus	Secteur mixte
HAUTEUR	3 à 3 étages 12,5 m	6 étages 19,1 m	3 à 6 étages
DENSITÉ	1 à 3	3,5	Moyen ou élevé

Projet particulier de construction

Autorisations

- autoriser un nombre de logements supérieur à huit;

- autoriser une hauteur supérieure à trois étages et 12,5 m;
- autoriser une densité supérieure à trois.

Conditions

- Fournir un rapport d'expertise sur la qualité du sol;
- Fournir un plan de rétention des eaux de pluie sur le site;
- Prévoir le câblage pour l'installation de bornes de recharge au niveau du stationnement au sous-sol;
- Fournir un plan de gestion des déchets du bâtiment afin de s'assurer de la minimisation des contenants destinés aux collectes ainsi que de l'efficacité des collectes;
- Prévoir l'aménagement de 1.5 unités de stationnement pour vélo par logement;
- Fournir une étude sonore et une qualité supérieure des matériaux, afin d'assurer l'insonorisation des logements et la qualité de vie des occupants;
- Fournir à l'ensemble des logements un système d'air climatisé.

Révision architecturale

Lors de l'évaluation du Plan d'implantation et d'intégration architecturale, le projet devra tenir compte des critères suivants qui seront ajoutés aux critères existants pour une construction neuve :

- Assurer l'harmonisation du volume par rapport aux bâtiments adjacents et prévoir une gradation du volume au niveau des murs donnant sur les propriétés au nord du lot;
- Favoriser un revêtement de brique comme parement des murs latéraux;
- Assurer la qualité architecturale du projet, en prévoyant des matériaux de qualité, notamment en ce qui concerne la maçonnerie;
- Favoriser les déplacements actifs en prévoyant une aire de stationnement pour vélo pour visiteurs à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- Prévoir des aménagements de qualité et s'adressant à toutes les classes d'âge dans la cour centrale, afin d'assurer l'aménagement d'un espace privé de qualité pour tous;
- Favoriser l'aménagement de talus dans la cour centrale afin de permettre la plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement;
- Favoriser l'aménagement des équipements mécaniques au niveau du toit et traiter les sorties mécaniques comme des composantes architecturales des façades.

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 en pièce jointe.

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 de la rue des Carrières;
- Une toiture verte est prévue sur toute la superficie du toit non utilisé par les terrasses et les équipements mécaniques;
- L'alignement de construction a été pensée afin de prévoir une plus grande superficie en cour avant pour la plantation d'arbre à moyen et grand déploiement;
- Une cour intérieure est prévue afin de venir créer un coeur vert au centre du lot pour les futurs occupants;
- 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. Le choix des matériaux sera cependant réévalué au PIIA lors de l'analyse de la demande de permis pour construction neuve. Dans le but de venir bonifier la qualité architecturale du projet dans son ensemble;
- La hauteur et la volumétrie de l'agrandissement proposé s'intègrent adéquatement à la volumétrie des nouveaux projets dans le secteur.

Mobilité active et collective

- L'emplacement clef du projet favorise la mobilité active et collective et s'implante au coeur d'un quartier où la plupart des services sont accessibles à distance de marche, de vélo ou à l'aide du transport en commun (piste cyclable, réseau vert, parcs des Carrières et Père-Marquette, station de métro Rosemont, boulevard Rosemont);
- Des cases de stationnement pour vélos seront disponibles à l'intérieur du bâtiment afin de favoriser la mobilité active des occupants. De plus, des stationnements pour vélo visiteur sont prévus à proximité de l'entrée principale;
- Les unités de stationnement pour voiture seront précâblées afin de favoriser l'installation de bornes de recharge pour voiture électrique.

Ensoleillement

- L'étude d'ensoleillement remise permet de conclure que le projet n'aura que très peu d'impact sur l'ensoleillement des cours voisines. L'ombre sera principalement projetée vers la voie publique.

CCU

- À la séance du 26 janvier 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 26 janvier 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 de 107 logements et d'une hauteur de 6 étages, bâtiment situé sur le lot 3 795 031 sur la rue des Carrières. Demande de permis 3003096642 (Dossier no 1216079004 – District de Saint-Édouard). Présentation : Monsieur Léandre Campeau, conseiller en

aménagement

Sur proposition de Monsieur Réjean Côté, appuyée par Madame Éline Éthier, le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'arrondissement d'approuver la demande précitée sous réserve des conditions suivantes :

1. Fournir un rapport d'expertise sur la qualité du sol;
2. fournir un plan de rétention des eaux de pluie sur le site;
3. prévoir le câblage pour l'installation de bornes de recharge au niveau du stationnement 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 une gradation du volume au niveau des murs donnant sur les propriétés au nord du lot;
2. favoriser un revêtement de brique comme parement des murs latéraux;
3. assurer la qualité architecturale du projet, en prévoyant des matériaux de qualité, notamment en ce qui concerne la maçonnerie;
4. favoriser les déplacements actifs en prévoyant une aire de stationnement pour vélo pour visiteurs à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
5. prévoir des aménagements de qualité s'adressant à toutes les classes d'âge dans la cour centrale, afin d'assurer l'aménagement d'un espace privé de qualité pour tous;
6. favoriser l'aménagement de talus dans la cour centrale afin de permettre la plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement;
7. favoriser l'aménagement des équipements mécaniques au niveau du toit et traiter les sorties mécaniques comme des composantes architecturales des façades.

Aspect(s) financier(s)

N/A

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 (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 : 26 janvier 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 : 2022-02-14 15:05:07

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1226079001