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

Séance ordinaire du lundi 9 mai 2022

Résolution: CA22 22 0164

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), un premier projet de résolution autorisant la construction d'un projet mixte situé au 4501 et 4521, rue Saint-Jacques (lots 4 140 674 et 4 140 672 du cadastre du Québec) (dossier 1228678001)

Considérant l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 4 avril 2022;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003);

Il est proposé par Tan Shan Li

appuyé par Anne-Marie Sigouin

ET RÉSOLU :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), un premier projet de résolution autorisant la construction d'un projet mixte situés au 4501 et 4521 rue Saint-Jacques (lots 4 140 674 et 4 140 672 du cadastre du Québec), selon les autorisations et exigences suivantes :

D'autoriser :

- un nombre maximal de 25 logements;
- la catégorie d'usage C.1(2)A, à l'exception de l'usage « carburant ».

D'exiger :

- un minimum de 30 % de logements de deux chambres et un minimum de 30 % de logements de trois chambres ou plus;
- au niveau du rez-de-chaussée sur une profondeur minimale de 4 m et accessible directement à partir de l'extérieur, qu'une superficie minimale de 100 m² soit occupée par un usage de la catégorie C.1(2)A, sauf « carburant »;
- la protection et préservation de l'arbre à grand déploiement (peuplier deltoïde) présent sur la propriété du 4521-4525, rue Saint-Jacques ;
- l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets domestiques organiques de manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2°C et 7°C dans ce local;

- l'aménagement d'un toit végétalisé de type 1, tel que défini au Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018), sur un minimum de 40 % de la superficie de la toiture;
- que le niveau sonore, à l'intérieur de la partie du bâtiment adjacent à la rue Saint-Jacques où s'exerce l'usage « habitation », soit égal ou inférieur à 40 dBA Leq (24 h);
- une terrasse commune et un potager collectif pour les résidents;

D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) :

- Pour le bâtiment situé 4501-4507, rue Saint-Jacques :
 - L'architecture et la volumétrie existantes ne doivent pas être dénaturées;
 - La façade arrière doit être conservée et mise en valeur étant un témoin de l'architecture villageoise de Saint-Henri;
- Que les accès aux toits soient en recul des façades et non visibles de la voie publique;
- Un rayon de protection de 5 mètres autour du peuplier deltoïde. Aucune excavation n'est autorisée dans ce rayon;
- Le dépôt d'un rapport concernant les mesures d'atténuation prises lors du chantier pour assurer la préservation du peuplier deltoïde;
- L'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire des déchets à l'extérieur, adjacent à la voie publique afin d'éviter l'obstruction du trottoir les jours de collecte;
- Le dépôt d'un plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan doit présenter les salles d'entreposage, l'espace pour l'entreposage temporaire les jours de collecte et les méthodes de collecte. Le plan doit avoir comme objectif d'éviter l'encombrement du domaine public;
- Un plan de performance environnementale du bâtiment innovant. Ce plan pourra prévoir l'implantation de mesures dont des murs végétaux, des aménagements paysagers assurant la gestion des eaux de pluie, l'utilisation de revêtement de façade ayant un albédo moyen à élevé, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou passives, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons pour les façades les plus exposées, etc.

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

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003) s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

De déléguer au secrétaire d'arrondissement le pouvoir de fixer la date, l'endroit et l'heure de l'assemblée publique requise.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.04 1228678001

Craig SAUVÉ

Maire suppléant

Sylvie PARENT

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 mai 2022

Dossier # : 1228678001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet mixte situé au 4501 et 4521, rue Saint-Jacques (lots 4 140 674 et 4 140 672 du cadastre du Québec)

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 4 avril 2022;
Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003);

Il est recommandé d'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), la présente résolution autorisant la construction d'un projet mixte pour les lots portant les numéros 4 140 674 et 4 140 672 (cadastre du Québec) situés au 4501 et 4521 rue Saint-Jacques, selon les autorisations et exigences suivantes :

D'autoriser :

- un nombre maximal de 25 logements;
- la catégorie d'usage C.1(2)A, à l'exception de l'usage "carburant".

D'exiger :

- un minimum de 30 % de logements de deux chambres et un minimum de 30% de logements de trois chambres ou plus;
- au niveau du rez-de-chaussée sur une profondeur minimale de 4 m et accessible directement à partir de l'extérieur, qu'une superficie minimale de 100 m² soit occupée par un usage de la catégorie C.1(2)A, sauf "carburant";
- la protection et préservation de l'arbre à grand déploiement (peuplier deltoïde) présent sur la propriété du 4521-4525, rue Saint-Jacques ;
- l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets domestiques organiques de manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2 °C et 7 °C dans ce local;

- l'aménagement d'un toit végétalisé de type 1, tel que défini au Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018), sur un minimum de 40 % de la superficie de la toiture;
- que le niveau sonore, à l'intérieur de la partie du bâtiment adjacent à la rue Saint-Jacques où s'exerce l'usage « habitation », soit égal ou inférieur à 40 dBA Leq (24 h);
- une terrasse commune et un potager collectif pour les résidents;

D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) :

- Pour le bâtiment situé 4501-4507, rue Saint-Jacques :
 - L'architecture et la volumétrie existantes ne doivent pas être dénaturées;
 - La façade arrière doit être conservée et mise en valeur étant un témoin de l'architecture villageoise de Saint-Henri;
- Que les accès aux toits soient en recul des façades et non visibles de la voie publique;
- Un rayon de protection de 5 mètres autour du peuplier deltoïde. Aucune excavation n'est autorisée dans ce rayon;
- Le dépôt d'un rapport concernant les mesures d'atténuation prises lors du chantier pour assurer la préservation du peuplier deltoïde;
- L'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire des déchets à l'extérieur, adjacent à la voie publique afin d'éviter l'obstruction du trottoir les jours de collecte;
- Le dépôt d'un plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan doit présenter les salles d'entreposage, l'espace pour l'entreposage temporaire les jours de collecte et les méthodes de collecte. Le plan doit avoir comme objectif d'éviter l'encombrement du domaine public;
- Un plan de performance environnementale du bâtiment innovant. Ce plan pourra prévoir l'implantation de mesures dont des murs végétaux, des aménagements paysagers assurant la gestion des eaux de pluie, l'utilisation de revêtement de façade ayant un albédo moyen à élevé, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou passives, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons pour les façades les plus exposées, etc.

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable; D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

Signé par Sylvain VILLENEUVE Le 2022-04-28 07:09

Signataire :

Sylvain VILLENEUVE

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1228678001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet mixte situé au 4501 et 4521, rue Saint-Jacques (lots 4 140 674 et 4 140 672 du cadastre du Québec)

CONTENU

CONTEXTE

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) afin d'autoriser un bâtiment mixte comportant un espace commercial au rez-de-chaussée et un maximum de 25 logements pour les immeubles situés aux 4501 et 4521, rue Saint-Jacques.

Le conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant ce projet, par le biais du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification et d'occupation (RCA04 22003), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

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

Une demande d'autorisation en lien avec un usage est susceptible d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

La demande vise les bâtiments situés aux 4501-4507 et 4521-4525 rue Saint-Jacques. Le règlement d'urbanisme 01-280 de l'arrondissement du Sud-Ouest autorise 8 logements maximum par bâtiment. Les lots 4 140 674 et 4 140 672 seront unifiés lors d'une opération cadastrale. Le terrain sera d'une superficie de 1246.1 m². Or, la superficie et la configuration du site permettent un projet visant à offrir plus de logements. La hauteur, le nombre d'étage et l'implantation seront conformes aux normes en vigueur. Le projet vise la construction d'un bâtiment mixte de 25 logements et de deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée.
4501-4507, rue Saint-Jacques :

Ce bâtiment mixte est situé à l'intersection de la rue Saint-Jacques et de la rue Lenoir. Il est d'une hauteur de 3 étages. Considéré comme un témoin architectural significatif, l'intégralité du bâtiment sera restaurée pour maintenir son volume ainsi que son apparence actuelle.

Le comité d'étude des demandes de démolition a émis un avis favorable à la démolition des garages lors de la séance du 30 août 2021.

4521-4525, rue Saint-Jacques :

Ce bâtiment mixte de deux étages présente des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et un logement vacant à l'étage.

Le comité d'étude des demandes de démolition a émis un avis favorable à la démolition de ce bâtiment lors de la séance du 30 août 2021. Le comité a émis la condition que la nouvelle construction puisse maintenir l'apparence d'une typologie résidentielle du duplex avec escalier intérieur ainsi que son gabarit traditionnel de deux étages qui reflète la période de construction.

Description du projet à autoriser :

Le projet présenté vise la construction d'un immeuble mixte de 3 étages comportant un maximum de 25 logements et 2 locaux commerciaux au rez-de-chaussée d'une superficie de 50 m² chacun de la catégorie d'usage C.1.1.

Le site étant situé à moins de 500 mètres de la station de métro Place-Saint-Henri, aucun stationnement pour véhicule n'est prévu.

Il est prévu la préservation du peuplier deltoïde présent sur la propriété du 4521-4525, rue Saint-Jacques.

Outre le nombre de logements, la demande devra être conforme aux règlements en vigueur.

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Projet
Usages	Secteur résidentiel	H.2-4, C.1(1)A	C.1(2)A, 25 logements MAX
Hauteur max (m)		12,5 max	11,20 m
Étages	2 à 8	2 à 3	3
Implantation min-max (%)	Moyen à élevé	35% à 100%	66%
Densité min-max		3	1,97
Nombre de logements		Max 8	25
Stationnement vélo		-	38
Stationnement auto		0	0
Taux de verdissement			26%

JUSTIFICATION

Pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d'urbanisme, l'Arrondissement peut recourir à la procédure des *Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* afin d'encadrer ces projets. Cette approche favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur. L'adoption d'un projet particulier permettra d'accroître la qualité du projet.

Suivant les critères d'évaluation d'un projet particulier, le projet présente de nombreuses retombées positives pour le quartier, notamment la qualité de son intégration volumétrique, l'intégration d'un bâtiment existant et la conservation de ses éléments architecturaux

d'origine ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs et des plantations.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine:

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du règlement sur les PPCMOI ;

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine émet un avis favorable à la demande de projet particulier de construction afin d'autoriser un bâtiment mixte de 25 logements maximum.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme :

Lors de la séance du 4 avril 2022, le comité consultatif d'urbanisme a formulé un avis favorable au projet particulier d'occupation, tel que formulé par la DAUP.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

s.o

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

s.o

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Le processus d'adoption devra se faire en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celle concernant les rassemblements de personnes.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

s.o

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Calendrier prévisionnel :

Adoption d'un premier projet de résolution par le conseil d'arrondissement : 9 mai 2022

Assemblée publique de consultation : Mai 2022

Adoption d'un 2e projet de résolution par le conseil d'arrondissement : 6 juin 2022

Avis public annonçant le dépôt des demandes d'approbation référendaire : Juin 2022

Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement : 4 juillet 2022

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs, dont le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003).

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Ariane MERCIER
Conseillère en aménagement

Tél : 514-872-8342
Télécop. : 514-872-1945

ENDOSSÉ PAR

Julie NADON
Chef de division

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

Le : 2022-04-26

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc-André HERNANDEZ
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement

Tél : 514-868-3512
Approuvé le : 2022-04-27

Dossier # : 1228678001

Unité administrative responsable :

Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme

Objet :

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un projet mixte situé au 4501 et 4521, rue Saint-Jacques (lots 4 140 674 et 4 140 672 du cadastre du Québec)



IMAGE CA.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Ariane MERCIER
Conseillère en aménagement

Tél : 514-872-8342

Télécop. : 514-872-1945

IMAGE CA



LOCALISATION



