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

Séance ordinaire du lundi 3 août 2009

Résolution: CA09 170296

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-41

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Michael Applebaum

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-41 visant à autoriser la démolition d'un bâtiment situé aux 5075, 5081 et 5085, rue Jean-Talon Ouest afin de permettre la construction et l'occupation de la phase 1 de bâtiments résidentiels, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire défini par le plan de l'annexe A.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment portant les numéros civiques 5075, 5081 et 5085, rue Jean-Talon Ouest et la subdivision du lot 2 648 666 du cadastre du Québec en lots distincts, dont un sera cédé à la Ville de Montréal à des fins de parc/passage piétonnier, sont autorisés pour la réalisation d'une première phase d'un projet résidentiel, telle qu'illustrée au plan de l'annexe B, pour permettre la construction et l'occupation de bâtiments destinés à des fins résidentielles sur un nouvel emplacement à être créé à l'angle Sud-Est de l'intersection de la rue Buchan et de l'avenue Mountain Sights, conformément aux conditions édictées à la présente résolution.

À cette fin, il est notamment permis de déroger aux articles 6, 7.1, 12 et 15 du *Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (R.R.V.M., c. O-1) ainsi qu'aux articles 8, 9, 11, 12, 13, 16, 22, 34, 49, 52, 53, 54, 55, 60, 71, 75 et 123, ainsi qu'aux dispositions de la section IV du chapitre II du titre II, du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

3. Pour la construction des bâtiments prévus à la présente résolution, les intentions d'aménagement,

les objectifs et les critères relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale énoncés dans la présente résolution ont préséance sur les objectifs et critères énoncés au titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276).

SECTION III

CONDITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE D'APPLICATION

4. La démolition du bâtiment identifié par les numéros civiques 5075, 5081 et 5085, rue Jean-Talon Ouest et de ses dépendances existant le 1^{er} juin 2009 est autorisée.
5. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la première demande de permis de construction et des frais prévus au *Règlement sur les tarifs* (RCA05 17079).
6. Les frais relatifs au murage des égouts et de l'aqueduc, ainsi que ceux relatifs à la désaffectation des entrées charretières doivent être payés avant l'émission du permis de démolition.
7. Les travaux de démolition doivent débuter dans les 6 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution.
8. L'autorisation de démolition est valide pour une durée de 6 mois. Elle est renouvelable une seule fois pour une durée de 3 mois.
9. Si les travaux de construction ne débutent pas dans les 6 mois suivants la fin des travaux de démolition du bâtiment principal, le terrain doit être remblayé et nivelé.

Les travaux de démolition doivent être compris comme étant l'enlèvement du toit, des murs et des cloisons intérieures d'un bâtiment.

10. Les travaux de construction doivent débuter dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.
11. Les travaux de construction de la phase I, y compris les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution, doivent être complétés dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.
12. Aux fins de la présente résolution, un bâtiment peut être constitué de plusieurs parties de bâtiments si celles-ci sont reliées ensemble. Le cas échéant, l'application des normes et des critères édictés dans la présente résolution, ainsi que les normes du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), s'appliquent à chaque partie de bâtiment.

Aux fins du premier alinéa, une partie de bâtiment se définit comme un volume d'un bâtiment, localisé sur le même terrain que le bâtiment dont il fait partie, qui se distingue du reste de l'édifice, notamment par sa hauteur, son alignement de construction et son traitement.

SECTION IV

CONDITIONS APPLICABLES LORS DE LA SUBDIVISION CADASTRALE

13. Une demande d'approbation d'opération cadastrale visant l'ensemble du territoire décrit à l'annexe A doit être déposée avant ou au même moment que la première demande de permis de construction pour la phase I.
14. Cette opération cadastrale doit prévoir la création d'au moins 4 lots, et un de ces lots doit avoir une superficie minimale de 2 279 mètres carrés.

15. Le lot ayant une superficie minimale de 2 279 mètres carrés mentionné à l'article 14 doit être cédé sans frais à la Ville de Montréal à des fins de Parc/passage piétonnier.
16. Étant donné la donation de terrain prévue à l'article 15, les pourcentages prévus à l'article 6 du *Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (R.R.V.M., c. O-1) sont de 0 %.
17. Le lot mentionné à l'article 15 doit être identique à celui situé à l'emplacement identifié comme « Parc » aux plans des annexes B et C, en autorisant une variation de l'emplacement d'au plus 5 %.
18. Le terrain doit être cédé libre de contaminants au sens de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) pour la création d'un parc et d'un passage piétonnier.
19. Lors de la subdivision cadastrale, un seul terrain non constructible, identifié « Lot commun » sur le plan de l'annexe B, peut être créé sans avoir front sur une voie publique. Ce lot doit avoir une superficie maximale de 2 000 mètres carrés.

SECTION V

PHASE I - CONDITIONS APPLICABLES À UN NOUVEL EMPLACEMENT À ÊTRE CRÉÉ À L'ANGLE SUD-EST DE L'INTERSECTION DE LA RUE BUCHAN ET DE L'AVENUE MOUNTAIN SIGHTS

20. Les dispositions de la présente section ne s'appliquent qu'à l'emplacement identifié « I » à l'annexe B.
 21. La superficie de l'emplacement doit avoir au minimum 3 500 et au maximum 4 000 mètres carrés.
 22. Seules les catégories d'usage H.6 et H.7 sont autorisées.
 23. La hauteur maximale en mètres des bâtiments est de 34 mètres.
- Malgré l'article 22 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), une construction hors toit abritant une partie d'un logement n'est pas autorisée au-delà de la hauteur mentionnée au premier alinéa.
24. La hauteur des bâtiments se calcule à partir du niveau de la rue au point identifié « point pour le calcul de la hauteur » sur le plan de l'annexe C.
 25. La hauteur en étages des bâtiments est au minimum de 4 et au maximum de 8 étages.
 26. Malgré l'article 25, il est possible de construire 2 étages supplémentaires, dans la mesure où ces étages respectent les intentions, objectifs et critères mentionnés à la section VI de la présente résolution.
 27. Dans le cas où un seul bâtiment est construit sur l'emplacement, les étages supérieurs au 4^{ième} étage doivent être séparés au centre du bâtiment d'au moins 5 mètres. Le point central du bâtiment peut varier d'au plus 3 mètres.
 28. Dans le cas où deux bâtiments sont construits sur l'emplacement, ils doivent être jumelés, sur les 4 premiers étages. Le cas échéant, les bâtiments doivent comporter, pour les étages supérieurs au 4^{ième} étage, un recul latéral d'au moins 2,5 mètres du côté où les bâtiments sont jumelés.
 29. La hauteur du rez-de-chaussée d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment doit être comprise entre 0

et 1 mètre calculée à partir du niveau de la rue au point identifié « point pour le calcul de la hauteur » sur le plan de l'annexe C.

Toutefois, une fois la hauteur du rez-de-chaussée établie par la construction d'un premier bâtiment, cette hauteur doit être respectée par tout bâtiment ou partie de bâtiment construit sur l'emplacement.

30. La densité doit être comprise entre 1 et 6.

31. Le périmètre d'un étage de stationnement, à l'exclusion de la voie d'accès, ne doit pas dépasser le périmètre hors-sol de chaque élévation de bâtiment.

Malgré le premier alinéa, un étage de stationnement peut dépasser le périmètre hors-sol du bâtiment s'il est entièrement localisé sous le niveau du sol.

32. L'alignement de construction des parties de bâtiment de 4 étages qui sont les plus avancées par rapport à l'avenue Mountain Sights et à la rue Buchan doit être compris entre 4 et 10 mètres.

33. La marge latérale doit être d'un minimum de 2,5 mètres.

34. La marge arrière doit être d'un minimum de 4 mètres.

35. Aucun stationnement extérieur n'est autorisé sur l'emplacement.

36. Aucun équipement mécanique ne doit être visible d'une voie publique adjacente au bâtiment.

Un équipement mécanique au sol masqué derrière un mur n'est pas considéré comme étant visible de la voie publique s'il respecte les conditions suivantes :

- 1° ce mur n'est pas dans une cour avant donnant sur l'avenue Mountain Sights;
- 2° il est situé au niveau du sol;
- 3° sa hauteur maximale est de 1,5 mètre;
- 4° son traitement est similaire à celui de la partie de bâtiment la plus près de ce mur;
- 5° il est caché derrière des plantations qui doivent être approuvées en vertu de la section VI de la présente résolution.

37. Pour tout équipement mécanique localisé sur un toit, les retraits de l'article 21.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) sont applicables à partir du dessus de la membrane du toit du bâtiment construit, même si celui-ci n'atteint pas la hauteur maximale autorisée par l'article 23.

38. Malgré la définition du mot « façade » de l'article 5 et de l'application de la notion d'alignement de construction prévue à la section VI du chapitre III du titre II du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), la cour avant donnant sur l'avenue Buchan est celle identifiée par le hachuré du plan de l'annexe C.

39. La demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager.

Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble de l'emplacement, les éléments suivants :

- 1° le nombre, les variétés et dimensions des arbres ou arbustes devant être plantés sur le site;
- 2° la plantation d'au moins 30 arbres, d'un diamètre d'au moins 5 centimètres calculé à 1,5 mètre du sol, dont au moins 15 doivent être plantés dans la marge avant donnant sur l'avenue Mountain Sights;
- 3° une superficie de plantation d'au moins 50 mètres carrés.

Aux fins du paragraphe 3° du deuxième alinéa, une superficie de plantation est l'étendue d'un terrain

aménagé avec des plantes, des arbustes ou toute autre espèce végétale qui donne des tiges ou des fleurs et de dimension suffisante pour que ceux-ci puissent survivre. Une étendue gazonnée n'est pas considérée comme une superficie de plantation.

40. Les plantations mentionnées à l'article 39 doivent être maintenues en bon état et remplacées au besoin.

SECTION VI

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

41. Aux fins de la délivrance des permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la section V de la présente résolution, les intentions d'aménagement, objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

SOUS-SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

42. Les principales intentions d'aménagement sont les suivantes :

- 1° favoriser la construction de bâtiments résidentiels possédant une architecture contemporaine distinctive;
- 2° développer, par la qualité d'aménagement du projet, un sentiment d'appartenance des occupants au bâtiment et au nouveau quartier;
- 3° accroître la présence d'une végétation de grande qualité sur le site.

SOUS-SECTION 2

IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT OU D'UNE PARTIE DE BÂTIMENT

43. L'objectif visé est que la construction d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un agrandissement s'intègre au cadre bâti du quartier résidentiel environnant, tout en favorisant une implantation qui permet une expression architecturale contemporaine de même que la plantation et la conservation d'arbres et de végétaux dans toutes les cours.

44. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° l'architecture contemporaine du bâtiment peut guider l'implantation du bâtiment ou d'une partie de bâtiment;
- 2° l'alignement de construction d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou de l'agrandissement doit s'harmoniser avec les alignements des bâtiments résidentiels qui lui sont adjacents;
- 3° les plans des façades doivent tendre à être parallèles à la voie publique;
- 4° l'implantation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment adjacent à l'avenue Mountain Sights doit favoriser la création de petites maisonnettes, qui peuvent être jumelées ou non. Si elles ne sont pas jumelées, l'espace les séparant doit être suffisant pour permettre le percement de fenêtres sur le côté des bâtiments;
- 5° l'implantation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment doit favoriser la création d'un couloir visuel continu;
- 6° l'implantation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment doit contribuer à l'animation de la voie publique.

SOUS-SECTION 3

ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT, D'UNE PARTIE DE BÂTIMENT OU D'UN AGRANDISSEMENT EN SUPERFICIE DE PLANCHER OU EN VOLUME

45. L'objectif est de favoriser la création de bâtiments ou de parties de bâtiments de facture architecturale résolument contemporaine qui projettent une image de qualité, en s'inspirant de certaines caractéristiques des bâtiments représentatifs du secteur, tout en s'adaptant à la nouvelle vocation souhaitée du territoire décrit à l'article 1.

46. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° les caractéristiques architecturales d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction récente;
- 2° un bâtiment ou une partie de bâtiment doit pouvoir se lire en deux ou trois composantes distinctes, chacune possédant un volume similaire. Les portions de bâtiments les plus en avancées par rapport à l'avenue Mountain Sights doivent être situées dans la partie basse des bâtiments, et les volumes situés dans la partie supérieure doivent être plus en retrait, de manière similaire à celle présentée à l'annexe D. Le cas échéant, si deux étages supplémentaires sont construits, ceux-ci doivent se lire comme une 3^{ème} composante distincte des 2 précédentes. Le tout doit posséder une cohérence architecturale;
- 3° la hauteur des portions de bâtiments les plus en avancée par rapport à l'avenue Mountain Sights doit s'apparenter à celle de la majorité des bâtiments résidentiels localisés de l'autre côté de cette voie publique, entre les rues Jean-Talon Ouest et Paré;
- 4° la hauteur d'un rez-de-chaussée, telle que prévue à l'article 29 de la présente résolution, doit tendre à diminuer la hauteur du bâtiment ou d'une partie de bâtiment par rapport à la rue Buchan.
- 5° la façade de chacun des volumes peut prévoir des avant-corps si ceux-ci possèdent des lignes droites et des reculs, des changements dans les couleurs de matériaux ou les matériaux eux-mêmes;
- 6° le plan de façade de chacune des portions de bâtiment comprises entre les 5^{ème} et 8^{ème} étages peut prévoir des avancées si celles-ci possèdent des lignes droites et sont d'au plus 1,2 mètre, de même que des reculs ou des changements dans les couleurs de matériaux ou dans les matériaux eux-mêmes si ces modulations dans la géométrie permettent d'éviter la création d'une longue barre massive;
- 7° la partie supérieure d'une façade doit présenter un élément architectural horizontal, tel une marquise, un bandeau, un parapet, sur au moins 50 % de la largeur de celle-ci, afin de contribuer à atténuer la masse du bâtiment ou d'une partie de bâtiment;
- 8° les rez-de-chaussée d'un plan de façade de chacun des rez-de-chaussée d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment donnant sur l'avenue Mountain Sights doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
- 9° le traitement de l'enveloppe extérieure doit préconiser l'utilisation de maçonnerie. Les autres parements privilégiés peuvent être le métal, le verre ou le bois;
- 10° les dimensions et l'apparence extérieure de deux bâtiments ou de deux parties de bâtiments mentionnés à la section V de la présente résolution doivent être identiques;
- 11° le choix des couleurs et des matériaux des portions de bâtiments les plus en avancées par rapport à l'avenue Mountain Sights doit permettre de favoriser un lien avec les bâtiments résidentiels existant dans le secteur. Le choix des couleurs et matériaux de l'ensemble doit donner à l'ensemble une cohérence architecturale;
- 12° les toits doivent être plats. Ils doivent être traités comme une 5^{ème} façade. Les toitures végétalisées sont encouragées;
- 13° un bâtiment ou une partie de bâtiment doit optimiser le pourcentage d'ouvertures sur chaque élévation, en tenant compte des considérations techniques et de l'ensoleillement que reçoit chaque élévation;
- 14° les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration au bâtiment;
- 15° la construction des étages 9 et 10 d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment doit limiter l'impact que ceux-ci peuvent occasionner sur l'ensoleillement des parties intérieures du territoire identifiées à l'annexe A, notamment le lot identifié « Lot commun » à l'annexe C. Les retraits de chacun de ces étages doivent être similaires à ceux présentés au plan de l'annexe D.

SOUS-SECTION 4
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

47. L'objectif est de faire en sorte que, lors de la préparation des plans pour les volumes des bâtiments, les espaces non construits autour d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment fassent l'objet d'une planification de façon à insérer un bâtiment ou une partie de bâtiment dans un îlot de verdure, ainsi que de mettre en valeur les bâtiments et le site. Il s'agit également de favoriser une appropriation ou une utilisation des espaces extérieurs par les différents occupants.

48. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° au moins un alignement d'arbres doit être aménagé dans une cour avant;
- 2° la présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
- 3° les espaces extérieurs doivent être accessibles;
- 4° la privatisation des espaces localisés derrière le plan de façade le plus rapproché et donnant sur l'avenue Mountain Sights, ainsi que ceux situés dans une cour latérale ou arrière, doit être privilégiée;
- 5° l'appropriation par les occupants des espaces mentionnés au paragraphe 3 doit être favorisée;
- 6° les espèces végétales doivent contribuer à masquer durant toute l'année un étage de stationnement hors sol ou un mur cachant un équipement mécanique;
- 7° l'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport aux marges et à la sécurité des occupants, tout en optimisant le fonctionnement de l'ensemble.

ANNEXE A

Plan du lot existant préparé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et estampillé en date du 4 juin 2009.

ANNEXE B

Plan intitulé « Subdivision cadastrale » préparé par Christian Thiffault architecte et estampillé en date du 8 juin 2009.

ANNEXE C

Plan intitulé « Implantation » préparé par Christian Thiffault architecte et estampillé en date du 8 juin 2009.

ANNEXE D

Plan intitulé « Coupe » préparé par Christian Thiffault architecte et estampillé en date du 8 juin 2009.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.09 1083886009

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 août 2009



Arrondissement de Côte-des-Neiges
 Notre-Dame-de-Grâce
 Direction de l'aménagement urbain et
 services aux entreprises
 Division de l'urbanisme

 8 juin 2009
 Reçu le

ANNEXE B

ARCHITECTES:
christian THIFFAULT
 architecture | design urbain
 55, mont royal ouest #209
 Montréal, Québec h2x 2s6
 Tél: 514 687 3953
 Fax: 514 687 3952

NOM DU CLIENT:

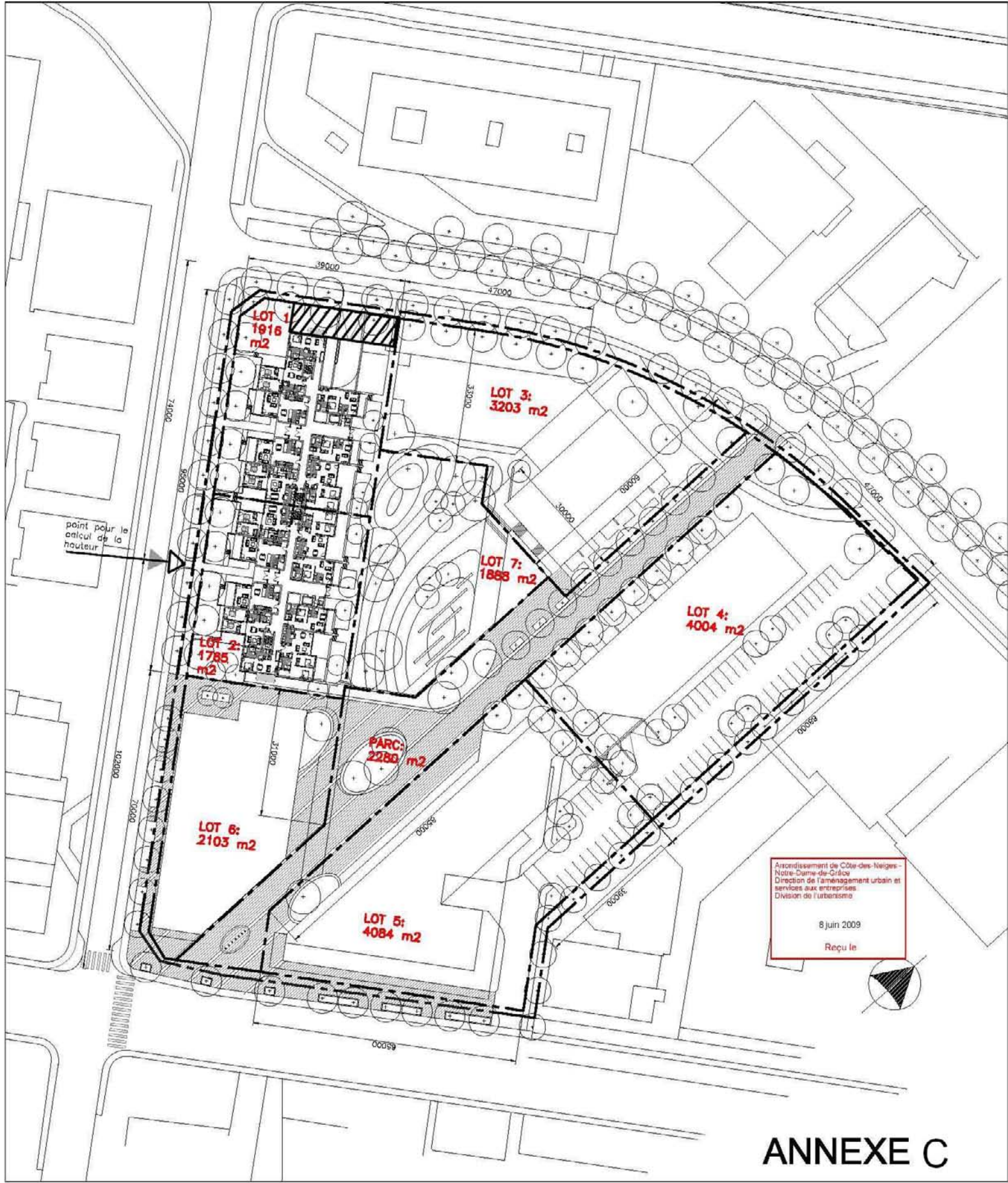
NOM DU PROJET:
SITE TRICOTS DORÉS
TITRE DU DESSIN:
SUBDIVISION CADASTRALE

ÉCHELLE: 1:500
DATE: 2009-06-08
NO. PROJET:
FICHER:

DESSINÉ PAR: JP
VERIFIÉ PAR: CT
EXTRAIT DE:
NO. RÉVISION:

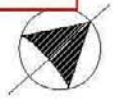
NO. CROQUIS:

3/3



Arrondissement de Côte-des-Neiges-
 Notre-Dame-de-Grâce
 Direction de l'aménagement urbain et
 services aux entreprises
 Division de l'urbanisme

 8 juin 2009
 Reçu le



ANNEXE C

ARCHITECTES:
christian THIFFAULT
 architecture design urbain
 55, mont royal ouest #209
 Montréal, Québec h2x 2s6
 Tel: 514 687 3953
 Fax: 514 687 3952

SCEAU:

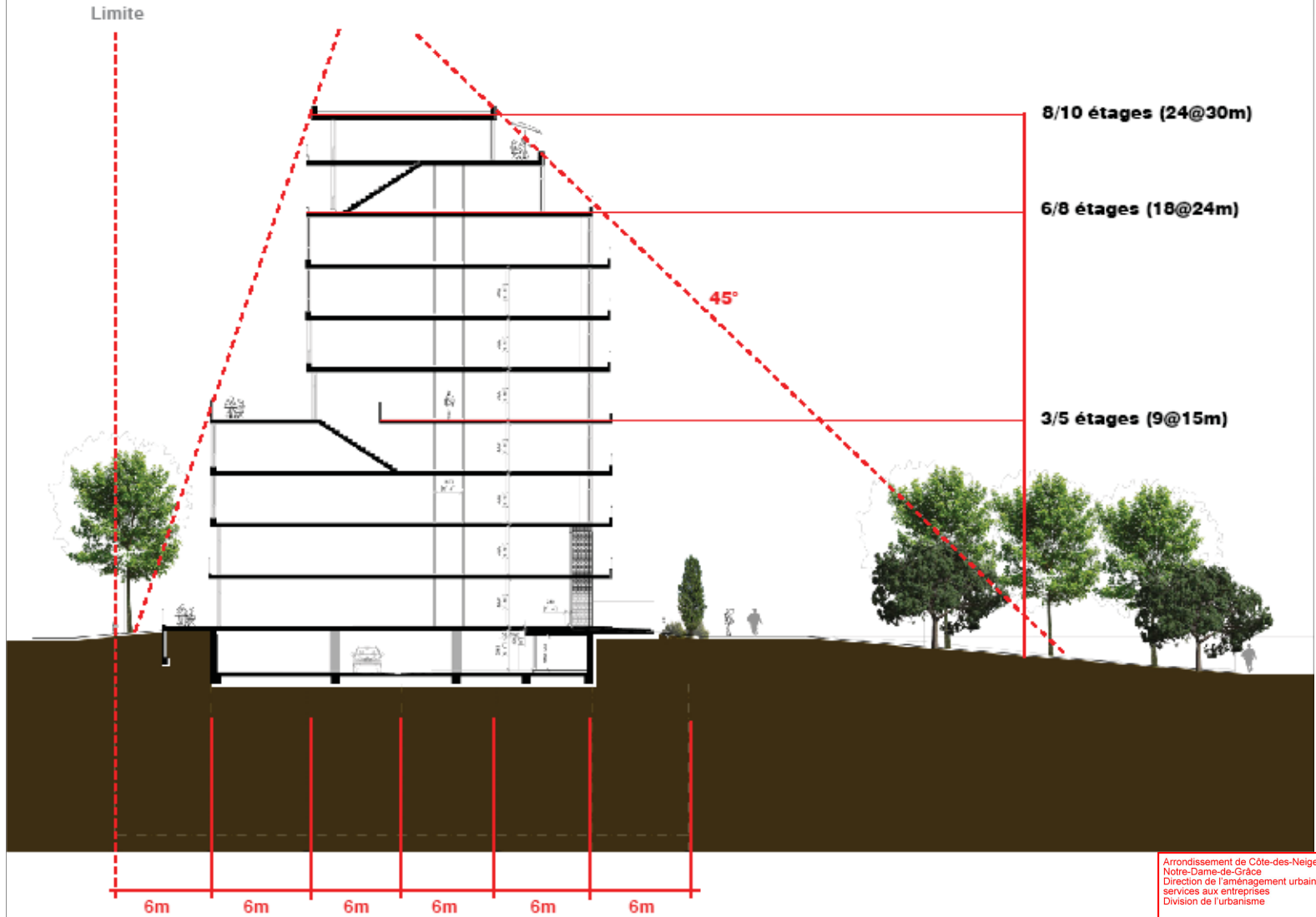
NOM DU CLIENT:

NOM DU PROJET:
SITE TRICOTS DORÉS
TITRE DU DESSIN:
IMPLANTATION

ECHELLE:	1:500	DESSINÉ PAR:	JP
DATE:	2009-06-08	VERIFIÉ PAR:	CT
NO. PROJET:		EXTRAIT DE:	
FICHER:		NO. RÉVISION:	

NO. CROQUIS:

1/3



Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

8 juin 2009

Reçu le

ANNEXE D

ARCHITECTES:
christian THIFFAULT
architecture | design urbain
55, mont royal ouest #209
Montréal, Québec h2x 2s6
Tel: 514 687 3953
Fax: 514 687 3952

SCEAU:

NOM DU CLIENT:

NOM DU PROJET:

SITE TRICOTS DORÉS

TITRE DU DESSIN:
COUPE

ÉCHELLE:

1:500

DATE:

2009-06-08

NO. PROJET:

FICHER:

DESSINÉ PAR:

JP

VERIFIÉ PAR:

CT

EXTRAIT DE:

NO. RÉVISION:

NO. CROQUIS:

2/3

Identification		Numéro de dossier : 1083886009
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition d'un bâtiment situé aux 5075, 5081 et 5085, rue Jean-Talon Ouest afin de permettre la construction et l'occupation de la phase 1 de bâtiments résidentiels, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Un requérant souhaite démolir un ancien bâtiment industriel afin de construire un complexe résidentiel d'environ 750 logements, ainsi que des espaces commerciaux, dans un secteur industriel en voie de revitalisation. Le présent dossier concerne la phase 1 du projet qui pourrait en compter 5 ou 6.

Ce projet, non conforme à la réglementation de zonage, mais respectant les objectifs du Plan d'urbanisme, peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) de l'arrondissement, après consultation auprès du comité consultatif d'urbanisme (CCU). Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le terrain visé par la demande possède une construction dont les numéros sont les 5075, 5081 et 5085, rue Jean-Talon Ouest. Ce terrain est bordé à l'ouest par l'avenue Mountain Sights et au nord par la rue Buchan. Il s'agit d'un ancien garage d'autobus qui a été reconverti à des fins industrielles, à la fin des années 1990. Depuis quelques années, l'industrie qui y était installée (Tricots Dorés) a fermé ses portes et seuls demeurent ouverts de petits locaux commerciaux.

Une partie du terrain, à l'arrière, est utilisée comme stationnement, notamment pour l'entreprise Positron, située de l'autre côté de la rue Buchan. À l'est du site se trouve un bâtiment de trois étages. De l'autre côté de l'avenue Mountain Sights sont localisées la SPCA ainsi que quelques bâtiments résidentiels de trois étages, de même qu'un édifice commercial d'un étage. Au-delà, à 150 mètres du terrain vers l'ouest, se trouve la station de métro Namur.

Le terrain est localisé dans le secteur Namur / Jean-Talon Ouest, un secteur qui fait l'objet d'une réflexion approfondie afin d'établir les interventions réglementaires (zonage) et publiques nécessaires pour donner une signature à un nouveau quartier mixte, comportant une part importante de logements, que l'arrondissement souhaite développer.

1. Orientations du Plan d'urbanisme de Montréal pour le secteur

Ce secteur a reçu une affectation « secteur mixte » au Plan d'urbanisme et au Chapitre d'arrondissement, ce qui autorise des usages commercial, de bureau et d'habitation. Les prescriptions de la carte « densité de construction » sont les suivantes :

- bâti de deux à douze étages;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35 % et maximum de 100 %);
- coefficient d'occupation au sol (COS) du secteur : de 1 à 6.

2. Règles de zonage actuellement applicables

Les dispositions de zonage ne reflètent pas entièrement la nouvelle vocation du site.

- Usages : C.6B, C.7B, I.2C, C.1(2)C
- Hauteur (étages) : tout nouvel usage doit être intégré dans un bâtiment qui comprend au minimum quatre étages.
- Hauteur (mètres) : Maximum de 16 m.
- Densité : entre 1 et 3.
- Taux d'implantation : entre 35 % et 85 %.
- Alignement de construction : PIIA.
- Maçonnerie : minimum de 80 %.

3. Dérogations au Règlement d'urbanisme demandées

Les principales dérogations au projet sont les suivantes :

- la hauteur en mètres et en étages;
- la densité;
- l'usage.

N. B. La résolution pourrait ajouter des normes sur certains aspects du projet, plus contraignantes ou plus souples que celles du règlement, afin d'obtenir un projet répondant à la planification prévue pour ce secteur, notamment au niveau de l'architecture différente souhaitée.

4. Plan d'ensemble pour le site

Le requérant dépose une étude d'analyse urbaine qui retrace l'origine des tracés contigus au site et le développement du site lui-même. Cette étude relève, entre autres, le fait que deux trames de rue différentes, celle de la rue de la Savane et celle du boulevard Décarie, ont influencé l'orientation des bâtiments dans le secteur et que le bâtiment actuel, situé aux 5075, 5081 et 5085, rue Jean-Talon Ouest suit ces deux trames.

Il est donc proposé de construire entre six et huit nouveaux bâtiments, dont certains reprendraient l'une ou l'autre de ces trames. Les bâtiments auraient soit front sur l'avenue Mountain Sights, soit sur la rue Buchan (réaménagée en corridor vert) ou soit sur la rue Jean-Talon Ouest. Puisqu'il est question de subdiviser le terrain, l'ajout de lots nécessite la cession de 10 % de la superficie du terrain à des fins de parc. Il est ainsi proposé d'aménager un parc linéaire traversant en diagonale le site à partir du coin de la rue Jean-Talon et de l'avenue Mountain Sights. Ce parc constituerait une continuité de la coulée verte que l'arrondissement souhaite voir aménager dans le secteur et pourrait être utilisé comme raccourci pour atteindre la station de métro et les propriétés situées au nord-est du secteur.

Le parc constituerait la composante principale d'un vaste aménagement paysager qui ceinturerait les

différentes composantes du projet. Cet aménagement paysager permettrait d'augmenter sensiblement les zones plantées, sauf pour la partie la plus près de l'intersection Jean-Talon Ouest et Mountain Sights, qui pourrait être plus minéral pour permettre le prolongement à l'extérieur des commerces intérieurs adjacents et favoriser l'appropriation de ces espaces publics et privés.

Les bâtiments qui seraient localisés sur la rue Jean-Talon Ouest, en recul d'environ 5 m par rapport à la limite de propriété, auraient leur rez-de-chaussée et, possiblement, leurs deux ou trois premiers étages dédiés à des fins commerciales ou de bureau. Ces commerces, ainsi qu'un bâtiment situé majoritairement sur Mountain Sights, pourraient comporter des établissements attenants au parc, et seraient accessibles par les piétons qui fréquentent ce dernier.

La majorité des stationnements seraient souterrains. Cependant, une cinquantaine d'unités seraient aménagées hors sol, entre autres, pour répondre aux besoins des commerces.

Caractéristiques du projet d'ensemble

- Démolition du bâtiment actuel.
- Environ 750 logements construits, ainsi que des espaces commerciaux et de bureaux.
- Une hauteur variant entre huit et douze étages.
- Un taux d'implantation d'environ 40 %.
- Une densité d'environ 4.
- Présence commerciale sur Jean-Talon Ouest.

5. Phase 1

Dans un premier temps, il est prévu de procéder à une subdivision cadastrale et de débiter avec un premier projet (en deux étapes) localisé sur un nouveau lot qui serait créé à l'angle de l'avenue Mountain Sights et de la rue Buchan. Les caractéristiques de ce premier projet seraient les suivantes :

- construction d'environ 140 unités résidentielles aménagées en deux bâtiments jumelés. En apparence, ces deux bâtiments, qui auraient les mêmes caractéristiques, seraient perçus comme une seule et même entité;
- hauteur maximale de dix étages et environ 35 m;
- une partie des bâtiments d'environ 6 m est en avancée par rapport aux plans principaux et possède une hauteur s'apparentant avec les bâtiments résidentiels situés à l'ouest de l'avenue Mountain Sights, soit environ quatre étages. Le projet permettrait donc la construction de maisonnettes pour lesquelles certaines unités seraient directement accessibles par l'avenue Mountain Sights. Les autres unités seraient accessibles par une porte principale. Les unités des rez-de-chaussée situées derrière auraient accès à une petite terrasse;
- les autres parties des bâtiments, situées en retrait, possèderaient quant à eux dix étages. Les deux derniers étages pourraient être seulement autorisés dans la mesure où leur impact visuel et sur l'ensoleillement à l'arrière soit limité, et qu'ils ajoutent une caractéristique qui rend le projet d'ensemble plus intéressant;
- l'apparence générale du bâtiment serait contemporaine;
- les élévations du volume seraient généralement unies puisque des accès extérieurs sur les étages seraient localisés en loggias. Des avancées pourraient être autorisées, dans la mesure où leur projection est inférieure à 1,2 m et leur forme carrée;
- les unités de stationnement seraient localisées en sous-sol. Le ratio serait d'environ 0,5 unité de stationnement par logement.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis qu'un changement de vocation, combiné avec une densification importante, est des plus souhaitables pour ce site. Ainsi, elle est favorable au réaménagement du site pour les raisons suivantes :

- il est conforme à plusieurs des objectifs du Plan d'urbanisme, notamment celui de construire dans l'île de 60 000 à 75 000 logements (objectif 2), ainsi qu'aux exigences d'affectation du sol et de densité du

Plan d'urbanisme de Montréal et du Chapitre d'arrondissement;

- la proposition rencontre les orientations préliminaires du Plan directeur pour le secteur Namur / Jean-Talon Ouest, et qui a déjà fait l'objet d'une présentation au CCU;
- le projet permettra le remplacement d'une superficie largement pavée par des bâtiments entourés d'un aménagement paysager;
- sans être le premier projet dans le secteur, l'importance de celui-ci devrait donner le ton pour susciter d'autres projets similaires à la grandeur du secteur;
- l'implantation de logements dans ce secteur permettra de tirer le maximum de la proximité de la station de métro Namur (un peu plus de 150 mètres de distance) et encouragera ainsi l'utilisation de moyens de transport alternatifs à l'automobile.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est également favorable à la phase 1 du projet pour les raisons suivantes :

- l'articulation générale du volume et les grands principes de composition architecturale donnent un bâtiment résolument contemporain, tout en s'intégrant aux bâtiments existants dans le secteur;
- le projet tient compte de la proximité de la station de métro Namur et offre un nombre restreint d'unités de stationnement;
- le projet prévoit que des portions de la façade donnant sur l'avenue Mountain Sights soient en avancée, de manière à faciliter l'intégration du projet par rapport aux bâtiments situés à l'ouest de cette voie publique. Cette exigence sera inscrite, voir augmentée, par des dispositions que contiendra la résolution du projet particulier;
- la résolution établit des critères d'appréciation architecturale et d'aménagement paysager qui devront être respectés. Ainsi, le permis de construction devra faire l'objet d'une approbation par PIIA;
- le projet prévoit également un aménagement paysager particulier à l'avant et dans les marges latérales (ou arrière) afin d'atteindre l'objectif établi par l'arrondissement de maximiser les espaces verts;
- à sa séance du 28 mai 2009, le CCU a émis un avis favorable à la phase 1 du projet.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

22 juin 2009 :	Adoption d'un projet de résolution
3 août 2009:	Consultation publique
3 août 2009 :	Adoption d'un second projet de résolution
8 septembre 2009 :	Adoption de la résolution
Septembre 2009 :	Demande de permis et PIIA
Fin septembre 2009 :	Émission du permis

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et est admissible en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Éric COUTURE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention**Responsable du dossier**

Nicolas LAVOIE
Conseiller en aménagement
Tél. : 872-4837
Télécop. : 868-5050

Louis Brunet
Chef de division - urbanisme

Endossé par :

Daniel LAFOND
Directeur

Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050

Date d'endossement : 2009-06-12 12:59:43

Numéro de dossier :1083886009