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

Séance ordinaire du lundi 7 octobre 2019

Résolution: CA19 27 0327

Adopter le premier projet de résolution du projet particulier PP27-0281 autorisant la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel/commercial) sur le lot 1 360 271 dans le secteur du PPU Assomption Nord.

Il est proposé par Pierre LESSARD-BLAIS

appuyé par Laurence LAVIGNE LALONDE

Et résolu :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (RCA02-27009),

Le premier projet de résolution du projet particulier PP27-0281 autorisant la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel/commercial) sur le territoire d'application composé du lot 1 360 271.

À cette fin, il est permis de déroger à certaines dispositions du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeu et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055) et du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), et ce, selon les dispositions suivantes :

1. Malgré l'article 1 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeu et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055), le mot « site » comprend le territoire composé des lots 1 360 253, 1 360 264, 1 360 271, 1 360 273, 1 360 275 et 4 324 664 (partie du plan complémentaire PC-03984).

2. Malgré les articles 3, 4, 5 et 11 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeu et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055), préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement une partie de terrain, équivalente à un maximum de 10 % de la superficie du site décrit à l'article 1, et qui, de l'avis de la Ville, convient à l'établissement d'un parc, d'un terrain de jeu ou d'une place publique.

La cession de terrain visé au premier alinéa doit être accompagnée d'une demande permis de construction, conformément aux dispositions de l'article 2 de la résolution autorisant le projet particulier PP27-0282.

3. Malgré les articles 9 et 10 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) :

- 1° la hauteur minimale en étages d'un bâtiment est d'un étage;
- 2° la hauteur maximale d'un bâtiment est de 12 étages et de 40 mètres.

4. Les articles 24 à 28 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) ne s'appliquent pas.
5. Malgré l'article 34 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), la densité maximale autorisée est de 6.
6. Le deuxième alinéa de l'article 50 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) ne s'applique pas.
7. L'article 52 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) ne s'applique pas.
8. Malgré l'article 196.3 du Règlement 01-275, un logement est autorisé à l'étage immédiatement supérieur au rez-de-chaussée.

Conditions

9. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être approuvé conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).
10. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, une entente, relative au projet particulier PP27-0280, doit être signée entre le requérant et la Direction de l'habitation de la Ville dans le cadre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Garantie financière

11. La délivrance d'un certificat de démolition visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une garantie financière d'un montant à être déterminé avant l'adoption du second projet de la présente résolution. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction d'un premier bâtiment soient complétés.

Délais de réalisation

12. Les travaux de démolition autorisés par la présente résolution doivent être complétés dans un délai de 24 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.
13. Les travaux de construction autorisés par la présente résolution doivent débuter dans les 120 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation qui fait l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.
14. Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin de la validité du permis de construction.

À défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (RCA02-27009), s'appliquent.

Toute disposition non compatible avec les dispositions contenues dans la présente résolution ne s'applique pas. Toute autre disposition non incompatible continue de s'appliquer.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Dina TOCHEVA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 octobre 2019

Identification		Numéro de dossier : 1195378010
Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter le projet particulier PP27-0281 autorisant la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel/commercial) sur le lot 1 360 271 dans le secteur du PPU Assomption Nord.	

Contenu

Contexte

Mandatée par le propriétaire, la firme d'urbanistes-conseils Fahey et Associés a déposé une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant un site localisé dans le secteur du PPU Assomption Nord.

Le site visé par le projet se trouve à l'angle du boulevard de l'Assomption et de la rue Chauveau (cadran sud-est), il est adjacent à la station de métro Assomption et comporte un bâtiment commercial.

Le projet consiste à démolir le bâtiment existant et à construire un bâtiment à vocation mixte (commerciale/résidentielle). Un total d'environ 460 logements et une superficie de plancher commerciale de 1 260 m² sont prévus et la hauteur des bâtiments proposés varie de 2 à 12 étages.

Projet global

Le projet s'inscrit dans un vaste projet de développement de trois sites, deux autres sites faisant également l'objet de demandes de PPCMOI :

(L'identification des sites fait référence au cahier de présentation déposé par le promoteur et daté du 3 septembre 2019)

- Site 1 - lots 1 360 253 et 1 360 275 - PP-27-0280 - dossier no. 1195378009;
- **Site 2 (présent dossier) - lot 1 360 271 - PP27-0281 - dossier no. 1195378010;**
- Site 3 - lots 360 264, 1 360 273 et 4 324 664 - PP27-0282 - dossier no. 1195378011.

N. B. : L'objet de la présente décision porte uniquement sur le projet du site 2.

Le projet global (sites 1, 2 et 3) propose environ 1 880 nouveaux logements ainsi que 3 500 m² de superficie commerciale en plus de 24 000 m² de superficie institutionnelle destinée à un centre de réadaptation.

Cession de terrain à des fins publiques

Dans le cadre des trois projets, une superficie équivalente à 10 % des trois sites sera cédée à la Ville à titre d'espace public. À cet égard, la proportion de terrain cédé sera modulée de la façon suivante :

Site 1 : 1 519 m² représentant 10,3 % du site 1 et 4,3 % du total des trois sites

Site 2 : 2 064 m² représentant 20,3 % du site 2 et 5,7 % du total des trois sites

Site 3 : 0

Ainsi, la cession de terrain à des fins de parcs atteint 10 % de la superficie totale des trois sites conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et aux orientations du PPU Assomption Nord. Ces terrains permettront, entre autres, l'aménagement d'un espace public aux abords de la station de métro Assomption, d'un autre espace public séparant en deux le site 1 en bordure du boulevard de l'Assomption et la mise en place de portions de sentiers piéton.

Deux emprises de rues seront également aménagées, selon les balises établies par l'arrondissement, et cédées par le requérant en vertu du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (08-013). Ces voies de circulation seront axées sur le transport actif et favoriseront la connectivité des points névralgiques du secteur, dont la station de métro Assomption.

Logements sociaux et abordables

En regard de l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, le site 2 est lié au site 1 qui prévoit l'inclusion de la totalité des logements sociaux et abordables du projet global par la construction d'un bâtiment abritant 300 logements sociaux dans le cadre du programme AccèsLogis de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et d'un bâtiment de 250 logements abordables dans le cadre du programme Accès Condos de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). La réalisation du présent projet est conditionnelle à la construction de ces logements.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Suite à la démolition du bâtiment existant et à la subdivision du terrain afin de constituer une place publique, le projet prévoit la construction d'un bâtiment, érigé sur le lot restant.

* L'identification des lots fait référence au cahier de présentation déposé par le promoteur et daté du 3 septembre 2019.

Lot 5 : Le bâtiment comporte environ 462 logements (selon les typologies qui seront retenues) ainsi que des locaux commerciaux au rez-de-chaussée (environ 1 150 m²) pour une superficie totale de plancher brute d'environ 47 400 m², comprenant également un stationnement étagé dissimulé au cœur du bâtiment. Le taux d'implantation est de 84 % et la densité de 6, soit les maximums prévus par la réglementation. Les usages commerciaux longent le boulevard de l'Assomption, une partie de la rue Chauveau ainsi que la place publique de sorte à favoriser son animation. Ces usages occupent une hauteur équivalente à 2 étages résidentiels. Le reste du périmètre de l'immeuble est occupé par des logements sur 2 étages donnant immédiatement accès à la rue et aux espaces publics. Au niveau volumétrique, le bâtiment forme un îlot complet. Les hauteurs varient de 2 à 12 étages, créant une alternance entre des parties plus basses et des parties plus hautes. Les sections à 12 étages sont parallèles à l'espace public et à la rue Chauveau. Les deux premiers niveaux de la cour intérieure sont occupés par un stationnement étagé, non perceptible de l'extérieur à l'exception de l'accès qu'on aperçoit depuis la rue Chauveau. Le stationnement respecte les paramètres réglementaires quant au nombre maximal de cases prévues à proximité des stations de métro.

Déroptions

Le projet déroge à certaines dispositions du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeu et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055) et du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), à savoir :

Règlement 17-055

Bien que, dans le cadre du projet global, la cession de terrain atteigne 10 % de la superficie totale des trois sites, les demandes d'opérations cadastrales se faisant distinctement pour chacun des sites, le PPCMOI doit prévoir une dérogation afin d'éviter toute non-conformité à chacune des demandes de permis de lotissement.

Article 1 - La cession pour fins de parcs se fera à l'échelle des trois sites du projet global. La définition du terme " site " au sens du règlement est donc revue afin d'inclure la superficie des terrains des trois sites du projet global.

Articles 3, 4, 5 et 11 - La proportion de superficie de terrain cédée (20,3 %) varie du 10 % prévu au règlement, mais est rétablie à 10 % sur l'ensemble des trois sites du projet global. Il est également prévu que la cession se fasse en terrain plutôt que par une compensation financière même si la situation le permettait.

Règlement 01-275

Articles 9 et 10 - Relativement à la hauteur maximale autorisée en mètres et en étages. Le projet prévoit la construction d'un bâtiment ayant une hauteur variant de 2 à 12 étages et atteignant 40 mètres. Le règlement d'urbanisme prévoit une hauteur minimale et maximale de 6 étages pouvant atteindre 23 mètres.

Articles 24 à 28 - Relativement aux règles d'insertion pour la hauteur des bâtiments.

Article 34 - Relativement à la densité maximale autorisée. La densité maximale prescrite au règlement d'urbanisme est fixée à 4. La densité du projet est de 6.

Articles 50 et 52 - Relativement à l'alignement de construction. Cet élément sera évalué et approuvé dans le cadre d'une révision architecturale (PIIA).

Article 196.3 - Relativement à l'interdiction prévoyant que les deux premiers étages des bâtiments longeant le boulevard de l'Assomption soient occupés par des logements. Le deuxième étage du bâtiment est occupé par des logements.

Justification

La Direction d'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a analysé la demande en fonction du milieu environnant, de la réglementation et de l'intérêt public et estime que la réalisation du projet, tel que présenté, est souhaitable et recommande favorablement l'octroi des dérogations énumérées ci-haut pour les raisons suivantes :

- Le projet répond aux objectifs de densification du secteur préconisé par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), le Plan de développement de Montréal (PDM), le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) ainsi que le Plan d'urbanisme (PU);
- Le projet s'inscrit dans les orientations du PPU, en mettant en place plusieurs composantes ciblées :
 - constitution d'espaces publics cédés à la Ville;
 - contribution à la mixité, en intégrant des composantes commerciales en plus de la fonction résidentielle;
 - mise en réseau des rues et des espaces publics planifiés, priorisant les déplacements actifs dans le secteur;
 - augmentation de la densité résidentielle, permettant d'optimiser l'utilisation de la station de métro Assomption.
- Le projet est lié à la construction de 300 logements sociaux et 250 logements abordables sur le site 1 et répond à une demande du milieu ainsi qu'à la politique de la Ville en la matière;
- Le requérant devra ratifier une entente concernant l'obligation de réaliser le volet logements sociaux

et le volet logements abordables sur le site 1;

- Le projet met en relation les bâtiments et les espaces publics planifiés;
- Des espaces extérieurs privés sont prévus afin de répondre aux besoins des futurs résidents;
- Les espaces disponibles pour la plantation d'arbres facilitent la gestion des eaux de ruissellement et favorisent la création d'une canopée végétale;
- Des interventions appropriées sont planifiées à l'interface entre des usages de sorte à favoriser la cohabitation;
- Le bâtiment à démolir ne présentent pas de caractéristique architecturale significative. Des garanties financières seront déposées afin d'assurer la réalisation du projet de remplacement;
- Le projet est soumis à une révision architecturale selon le Titre VIII du *Règlement d'urbanisme (01-275)*, et sera évalué par le comité consultatif d'urbanisme et approuvé par le conseil d'arrondissement, et ce, avant l'émission du permis de construction.

À la séance du 3 septembre 2019, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande sans proposer de condition supplémentaire.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Le projet s'intègre dans un projet global qui comporte des plus-values touchant chacun des trois axes du développement durable.

Écologique - Optimisation de l'utilisation des infrastructures de transport en commun.

Social - Création de milieux de vie de qualité, incluant des logements destinés aux familles, des logements abordables et des logements sociaux.

Économique - Diversification des activités par l'introduction des fonctions commerciale et institutionnelle en plus de l'habitation. Création de plus de 400 emplois de qualité.

Impact(s) majeur(s)

- Création de plus de 460 unités d'habitation;
- Création d'un espace public totalisant 2 064 m².

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Le projet particulier contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

- Adoption du premier projet de résolution;
- Assemblée publique de consultation sur le projet;
- Adoption du second projet de résolution;
- Demande d'approbation référendaire (le cas échéant);
- Adoption de la résolution;

- Si requis, tenue d'un registre;
- Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
- Émission du permis des permis.

La zone visée (0729) n'est pas adjacente à une limite d'arrondissement.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Cette demande est conforme aux dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-27009) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ainsi qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

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.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention
Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier François MIHOS Conseiller en aménagement Tél. : 514.872.7581 Télécop. : 514.872.2312	Endossé par : Réjean BOISVERT Chef de division - Division de l'urbanisme Tél. : 514 872-9635 Télécop. : 514 872-2312 Date d'endossement : 2019-10-01 13:42:32
--	--

Approbation du Directeur de direction Pierre-Paul SAVIGNAC Directeur Tél. : 514-872-4160 Approuvé le : 2019-10-01 13:47	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
--	---

Numéro de dossier : 1195378010

Numéro de dossier : 1195378010

Unité administrative responsable

Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme

Objet

Adopter le projet particulier PP27-0281 autorisant la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel/commercial) sur le lot 1 360 271 dans le secteur du PPU Assomption Nord.



Visuel CA _1195378010.pdf



Plan localisation_1195378010.pdf



2019-09-03_CCU extrait PV.pdf



2018-11-15_CCU extrait PV.pdf

Responsable du dossier

François MIHOS

Conseiller en aménagement

Tél. : 514.872.7581

Numéro de dossier : 1195378010



**Comité consultatif d'urbanisme – séance spéciale
CCU-2018-12**

**PROCÈS-VERBAL
Séance tenue le jeudi, 15 novembre 2018, à 8 h 30
au 6854, rue Sherbrooke Est
à la salle DSA**

3.1 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

AVIS 27-CCU2018-2056

Objet : Avis préliminaire concernant le développement, par projet particulier, de trois sites mixtes résidentiel/commercial dans le secteur du PPU Assomption Nord (district Louis-Riel).

Endroit : Secteur du PPU Assomption Nord

Responsable du dossier : M. François Mihos, conseiller en aménagement

Synthèse des débats :

- Présentation du dossier par les consultants Fahey et associés pour le compte de Merlin immobilier.

Les membres prennent connaissance du dossier et émettent les commentaires suivants :

- La relation entre les projets et le programme particulier d'urbanisme (PPU) Assomption Nord

Le projet présente différents volumes qui semblent avoir été conçus individuellement; peu de travail d'intégration est démontré en lien avec la planification du secteur du PPU. Dans cette optique, il faudrait démontrer comment le projet s'articule à travers le concept d'aménagement du PPU, notamment en créant un lien avec le point central du secteur, soit la station de métro Assomption ainsi que les espaces publics projetés;

- La relation entre les projets et son environnement immédiat

Les volumes présentés semblent avoir été créés par un calcul mathématique sans démontrer une sensibilité pour le milieu d'insertion. Il faudrait justifier la

volumétrie. Par exemple, les membres se questionnent à savoir pourquoi les bâtiments des sites 1 et 3 ne reprennent pas la modulation du site 2. De plus, il faudrait démontrer comment les éléments du paysage existant peuvent être mis en valeur. Un schéma présentant la relation entre les trois projets et l'environnement existant serait pertinent. Dans l'objectif de comprendre l'impact du projet à l'échelle humaine, des visuels au niveau de la rue seraient judicieux;

- La phase 1 du projet propose des logements sociaux et abordables. Étant donné que ce projet est le premier à se réaliser, les membres se soucient de la qualité de vie des résidents pionniers dans ce secteur. Le secteur n'est présentement pas bien desservi et aucun commerce n'est prévu dans un des deux bâtiments ayant front sur le boulevard de l'Assomption. Les membres soulèvent que le concept de *Transit-oriented development* (TOD) vise non seulement la densité, mais aussi un milieu de vie complet offrant une mixité des usages. Le comité est d'avis qu'il serait souhaitable de maintenir un basilaire commercial au rez-de-chaussée, tel prévu dans le PPU et le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275);
- Le comité remarque la présence d'une industrie adjacente à la phase 1, ce qui soulève une inquiétude par rapport à la cohabitation entre l'usage industriel et résidentiel projeté. Dans ce sens, il serait souhaitable qu'un aménagement paysager de type « zone tampon » soit planifié et présenté par mesure d'atténuation;
- Le comité soulève la pertinence pour la phase 2 de présenter un accès intérieur direct à l'édicule de la station de métro Assomption;
- La section de 12 étages proposée pour la phase 3 n'est pas souhaitable vue la volonté du PPU de diminuer la hauteur vers la rue Dickson. Le comité souhaite voir une modélisation démontrant les impacts sur le terrain à l'est du site, en illustrant comment le dégradé de hauteur jusqu'à la rue Dickson pourrait s'articuler;
- Le pourcentage d'espaces verts est calculé pour l'ensemble des phases, et non par lot. Ce qui amène le comité à se questionner par rapport à la réalisation des phases tout en s'assurant que les espaces verts prévus se concrétiseront tel que prévu. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) mentionne que des mesures seront mise en place pour s'assurer de la réalisation de ces espaces verts, soit par l'exigence de fournir des garanties bancaires, l'enregistrement d'une hypothèque légale ou le lotissement des terrains et leur cession en amont du projet.



**Comité consultatif d'urbanisme
CCU-2019-08**

**PROCÈS-VERBAL
Séance tenue le mardi, 3 septembre 2019, à 8 h 30
au 6854, rue Sherbrooke Est
à la salle de conférence des élu-es**

4.1 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

AVIS 27-CCU2019-2149

Dossier n° : 1195378009

Objet : Adopter un projet particulier afin d'autoriser le développement de trois sites à vocation mixte (résidentielle/commerciale) dans le secteur du PPU Assomption Nord

Endroit : secteur du PPU Assomption Nord

Responsable du dossier : M. François Mihos, conseiller en aménagement

Synthèse des débats :

Les membres prennent connaissance du dossier et émettent les commentaires suivants :

- Le développement du secteur l'Assomption Nord est, dans l'ensemble, perçu positivement par les membres du comité. La vocation mixte est saluée;
- Un membre du comité se questionne sur ce qu'est un logement familial pour un projet de développement de ce type? Le consultant explique qu'un logement familial doit comprendre de deux à trois chambres tout en ayant une superficie de 1000 pieds carrés. Ces logements devront être situés préférentiellement au niveau du rez-de-chaussée et 2^{ème} étage. Les logements familiaux représenteront environ 17% sur la totalité du projet;

- La présence d'une garderie à l'intérieur des espaces commerciaux est souhaitée. Cet usage pourrait desservir les nouvelles familles du secteur ainsi que celles existantes;
- Bien que les espaces de stationnement seront majoritairement localisés dans les garages sous-terrain, une étude de circulation à l'intérieur du secteur du PPU Assomption Nord projeté serait appréciée. La cohabitation des différents usages de la voie publique (voiture, piéton, cycliste) est une préoccupation des membres du comité;
- On se questionne sur la méthode qui sera utilisée pour minimiser l'impact de la collecte des matières résiduelles pour les futurs résidents du secteur. On comprend que l'aménagement des bâtiments qui comprend la gestion des matières résiduelles sera revue en révision architecturale;
- Un membre indique que malgré l'étude qui souligne le faible intérêt du boisé, la présence de tout boisé est significative pour la biodiversité du secteur dans lequel il se trouve. Dans un contexte plus général, on se questionne sur la façon dont l'aménagement d'espace végétalisé pourra compenser la perte d'espaces boisés.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme :

CONSIDÉRANT QUE le projet répond aux objectifs de densification du secteur préconisé par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), le Plan de développement de Montréal (PDM), le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) ainsi que le Plan d'urbanisme (PU) ;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'inscrit dans les orientations du PPU, en mettant en place plusieurs composantes ciblées, constitution d'espaces publics cédés à la Ville, contribution à la mixité en intégrant des composantes commerciales et institutionnelles en plus de la fonction résidentielle, ajout d'un important générateur d'emploi (centre de réadaptation), mise en réseau des rues et espaces publics planifiés, priorisant les déplacements actifs dans le secteur ;

CONSIDÉRANT QUE Le projet intègre 300 logements sociaux et 250 logements abordables, soit 15 % pour chacun des volets de la totalité des logements prévus ;

CONSIDÉRANT QU'il est convenu que le requérant ratifie une entente concernant le volet logement sociaux et le volet logements abordables ;

CONSIDÉRANT QUE des espaces privés sont prévus afin de répondre aux besoins des futurs résidents ;

CONSIDÉRANT QUE les espaces disponibles pour la plantation d'arbres facilitent la gestion des eaux de ruissellement et favorisent la création d'une canopée végétale ;

CONSIDÉRANT QUE des interventions appropriées sont planifiées à l'interface entre des usages de sorte à favoriser la cohabitation ;

CONSIDÉRANT QUE Les bâtiments à démolir ne présentent aucune caractéristique architecturale significative ;

CONSIDÉRANT QUE Le projet est soumis à une révision architecturale selon le titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-275), analysée par le comité consultatif d'urbanisme à une séance ultérieure, et ce, avant l'émission du permis de construction.

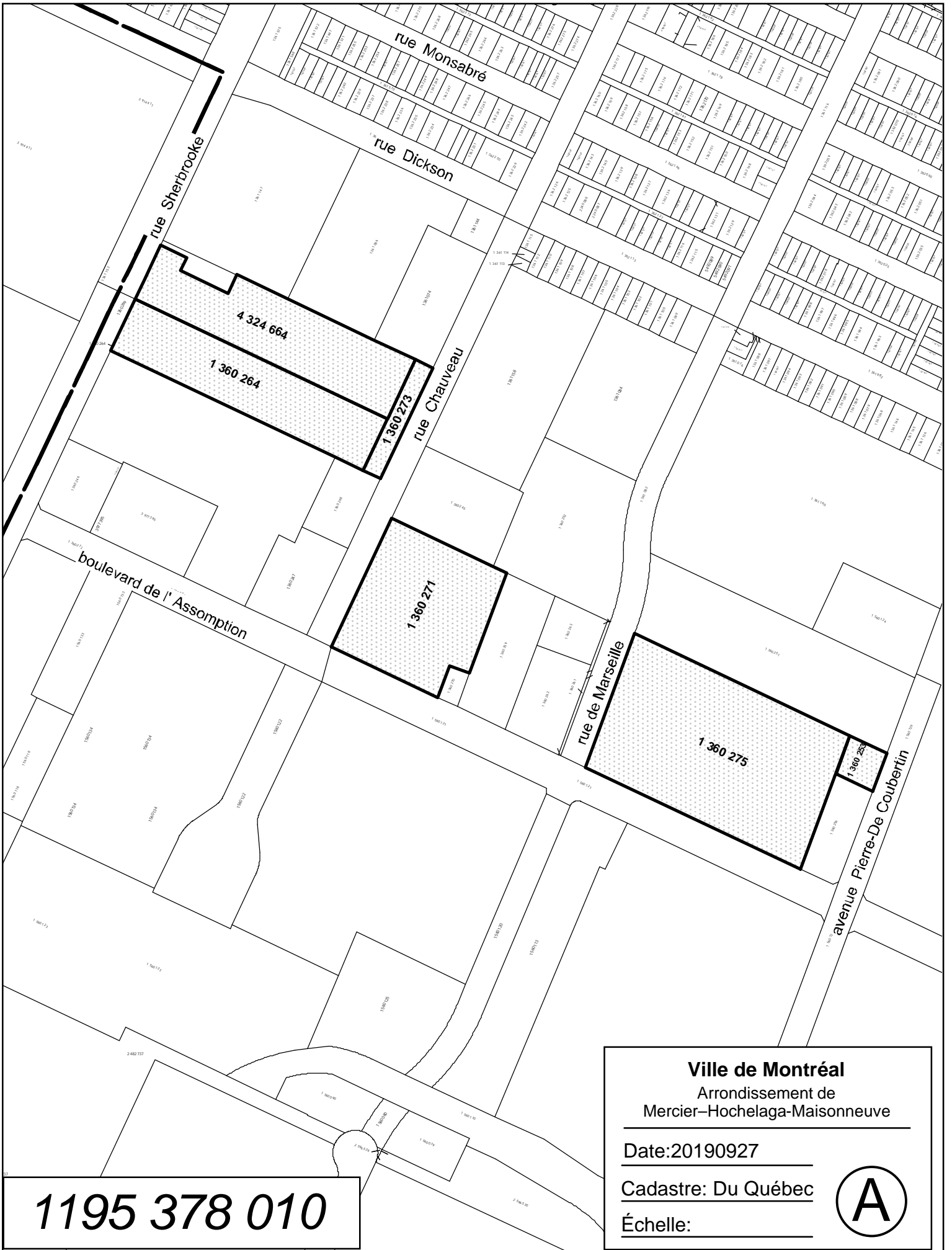
Par conséquent, il est :

Proposé par : M^{me} Annie Gaudreau

Appuyé par : M^{me} Isabelle Bisson-Petit

DE RECOMMANDER AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE DONNER UNE SUITE FAVORABLE À LA DEMANDE SANS CONDITION.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ



1195 378 010

Ville de Montréal
 Arrondissement de
 Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

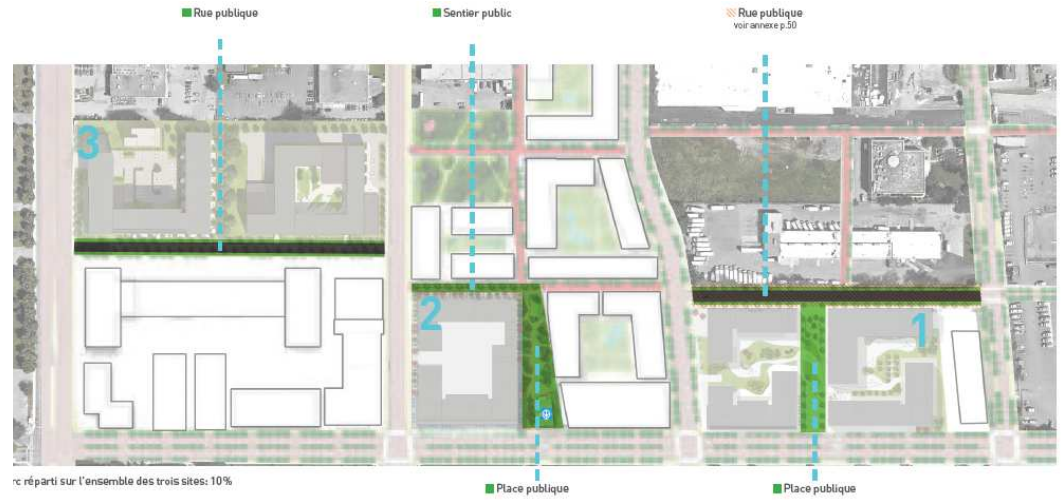
Date: 20190927

Cadastre: Du Québec

Échelle:



Projet global



Site 1

PROJET DE DÉVELOPPEMENT
SITE 1 - L'ASSOMPTION

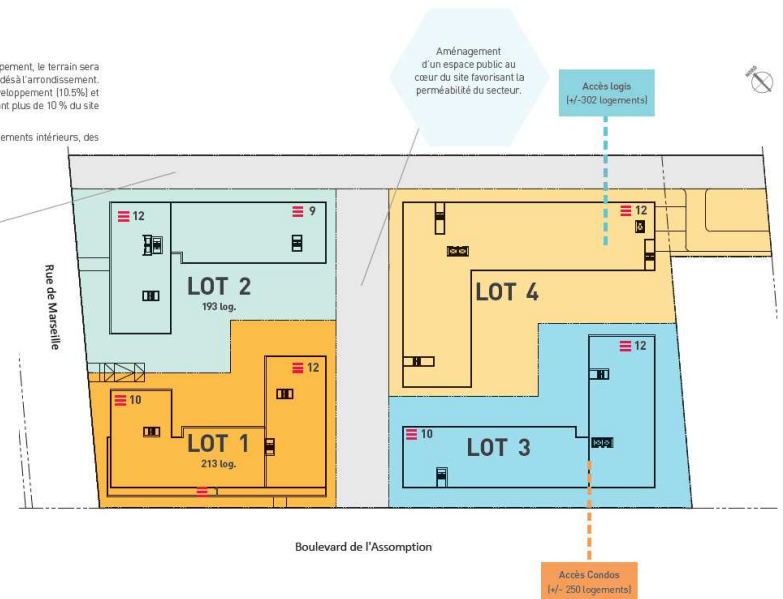


05
PROJET DE DÉVELOPPEMENT
SITE 1 - L'ASSOMPTION

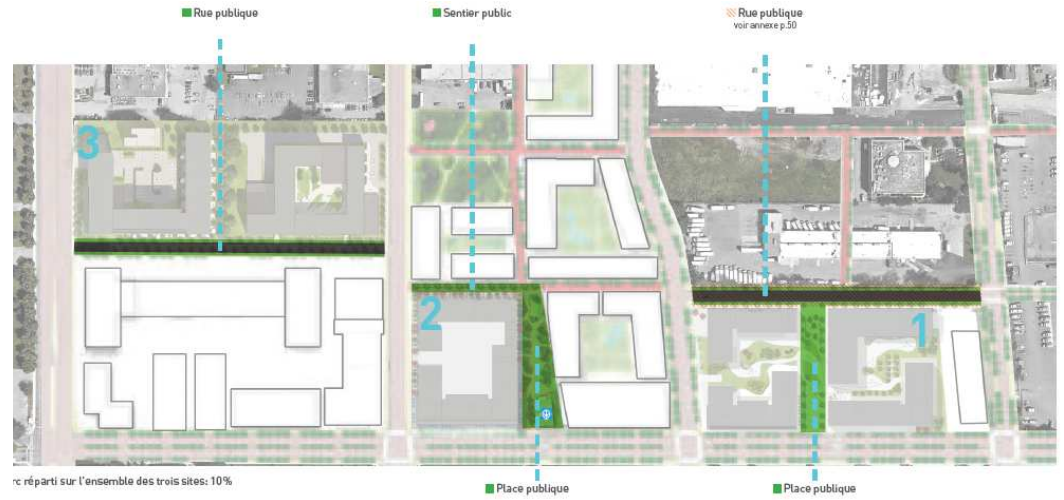
Dans le cadre de la réalisation du projet de développement, le terrain sera subdivisé en lots distincts. Deux d'entre eux seront cédés à l'arrondissement. Un à titre de rue dans le cadre de l'entente de développement (10,5%) et l'autre sera cédé pour les espaces verts représentant plus de 10% du site 1.

Pour permettre une mise en commun des stationnements intérieurs, des servitudes seront prévues.

Une nouvelle rue sera créée comme prévu au PPU Assomption Nord créant un nouvel îlot à échelle plus humaine.



Projet global



Site 2

PROJET DE DÉVELOPPEMENT
SITE 2 - MÉTRO



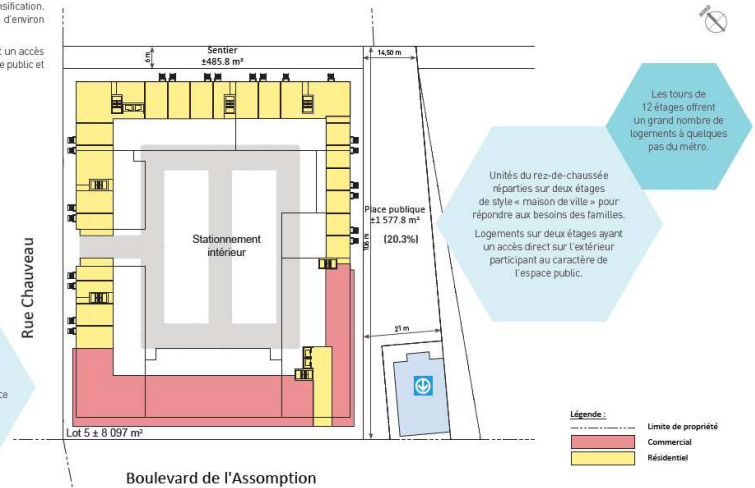
05 PROJET DE DÉVELOPPEMENT SITE 2 - MÉTRO

La présence du métro sur ce même lot est une opportunité de densification. Le site du métro sera occupé par un bâtiment de 9 à 12 étages d'environ 460 unités de logement.

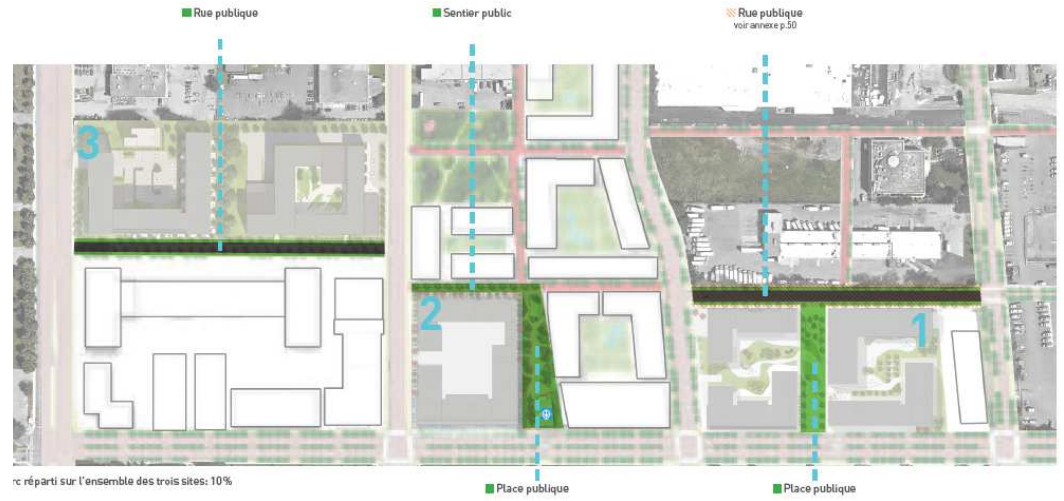
Il est prévu que les unités donnant sur le domaine public auront un accès direct sur l'extérieur. Cette intervention permet d'animer l'espace public et participera à son caractère particulier.

Implantation encadrant le domaine public.

L'achalandage créé par la station de métro justifie de proposer approximativement 1 250 m² de surface commerciale.



Projet global



Site 3

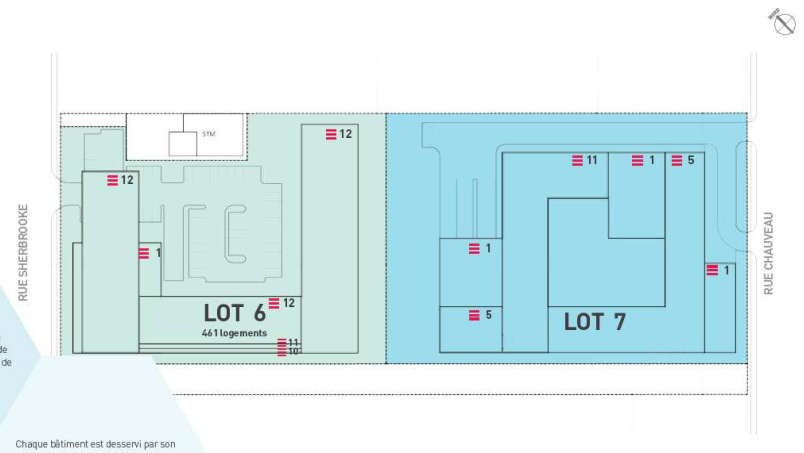
PROJET DE DÉVELOPPEMENT
SITE 3 - SHERBROOKE



05 PROJET DE DÉVELOPPEMENT SITE 3 - SHERBROOKE

Pour permettre la réalisation du projet de développement, le terrain sera subdivisé en 3 lots distincts.
L'aménagement d'une rue piétonnière est prévu à la limite sud-ouest du site. Cette portion de terrain sera cédée à la Ville à titre de rue dans le cadre de l'entente de développement, représentant près de 12% du site 3.

Le sentier piétonnier sera cédé à la Ville dans le cadre de l'entente de développement, représentant près de 12% du site 3.



Chaque bâtiment est desservi par son propre stationnement souterrain.

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

Séance ordinaire du lundi 4 novembre 2019

Résolution: CA19 27 0372

Adopter le second projet de résolution du projet particulier PP27-0281 autorisant la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel/commercial) sur le lot 1 360 271 dans le secteur du PPU Assomption Nord.

ATTENDU que le conseil d'arrondissement a adopté, à sa séance tenue le 7 octobre 2019, le premier projet de résolution du projet particulier PP27-0280.

ATTENDU la tenue, le 24 octobre 2019, d'une assemblée publique de consultation relative à ce projet particulier.

Il est proposé par Pierre LESSARD-BLAIS

appuyé par Karine BOIVIN ROY

Et résolu :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (RCA02-27009),

Le second projet de résolution du projet particulier PP27-0281 permettant la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel/commercial) sur le territoire d'application composé du lot 1 360 271. Ce second projet est modifié et il en été fait mention séance tenante. Les articles 9 et 11 ont été remplacés par les articles 9 et 11 de la présente résolution et l'article 11.1 et l'annexe A ont été ajoutés à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger à certaines dispositions du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeu et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055) et du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), et ce, selon les dispositions suivantes :

1. Malgré l'article 1 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeu et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055), le mot « site » comprend le territoire composé des lots 1 360 253, 1 360 264, 1 360 271, 1 360 273, 1 360 275 et 4 324 664 (partie du plan complémentaire PC-03984).

2. Malgré les articles 3, 4, 5 et 11 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeu et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055), préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement une partie de terrain, équivalente à un maximum de 10 % de la superficie du site décrit à l'article 1, et qui, de l'avis de la Ville, convient à l'établissement d'un parc, d'un terrain de jeu ou d'une place publique.

La cession de terrain visé au premier alinéa doit être accompagnée d'une demande permis de construction, conformément aux dispositions de l'article 2 de la résolution autorisant le projet particulier PP27-0282.

3. Malgré les articles 9 et 10 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) :

- 1° la hauteur minimale en étages d'un bâtiment est d'un étage;
- 2° la hauteur maximale d'un bâtiment est de 12 étages et de 40 mètres.

4. Les articles 24 à 28 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) ne s'appliquent pas.

5. Malgré l'article 34 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), la densité maximale autorisée est de 6.

6. Le deuxième alinéa de l'article 50 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) ne s'applique pas.

7. L'article 52 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) ne s'applique pas.

8. Malgré l'article 196.3 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), un logement est autorisé à l'étage immédiatement supérieur au rez-de-chaussée.

Conditions

9. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être approuvé conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) et aux orientations de la lettre d'engagement signée par le requérant, datée du 4 novembre 2019 (annexe A).

10. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, une entente, relative au projet particulier PP27-0280, doit être signée entre le requérant et la Direction de l'habitation de la Ville dans le cadre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Garantie financière

11. La délivrance d'un certificat de démolition visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 580 000 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction soient complétés.

11.1. La délivrance d'un permis de construction visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 20 000 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs soient complétés.

Si les travaux de démolition, de construction et d'aménagement des espaces extérieurs ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution et aux plans adoptés conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), la Ville peut encaisser la garantie afin de faire réaliser les travaux ou à titre de pénalité.

Délais de réalisation

12. Les travaux de démolition autorisés par la présente résolution doivent être complétés dans un délai de 24 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

13. Les travaux de construction autorisés par la présente résolution doivent débiter dans les 120 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation qui fait l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

14. Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin de la validité du permis de construction.

À défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (RCA02-27009), s'appliquent.

Toute disposition non compatible avec les dispositions contenues dans la présente résolution ne s'applique pas. Toute autre disposition non incompatible continue de s'appliquer.

Annexe A

Lettre d'engagement du 4 novembre 2019 signée par Placements JMF inc. et Merlin Immobilier inc..

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.19 1195378010

Dina TOCHEVA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 novembre 2019

Identification

Dossier : 1195378010	Date de création : 19/10/15	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 19/11/05
Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme		
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement		
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas		
Projet	-		
Objet	Adopter le projet particulier PP27-0281 autorisant la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel/commercial) sur le lot 1 360 271 dans le secteur du PPU Assomption Nord.		
Responsable : François MIHOS	Signataire : Serge VILLANDRÉ		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Suite à l'adoption d'un premier projet de résolution à la séance du conseil d'arrondissement du 7 octobre 2019, des modifications sont apportées aux articles 9 et 11 de la recommandation relativement :

- aux critères d'analyse en vue de l'adoption d'un plan d'implantation et d'intégration architectural (article 9);
- aux garanties financières à fournir afin d'assurer la réalisation du projet de remplacement du bâtiment à démolir ainsi que la réalisation des aménagements extérieurs. Il s'agit de préciser les sommes exigées et le moyen de fournir ces sommes (article 11).

Modifications

- L'article 9 est remplacé par l'article suivant :

« 9. *Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être approuvé conformément au Titre VIII du Règlement 01-275 et aux orientations de la lettre d'engagement signée par le requérant, datée du 4 novembre 2019 et jointe à l'annexe A* ».

- L'article 11 est remplacé par les articles suivants:

« 11. *La délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 580 000 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction soient complétés.*

Si les travaux de démolition et de construction ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution

et aux plans adoptés conformément au Titre VIII du Règlement 01-275, la Ville peut encaisser la garantie afin de faire réaliser les travaux ou à titre de pénalité.

11.1. La délivrance d'un permis de construction visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 20 000 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs soient complétés.

Si les travaux d'aménagement des espaces extérieurs ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution et aux plans adoptés conformément au Titre VIII du Règlement 01-275, la Ville peut encaisser la garantie afin de faire réaliser les travaux ou à titre de pénalité. »

- L'annexe « A » est ajoutée.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

François MIHOS

Agent technique en urbanisme

Tél. : 514 872.7581

Télécop. : 514 872-2312

Numéro de dossier : 1195378010

Numéro de dossier : 1195378010

Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet	Adopter le projet particulier PP27-0281 autorisant la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel/commercial) sur le lot 1 360 271 dans le secteur du PPU Assomption Nord.

Articles du PP27-0281 susceptibles d'approbation référendaire:

Règlement 01-275

- Articles 3 et 4 (Articles 9, 10 et 24 à 28 du Règlement 01-275) - hauteur d'un bâtiment.
- Article 5 (Article 34 du Règlement 01-275) - densité maximale.
- Articles 6 et 7 (Articles 50 et 52 du Règlement 01-275) - alignement de construction.
- Article 8 (Article 196.3 du Règlement 01-275) - localisation d'un usage.

Zone visée: 0729

Plan pour fin de publication



Plan des zones visées et contigüe.pdf

Liste de zones



Liste des zones visées et contigües.pdf

N. B. La zone visée 0729 n'est pas adjacente à un autre arrondissement.

Nombre d'affiche sur le bâtiment ou sur le site: 2

Responsable du dossier

François MIHOS

Agent technique en urbanisme

Tél. : 514 872.7581

Liste des zones visées et contigües

zone visée

NUMERO
0729

zones contigües

NUMERO
0727
0728
0730
0731
0732

1195 378 010



Numéro de dossier : 1195378010

Unité responsable administrative Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme

Objet Adopter le projet particulier PP27-0281 autorisant la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel/commercial) sur le lot 1 360 271 dans le secteur du PPU Assomption Nord.



Annexe A.pdf

Responsable du dossier

François MIHOS

Agent technique en urbanisme

Tél. : 514 872.7581



Les Placements J.M.F. inc.



4 novembre 2019

M. Pierre-Paul Savignac
Directeur
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Arrondissement Mercier – Hochelaga-Maisonneuve
Ville de Montréal
6654 Sherbrooke Est
Montréal (Québec) H1N 1E1

Objet : Projet Assomption-Nord

Monsieur Savignac,

Nous désirons par la présente apporter des précisions eu égard au projet de développement immobilier faisant l'objet des projets de résolutions PP27-0280, 0281 et 0282, lesquels ont fait l'objet d'une consultation publique le 24 octobre dernier.

Lors de cette consultation, plusieurs citoyens ou organismes intéressés par le projet ont exprimé leur opinion eu égard à diverses composantes de celui-ci ou relatif aux implications de celui-ci sur le secteur PPU Assomption-Nord.

Prenant acte des commentaires et questions soulevées, les promoteurs Merlin Immobilier inc. et Placements JMF inc. désirent rassurer la population, les élus ainsi que l'équipe des professionnels de l'arrondissement quant à la qualité du projet qu'ils désirent réaliser. À cet effet, les promoteurs désirent souligner leur engagement eu égard aux interventions planifiées que l'on peut présenter sous trois thèmes : architecture, aménagement des sites et concertation avec le milieu.

Architecture :

Les 3 projets constitueront l'amorce du redéveloppement du secteur en vue de la création d'un milieu de vie attrayant et suscitant le développement d'un sentiment d'appartenance. Il va de soi que l'image architecturale du projet influencera les autres propriétaires fonciers désireux de participer à la revitalisation du secteur. Les orientations des promoteurs sont :

- Contribuer à l'enrichissement du paysage urbain;
- Raffiner la conception architecturale des bâtiments afin de minimiser les impacts éoliens et favoriser l'ensoleillement des espaces privés et publics de même que des unités d'habitation;
- Favoriser des accès directs depuis l'extérieur aux logements situés au rez-de-chaussée;

- Favoriser l'animation des rues, places publiques et sentiers de déplacements actifs, notamment par les usages commerciaux prévus;
- Favoriser l'accès universel aux bâtiments;
- Proposer la conception de bâtiments écoénergétiques, en recourant par exemple à une isolation supérieure, à de la fenestration plus performante et à de l'éclairage de type diodes électroluminescentes (DEL);
- Proposer un aménagement des toitures favorisant leur utilisation par les futurs résidents, par exemple par des terrasses et toits verts, tenant compte des choix des clients, notamment pour les projets Accès-logis et Accès-condos;
- Favoriser le tri des déchets de démolition/construction pour viser leur récupération/recyclage et privilégier des matériaux de construction durables.

Aménagement des sites :

Les espaces qui seront créés et aménagés, par leur intime relation avec les nombreux espaces publics (rues orientées vers les déplacements actifs, places publiques, sentiers), influenceront l'expérience des résidents et visiteurs du secteur. Ils s'insèrent dans un milieu comportant des composantes sensibles qu'il importe de considérer. Les orientations des promoteurs sont :

- Intégrer dans la conception des aménagements extérieurs privés une commémoration du Ruisseau de la Grande Prairie (aussi connu sous le vocable de Ruisseau Molson). Cette conception se fera de concert avec la planification par la Ville de Montréal de la place publique prévue sur le site 1- Assomption;
- Prévoir des espaces récréatifs privés adaptés à la clientèle des immeubles, par exemple des aires de jeux pour enfants, de rassemblement, de détente et/ou de contemplation;
- Viser un aménagement écologique des terrains, par exemple en préconisant une diversité dans la palette de végétaux et en restreignant les surfaces engazonnées;
- Prévoir les espaces nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement en favorisant son infiltration locale;
- Maximiser les espaces perméables et végétalisés et favoriser une canopée au-dessus des espaces minéralisés;
- Tout faire pour préserver des arbres viables dans les espaces libres de construction (hors-sol et souterrain) sur l'ensemble des sites.

Communication et concertation avec le milieu

Bien conscients que le projet amorce le redéveloppement d'un milieu urbain comportant certaines composantes sensibles, les promoteurs favoriseront ainsi l'adhésion de la communauté en la tenant informée du déroulement du projet et en impliquant des membres de ladite communauté dans la planification et la mise en œuvre de certaines composantes, notamment l'aménagement extérieur des sites.

Les orientations des promoteurs sont :

- Communiquer avec diverses organisations impliquées dans la communauté en vue d'échanger relativement aux aménagements extérieurs des 3 sites et ce dès décembre 2019. Les organismes seront par exemple le Conseil Régional de l'environnement (CRE-Mtl) et Mercier-Ouest, Quartier en santé (MOQS).
- Mettre en place un médium de communication avec la communauté, par exemple via les réseaux sociaux (facebook), pour informer de l'avancement et de la composition des diverses composantes des projets, recueillir les commentaires et suggestions et faire état des ajustements s'il y a lieu.

D'autres parts, les promoteurs offrent leur pleine collaboration et celle de leurs professionnels afin de planifier l'arrimage des espaces publics et privés de sorte à favoriser les meilleurs résultats.

Conclusion


La démarche de planification a fait l'objet de nombreuses rencontres et présentations à l'arrondissement ainsi qu'au comité consultatif d'urbanisme, qui ont mené à de multiples ajustements au projet en vue de répondre aux orientations de développement du secteur PPU Assomption-Nord. L'engagement des promoteurs à réaliser un projet de qualité est déjà connu des autorités de l'arrondissement.

Rappelons à cet effet que l'approbation des résolutions permettra d'amorcer une nouvelle étape de la planification du projet. L'équipe professionnelle (urbanistes, architectes et architectes de paysage) sera ainsi sollicitée afin de réaliser la planification détaillée des immeubles et espaces extérieurs, en collaboration avec les instances municipales (voierie, parcs, etc.). Cette planification pourra inclure la communauté pour favoriser son adhésion.

Ces plans plus détaillés requerront l'approbation (révision architecturale) par les membres du comité consultatif d'urbanisme et par le conseil d'arrondissement, qui pourront ainsi confirmer le respect des engagements des promoteurs.

Nous demeurons disponibles en tout temps pour discuter des présentes. Veuillez recevoir, monsieur Savignac, l'expression de nos sentiments distingués.

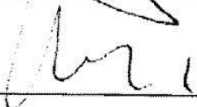
MM. Jean Roberge, Merlin Immobilier inc.



Jean-Pierre Bégin, Merlin Immobilier inc.



M. Camil Gagné, Placements JMF inc.



M. Pierre Lessard-Blais, Maire, _____

Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve