

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**PROJET PARTICULIER AFIN D'AUTORISER
LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE MIXTE SUR LE SITE COMPOSÉ
DES LOTS 1 381 086, 1 381 093, 1 381 094,
1381 099 ET 1 381 101, SITUÉ AU 2308-2350,
RUE SAINT-PATRICK
(SECTEUR POINTE-SAINT-CHARLES)**

Dossier no : 1196347014

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Identification		Numéro de dossier : 1196347014
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	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adoption d'un projet particulier de construction et d'occupation sur le site composé des lots 1 381 086, 1 381 093, 1 381 094, 1 381 099 et 1 381 101 (cadastre du Québec) situé au 2308-2350, rue Saint-Patrick.	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin d'autoriser un projet particulier de construction d'un immeuble résidentiel et commercial de 6 étages, ainsi que la démolition des bâtiments sis aux 2308-2350, rue Saint-Patrick, dans la partie nord du quartier de Pointe-Saint-Charles.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser un projet particulier de construction conformément au Règlement sur les projets particuliers de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003), adopté conformément à la procédure décrite aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Le projet comporte des dérogations à l'usage et à la hauteur.

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

Susceptible d'approbation référendaire

Les dispositions relatives à l'usage et à la hauteur sont susceptibles d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

s.o.

Description

Contexte :

Le site est localisé dans le nord du quartier de Pointe-Saint-Charles du côté sud de la rue Saint-Patrick, entre les rues Roperie et Laprairie. D'une superficie de 4 621 m², le site comporte cinq lots (1 381 086, 1 381 093, 1 381 094, 1 381 099 et 1 381 101) ainsi que trois bâtiments commerciaux d'un étage; soit deux garages et un immeuble de type bureaux avec un revêtement de crépi. Le reste du terrain est occupé par des stationnements accessoires aux bâtiments, dont l'un était occupé par la compagnie Téo Taxi. Le site fait face au projet résidentiel Le Myst. Sur les rues Roperie et Laprairie, le terrain est adjacent à des bâtiments résidentiels de deux étages.

Projet :

Le projet vise la démolition des bâtiments sis aux 2308-2350, rue Saint-Patrick et la construction d'un immeuble résidentiel de 6 étages avec une occupation commerciale au rez-de-chaussée et une

mezzanine au toit. Le bâtiment est implanté en « C » avec une cour intérieure accessible par des portes-cochères sur les rues Saint-Patrick et Roperly.

Le plan de façade principal sur la rue Saint-Patrick est reculé de 4 m afin de permettre le déploiement des arbres qui seront plantés dans la cour avant. Le bâtiment présente un jeu de plans de façades et comprend un retrait d'alignement du 6^e étage. Sur le toit, un chalet urbain est construit en retrait par rapport aux façades.

Le stationnement souterrain de 101 cases est accessible par une rampe du côté de la rue Roperly.

Justification

Réglementation :

Paramètre	Règlement 01-280	Projet
Usage (affectation) :	I.4(A) C.7(A). C.1(2) B	H, C.1(2)B
Nb logements	0	164
Implantation :	35% à 100%	53 %
Hauteur (étages) :	n/a	6 + mezz
Hauteur (m) :	7 à 12,5 m	20 m
C.o.s :	3 max	3

Analyse :

Le projet a été analysé en fonction des critères prévus au Règlement sur les projets particuliers, lesquels visent notamment la compatibilité des occupations, l'intégration volumétrique, le stationnement, les accès, les impacts environnementaux et les avantages du projet sur le plan environnemental et social.

La rue Saint-Patrick dans le nord de Pointe-Saint-Charles est en processus de requalification vers un milieu plus habité, les anciens bâtiments industriels et commerciaux lourds laissant place à de l'habitation, du bureau de l'économie tertiaire et du commerce de proximité. En ce sens, l'occupation résidentielle et commerciale du projet est compatible avec la nouvelle vocation de la rue Saint-Patrick.

L'implantation en « C » permet des dégagements sur les rues Roperly et Laprairie, mais principalement sur la rue Saint-Patrick, de façon à élargir l'espace dédié aux piétons sur le côté sud de la rue Saint-Patrick, en cohérence avec les principes de sécurité et de confort des piétons. En ce qui a trait à la volumétrie, la hauteur de 6 étages et 20 m sur Saint-Patrick offre un ratio d'encadrement de la rue compatible avec un milieu de vie animé et sécuritaire. Le volume sur les rues Roperly et Laprairie prévoit une gradation de hauteur afin de s'harmoniser au bâti plus fin du quartier résidentiel.

L'aménagement paysager propose de généreuses plantations. Lors de l'évaluation du PIIA, des mesures de mitigation visant à réduire les impacts sonores et vibratoires du camionnage sur la rue Saint-Patrick devront être prévues.

Pour ce qui est des accès, le projet propose d'accéder au stationnement souterrain de 101 cases via une rampe située sur la rue Roperly. L'impact sur la circulation du secteur sera minime. Les entrées résidentielles sont sur Roperly et Laprairie et les entrées commerciales pour les commerces situés au rez-de-chaussée sont sur Saint-Patrick.

Le promoteur a signé une entente, conformément à la Stratégie d'inclusion de logements communautaires et abordables, visant la réalisation d'environ 35 logements sociaux sur un terrain situé dans le quartier Pointe-Saint-Charles et 33 logements abordables privés sur le site.

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

La DAUP recommande favorablement le projet.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la séance du 22 juin 2020, le CCU a émis un avis favorable, sous réserve d'ajuster les conditions concernant la gestion des eaux de pluie, permettre un albédo moyen pour le revêtement de façade et retirer la mention des panneaux solaires pour le plan de performance environnemental.

Ces ajustements ont été retranscrits dans la recommandation.

Aspect(s) financier(s)

s.o.

Développement durable

Le projet s'inscrit dans la vision stratégique de l'Arrondissement pour la transition écologique

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

La consultation publique écrite d'une durée de 15 jours sera annoncée par une affiche sur le site et par un avis public sur le site web de l'arrondissement.

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

14 septembre 2020 : adoption d'une première résolution par le conseil d'arrondissement

Septembre-Octobre 2020 : consultation publique écrite

13 octobre 2020 : adoption d'une 2e résolution par le conseil d'arrondissement

Octobre 2020 : période d'approbation référendaire, annoncée publiquement

9 novembre 2020 : adoption du projet particulier par le conseil d'arrondissement

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

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Endossé par :

Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514 868-4508
Télécop. :

Julie NADON
Chef de division
Tél. : 514 872-4394
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2019-09-25 08:47:22

Approbation du Directeur de direction
Martin PARÉ
Chef de division - Permis et inspections
Tél. : 514 872 2959
Approuvé le : 2020-08-03 17:44

Approbation du Directeur de service
Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier :1196347014

Numéro de dossier : 1196347014	
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
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adoption d'un projet particulier de construction et d'occupation sur le site composé des lots 1 381 086, 1 381 093, 1 381 094, 1 381 099 et 1 381 101 (cadastre du Québec) situé au 2308-2350, rue Saint-Patrick.

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 22 juin 2020;

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);

Considérant l'engagement du requérant en vertu de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels;

Considérant l'engagement du requérant à fournir un minimum de 10 % de logements pour famille;

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 bâtiment mixte sur le site composé des lots 1 381 086, 1 381 093, 1 381 094, 1 381 099 et 1 381 101 (cadastre du Québec) situé au 2308-2350, rue Saint-Patrick, aux conditions suivantes :

- D'autoriser la démolition des bâtiments présents sur le site sous réserve qu'une demande de permis de construction, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et à la présente résolution, soit déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, que les frais rattachés à cette demande soient acquittés et que les plans accompagnant la demande aient été approuvés conformément au Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019);
- D'autoriser un maximum de 175 logements;
- D'autoriser une hauteur maximale prescrite de 23 m et 6 étages;
- D'autoriser un taux d'implantation maximal de 55 %;
- D'autoriser qu'un minimum de 10 % des unités de stationnement vélo soit aménagés à l'intérieur au niveau du rez-de-chaussée;
- D'autoriser que le point de référence pour le calcul de la hauteur soit situé au point le plus haut du terrain situé sur la rue Saint-Patrick pour l'ensemble du projet;
- D'exiger, pour la façade adjacente à la rue Saint-Patrick, un retrait d'alignement d'un minimum de 4 m. Ce retrait doit se prolonger à la verticale sur l'ensemble des étages et du sous-sol;
- D'exiger, au niveau du rez-de-chaussée et sur une profondeur minimale de 4 m à partir du plan de façade adjacent à la rue Saint-Patrick, qu'une superficie minimum de 1 500 m² soit occupée par un

usage de la catégorie « C.1(2) », sauf débit de boissons alcooliques;

- D'exiger qu'une mezzanine soit située à une distance équivalente à au moins une fois et demie sa hauteur, mesurée à partir de la membrane du toit du 6^e étage jusqu'au-dessus du parapet de la mezzanine, à partir des façades adjacentes aux rues Saint-Patrick, Roperly et Laprairie;
- D'exiger la plantation d'un minimum de 15 arbres à grand déploiement, c'est-à-dire d'une hauteur d'environ 20 m à 25 m, plantés en pleine terre dans la bande de 4 m située entre la ligne de lot et la façade du bâtiment adjacente à la rue Saint-Patrick;
- D'exiger un minimum de 30 % de logements de deux chambres et un minimum de 10 % de logements de trois chambres et plus. Les logements de trois chambres doivent respecter les caractéristiques des logements familiaux énoncés à la section V du Programme habitations urbaines pour familles de la Ville de Montréal;
- D'exiger que les logements situés au rez-de-chaussée soient accessibles directement à partir de l'extérieur;
- D'exiger l'aménagement d'un minimum de 9 unités de stationnement pour visiteurs;
- D'exiger 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;
- D'exiger 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;
- D'exiger que le niveau sonore, à l'intérieur de la partie du bâtiment où s'exerce l'usage « habitation », soit égal ou inférieur à 40 dBA Leq (24 h);
- D'exiger un revêtement de maçonnerie pour les façades dans des proportions minimales de 75 %, en excluant la superficie des ouvertures;
- D'exiger le retrait de toutes les enseignes publicitaires présentes sur le site;
- D'exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :
 - Un plan de performance environnementale innovante du bâtiment. Ce plan pourra prévoir l'implantation de mesures dont des murs végétaux, l'utilisation de revêtement de façade ayant un albédo moyen à élevé, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou passives;
 - Un plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan devra présenter l'entreposage à l'intérieur, l'entreposage temporaire à l'extérieur le jour de la collecte et les méthodes de collecte. Le plan devra avoir comme objectif d'optimiser les différentes collectes et d'éviter l'encombrement du domaine public le jour de la collecte;
 - Un document décrivant la stratégie mise de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements;
 - Un plan de disposition et de traitement des matériaux issu de la démolition et du chantier de construction conforme aux objectifs de recyclage et de développement durable;
- D'exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), en plus des critères existants, que les critères d'évaluation suivants s'ajoutent à ceux déjà applicables au projet :
 - Préconiser des jeux d'ouvertures, de plans de façades et de matérialité afin d'éviter l'effet de longue façade et d'offrir une lecture du cadastre ancien;
 - Exprimer la porosité du site sur la façade de la rue Saint-Patrick permettant des vues sur la cour et sa ventilation;
 - Favoriser l'utilisation de revêtement ayant un albédo moyen à élevé pour les murs extérieurs;
 - Privilégier, pour l'aménagement des cours, l'aménagement de jardins de pluie ou d'aires de

biorétention;

- Privilégier, pour les façades les plus exposées au soleil, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons;
- Favoriser, dans les aires de stationnement pour voiture et pour vélo, des aménagements favorisant la mobilité selon les principes de mobilité durable (portes automatiques, rampes d'accès, localisation des vélos, etc.);
- D'exiger, avant l'émission du permis de construction, une garantie financière d'un montant de 150 000 \$ afin d'assurer la complétion pleine et entière des aménagements paysagers et l'implantation des mesures de performance environnementale.

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 Stéphane-Sophie CARDINAL/MONTREAL le 2020-08-04 08:35:26, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Stéphane-Sophie CARDINAL

DIRECTRICE CULTURE SPORTS ET LOISIRS
Le Sud-Ouest , Direction de la culture_des sports_des loisirs
et du développement social

Numéro de dossier : 1196347014

Numéro de dossier : 1196347014

Unité administrative responsable

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

Objet

Adoption d'un projet particulier de construction et d'occupation sur le site composé des lots 1 381 086, 1 381 093, 1 381 094, 1 381 099 et 1 381 101 (cadastre du Québec) situé au 2308-2350, rue Saint-Patrick.

Ajouter entente logement social



Image CA_2350 Saint-Patrick.pdf



2350 - 2560 St-Patrick let engagement 2020-08-03.pdf

Responsable du dossier

Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en aménagement

Tél. : 514 868-4508

Numéro de dossier : 1196347014

