

DOCUMENT D'INFORMATION

Adoption en vertu du Règlement sur les projets particuliers de modification, de construction ou d'occupation, d'un projet particulier autorisant la construction d'habitations et commerces sur la propriété du 2985, rue Saint-Patrick

Dossier no : 1093468004

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Mai 2009

CONTEXTE

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu le 17 mars 2008, une demande d'autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003) pour la construction d'unités d'habitation et de commerces. La propriété des demandeurs est sise au 2985, rue Saint-Patrick, mieux connue sous le vocable de Seracon, soit son ancien occupant, fabricant de chandelles. Le site est localisé en bordure sud du canal de Lachine, à l'est de la Passerelle Atwater menant au Marché Atwater.

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant, sous conditions, les usages et aménagements proposés par Projet particulier en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

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

Le Site

Le terrain visé est localisé au coeur du Pôle du Marché Atwater, à l'intersection des rues Saint-Patrick et Thomas-Keefer (Atwater), tout juste au sud du canal de Lachine. Sur cet emplacement de près de 3 700 m² (40 000 pi²), on retrouve un bâtiment industriel de 1 860 m² (20 000 pi²), d'un étage et de peu de valeur patrimoniale. Le bâtiment est vacant depuis juin 2008. Aujourd'hui, les présents propriétaires souhaitent optimiser l'occupation du site avec deux bâtiments d'occupation mixte.

Localisé aux abords de la voie principale de transport qu'est la rue Saint-Patrick, le site est localisé à un carrefour d'activités commerciales et récréo-touristiques avec entre autres le Marché Atwater et les activités sportives et culturelles sur le canal. Également, la rue Saint-Patrick est désignée à la fois voie principale de camionnage mais aussi désignée voie panoramique au Plan d'urbanisme, et donne accès autant à une mixité d'activités commerciales et industrielles qu'à des ensembles résidentiels. Cette mixité reflète d'ailleurs l'affectation mixte « Aire diversifiée comportant une composition variée d'activités et d'habitations » identifiée au Chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme.

Le Projet

Un projet de développement à des fins principalement résidentielles avec rez-de-chaussée commercial est présenté. La réglementation de zonage actuelle ne permet pas ces usages sur le site. Cependant, le plan d'urbanisme identifie ce secteur avec l'affectation "Secteur mixte" et ses alentours comme "secteur mixte à développer" en terme d'emplois.

L'objectif des promoteurs est de présenter l'implantation d'un projet résidentiel de qualité avec un complément d'usages commerciaux et de services au rez-de-chaussée de chacun des bâtiments. Ce projet mettra sur le marché 900 m² (10 000 pi²) de commerces et 54 nouvelles unités de condominiums dans la Phase I et 1570 m² (17 000 pi²) de commerces et 93 nouvelles unités de condominiums dans la Phase II pour des unités d'une et de deux chambres à coucher. La nouvelle réglementation pourrait permettre l'occupation de locaux à des fins de bureau ou d'atelier d'artiste ou d'artisan au second étage.

Les promoteurs adhèrent à un ensemble de critères de développement durable pour le re-développement de ce site; - densification en milieu urbain, - réhabilitation d'un site contaminé, - rendement énergétique élevé du bâtiment, - aménagement de terrasses-jardins et de toits écologiques, - valorisation des modes alternatifs de transport à proximité du site.

La proximité du site au canal de Lachine crée un environnement attrayant pour un développement résidentiel et un marché concurrentiel pour de nouveaux bureaux et commerces. Aussi, le projet présente une vingtaine d'unités d'habitations dont les acheteurs pourront se prévaloir des programmes municipaux d'aide financière pour habitations abordables. Le programme pour l'accession à la propriété offre une aide financière aux premiers acheteurs pour leur permettre d'acquérir une propriété à prix abordable à Montréal. Les prix maximum pour l'achat d'une propriété neuve sont de 180 000 \$ ou de 235 000 \$ selon le nombre d'enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat. Si le logement est certifié et conforme au programme Novoclimat de l'Agence d'efficacité énergétique du Québec (AEE), le prix d'achat maximum pour le logement est majoré de 2 500 \$. Le promoteur-propriétaire a d'ailleurs l'intention de se qualifier au programme Novoclimat.

L'emplacement des bâtiments de six étages, construits en deux phases, est configuré de manière à: - respecter l'ampleur du passage public menant à la passerelle Atwater en offrant un dégagement suffisant; - offrir un rez-de-chaussée "transparent", créant un lien visuel entre le canal et la rue; - offrir deux nouveaux passages piétonniers, dont un public et l'autre privé, créant un lien entre le canal et le quartier au sud; - offrir des activités commerciales au rez-de-chaussée, propices à animer le secteur Saint-Patrick / Canal de Lachine / Marché Atwater. L'architecture privilégiée sera en respect des critères qui caractérisent les constructions en bordure du canal dont notamment la brique d'argile rouge.

Le projet prévoit l'aménagement de 86 unités de stationnement intérieur aménagées sur 2 niveaux souterrains.

Une attention particulière est portée à l'aménagement intérieur des différentes fonctions et les normes de construction, de façon à limiter l'impact de la circulation automobile sur les occupants des bâtiments. Aussi, des terrasses-jardins seront aménagées.

La construction du site s'effectuera en 2 phases rapprochées, débutant en 2009.

Voir le territoire d'application du présent projet de résolution en annexe A et le plan-projet en Annexe B.

Réglementation en vigueur

Plan d'urbanisme : Affectation : Secteur mixte / Densité : bâti de 2 à 6 étages hors-sol. Taux d'implantation au sol moyen.

Règlement d'urbanisme :

zone:	0007
usages	I.4A (Industriel) et C7A (Entrepôt, marchandise en gros, transport et distribution)
hauteur en étage:	-----
hauteur en mètres:	minimum 7 mètres et maximum 20 mètres
taux d'implantation:	maximum de 100%
densité:	COS maximal de 3.0

Le projet proposé déroge aux usages autorisés, à la hauteur et à la densité.

Enjeux et objectifs du projet

Le Chapitre de l'arrondissement Sud-Ouest du Plan d'urbanisme de Montréal adopté en août 2005 constitue le document de référence en matière d'intervention sur le territoire afin de favoriser l'harmonisation et de permettre une saine gestion des projets de développement. Ce chapitre d'arrondissement traite des enjeux locaux exprimés par la population lors des consultations publiques tenues sur le sujet. Ces enjeux servent de guide dans l'étude des projets de développement tel que celui qui nous concerne. Il est question de la mise en valeur des atouts propres à l'arrondissement, la réalisation du plein potentiel de développement économique, social et culturel de l'arrondissement et l'amélioration des conditions de vie des résidents de l'arrondissement. Plus particulièrement, le présent projet contribue aux objectifs de mise en valeur du Canal de Lachine et au développement du milieu de vie par la conservation et le développement de l'emploi, et le développement de l'habitation.

Cadre réglementaire

L'outil réglementaire

Le projet est autorisé dans le cadre du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* et ce pour les raisons suivantes:

- Faciliter le développement d'emplacements problématiques en fonction de ses complexités inhérentes; occupation de l'immeuble, cohabitation des usages, aménagements et insertion dans la trame urbaine, et permettre la réalisation du projet et ce, à certaines conditions spécifiques.

- Permettre d'encadrer le développement d'un site, en respect avec la spécificité du secteur.
- Autoriser un projet qui respecte les objectifs du Plan d'urbanisme.

L'autorisation réglementaire du projet prévoit des dispositions et des conditions décrites au point 2.2 suivant.

Le Projet particulier

Usages :

L'arrondissement du Sud-Ouest, plus particulièrement aux abords du canal, connaît une effervescence sur le plan du développement. Dans le secteur du pôle Atwater, les activités commerciales du Marché Atwater et de ses pourtours constituent un des centres névralgiques du canal de Lachine. La circulation automobile ainsi que piétonne et cycliste y est intense.

L'emplacement faisant l'objet du présent Projet particulier de construction bénéficie d'une grande visibilité et implique de tenir compte de la cohabitation des diverses fonctions entre le site et son environnement immédiat. Situé en bordure du canal de Lachine, le site possède une localisation stratégique, possédant assurément des atouts au point de vue de sa proximité de commerces, d'espaces verts et d'activités récréo-touristiques, mais également en terme de vues panoramiques avantageuses sur le canal, ses environs et le centre-ville. Toutefois, bien que pratique pour sa facilité d'accès, le site perçoit les nuisances créées par la desserte de la rue Saint-Patrick, voie de transit et de camionnage important avec 15 000 véhicules par jour dont 1000 camions.

L'ajout d'unités d'habitation et de commerces dans ce secteur est souhaitable et compatible avec les objectifs du Plan d'urbanisme mais devra tenir compte des nuisances inhérentes à l'emplacement du site.

Le Projet particulier autorise les usages suivants :

- Autoriser l'usage "habitation" aux 2e, 3e, 4e, 5e et 6e étage seulement.
- Autoriser la catégorie d'usage C2 de la famille commerce, au rez-de-chaussée seulement, à l'exception des usages suivants:
 - 19. carburant
 - 20. débit de boissons alcooliques
 - 25. pièces, accessoires automobiles (vente)
 - 40. salle de billard.
- Autoriser au 2e étage les usages "Bureau" et "Atelier d'artiste et d'artisan" de la catégorie d'usage C2 et les conditions s'y rattachant.
- Interdire les catégories d'usage I4A et C7A

Le Projet particulier autorise :

- Démolition
 - Autoriser la démolition du bâtiment existant portant le numéro civique 2985 Saint-Patrick.
- Implantation
 - Exiger une marge latérale Ouest (adjacente au lot no 1 380 731) de 2.5 mètres min. (Phase I)
 - Autoriser une marge latérale Est (adjacente au lot 1 380 729) d'un minimum de 0 mètre. (Phase II)
- COS
 - Autoriser un Coefficient d'occupation au sol maximal de 4.7
- Hauteur
 - Autoriser une hauteur maximale prescrite de 22.0 mètres.

Le Projet particulier exige :

- Enfouissement des fils
 - Que la distribution câblée (électricité, téléphone et câblodistribution) de toutes les phases du projet soit entièrement souterraine et respecte la réglementation de l'arrondissement qui interdit la présence d'équipement en façade des bâtiments. Les équipements de toute nature sont également interdits dans les parcs ou sur les façades de bâtiment faisant face à un parc.
 - Que l'exigence de distribution souterraine s'applique à toutes les composantes requises pour desservir le projet, notamment les équipements de distribution, de transformation, de sectionnement et autres. Les équipements utilisés pour les services de téléphone et de câblodistribution, devront également être adaptés pour le souterrain.

Cadre bâti

En raison des différents usages et de la nature des bâtiments existants et projetés en bordure du canal, l'arrondissement a commandé une étude visant à orienter l'aménagement en bordure sud du canal, entre les rues Thomas-Keefer (Atwater) et Wellington. Le réaménagement du site pose un défi en terme d'intégration urbaine et architecturale et repose sur des principes dégagés de cette étude; particulièrement de favoriser une densité de construction sur le canal avec des bâtiments pouvant atteindre 6 étages, tout en conservant ou créant une "porosité" entre Saint-Patrick et le canal afin de favoriser les percées visuelles et le passage physique entre le canal et le quartier. Le projet doit veiller à harmoniser les fonctions proposées avec son environnement immédiat, soit la rue Saint-Patrick d'un côté et le canal de Lachine et ses vastes espaces verts de l'autre.

Dans ce contexte, le projet présente un rez-de-chaussée commercial très fenestré avec des étages résidentiels qui limitent les interfaces avec la rue. Des exigences sont énoncées par rapport à la construction afin de limiter l'impact des nuisances sonores générées par la circulation intense de la rue Saint-Patrick.

Le Projet particulier exige:

- *Exiger un climat sonore confortable répondant aux normes pour la construction résidentielle et d'affaires en zone exposée au bruit routier. Aux fins de l'application de la présente exigence, les normes sont édictées à l'annexe C de la présente résolution.*

Politique d'inclusion de logements abordables

La Ville de Montréal a adopté en 2005 une stratégie d'inclusion pour les logements abordables qui vise à encourager le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés et à stimuler la production de propriétés à prix abordable. Bien que le projet ne soit pas soumis aux règles d'application de la politique d'inclusion de logements abordables en raison du nombre total d'unités d'habitation de moins de 200, privilégier la mixité sociale dans chacun des quartiers par la diversification des produits d'habitation est un des objectifs de l'arrondissement. Le promoteur prévoit réaliser 12% de ses unités en logements à coûts abordables pour ainsi participer aux objectifs d'accessibilité au logement dans l'arrondissement.

Le Projet particulier exige une approche favorisant la mixité sociale dans la réalisation du projet:

- *Assurer la réalisation d'au moins 10% des unités d'habitation en logements abordables d'initiative privée.*

Développement durable

Le projet doit favoriser la mise en oeuvre du Plan de développement durable adopté récemment par la Ville de Montréal, et qui nous amène à préconiser une approche intégrée des différents systèmes pour atteindre des objectifs de gestion communautaire de l'environnement et de l'énergie.

a) Aménagement écologique

Le réinvestissement des friches industrielles constitue un premier pas vers le développement durable de nos villes. En développant le site en ensemble mixte commercial et résidentiel, il y a contribution directe à la vitalité du quartier. La construction d'édifices et l'aménagement de terrasses-jardins et passages publics verdis éliminent les grandes superficies de stationnement en surface puis augmentent le couvert végétal (réduction des îlots de chaleur). Particulièrement dans le projet visé, la conservation du couvert végétal et d'arbres matures aux limites du site ainsi que l'exigence de toits écologiques contribuent à atteindre ces objectifs.

Aussi, l'exigence de céder en terrain le 10% à des fins de parc en vertu de la section II.1 du chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, contribuera à ajouter un îlot de verdure ainsi qu'à créer un lien public dans l'alignement de la rue d'Argenson.

b) Qualité des environnements intérieurs

Le projet tentera de rencontrer un maximum de critères répertoriés pour l'obtention de l'accréditation Novoclimat. Ci-après certains moyens proposés pour les atteindre:

- Électricité "verte"
- Optimiser la performance énergétique
- Réduction de la consommation d'eau
- Confort thermique
- Lumière naturelle
- Aménagements pour la collecte sélective
- Qualité de l'air

c) Qualité des sols

Le propriétaire s'est qualifié pour le programme Climatsol visant à soutenir la réhabilitation des sols.

Le Projet particulier exige une approche environnementale:

- *Exiger l'aménagement de toits écologiques (membrane de couleur pâle ou toit-vert) et de terrasses-jardins ;*
- *Intégrer une gestion environnementale des systèmes mécaniques et énergétiques reliés à la construction et à l'aménagement du projet.*
- *Qu'un plan de conservation d'arbres, arbustes et autres plantations soit déposé et approuvé préalablement à l'émission des permis de construction et que dépôt soit fait de garanties bancaires pour assurer la réalisation des travaux d'aménagement paysager lors des demandes de permis. Ces garanties bancaires couvrant un pourcentage des coûts d'aménagement du terrain devront accompagner la demande de permis et le montant devra être approuvé par le Directeur de la DAUSE.*
- *Que la cession de 10% du terrain ou de sa valeur, à des fins de parc en vertu de la section II.1 du chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, se fasse en terrain dans l'alignement de la rue d'Argenson.*

Transport

Le nouveau projet présente 133 espaces de stationnement intérieurs aménagés sur 2 niveaux souterrains, qui rencontrent les normes minimales édictées au règlement. Les permissions de stationnement sur rue seront revues à la lumière des activités générées par le nouveau projet. En plus, il y a un service de transport en commun sur Saint-Patrick ainsi que la proximité de la station de métro Charlevoix, sans compter le réseau cyclable du canal de Lachine.

Pour faciliter une meilleure intégration au site, l'unité de chargement exigée par le règlement d'urbanisme devra être intérieure.

Le Projet particulier exige :

- *Exiger une unité de chargement intérieure pour chaque bâtiment.*

Enseignes

La superficie et l'emplacement des enseignes devront faire l'objet d'une approbation préalable en vertu du titre VIII du règlement d'urbanisme 01-280.

Le Projet particulier exige:

- *Que l'émission des permis d'enseigne soit soumis à l'approbation en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-280 selon les critères énoncés à l'article 684 dudit règlement.*

Recommandation

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a donné un avis favorable au Projet particulier autorisant la construction d'unités résidentielles et commerciales sur le site du 2985 Saint-Patrick avec les conditions énoncées ci-haut.
