



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

Séance ordinaire du lundi 6 février 2017

Résolution: CA17 13 0023

ADOPTER UN PREMIER PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PPCMOI 2016-02/H06-10 - 8500-50, BOULEVARD VIAU ET 4850-4906, BOULEVARD ROBERT - LOT NUMÉRO 1 002 525 DU CADASTRE DU QUÉBEC.

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance du 12 septembre 2016.

Il est proposé par Dominic Perri

appuyé par Patricia R. Lattanzio

et résolu :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2177), un premier projet de résolution approuvant le projet particulier PPCMOI 2016-02/H06-10 visant à autoriser la démolition des bâtiments portant les adresses civiques 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert et la construction d'un développement résidentiel et mixte.

**CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique sur le lot numéro 1 002 525 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan intitulé « Plan de localisation » de l'annexe A.

**CHAPITRE II
AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution, la démolition des bâtiments portant les adresses civiques 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert et la construction d'un développement résidentiel et mixte.

À cette fin, il est notamment permis de déroger :

- a) aux articles 5.3.5, 5.3.8, 5.6.1, 5.7.4, 6.1.2.1 items 9 et 10, 6.1.3.1, 6.1.4, 6.1.6.2, 6.1.9.1, 7.2.2.1 et 9.7 du Règlement de zonage numéro 1886, ainsi qu'à la définition de « construction hors-toit » du chapitre 12 de ce règlement;
- b) à la grille des usages et normes de la zone H06-10 jointe au Règlement de zonage numéro 1886 quant aux usages autorisés, à la hauteur en étage d'un bâtiment, aux marges d'implantation et au rapport plancher/terrain (COS);
- c) aux articles 5.2 et 5.3 du Règlement de lotissement numéro 1885.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION I CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION

- 3. Les travaux de démolition doivent débuter dans les six (6) 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 devient nulle et sans effet.
- 4. La demande de certificat d'autorisation relative à la démolition du dernier bâtiment de la phase 1a, tel qu'identifié au plan intitulé « Plan de phasage – démolition » de l'annexe B, doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction relative à la phase 1a, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C.
- 5. Les travaux de construction de la phase 1a, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C, doivent débuter dans les dix-huit (18) 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 devient nulle et sans effet.
- 6. Pour chacune des phases identifiées au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C, si les travaux de construction ne commencent pas dans les six (6) mois suivant la fin des travaux de démolition de cette phase, le terrain visé par la demande de certificat d'autorisation de démolition doit être remblayé, nivelé et gazonné.
- 7. Pour chacune des phases identifiées au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C, une garantie monétaire d'un montant à déterminer doit être déposée préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition afin d'assurer le respect de la condition prévue à l'article 6.

La garantie monétaire doit demeurer valide au moins soixante (60) jours après que les travaux de construction du plafond du rez-de-chaussée du bâtiment de la phase visée par le certificat d'autorisation de démolition soient complétés.

Les travaux de construction sont considérés comme complétés aux fins de la présente résolution lorsque l'officier responsable a constaté qu'ils ont été exécutés en totalité et conformément aux permis émis à cet effet.

La garantie monétaire est remise au plus tard 60 jours après la constatation par l'officier responsable de la réalisation des travaux de construction du plafond du rez-de-chaussée du bâtiment de chaque phase.

SECTION II

CONDITIONS APPLICABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

8. Une demande de permis de lotissement visant l'ensemble du territoire décrit à l'article 1 doit être déposée avant ou au même moment que la demande de permis de construction relative à la phase 1a, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C.
9. L'opération cadastrale doit prévoir la création d'au moins six (6) lots, excluant le lot prévu pour la nouvelle rue publique.
10. Malgré le Règlement de lotissement numéro 1885, le Règlement de zonage numéro 1886 et les sections I et II du chapitre III de la présente résolution, la démolition des bâtiments existants et la création des lots identifiés au plan intitulé « Plan d'ensemble » de l'annexe D sont autorisées.

Toute dérogation résultant de l'application du présent article n'est autorisée que jusqu'à la fin des travaux de démolition de la dernière phase du projet.

11. Malgré l'article 5.2 du Règlement de lotissement numéro 1885, la rue doit avoir une emprise minimale de quinze mètres cinquante (15,50 m) et maximale de quinze mètres quatre-vingt (15,80 m).

SECTION III

CONDITIONS APPLICABLES AU CADRE BÂTI ET À L'IMPLANTATION

12. La hauteur maximale en étage de chaque bâtiment ou partie de bâtiment doit correspondre à celle identifiée au plan intitulé « Plan d'ensemble » de l'annexe D. De plus, aucune partie d'un bâtiment adjacent au boulevard Robert, sur une profondeur de cinq mètres cinquante (5,50 m), calculée depuis le mur de façade parallèle au boulevard Robert, ne peut avoir plus de quatre (4) étages.
13. Les marges minimales d'implantation, soit la distance entre un bâtiment et les limites du lot sur lequel il est implanté, doivent correspondre à celles identifiées au plan intitulé « Plan d'implantation » de l'annexe E.
14. Le taux d'implantation au sol d'un bâtiment doit être compris entre 25 % et 45 % de la superficie du lot sur lequel il est implanté. Ce taux correspond à la superficie au sol du bâtiment, comprise entre les murs du rez-de-chaussée, par rapport à la superficie du terrain où il est situé.
15. Le rapport plancher/terrain (COS) de chacun des lots doit être compris entre 1,2 et 3,0.
16. Un garage de stationnement au sous-sol doit respecter les marges minimales d'implantation par rapport à la nouvelle rue publique, telles qu'identifiées au plan intitulé « Plan d'implantation » de l'annexe E.

L'article 5.3.8 du Règlement de zonage numéro 1886 s'applique aux autres lignes de terrain.

17. Un balcon donnant sur la nouvelle rue publique peut empiéter dans les marges minimales d'implantation par rapport à cette rue, et ce, telles qu'indiquées au plan intitulé « Plan d'implantation » de l'annexe E. Toutefois, ce balcon doit être situé à au moins un mètre (1 m) de la ligne de rue. De plus, l'empiètement maximal dans la marge d'implantation d'un balcon situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment implanté du côté nord de la nouvelle rue publique est de quarante-cinq centimètres (45 cm).
18. Une construction hors-toit ne peut abriter un logement.
19. La phase 1a, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C, doit comprendre un minimum de treize (13) unités de logement traversant, c'est-à-dire que ces unités possèdent une porte d'accès à partir des murs de façade avant et arrière.

SECTION IV

CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES

20. Seul un bâtiment adjacent au boulevard Viau peut être occupé par un usage commercial faisant partie de la classe d'usages « Commerce de voisinage (c1) », à l'exception d'un service de restauration et d'une clinique médicale, et un usage habitation multifamiliale (h3).

L'article 9.7 du Règlement de zonage numéro 1886 s'applique à un bâtiment mixte.

21. Un seul bâtiment faisant partie de la phase 1a, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C, peut être occupé par un usage habitation multifamiliale (h3) et un usage « bureau et local d'un organisme et d'une association de bienfaisance » faisant partie de la classe d'usages « Commerce de voisinage (c1) ». La superficie maximale de plancher de l'usage commercial est de deux cents mètres carrés (200 m²). De plus, il doit être situé au rez-de-chaussée, dans une partie de bâtiment située près d'une rue publique ou d'un espace de stationnement extérieur. L'article 9.7 du Règlement de zonage numéro 1886 ne s'applique pas à ce bâtiment.

SECTION V

CONDITIONS APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET À L'OCCUPATION DES COURS

22. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres et des arbustes qui seront plantés ou maintenus sur le terrain visé par la demande de permis. Un arbre doit avoir un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à cinq centimètres (5 cm) à une hauteur de un mètre cinquante (1,50 m).

Les espaces extérieurs doivent être aménagés conformément au plan d'aménagement paysager visé au premier alinéa. À cet égard, une garantie monétaire d'un montant équivalent au montant estimé des travaux d'aménagement paysager est exigée, et ce, préalablement à la délivrance du permis de construction, afin d'assurer la réalisation des

travaux d'aménagement paysager. Cette garantie est maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la constatation, par l'officier responsable, de la réalisation des travaux, et une disposition, obligeant l'émetteur à renouveler automatiquement les conditions à la date d'échéance, devra y être incluse.

23. Une superficie minimale de 25 % de la superficie de chaque lot doit être agrémentée de verdure et de plantation d'arbres, d'arbustes et autres végétaux, à l'exception du lot accueillant la nouvelle rue publique et du lot de la phase 1, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C. Ce dernier lot doit être agrémenté de verdure et de plantation d'arbres, d'arbustes et autres végétaux dans une proportion minimale de 8 % de sa superficie.
24. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction du bâtiment de chacune des phases du projet de développement.

Tous les éléments végétaux des aménagements extérieurs doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin afin de maintenir un caractère végétal sain.

25. Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ou équipement de services de télécommunication ne doit être visible d'une voie publique. Il doit être camouflé par un écran de maçonnerie solide.
26. Au moins 50 % du toit du basilaire du bâtiment de la phase 1, tel qu'identifié au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C, doit être aménagé avec de la végétation, une terrasse ou un patio et être accessible par les résidents de ce bâtiment. De plus, la portion végétalisée du toit doit être d'une superficie correspondant à au moins 50 % de la surface aménagée du toit. Les bacs de plantation permanents sont considérés comme espace végétalisé.

SECTION VI

CONDITIONS APPLICABLES AU STATIONNEMENT ET À UN ESPACE DE CHARGEMENT

27. Tout espace de chargement destiné à un usage commercial du bâtiment de la phase 1, tel qu'identifié au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C, doit être conçu avec des bandes de caoutchouc, de façon à limiter le bruit causé par les activités de livraison. De plus, l'article 9.71 du Règlement de zonage numéro 1886 s'applique, avec les adaptations nécessaires, à ce bâtiment.
28. Les accès aux espaces de stationnement souterrain doivent être situés aux endroits indiqués au plan intitulé « Plan d'implantation » de l'annexe E.
29. Un ratio de stationnement minimal de 0,50 case par logement est autorisé pour le bâtiment de la phase 1a, tel qu'identifié au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C.
30. Des aménagements doivent être prévus entre les phases 1 et 03, tel qu'identifiés au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C, afin d'empêcher la circulation véhiculaire entre les espaces de stationnement extérieurs prévus sous la servitude d'Hydro-Québec.

CHAPITRE IV CONDITIONS APPLICABLES À L’AFFICHAGE

31. À l'exception d'une enseigne directionnelle, aucune enseigne sur poteau n'est autorisée.

CHAPITRE V PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

32. Une demande de permis de construction visant la construction d'un bâtiment, l'agrandissement ou la modification de l'apparence extérieure ou de l'implantation d'un bâtiment autorisé par la présente résolution, de même qu'une demande de certificat d'autorisation visant les travaux d'aménagement des espaces extérieurs, doit faire l'objet de l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément à l'article 8.1. du Règlement de zonage numéro 1886.

SECTION I OBJECTIFS

33. En plus des objectifs prévus à l'article 8.1.2 du Règlement de zonage numéro 1886, les objectifs suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis mentionnée à l'article 32 :
- a) favoriser la création d'un ensemble de bâtiments présentant une architecture de qualité, de facture architecturale contemporaine;
 - b) créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine;
 - c) favoriser la présence de lieux de détente et de jeux sur chacun des lots visés par le projet de développement;
 - d) maximiser l'ensoleillement dans les cours;
 - e) assurer un maximum de végétation sur le site.

SECTION II CRITÈRES

34. En plus des critères prévus à l'article 8.1.2 du Règlement de zonage numéro 1886, les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation mentionnée à l'article 32 :
- a) critères relatifs à l'architecture :
 - i) le style architectural doit être sobre et épuré;
 - ii) la volumétrie d'un bâtiment doit être articulée et conçue afin d'éviter la monotonie;
 - iii) les décrochés, les avancées et les retraits sont encouragés sur toutes les façades d'un bâtiment;
 - iv) les balcons doivent être intégrés au concept et au style architectural d'un bâtiment;

- iv) le pourcentage d'ouvertures doit être optimisé sur chaque élévation d'un bâtiment;
 - v) le ou les accès principaux à un bâtiment ou à une partie de bâtiment doivent être signalés adéquatement et mis en évidence dans l'architecture;
- b) critères relatifs à l'implantation d'un bâtiment :
- i) un bâtiment doit être implanté de façon à encadrer la ou les rues adjacentes;
 - ii) le recul d'un bâtiment par rapport aux boulevards Viau et Robert doit permettre la préservation ou la plantation d'arbres d'alignement à moyen ou grand déploiement.
- c) critères relatifs à l'aménagement du terrain :
- i) la présence de verdure doit être privilégiée à celle d'un revêtement minéral. De plus, les espaces de stationnement extérieur doivent favoriser une approche écologique de gestion des eaux de pluie;
 - ii) les aménagements du terrain doivent comprendre des espaces extérieurs de détente, d'aires de jeux libres ou d'équipement de jeux pour enfants, et présenter un aménagement paysager variant les types de végétaux;
 - iii) l'accessibilité universelle aux espaces extérieurs de détente, d'aires de jeux libres ou d'équipement de jeux pour enfants doit être assurée;
 - iv) les liens favorisant les déplacements des piétons sur le site doivent être intégrés au concept d'aménagement du terrain et permettre d'accéder de façon sécuritaire à la rue publique et aux espaces de stationnement extérieurs;
 - iv) le site doit comprendre une proportion significative d'arbres;
 - v) les espaces de stationnement pour vélos situés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment doivent être facilement accessibles.
- d) critères relatifs à l'affichage :
- i) la forme et le mode d'installation des enseignes rattachées doivent tendre à être uniformes;
 - ii) l'intégrité architecturale du bâtiment sur lequel les enseignes sont apposées doit être préservée;
 - iii) la localisation des enseignes est favorisée, soit sur l'entablement du bâtiment ou entre le dessus d'une ouverture et le plancher d'un étage supérieur.

CHAPITRE VI DÉLAI DE RÉALISATION

35. Une demande de permis de construction complète visant la dernière phase du projet doit être déposée dans les quatre-vingt-quatre mois (84) suivant l'émission du premier permis de construction.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue à la présente résolution est nulle et sans effet.

36. Une demande de permis de construction complète doit être déposée pour chacune des phases visées, tel qu'illustré au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » de l'annexe C, et ce, à l'intérieur d'un délai de douze (12) mois suivant l'émission d'un permis de construction d'une phase précédente.
37. Une garantie monétaire d'un montant à déterminer sera exigée préalablement à la délivrance du permis de construction pour chacune des phases afin d'assurer que les travaux visés par la présente résolution soient réalisés. Cette garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la date à laquelle l'officier responsable a constaté que les travaux ont été exécutés en totalité et conformément au permis émis.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES

38. 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 (2177) s'appliquent.

Une assemblée publique de consultation sera tenue sur ce premier projet de résolution, le 27 février 2017, à 17 h 30.

Annexe A
Plan intitulé « Plan de localisation »

Annexe B
Plan intitulé « Plan de phasage – démolition »

Annexe C
Plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier »

Annexe D
Plan intitulé « Plan d'ensemble »

Annexe E
Plan intitulé « Plan d'implantation »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

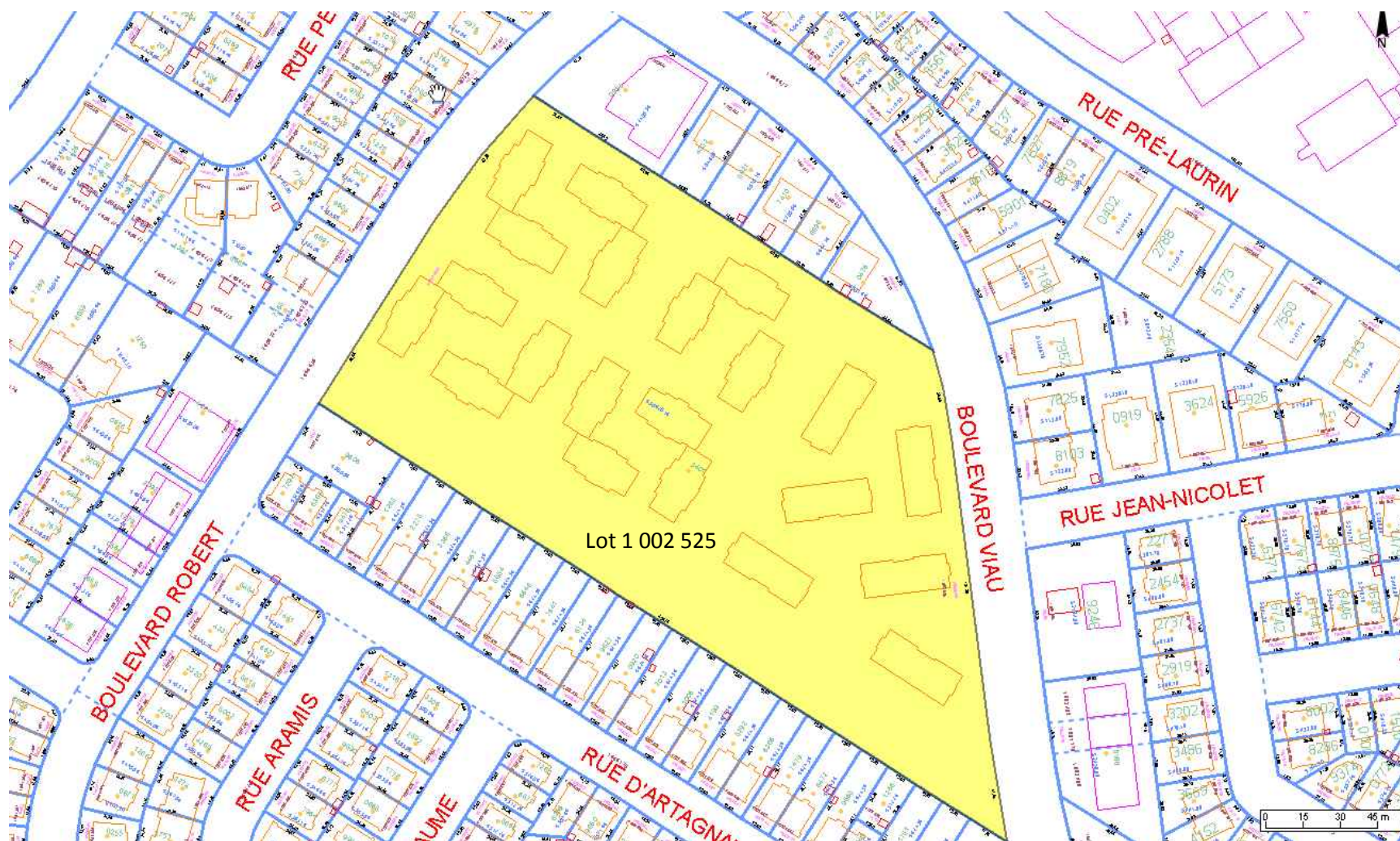
40.08 1165909023

Guyline CHAMPOUX

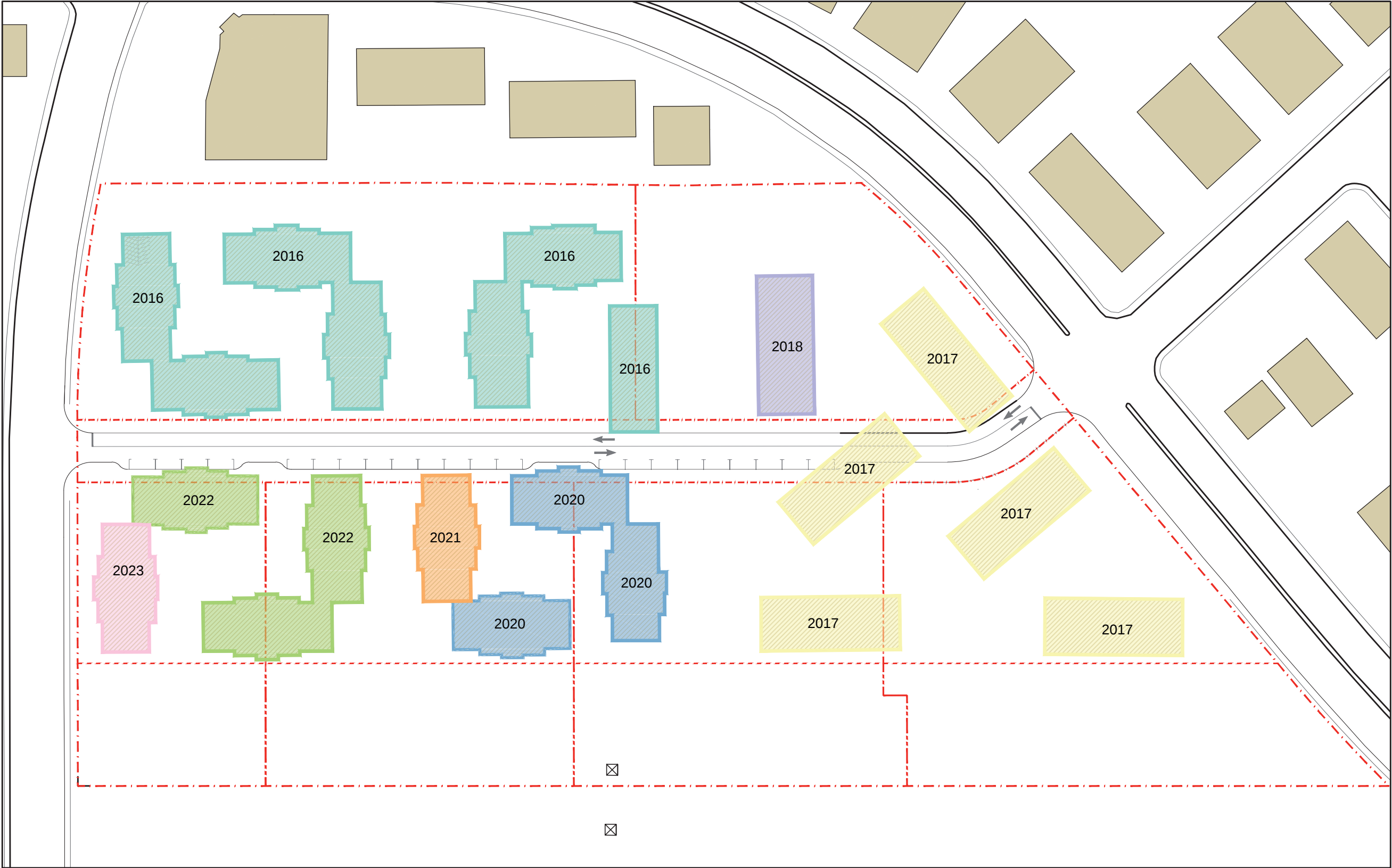
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 février 2017

ANNEXE A «Plan de localisation»



ANNEXE B -«Plan phasage - démolition»



- 2016 - 98 logements
- 2017 - 105 logements
- 2018 - 21 logements
- 2019 - aucun
- 2020 - 42 logements
- 2021 - 14 logements
- 2022 - 42 logements
- 2023 - 14 logements

1:1000
0 10 20 40 60m

Émis pour CCU
13-07-2016
Projet 31071501

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan de phasage - démolition
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc.



ANNEXE C - «Plan phasage - mise en chantier»



Fichier : u:\3100_privé\3107_308-843_nova_scotia_company\31071501_jeanicolet\7_dessin\1_cad\31071501.m-pl-phasage.dwg

Émis pour CCU
13-07-2016
Projet 31071501

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan de phasage - mise en chantier
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc.



ANNEXE D - «Plan d'ensemble»



1:1000
0 10 20 40 60m

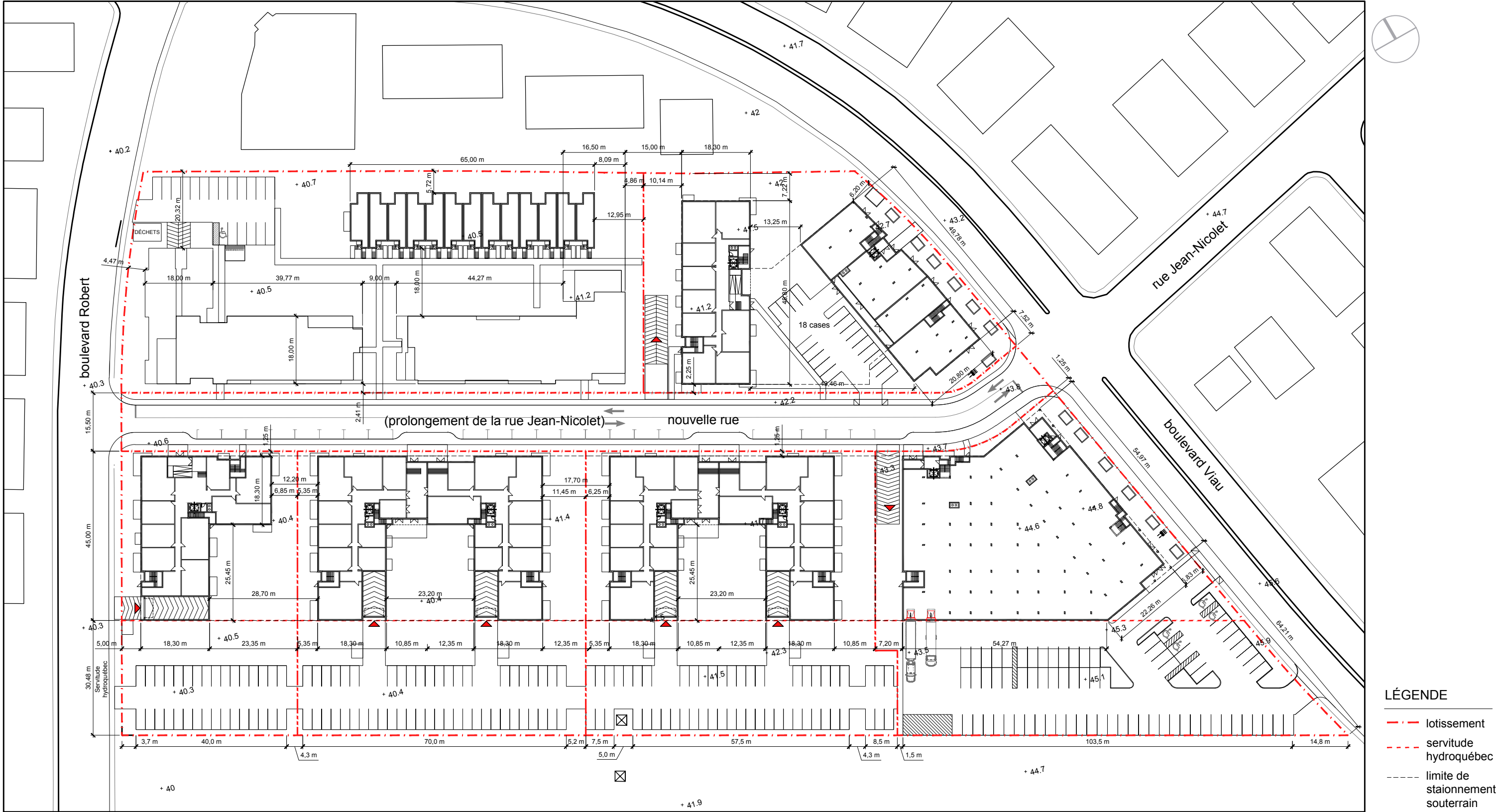
Émis pour CCU
13-07-2016
Projet 31071501

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan d'ensemble
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc.



ANNEXE E - «Plan d'implantation»



01-09-2016
Projet 31071501

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan d'implantation
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc.



ADOPTER UN PREMIER PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER
PPCMOI 2016-02/H06-10 - 8500-50, BOULEVARD VIAU ET 4850-4906,
BOULEVARD ROBERT - LOT NUMÉRO 1 002 525 DU CADASTRE DU
QUÉBEC.



Dossier # : 1165909023

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter un projet de résolution - Demande de projet particulier PPCMOI 2016-02/H06-10 - 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert - Lot numéro 1 002 525 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard Ouest.

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance du 12 septembre 2016.

IL EST RECOMMANDÉ:

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2177), un projet de résolution approuvant le projet particulier PPCMOI 2016-02/H06-10 visant à autoriser la démolition des bâtiments portant les adresses civiques 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert et la construction d'un développement résidentiel et mixte.

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique sur le lot 1 002 525 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan intitulé « Plan de localisation » joint en l'annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution, la démolition des bâtiments portant les adresses civiques 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert et la construction d'un développement résidentiel et mixte.

À cette fin, il est notamment permis de déroger :

a) aux articles 5.3.5, 5.3.8, 5.6.1, 5.7.4, 6.1.2.1 items 9 et 10, 6.1.3.1, 6.1.4, 6.1.6.2, 6.1.9.1, 7.2.2.1 et 9.7 du Règlement de zonage numéro 1886, ainsi qu'à la définition de « construction hors-toit » du chapitre 12 de ce règlement;

b) à la grille des usages et normes de la zone H06-10 jointe au Règlement de zonage numéro 1886 quant aux usages autorisés, à la hauteur en étage d'un bâtiment, aux marges d'implantation et au rapport plancher/terrain (COS);

c) aux articles 5.2 et 5.3 du Règlement de lotissement numéro 1885.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION I CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION

3. Les travaux de démolition doivent débuter dans les six (6) 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 devient nulle et sans effet.

4. La demande de certificat d'autorisation relative à la démolition du dernier bâtiment de la phase 1a, tel qu'identifié au plan intitulé « Plan de phasage – démolition » joint en annexe B à la présente résolution, doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction relative à la phase 1a, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution.

5. Les travaux de construction de la phase 1a, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution, doivent débuter dans les dix-huit (18) mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

6. Pour chacune des phases identifiées au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution, si les travaux de construction ne commencent pas dans les six (6) mois suivants la fin des travaux de démolition de cette phase, le terrain visé par la demande de certificat d'autorisation de démolition doit être remblayé, nivelé et gazonné.

7. Pour chacune des phases identifiées au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution, une garantie monétaire d'un montant à déterminer doit être déposée préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition afin d'assurer le respect de la condition prévue à l'article 6.

La garantie monétaire doit demeurer valide au moins soixante (60) jours après que les travaux de construction du plafond du rez-de-chaussée du bâtiment de la phase visée par le certificat d'autorisation de démolition soient complétés.

Les travaux de construction sont considérés comme complétés aux fins de la présente résolution lorsque l'officier responsable a constaté qu'ils ont été exécutés en totalité et conformément aux permis émis à cet effet.

La garantie monétaire est remise au plus tard 60 jours après la constatation par

l'officier responsable de la réalisation des travaux de construction du plafond du rez-de-chaussée du bâtiment de chaque phase.

SECTION II

CONDITIONS APPLICABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

8. Une demande de permis de lotissement visant l'ensemble du territoire décrit à l'article 1 doit être déposée avant ou au même moment que la demande de permis de construction relative à la phase 1a, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution .

9. L'opération cadastrale doit prévoir la création d'au moins six (6) lots, excluant le lot prévu pour la nouvelle rue publique.

10. Malgré le Règlement de lotissement numéro 1885, le Règlement de zonage numéro 1886 et les sections I et II du chapitre III de la présente résolution, la démolition des bâtiments existants et la création des lots identifiés au plan intitulé « Plan d'ensemble » joint en annexe D à la présente résolution sont autorisées.

Toute dérogation résultant de l'application du présent article n'est autorisée que jusqu'à la fin des travaux de démolition de la dernière phase du projet.

11. Malgré l'article 5.2 du Règlement de lotissement numéro 1885, la rue doit avoir une emprise minimale de quinze mètres cinquante (15,50 m) et maximale de quinze mètres quatre-vingt (15,80 m).

SECTION III

CONDITIONS APPLICABLES AU CADRE BÂTI ET À L'IMPLANTATION

12. La hauteur maximale en étage de chaque bâtiment ou partie de bâtiment doit correspondre à celle identifiée au plan intitulé « Plan d'ensemble » joint en annexe D à la présente résolution. De plus, aucune partie d'un bâtiment adjacent au boulevard Robert, sur une profondeur de cinq mètres cinquante (5,50 m), calculée depuis le mur de façade parallèle au boulevard Robert, ne peut avoir plus de quatre (4) étages.

13. Les marges minimales d'implantation, soit la distance entre un bâtiment et les limites du lot sur lequel il est implanté, doivent correspondre à celles identifiées au plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe E à la présente résolution.

14. Le taux d'implantation au sol d'un bâtiment doit être compris entre 25% et 45% de la superficie du lot sur lequel il est implanté. Ce taux correspond à la superficie au sol du bâtiment, comprise entre les murs du rez-de-chaussée, par rapport à la superficie du terrain où il est situé.

15. Le rapport plancher/terrain (COS) de chacun des lots doit être compris entre 1,2 et 3,0.

16. Un garage de stationnement au sous-sol doit respecter les marges minimales d'implantation par rapport à la nouvelle rue publique, telles qu'identifiées au plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe E à la présente résolution.

L'article 5.3.8 du Règlement de zonage numéro 1886 s'applique aux autres lignes de terrain.

17. Un balcon donnant sur la nouvelle rue publique peut empiéter dans les marges minimales d'implantation par rapport à cette rue, et ce, telles qu'indiquées au plan intitulé

« Plan d'implantation » joint en annexe E à la présente résolution. Toutefois, ce balcon doit être situé à au moins un mètre (1 m) de la ligne de rue. De plus, l'empiètement maximal dans la marge d'implantation d'un balcon situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment implanté du côté nord de la nouvelle rue publique est de quarante-cinq centimètres (45 cm).

18. Une construction hors-toit ne peut abriter un logement.

19. La phase 1a, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution, doit comprendre un minimum de treize (13) unités de logement traversant, c'est-à-dire que ces unités possèdent une porte d'accès à partir des murs de façade avant et arrière.

SECTION IV CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES

20. Seul un bâtiment adjacent au boulevard Viau peut être occupé par un usage commercial faisant partie de la classe d'usages « Commerce de voisinage (c1) », à l'exception d'un service de restauration et d'une clinique médicale, et un usage habitation multifamiliale (h3).

L'article 9.7 du Règlement de zonage numéro 1886 s'applique à un bâtiment mixte.

21. Un seul bâtiment faisant partie de la phase 1a, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution, peut être occupé par un usage habitation multifamiliale (h3) et un usage « bureau et local d'un organisme et d'une association de bienfaisance » faisant partie de la classe d'usages « Commerce de voisinage (c1) ». La superficie maximale de plancher de l'usage commercial est de deux cents mètres carrés (200 m²). De plus, il doit être situé au rez-de-chaussée, dans une partie de bâtiment située près d'une rue publique ou d'un espace de stationnement extérieur. L'article 9.7 du Règlement de zonage numéro 1886 ne s'applique pas à ce bâtiment.

SECTION V CONDITIONS APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET À L'OCCUPATION DES COURS

22. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres et des arbustes qui seront plantés ou maintenus sur le terrain visé par la demande de permis. Un arbre doit avoir un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à cinq centimètres (5 cm) à une hauteur de un mètre cinquante (1,50 m).

Les espaces extérieurs doivent être aménagés conformément au plan d'aménagement paysager visé au premier alinéa. À cet égard, une garantie monétaire d'un montant équivalent au montant estimé des travaux d'aménagement paysager est exigée, et ce, préalablement à la délivrance du permis de construction, afin d'assurer la réalisation des travaux d'aménagement paysager. Cette garantie est maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la constatation, par l'officier responsable, de la réalisation des travaux, et une disposition, obligeant l'émetteur à renouveler automatiquement les conditions à la date d'échéance, devra y être incluse.

23. Une superficie minimale de 25% de la superficie de chaque lot doit être agrémentée de verdure et de plantation d'arbres, d'arbustes et autres végétaux, à l'exception du lot

accueillant la nouvelle rue publique et du lot de la phase 1, telle qu'identifiée au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution. Ce dernier lot doit être agrémenté de verdure et de plantation d'arbres, d'arbustes et autres végétaux dans une proportion minimale de 8 % de sa superficie.

24. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction du bâtiment de chacune des phases du projet de développement.

Tous les éléments végétaux des aménagements extérieurs doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin afin de maintenir un caractère végétal sain.

25. Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ou équipement de services de télécommunication ne doit être visible d'une voie publique. Il doit être camouflé par un écran de maçonnerie solide.

26. Au moins 50% du toit du basilaire du bâtiment de la phase 1, tel qu'identifié au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution, doit être aménagé avec de la végétation, une terrasse ou un patio et être accessible par les résidents de ce bâtiment. De plus, la portion végétalisée du toit doit être d'une superficie correspondant à au moins 50% de la surface aménagée du toit. Les bacs de plantation permanents sont considérés comme espace végétalisé.

SECTION VI

CONDITIONS APPLICABLES AU STATIONNEMENT ET À UN ESPACE DE CHARGEMENT

27. Tout espace de chargement destiné à un usage commercial du bâtiment de la phase 1, tel qu'identifié au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution, doit être conçu avec des bandes de caoutchouc, de façon à limiter le bruit causé par les activités de livraison. De plus, l'article 9.71 du Règlement de zonage numéro 1886 s'applique, avec les adaptations nécessaires, à ce bâtiment.

28. Les accès aux espaces de stationnement souterrain doivent être situés aux endroits indiqués au plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe E à la présente résolution.

29. Un ratio de stationnement minimal de 0,50 case par logement est autorisé pour le bâtiment de la phase 1a, tel qu'identifié au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution.

30. Des aménagements doivent être prévus entre les phases 1 et 03, tel qu'identifiés au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution, afin d'empêcher la circulation véhiculaire entre les espaces de stationnement extérieurs prévus sous la servitude d'Hydro-Québec.

CHAPITRE IV

CONDITIONS APPLICABLES À L’AFFICHAGE

31. À l'exception d'une enseigne directionnelle, aucune enseigne sur poteau n'est autorisée.

CHAPITRE V

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

32. Une demande de permis de construction visant la construction d'un bâtiment, l'agrandissement ou la modification de l'apparence extérieure ou de l'implantation d'un bâtiment autorisé par la présente résolution, de même qu'une demande de certificat d'autorisation visant les travaux d'aménagement des espaces extérieurs, doit faire l'objet de l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément à l'article 8.1. du Règlement de zonage numéro 1886.

SECTION I OBJECTIFS

33. En plus des objectifs prévus à l'article 8.1.2 du Règlement de zonage numéro 1886, les objectifs suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis mentionnée à l'article 32 :

- a) Favoriser la création d'un ensemble de bâtiments présentant une architecture de qualité, de facture architecturale contemporaine;
- b) Créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine;
- c) Favoriser la présence de lieux de détente et de jeux sur chacun des lots visés par le projet de développement;
- d) Maximiser l'ensoleillement dans les cours;
- e) Assurer un maximum de végétation sur le site.

SECTION II CRITÈRES

34. En plus des critères prévus à l'article 8.1.2 du Règlement de zonage numéro 1886, les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation mentionnée à l'article 32 :

- a) Critères relatifs à l'architecture:
 - i) Le style architectural doit être sobre et épuré;
 - ii) La volumétrie d'un bâtiment doit être articulée et conçue afin d'éviter la monotonie;
 - iii) Les décrochés, les avancées et les retraits sont encouragés sur toutes les façades d'un bâtiment;
 - iv) Les balcons doivent être intégrés au concept et au style architectural d'un bâtiment;
 - v) Le pourcentage d'ouvertures doit être optimisé sur chaque élévation d'un bâtiment;
 - vi) Le ou les accès principaux à un bâtiment ou à une partie de bâtiment doivent être signalés adéquatement et mis en évidence dans l'architecture;
- b) Critères relatifs à l'implantation d'un bâtiment :
 - i) Un bâtiment doit être implanté de façon à encadrer la ou les rues adjacentes;

- ii) Le recul d'un bâtiment par rapport aux boulevards Viau et Robert doit permettre la préservation ou la plantation d'arbres d'alignement à moyen ou grand déploiement.
- c) Critères relatifs à l'aménagement du terrain:
 - i) La présence de verdure doit être privilégiée à celle d'un revêtement minéral. De plus, les espaces de stationnement extérieur doivent favoriser une approche écologique de gestion des eaux de pluie;
 - ii) Les aménagements du terrain doivent comprendre des espaces extérieurs de détente, d'aires de jeux libres ou d'équipement de jeux pour enfants, et présenter un aménagement paysager variant les types de végétaux;
 - iii) L'accessibilité universelle aux espaces extérieurs de détente, d'aires de jeux libres ou d'équipement de jeux pour enfants doit être assurée;
 - iv) Les liens favorisant les déplacements des piétons sur le site doivent être intégrés au concept d'aménagement du terrain et permettre d'accéder de façon sécuritaire à la rue publique et aux espaces de stationnement extérieurs;
 - v) Le site doit comprendre une proportion significative d'arbres;
 - vi) Les espaces de stationnement pour vélos situés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment doivent être facilement accessibles.
- d) Critères relatifs à l'affichage:
 - i) la forme et le mode d'installation des enseignes rattachées doivent tendre à être uniformes;
 - ii) l'intégrité architecturale du bâtiment sur lequel les enseignes sont apposées doit être préservée;
 - iii) la localisation des enseignes est favorisée, soit sur l'entablement du bâtiment ou entre le dessus d'une ouverture et le plancher d'un étage supérieur.

CHAPITRE VI

DÉLAI DE RÉALISATION

35. Une demande de permis de construction complète visant la dernière phase du projet doit être déposée dans les quatre-vingt-quatre mois (84) suivant l'émission du premier permis de construction.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue à la présente résolution est nulle et sans effet.

36. Une demande de permis de construction complète doit être déposée pour chacune des phases visées, tel qu'illustré au plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier » joint en annexe C à la présente résolution, et ce, à l'intérieur d'un délai de douze (12) mois suivant l'émission d'un permis de construction d'une phase précédente.

37. Une garantie monétaire d'un montant à déterminer sera exigée préalablement à la délivrance du permis de construction pour chacune des phases afin d'assurer que les travaux visés par la présente résolution soient réalisés. Cette garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la date à laquelle l'officier responsable a constaté que les travaux ont été exécutés en totalité et conformément au permis émis.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS FINALES

38. 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 (2177) s'appliquent.

ANNEXE A

Plan intitulé « Plan de localisation ».

ANNEXE B

Plan intitulé « Plan de phasage – démolition ».

ANNEXE C

Plan intitulé « Plan de phasage – mise en chantier ».

ANNEXE D

Plan intitulé « Plan d'ensemble ».

ANNEXE E

Plan intitulé « Plan d'implantation ».

Signé par Steve BEAUDOIN **Le** 2017-02-03 08:28

Signataire :

Steve BEAUDOIN

Directeur d'arrondissement
Saint-Léonard , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1165909023

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter un projet de résolution - Demande de projet particulier PPCMOI 2016-02/H06-10 - 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert - Lot numéro 1 002 525 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard Ouest.

CONTENU

CONTEXTE

L'arrondissement de Saint-Léonard travaille depuis près de cinq (5) ans en étroite collaboration avec le propriétaire et promoteur du projet de redéveloppement et de densification du site connu sous le nom de « Domaine Renaissance ».

Une demande d'autorisation d'un projet particulier a donc été déposée pour démolir l'ensemble composé de vingt et un (21) bâtiments résidentiels et permettre la construction d'un développement résidentiel et mixte (résidentiel et commercial) sur le lot actuellement occupé par les bâtiments situés aux 8500-50, boulevard Viau et aux 4850-4906, boulevard Robert. Le projet de redéveloppement comprend l'ouverture d'une nouvelle rue publique d'une emprise de 15,50 mètres, et l'implantation de neuf (9) bâtiments, répartis de part et d'autre de la nouvelle rue, d'une hauteur variant de quatre (4) à huit (8) étages.

Pour recevoir une approbation, une modification au Plan d'urbanisme doit être effectuée. Le site est actuellement à l'intérieur d'une aire d'affectation « Secteur résidentiel » et dans un secteur de densité 23-02 ayant les caractéristiques suivantes: bâti compris entre un (1) et trois (3) étages, implantation isolée ou jumelée et taux d'implantation au sol moyen. La modification consiste à inclure le site du projet dans un nouveau secteur de densité à transformer. La hauteur maximale pour ce nouveau secteur à transformer est de huit (8) étages, le taux d'implantation au sol doit être faible ou moyen et les coefficients d'occupation du sol (COS) sont de 0,5 minimum et 3,0 maximum. Les procédures de modification du Plan d'urbanisme ont été amorcées à l'automne 2013. Elles ont été interrompues avant l'adoption du règlement modificateur par le conseil municipal, mais devraient reprendre sous peu.

En ce qui concerne les ententes à rattacher à l'approbation du projet, le promoteur doit signer un accord de développement relatif, entre autres, à la relocalisation des résidents actuels sur le site, de même qu'une entente relative aux travaux d'infrastructure pour la construction de la nouvelle rue publique. De plus, la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels s'applique au projet.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution numéro CA13 13 0316 en date du 1er octobre 2013 (1133385070) - Dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation et demande au conseil municipal

d'adopter le règlement modifiant le plan d'urbanisme de la ville de Montréal (04-047), afin de créer un nouveau secteur de densité 23-T9 à même une partie du secteur 23-02, pour les terrains occupés par les bâtiments situés aux 8500-50, boulevard Viau et aux 4850-4906, boulevard Robert (lot numéro 1 002 525 du cadastre du Québec).
Résolution numéro CA13 13 0147 en date du 6 mai 2013 (1123385026) - Recommandation du comité consultatif d'urbanisme - Demande de modification au Règlement de zonage numéro 1886 et ses amendements - 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert - lot numéro 1 002 525 du cadastre du Québec.

Résolution numéro CA12 13 0142 en date du 7 mai 2012 (1123385026) - Recommandation du comité consultatif d'urbanisme - Demande de modification au Règlement de zonage numéro 1886 et ses amendements - 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert - lot numéro 1 002 525 du cadastre du Québec. (*Résolution abrogée à la suite de l'adoption de la résolution numéro CA13 13 0147*).

DESCRIPTION

Situation actuelle :

Le site visé par le projet de redéveloppement est actuellement occupé par vingt et un (21) bâtiments résidentiels de trois étages et demi (3 ½), lesquels sont situés aux 8500-50, boulevard Viau et aux 4850 à 4906, boulevard Robert. Trois cent trente-six (336) logements sont présents sur le site et plusieurs problèmes d'insalubrité (moisissure, vermine, rongeurs, etc.) et de détérioration des logements sont observés, et ce, depuis plusieurs années. Le site fait également l'objet d'une servitude de non-construction en faveur d'Hydro-Québec sur toute la longueur du terrain adjacent aux multiplex jumelés situés sur la rue d'Artagnan. Cette servitude représente environ 25 % de la superficie du lot visé.

Le terrain ne comprend qu'un seul lot, soit le lot numéro 1 002 525, d'une superficie totale de trente-neuf mille vingt-cinq mètres carrés (39 025 m²). Ce dernier est complètement refermé sur lui-même et les liens entre les bâtiments sont composés de chemins piétons désuets et de voies véhiculaires non reliées entre elles. Le seul lien véhiculaire permettant de traverser le site au complet est situé sous la servitude d'Hydro-Québec, et sert d'allée de circulation pour l'espace de stationnement extérieur.

Environnement immédiat:

Le site du projet est bordé par des secteurs résidentiels composés principalement de multiplex jumelés de deux (2) étages. On retrouve également quelques bâtiments multifamiliaux isolés de trois (3) étages du côté est du boulevard Viau, de même que certains usages commerciaux (pharmacie, épicerie, banque, garderie, etc.) en bordure des boulevards Viau et Robert.

De plus, à moins de 500 mètres de distance par rapport au site du projet, on retrouve deux (2) écoles primaires (écoles Pierre-de-Coubertin et Alphonse-Pesant), deux (2) écoles secondaires (Antoine-de-Saint-Exupéry et John Paul 1), deux (2) parcs locaux (parcs Coubertin et Luigi-Pirandello), de même que quelques services et édifices municipaux (aréna Martin-Brodeur, complexe aquatique de Saint-Léonard, bibliothèque de Saint-Léonard et mairie d'arrondissement).

Projet :

Lotissement et nouvelle rue publique :

Le projet prévoit la création de six (6) lots et l'ouverture d'une nouvelle rue publique d'une emprise de 15,50 mètres. La nouvelle rue possèdera une voie dans chaque sens, un côté pour le stationnement sur rue et un trottoir d'une largeur de 1,50 mètre de chaque côté de la nouvelle rue. Vingt-deux (22) cases de stationnement pourront être aménagées sur cette rue. De plus, des saillies de trottoir seront aménagées du côté où sont prévues les cases de

stationnement sur rue, et ce, afin de faciliter la plantation d'arbres dans l'emprise publique.

Bâti :

Neuf (9) nouveaux bâtiments sont prévus sur le site pour un total de 774 unités d'habitation. Ceux-ci sont répartis sur six (6) nouveaux lots, tels qu'illustrés au plan d'ensemble, et possèdent les caractéristiques suivantes :

- Lot A: 1 bâtiment / 4-7 étages / 64 unités d'habitation
- Lot B: 1 bâtiment / 4-8 étages / 130 unités d'habitation
- Lot C: 1 bâtiment / 4-8 étages / 130 unités d'habitation
- Lot D: 1 bâtiment / r-d-c commercial / 7-8 étages / 125 unités d'habitation
- Lot E: 2 bâtiments / r-d-c commercial face au boulevard Viau / 8 étages / 130 unités d'habitation
- Lot F (coopérative d'habitation): 3 bâtiments / 3-7 étages / 195 unités d'habitation

Les nouveaux bâtiments sont implantés de façon à encadrer la nouvelle rue, de même que la portion des boulevards Viau et Robert adjacente au site. Le taux d'occupation au sol sur chacun des nouveaux lots créés est compris entre 31,7 % et 42,3 %, et le rapport plancher/terrain (COS) est compris entre 1,6 et 2,9.

Implantation :

Par rapport à la nouvelle rue publique, les bâtiments situés du côté sud de cette dernière présentent un recul de 1,25 mètre. Du côté nord de la nouvelle rue, la portion la plus rapprochée du bâtiment est située à 2,25 mètres de la ligne de rue (lot E). Face au boulevard Robert, la portion du bâtiment la plus près de la rue est située à 4,47 mètres de la ligne de rue, alors que face au boulevard Viau, cette distance est de 5,83 mètres.

Du côté sud de la nouvelle rue, les bâtiments sont implantés à la limite de la servitude de non-construction en faveur d'Hydro-Québec, laquelle possède une profondeur de 30,48 mètres.

Stationnement :

Un niveau de stationnement souterrain est prévu pour chacun des bâtiments, à l'exception du bâtiment situé sur le lot F et comprenant trois (3) étages, lequel est destiné à accueillir des logements pour familles (COOP). De plus, les deux (2) bâtiments mixtes prévus en bordure du boulevard Viau possèdent un deuxième niveau de stationnement souterrain.

Chaque terrain comprend également un certain nombre de cases de stationnement aménagées à l'extérieur. Évidemment, la plupart de ces cases sont situées sous la servitude d'Hydro-Québec. Les ratios prévus respectent la réglementation en vigueur.

Les accès aux cases de stationnement souterrain se font principalement à partir du boulevard Robert et à partir de l'espace de stationnement situé sous la servitude d'Hydro-Québec. Seuls les bâtiments adjacents au boulevard Viau nécessitent d'emprunter la nouvelle rue publique pour accéder aux espaces de stationnement souterrain.

Afin de respecter les dispositions normatives du Règlement de zonage numéro 1886, et de favoriser les transports actifs, chacun des nouveaux lots accueillera un espace de stationnement pour vélos. Ces espaces sont situés dans les espaces de stationnement souterrain. Certains sont également prévus à l'extérieur des bâtiments mixtes situés en bordure du boulevard Viau et des bâtiments du lot F accueillant les logements de la coopérative.

Aménagement paysager :

Une proportion d'environ 30 % de la superficie de chacun des nouveaux lots sera composée d'espaces verts et de plantation d'arbres et d'arbustes, à l'exception du lot D. Ce dernier est

situé en bordure du boulevard Viau et accueillera un usage commercial au rez-de-chaussée. Le pourcentage d'espaces verts prévus sur ce lot est de moins de 10 %. Toutefois, le toit basilaire devrait être utilisé et aménagé afin d'augmenter le pourcentage de verdure en général sur ce lot.

Actuellement, peu d'arbres privés sont présents sur le site (moins de cinq (5) arbres). Les arbres présents à proximité sont des arbres situés dans l'emprise publique. Le projet prévoit la plantation d'environ 132 arbres, répartis entre le domaine privée et l'emprise publique.

Les arbres prévus dans l'emprise de la nouvelle rue publique seront plantés en fosse continue, favorisant ainsi la viabilité du système racinaire. Le promoteur prévoit conserver les arbres actuellement présents en bordure des boulevards Viau et Robert. Selon un relevé effectué par la Division de la voirie, des parcs et espaces verts de l'arrondissement, on retrouve vingt-deux (22) arbres matures et huit (8) arbres nouvellement plantés.

Phasage :

Le promoteur prévoit démolir et reconstruire les bâtiments en procédant par phase, lesquelles pourraient s'échelonner sur un horizon d'environ sept (7) ans. La première phase concerne le lot destiné à accueillir les unités d'habitation de la coopérative. Pour ce faire, un total de sept (7) bâtiments doivent être démolis. Trois (3) permis de démolition ont par ailleurs été délivrés le 16 janvier 2017.

La seconde phase vise la construction du bâtiment mixte adjacent au boulevard Viau. Cinq (5) autres bâtiments seront démolis. Les derniers bâtiments à être démolis et reconstruits sont ceux prévus du côté sud de la nouvelle rue, près du boulevard Robert. Toutefois, le promoteur est prêt à s'engager à démolir tous les bâtiments dès que ceux-ci ne sont plus occupés par des locataires. Pour ce faire, aucun nouveau bail de location n'est signé avec de nouveaux locataires depuis le mois d'octobre 2015.

Cette démolition par phase permettra de relocaliser les locataires demeurant encore sur le site, jusqu'à ce que tous les bâtiments soient libérés en vue de leur démolition.

Déroptions :

Le projet, tel que présenté, par rapport aux règlements applicables.

Règlement de zonage numéro 1886	
Dispositions	Déroptions
Grille des usages et normes de la zone H06-10	
Seuls les usages résidentiels h2 ou h3 sont autorisés	Mixité commerciale et résidentielle prévue sur les deux lots en bordure du boul. Viau Activités communautaires prévues dans un des bâtiments de la COOP
Hauteur en étages min 2 / max 3	Hauteur prévue min 4 étages / max 8 étages
Marge avant min 6,05 m	Marge avant face à la nouvelle rue min 1,25 m
Marges latérales min 4,55 m	Phase 1 : logements de la coopérative : marge latérale de 2,25 m (sur la nouvelle rue) et terrain D : marge de 1,25 m (sur la nouvelle rue)
Marge arrière min 12,10 m	Côté nord de la future rue : Phase 1 : logements de la coopérative : marge arrière de 4,86 m Phase 2 : logements privés : marge arrière de 7,22 m
Rapport plancher/terrain (COS) min 0,25 / max 1,25	COS variant de 1,6 à 2,9

Articles du règlement de zonage	
5.3.5 Aménagement stationnement (pente allée de circulation max 10%)	Les pentes prévues varient entre 14% et 15%.
5.3.8 Garage de stationnement au sous-sol (distance de 3 m de toutes lignes de terrain)	Les garages de stationnement au sous-sol présentent le même recul que les bâtiments. Ce faisant, par rapport à la nouvelle rue publique, le garage est situé à 1,25 m du côté sud de la rue et à 2,25 m du côté nord.
5.7.4 Obligation de plantation (requis 1 arbre/200 m ² de terrain non construit)	Un total de 109 arbres est requis sur terrain privé. Le nombre d'arbres prévu est de 132, incluant ceux situés sur le domaine public. Par contre, la disposition ne peut être respecté pour tous les lots à créer.
6.1.2.1 items 9 et 10 Construction dans les cours et les marges (distance d'un balcon par rapport à une ligne latérale et empiètement dans la marge avant)	Les balcons donnant sur la nouvelle rue empiètent dans les marges de recul de 1,25 m et de 2,25 m. En zone d'habitation, un balcon au rez-de-chaussée ne peut empiéter de plus de 2,5 m dans une marge avant.
6.1.4 Espace de chargement (requis 1 espace par terrain min pour le résidentiel)	Considérant que les espaces de stationnement extérieurs sont restreints, cette disposition ne peut être respectée.
6.1.6.2 Aménagement extérieur (superficie de 20% de la cour avant et une bande de 3 m de largeur)	Les cours avant des terrains D et E comprennent une plantation d'arbres, mais aucune autre verdure au sol. La bande de 3 m, de même que le pourcentage minimal de verdure de la cour avant ne peut être respecté. De plus, les terrains B et C ne peuvent respecter la bande de 3 m considérant que la marge avant est inférieure (1,25 m)
6.1.9.1 Marge terrain d'angle (marge avant prescrite à la grille)	Au final, il y aura quatre (4) terrains d'angle. Considérant que les marges d'implantation seront celles montrées au plan, assurer le respect de cette disposition en précisant sa dérogation
7.2.2.1 Affichage	Application des dispositions d'affichage pour un usage commercial en zone Habitation
9.7 Mixité commerciale et résidentielle	Assurer l'application de l'article aux bâtiments mixtes

Règlement de lotissement numéro 1885	
Dispositions	Dérogations
5.2 Emprise de rue (alinéa a) largeur min d'une rue locale : 18 m)	La future rue présente une emprise totale de 15,50 m.
5.3 Virage, angle d'intersection et visibilité (alinéa a) alignement de	Emprise du boul. Viau : 24,38 m Alinéa a) : La longueur du tronçon de la rue ayant un angle de 90° à l'intersection au boul. Viau, ne fait que 20 m. (min 30 m)

l'angle d'intersection doit être maintenue sur une distance de 30 m) (alinéa b) toute intersection avec une rue de 20 m d'emprise doit bénéficier d'un champ de visibilité min. de 60 m)	Alinéa b) : Le champ de visibilité de la nouvelle rue par rapport au boul. Viau ne fait que 20 m (min 60 m)
---	--

JUSTIFICATION

Pour assurer le développement adéquat du site et la viabilité à long terme du projet de redéveloppement, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande l'imposition des conditions suivantes:

1. Exiger un délai de réalisation du projet dans son ensemble (7 ans à partir de l'émission du premier permis de construction), mais également pour le début des travaux de démolition (6 mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution), pour le début du chantier de construction (18 mois suivants l'entrée en vigueur de la résolution) et pour la réalisation de chacune des phases;
2. Exiger des garanties monétaires pour assurer la réalisation des travaux;
3. Exiger le lotissement de l'ensemble du site dès la première demande de permis de construction;
4. Exiger une hauteur maximale de quatre (4) étages face au boulevard Robert, de même que le respect de la hauteur maximale en étage de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, tel qu'illustré au plan d'ensemble;
5. Exiger le respect des marges minimales, tel qu'illustré sur le plan d'implantation, et ce, autant pour les garages de stationnement au sous-sol que les bâtiments;
6. Encadrer l'empiétement des balcons dans les marges minimales d'implantation face à la nouvelle rue publique;
7. Permettre la mixité commerciale dans les bâtiments adjacents au boulevard Viau seulement. Permettre toutefois l'occupation d'un local communautaire dans un des bâtiments du lot destiné aux logements de la coopérative et encadrer l'emplacement de ce local dans le bâtiment;
8. Exiger un nombre minimal de logements traversant sur le lot F facilitant ainsi la présence de logements adaptés pour les familles sur ce lot;
9. Exiger le dépôt d'un plan d'aménagement paysager lors de toute demande de permis de construction, et rendre obligatoire le respect du plan déposé;
10. Exiger une superficie minimale d'espace vert sur chaque lot (min 25 %), sauf sur le lot D, où le pourcentage minimal devrait être de 8 %;
11. Exiger un aménagement particulier afin d'éviter la circulation véhiculaire entre les lots C et D à partir des espaces de stationnement extérieur, et ce, afin d'éviter que l'espace de stationnement extérieur situé sous la servitude d'Hydro-Québec ne serve de raccourci;
12. Assurer une accessibilité universelle aux espaces de jeux et de détente extérieurs;
13. Exiger le retrait des conduites privées d'aqueduc et d'égout selon le phasage du projet;

14. Prévoir un délai de 12 mois suivant la fin des travaux de construction du bâtiment de chacune des phases du projet pour la réalisation des travaux d'aménagement paysager;
15. Exiger que les équipements de type transformateur sur socle (TSS), de même que les équipements des services de télécommunication soient dissimulés de la voie publique;
16. Exiger l'aménagement du toit du basilaire du bâtiment mixte du lot D avec de la verdure, une terrasse ou un patio et que ce dernier soit accessible par les résidents de ce bâtiment;
17. Encadrer les quais de chargement destinés à l'usage commercial du bâtiment situé sur le lot D afin de réduire les nuisances causées par les activités de livraison (bruit, vibration, etc.);
18. Limiter les endroits où sont situés les accès des garages de stationnement souterrain;
19. Interdire l'occupation d'un toit à des fins de logements supplémentaires (construction hors-toit);
20. Permettre un ratio de stationnement de 0,50 case par logement pour le lot destiné à accueillir les logements de la coopérative;
21. Assujettir toute demande de permis de construction visant la construction d'un bâtiment, l'agrandissement ou la modification de l'apparence extérieure ou de l'implantation, de même qu'un certificat d'autorisation visant les travaux d'aménagement paysager ou l'affichage à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, dont les objectifs et les critères sont plus élaborés que ceux prévus au Règlement de zonage actuel.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Garanties financières rattachées au PPCMOI

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Proportion d'environ 25 % d'espaces verts sur chacun des futurs lots (à l'exception du lot «D» face au boulevard Viau où environ 8 % de la superficie du terrain peut accueillir des espaces de verdure).

Plantation d'arbres (132 arbres répartis sur les lots privés et dans les emprises publiques sont prévus). Actuellement, moins de cinq (5) arbres sont présents sur le terrain privé, et une trentaine dans les emprises publiques des boulevards Viau et Robert.

Les dispositions du Règlement de zonage numéro 1886 relatives à l'obligation d'un toit blanc s'appliqueront au projet de redéveloppement.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Création d'une nouvelle rue publique et autorisation d'un bâti allant jusqu'à huit (8) étages dans le secteur.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Soirées d'information citoyenne tenues par le promoteur les 28 novembre et 3 décembre 2015

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Projet particulier :

Adoption du projet de résolution : 6 février 2017

Tenue d'une assemblée publique de consultation : 22 février 2017

Adoption du second projet de résolution : 6 mars 2017

Avis relatif à la possibilité de la tenue d'un référendum : 14 mars 2017

Adoption de la résolution : 3 avril 2017

Processus référendaire, le cas échéant.

Plan d'urbanisme (étape parallèle):

Adoption du règlement

Entrée en vigueur

**CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS
ADMINISTRATIFS**

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un
immeuble (Règlement numéro 2177)

Règlement de zonage numéro 1886

Règlement de lotissement numéro 1885

VALIDATION**Intervenant et sens de l'intervention**

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Mélany ROY
Conseillère en planification

Tél : 514 328-8500 poste 8463

Télécop. : 514 328-8369

ENDOSSÉ PAR

Le : 2017-01-23

Johanne COUTURE
Directrice - Aménagement urbain et des
services aux entreprises

Tél : 514 328-8500 poste
8353

Télécop. : 514 328-8369

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Adopter un projet de résolution - Demande de projet particulier PPCMOI 2016-02/H06-10 - 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert - Lot numéro 1 002 525 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard Ouest.

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Extrait du procès-verbal de la séance du 12 septembre 2016

5.6 Demande de projet particulier PPCMOI 2016-02/H06-10 - 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert - Lot numéro 1 002 525 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard Ouest

Soumis une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 2016-02, visant à autoriser la démolition des bâtiments portant les adresses civiques 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert et la construction d'un développement résidentiel et mixte sur le même site, dans la zone H06-10.

Soumis également un rapport préparé par la conseillère en planification urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

La proposition de projet particulier est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme, sauf en ce qui concerne la densité relative à la hauteur en étage maximale autorisée. Cette conformité sera toutefois rencontrée lorsque les procédures de modification du plan d'urbanisme, lesquelles sont déjà entamées, seront terminées. La proposition de projet particulier déroge toutefois à la grille des usages et normes de la zone H06-10 quant aux usages autorisés, à la hauteur en étage d'un bâtiment, aux marges d'implantation et au rapport plancher/terrain (COS), et aux articles 5.3.5, 5.3.8, 5.6.1, 5.7.4, 6.1.2.1 items 9 et 10, 6.1.3.1, 6.1.4, 6.1.6.2, 6.1.9.1 et 9.7 du Règlement de zonage numéro 1886, de même qu'aux articles 5.2 et 5.3 du Règlement de lotissement numéro 1885.

Il est proposé et appuyé de recommander au conseil d'arrondissement d'accepter cette demande, laquelle vise à démolir l'ensemble composé de vingt et un (21) bâtiments résidentiels, créer l'ouverture d'une nouvelle rue publique et permettre la construction d'un développement résidentiel et mixte (résidentiel et commercial) composé de neuf (9) bâtiments d'une hauteur variant de quatre (4) à huit (8) étages sur le lot actuellement occupé par les bâtiments situés aux 8500-50, boulevard Viau et aux 4850-4906, boulevard Robert, et à cette fin, d'assujettir l'autorisation du projet particulier aux conditions suivantes :

1. début des travaux de démolition dans les six (6) mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution;

2. dépôt de la demande de permis de démolition du lot COOP en même temps que la demande de permis de construction pour ce lot;
3. début des travaux de construction du lot COOP dans les dix-huit (18) mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution;
4. pour chacune des phases, exiger que le terrain visé par les travaux de démolition soit remblayé, nivelé et gazonné, et ce, si les travaux de construction ne débutent pas dans les six (6) mois suivant la fin des travaux de démolition de cette phase;
5. exiger une garantie monétaire au dépôt de chaque demande de permis de démolition afin d'assurer les travaux d'aménagement du terrain;
6. une demande de permis de lotissement visant l'ensemble du terrain doit être déposée avant ou au même moment que la demande de permis de construction relative au lot de la COOP;
7. l'opération cadastrale doit prévoir la création d'au moins six (6) lots;
8. la hauteur maximale en étage de chaque bâtiment ou partie de bâtiment doit correspondre à celle identifiée au plan intitulé « Plan d'ensemble »;
9. exiger une hauteur maximale de quatre (4) étages en bordure du boul. Robert;
10. les marges minimales d'implantation doivent correspondre à celles identifiées au plan intitulé « Plan d'implantation »;
11. le taux d'implantation doit être compris entre 30 % et 43 % de la superficie de chacun des lots;
12. le rapport plancher/terrain (C.O.S) de chacun des lots doit être compris entre 1,5 et 3,0;
13. un garage de stationnement au sous-sol doit respecter les marges minimales d'implantation par rapport à la nouvelle rue publique;
14. les balcons donnant sur la nouvelle rue publique ne peuvent empiéter dans les marges minimales d'implantation par rapport à la nouvelle rue publique;
15. seul un bâtiment adjacent au boulevard Viau peut être occupé par un usage commercial faisant partie de la classe d'usages «Commerce de voisinage (c1)», à l'exception d'un service de restauration et d'une clinique médicale, et un usage habitation multifamiliale (h3);
16. un local communautaire peut être aménagé dans un seul des bâtiments de la COOP. La superficie maximale du local est de 200m²;
17. une demande de permis de construction déposée doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprendre un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres et des arbustes qui seront plantés ou maintenus sur le terrain visé par la demande de permis. Des mesures doivent être prévues afin de s'assurer du respect de cette condition;
18. une superficie minimale de 25 % de la superficie de chaque lot doit être agrémentée de verdure et de plantation d'arbres, d'arbustes et autres végétaux, sauf le lot D pour lequel la superficie minimale est de 8 %;

19. les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction de chacune des phases du projet de développement;

20. tous les éléments végétaux des aménagements extérieurs doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin afin de maintenir un caractère végétal sain;

21. aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ou un équipement des services de télécommunication ne doit être visible d'une voie publique. Un écran composé de maçonnerie solide doit être prévu afin de camoufler ce type d'équipement;

22. le toit du basilaire du bâtiment du lot D doit être aménagé avec une terrasse ou un patio et être accessible par les résidents de ce bâtiment. De plus, ce toit doit être végétalisé à au moins 50 % de sa surface totale. Les bacs de plantation sont considérés comme espace végétalisé;

23. les quais de chargement destinés à un usage commercial situé sur le lot D doivent être aménagés à l'intérieur du bâtiment;

24. un ratio de stationnement de 0,50 case par logement est autorisé sur le lot «F» (COOP);

25. toute demande de permis de construction visant la construction d'un bâtiment, l'agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure ou de l'implantation d'un bâtiment, de même qu'une demande de certificat d'autorisation visant les travaux d'aménagement des espaces extérieurs est assujettie à l'article 8.1 du règlement de zonage, auquel sont ajoutés les objectifs et critères suivants :

Objectifs :

a) favoriser la création d'un ensemble de bâtiments présentant une architecture de qualité, de facture architecturale contemporaine;

b) favoriser la présence de lieux de détente et de jeux sur chacun des lots visés par le projet de développement;

c) maximiser l'ensoleillement dans les cours;

d) assurer un maximum de végétation sur le site.

Critères :

a) Critères relatifs à l'architecture:

i) le style architectural doit être sobre et épuré;

ii) la volumétrie d'un bâtiment doit être articulée et conçue afin d'éviter la monotonie;

iii) les décrochés, les avancées et les retraits sont encouragés sur toutes les façades d'un bâtiment;

iv) les balcons doivent être intégrés au concept et au style architectural d'un bâtiment;

v) le pourcentage d'ouvertures doit être optimisé sur chaque élévation d'un bâtiment;

vi) le ou les accès à un bâtiment ou à une partie de bâtiment doivent être signalés adéquatement et mis en évidence dans l'architecture;

b) Critères relatifs à l'aménagement du terrain:

i) la présence de verdure doit être privilégiée à celle d'un revêtement minéral. De plus, les espaces de stationnement extérieur doivent intégrer une approche écologique de gestion des eaux de pluie;

ii) les aménagements du terrain doivent comprendre des espaces extérieurs de détente, d'aires de jeux libres ou d'équipement de jeux pour enfants, et comprendre un aménagement paysager variant les types de végétaux;

iii) les liens favorisant les déplacements des piétons sur le site doivent être intégrés au concept d'aménagement du terrain et permettre d'accéder de façon sécuritaire à la rue publique et aux espaces de stationnement extérieurs;

iv) les espaces de stationnement pour vélos doivent être facilement accessibles.

26. Les travaux de construction doivent être terminés dans les soixante (60) mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution d'approbation.

De plus, il est proposé d'ajouter des conditions supplémentaires, soit :

1. ajouter des critères de PIIA relatifs à la plantation d'arbres;
2. ajouter des critères de PIIA concernant l'affichage des bâtiments mixtes;
3. prévoir l'exigence du retrait des conduites privées d'aqueduc et d'égout selon le phasage;
4. exiger qu'aucune circulation véhiculaire entre les stationnements extérieurs des lots C et D ne puisse se faire;
5. prévoir où peut être situé le local communautaire du lot F (ex. près de la rue et du stationnement extérieur);
6. exiger un nombre de logements pour les familles / typologie sur le lot F;
7. assurer l'accessibilité universelle aux espaces de jeux et de détente extérieurs;
8. ajouter des critères de PIIA relatifs à l'implantation des bâtiments (encadrement de la rue);
9. interdire la construction d'un logement sur le toit des bâtiments (construction hors-toit-penthouse).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

RESPONSABLE DU DOSSIER

Mélany ROY
Conseillère en planification

Tél : 514 328-8500 poste 8463
Télécop. : 514 328-8369

Dossier # : 1165909023

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	Adopter un projet de résolution - Demande de projet particulier PPCMOI 2016-02/H06-10 - 8500-50, boulevard Viau et 4850-4906, boulevard Robert - Lot numéro 1 002 525 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard Ouest.

Ci-dessous :

- Tableau des critères
- Plan d'ensemble
- Plan d'implantation
- Plan de phasage - démolition
- Plan de phasage - mise en chantier
- Volumétrie - vue aérienne vers le sud-est
- Concept d'aménagement paysager
- Annexes A, B, C, D et E de la résolution



[GDD-Tableau des critères-modification PPCMOI-Renaissance.docx](#)
[Plan d'ensemble.pdf](#)


[Plan d'implantation.pdf](#)
[Plan de phasage - démolition.pdf](#)


[Plan de phasage - mise en chantier.pdf](#)
[Volumétrie - vue aérienne vers le sud-est.pdf](#)



[Concept d'aménagement paysager.pdf](#)
[Résolution-ANNEXE A.pdf](#)
[Résolution-ANNEXE B.pdf](#)



[Résolution-ANNEXE C.pdf](#)
[Résolution-ANNEXE D.pdf](#)
[Résolution-ANNEXE E.pdf](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

Mélany ROY
Conseillère en planification

Tél : 514 328-8500 poste 8463
Télécop. : 514 328-8369

RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI NUMÉRO 2177

ANALYSE DE CONFORMITÉ AUX CRITÈRES À RESPECTER POUR L'ÉTUDE DE LA
DEMANDE DE PROJET PARTICULIER NUMÉRO PPCMOI 2016-02 / H06-10
8500-50, BOUL. VIAU / 4850-4906, BOUL. ROBERT

PPCMOI / Conformité au Plan d'urbanisme (article 10)		Justification
1°	Respect des objectifs du plan d'urbanisme (grandes orientations, affectation, intentions explicites et les principes qui en découlent, incluant la cartographie);	<u>Orientations pan-montréalaises et enjeux locaux</u> Le projet s'inscrit dans une perspective de consolidation des milieux de vie, soit une orientation retenue au chapitre d'arrondissement. Le projet s'inscrit aussi dans le cadre des objectifs du chapitre d'arrondissement en cette matière, notamment de favoriser la réalisation de nouveaux projets de construction résidentielle (objectif 1), de densifier le cadre bâti et intensifier les activités dans les milieux de vie existants (objectif 2) et de favoriser la construction de logements abordables de qualité (objectif 3). Le projet présente également une opportunité de revitaliser cette partie du territoire qui est identifiée sur la carte des orientations pan-montréalaises incluse dans le chapitre d'arrondissement, comme faisant partie d'un grand secteur à revitaliser La proposition de projet particulier est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme, sauf en ce qui concerne la densité relative à la hauteur en étage maximale autorisée. Cette conformité sera toutefois rencontrée lorsque les procédures de modification du plan d'urbanisme, lesquelles sont déjà entamées, seront terminées.

PPCMOI / Analyse des critères (article 11)		Justification
1°	La compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;	Le secteur où est situé le projet particulier est caractérisé par la présence de bâtiments résidentiels h2 (2 à 5 logements) ou h3 (plus de 5 logements) de deux ou trois étages. On retrouve également quelques commerces de voisinage (pharmacie, banque, épicerie, dépanneur, etc.) sur les boulevards Viau et Robert.
2°	Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux, le cas échéant, en vertu des objectifs et critères applicables à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) prévu au chapitre 8 du règlement de zonage numéro 1886; <u>Les critères de PIIA applicables sont :</u> - toute nouvelle construction doit être implantée de façon à favoriser l'ensoleillement d'un bâtiment principal existant à proximité; - le bâtiment principal doit être implanté de façon à ce que le premier étage occupe le maximum de superficie de terrain; - le bâtiment principal doit être implanté de façon à assurer un niveau de privauté raisonnable aux occupants des	Le site présente une superficie de plusieurs milliers de mètres carrés (39 025 m²) permettant d'intégrer adéquatement une plus grande densité en terme de hauteur et de nombre de logements. L'ouverture d'une nouvelle rue publique permet d'améliorer grandement la répartition des bâtiments sur le terrain, tout en assurant une plus grande perméabilité du site. Une variation des volumes est prévue pour la majorité des bâtiments projetés L'implantation des bâtiments permet de favoriser l'ensoleillement des espaces extérieurs et ne présente pratiquement aucun impact sur les bâtiments résidentiels à proximité.

PPCMOI / Analyse des critères (article 11)		Justification
	bâtiments du groupe d'usages "Habitation (H)" situés à proximité, l'aménagement du terrain doit être réalisé de façon à accorder un traitement particulier de l'interface entre deux (2) terrains.	
3°	Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;	Considérant le nombre élevé de bâtiments (21 bâtiments) présent sur le site, lequel est actuellement composé d'un seul lot, de même que les problèmes d'insalubrité (moisissure, vermine, rongeurs, etc.) et de détérioration des logements observés, et ce, depuis plusieurs années, la proposition visant la démolition de tous les bâtiments présents, l'ouverture d'une nouvelle rue publique et la construction de plusieurs bâtiments de densité variée présente différents avantages: - désenclavement du site - augmentation du sentiment de sécurité sur le site - ajout d'une portion considérable de logements sociaux et abordables sur le territoire de l'arrondissement (195 logements)
4°	Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;	La plupart des lots projetés comprennent des espaces de détente extérieurs, de jeux libres ou d'équipement de jeux pour enfants. Des liens piétons favoriseront la circulation entre les espaces de stationnement extérieurs et la nouvelle rue publique.
5°	Les impacts environnementaux du projet;	<u>Vents :</u> Selon l'avis sur les impacts éoliens du projet formulé par les experts dans le domaine, à l'échelle du quartier, plusieurs paramètres font en sorte qu'aucun impact éolien significatif n'est anticipé. Sur le site, des conditions éoliennes confortables sont anticipées dans les cours arrière des bâtiments des lots A, B et C, sur la nouvelle rue publique et dans l'espace délimité par les bâtiments du lot F (COOP). Des zones plus venteuses sont identifiées dans le stationnement situé sous la servitude d'Hydro-Québec, et les passages piétons situés entre les bâtiments B et C, C et D et E et F. À ces endroits, il est recommandé de densifier l'aménagement paysager pour aider à freiner le vent. <u>Ensoleillement :</u> Peu d'impact est créé aux immeubles situés à proximité du site visé. Au solstice d'été, la plupart des cours extérieures bénéficient d'un ensoleillement maximal. À l'équinoxe, l'ombre causée par les bâtiments se fait ressentir en mi-journée dans les cours des bâtiments situés du côté nord de la nouvelle rue publique. <u>Effet de chaleur:</u> Le site comprend une proportion d'espace vert de plus de 25% de la superficie totale des lots privés. De plus, les dispositions normatives relatives à l'obligation d'un toit blanc s'appliqueront au projet.
6°	La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, notamment eu égard au	Le site comprend une servitude de non-construction en faveur d'Hydro-Québec sur toute la longueur du terrain

PPCMOI / Analyse des critères (article 11)		Justification
	stationnement, aux accès, à la sécurité, à la disposition des déchets, à l'entreposage et aux espaces de chargement;	adjacent aux duplex présents sur la rue D'Artagnan. Le promoteur réutilise cet espace à des fins d'espaces de stationnement extérieur, tout en augmentant le couvert paysager de cet espace. Peu d'accès aux garages de stationnement souterrain se font par la nouvelle rue publique. Seuls les bâtiments adjacents au boulevard Viau seraient accessibles via la nouvelle rue. Les autres accès se font à partir du boulevard Robert et de l'espace de stationnement extérieur aménagé sous la servitude d'Hydro-Québec. En ce qui concerne les déchets, le promoteur prévoit une collecte en partie privée et en partie publique.
6.1°	L'aménagement du terrain devrait tendre à respecter le niveau du trottoir adjacent et assurer l'accessibilité universelle aux entrées des bâtiments;	Considérant l'ouverture d'une nouvelle rue publique, le niveau du futur trottoir n'est pas encore connu. Ce critère est difficilement évaluable à cette étape. Par contre, le rez-de-chaussée des bâtiments adjacents au boulevard Viau, lequel accueillera des usages commerciaux, semble être au même niveau que le trottoir adjacent.
6.2°	Favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimité et éclairé de façon la plus directe possible entre un bâtiment et une voie publique.	Des sentiers piétons sont prévus afin de permettre d'accéder aux espaces de stationnement extérieur ou à la nouvelle rue publique. De plus, les bâtiments seront pourvus des équipements requis pour permettre l'accessibilité universelle (rampe d'accès).
7°	L'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant;	La future rue correspond au prolongement de la rue Jean-Nicolet. À l'intersection du boulevard Viau, un feu de circulation est déjà présent.
8°	La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	Le promoteur prévoit réaliser la totalité du projet dans un avenir d'environ 10 ans. Toutefois, il est possible, selon la séquence de construction prévue, d'émettre tous les permis de construction à l'intérieur d'un délai de 7 ans, lequel est calculé à partir de l'émission du premier permis de construction.



LÉGENDE

- lotissement
- servitude hydroquébécoise

1:1000
0 10 20 30 40 50 M

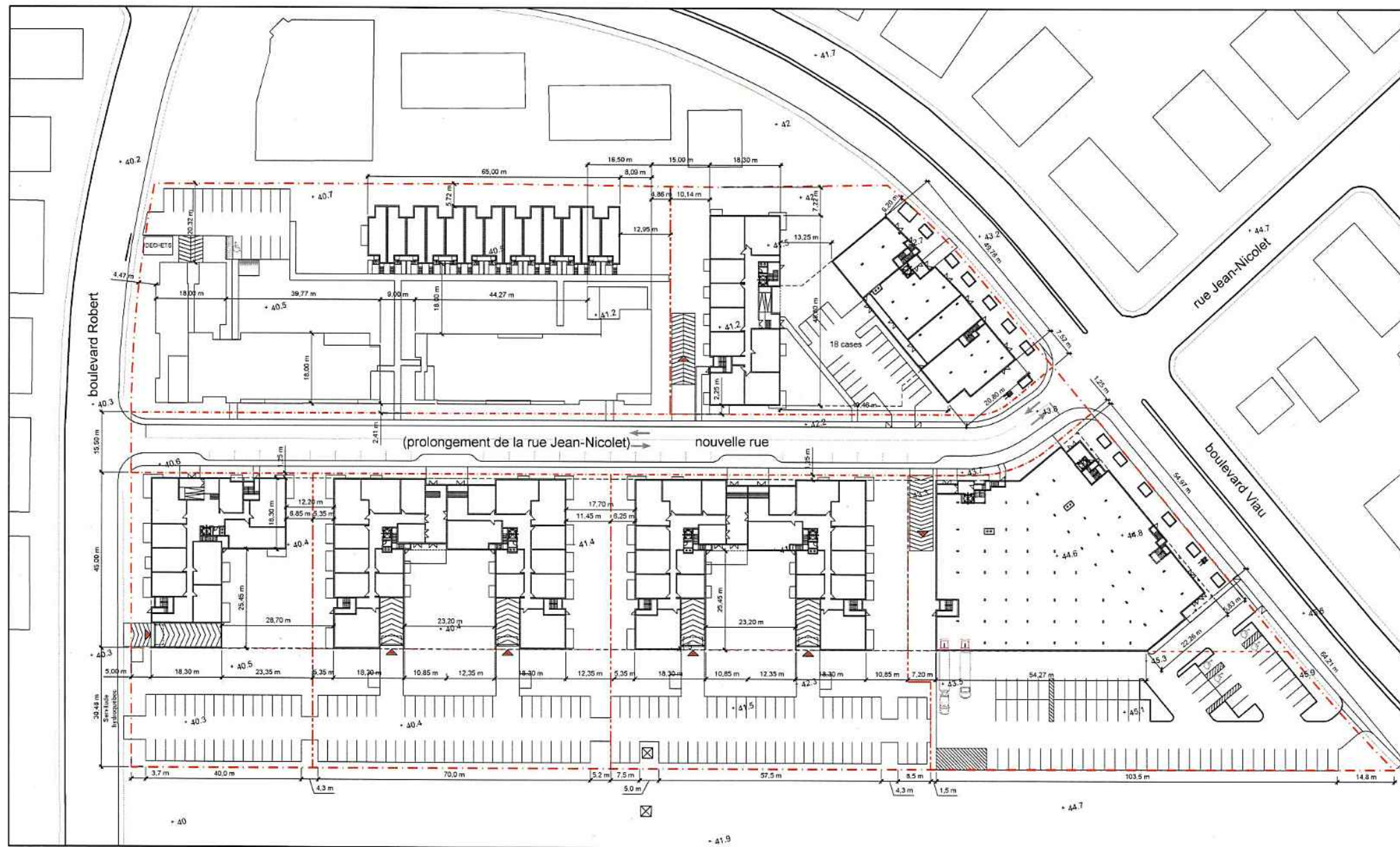
Émis par CCU
13-07-2015
Projet 31271501

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan d'ensemble
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc



01

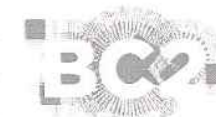


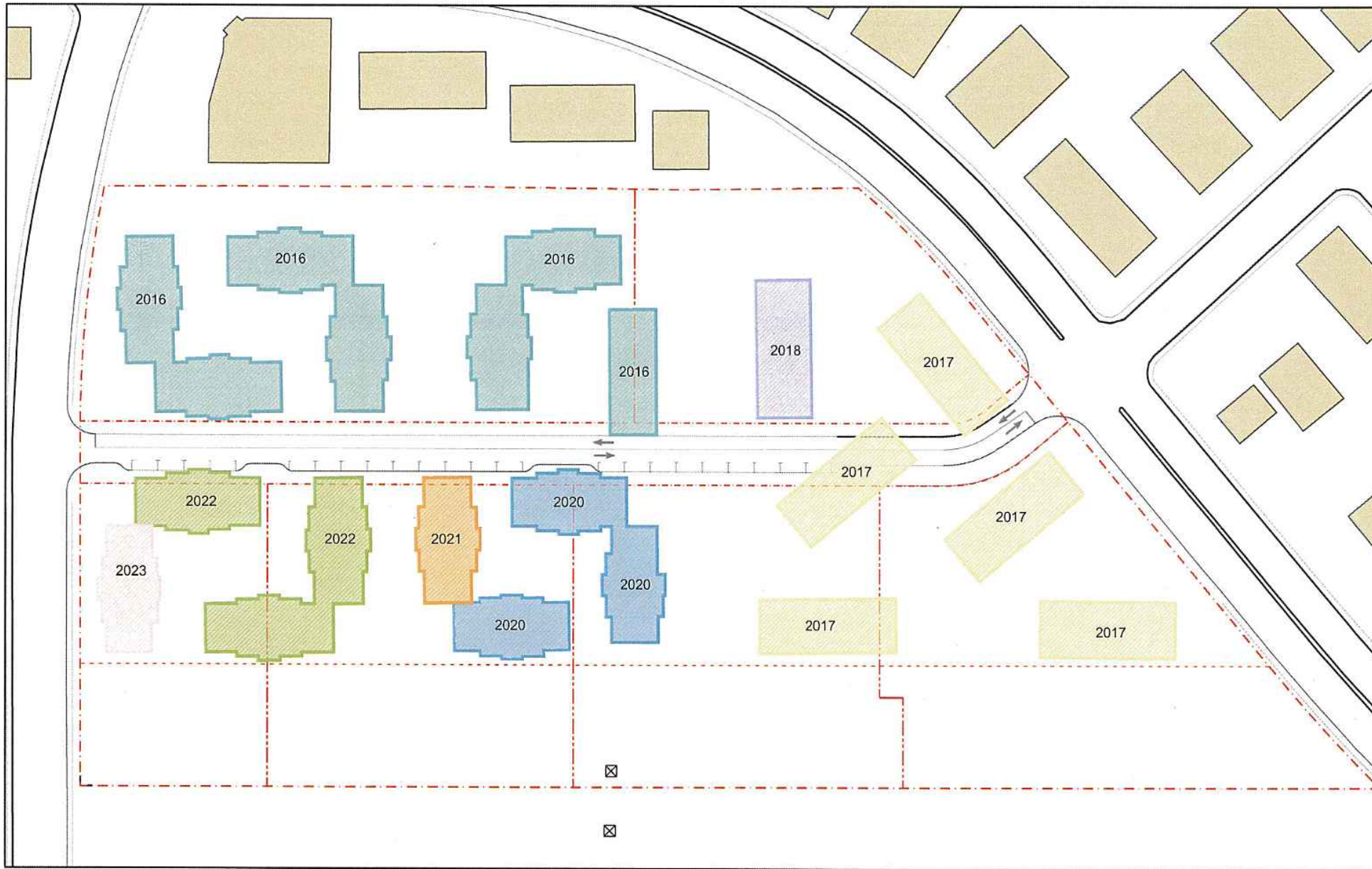
LÉGENDE

- lotissement
- servitude hydroquébec
- limite de stationnement souterrain

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan d'implantation
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc.



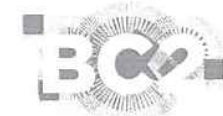


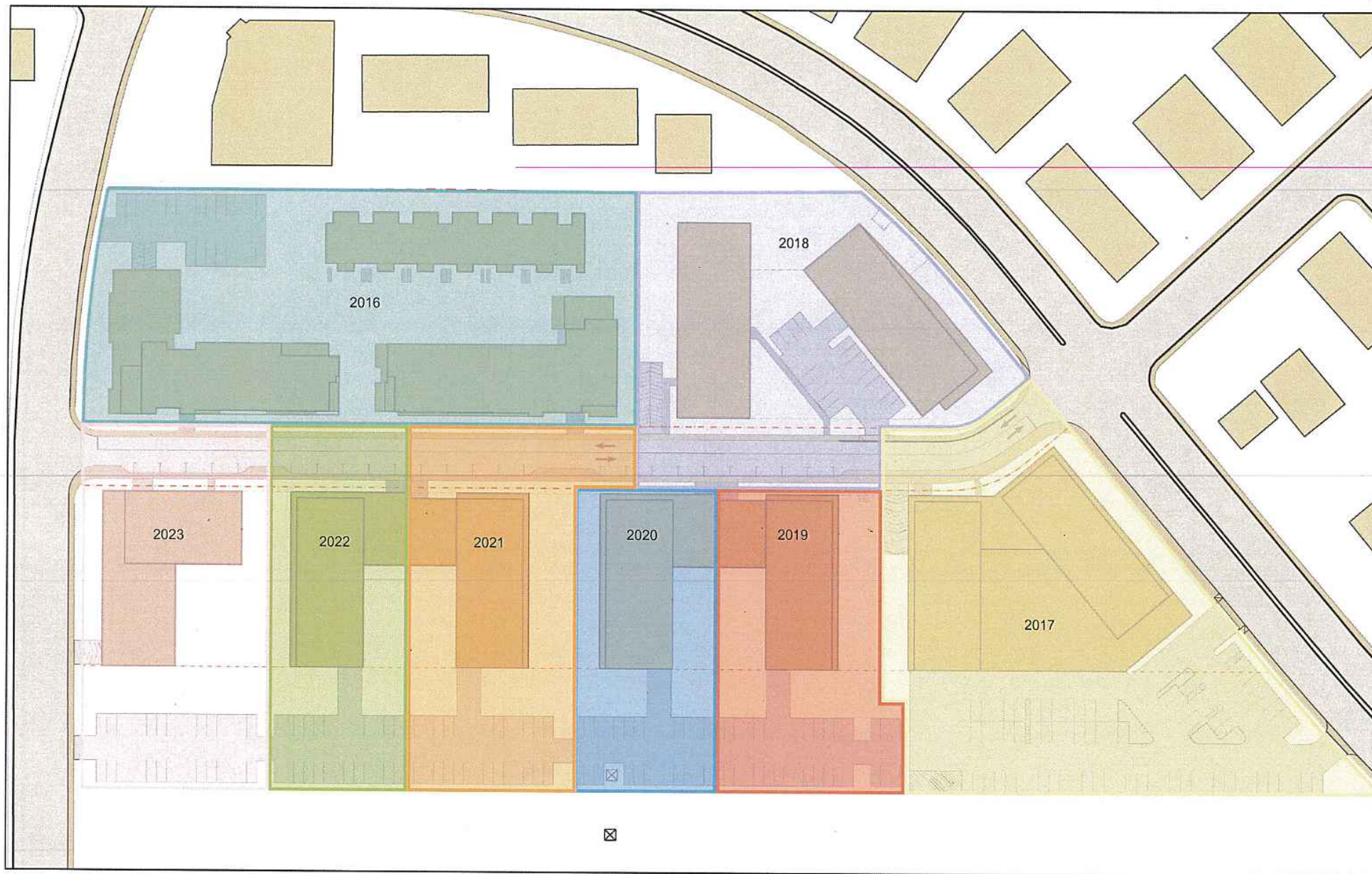
- 2016
- 98 logements
- 2017
- 105 logements
- 2018
- 21 logements
- 2019
- aucun
- 2020
- 42 logements
- 2021
- 14 logements
- 2022
- 42 logements
- 2023
- 14 logements

0 10 20 30 40

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan de phasage - démolition
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc





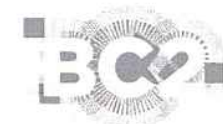
-  Phase 1a - 2016
- 195 logements
coop
-  Phase 1 - 2017
- 125 logements
+ commerces
-  Phase 2 - 2018
- 130 logements
+ commerces
-  Phase 03 - 2019
- 64 condos
-  Phase 4 - 2020
- 66 condos
-  Phase 05 - 2021
- 64 condos
-  Phase 06 - 2022
- 66 condos
-  Phase 07 - 2023
- 64 condos



Échelle 1:500
13.09.2018
Projet 3107-01

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan de phasage - mise en chantier
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc



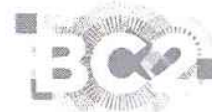
06

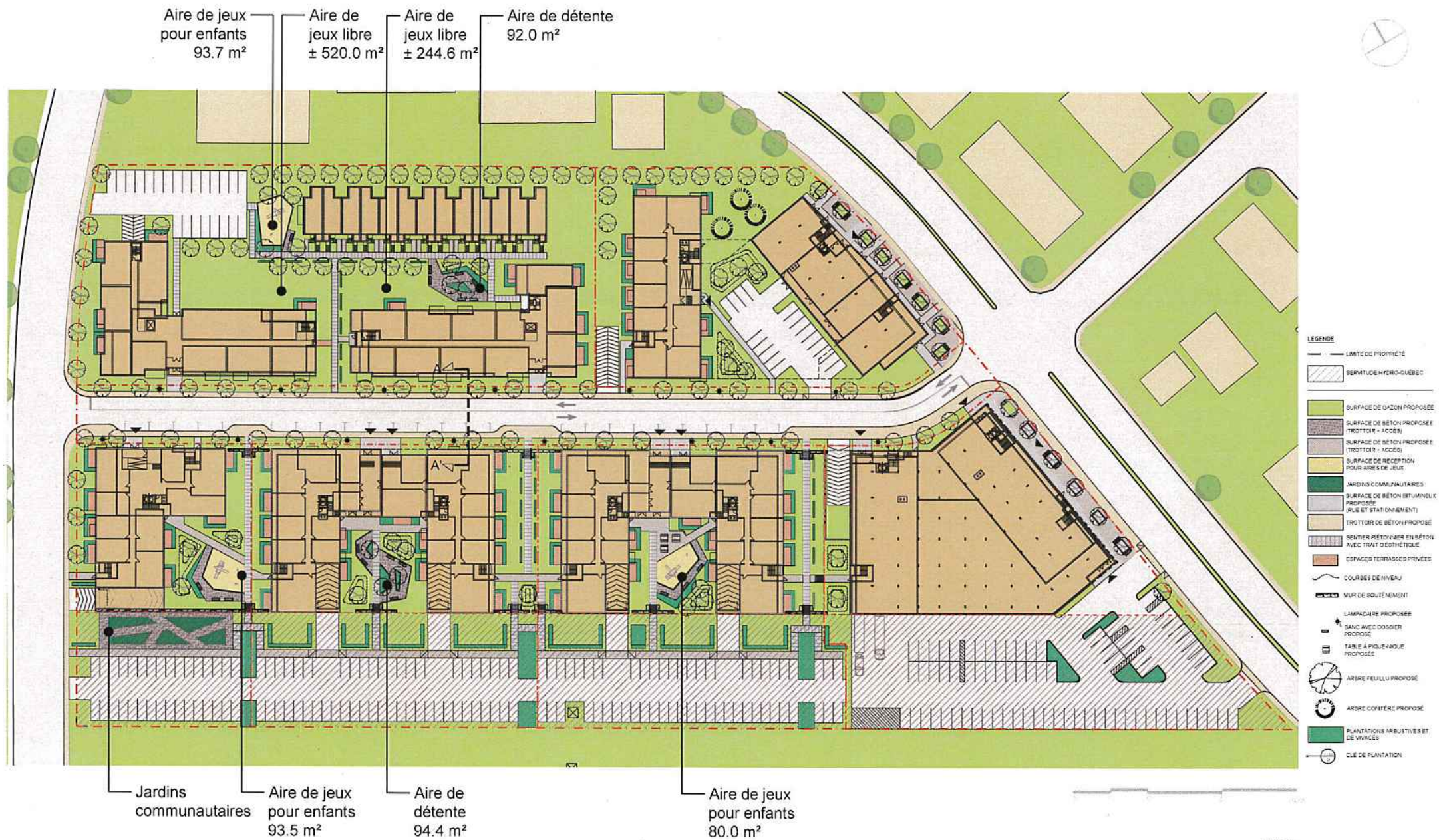


Site 100-000
13-01-2014
Projet 310-1301

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

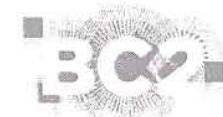
Volumétrie - vue aérienne vers le sud-est
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc.



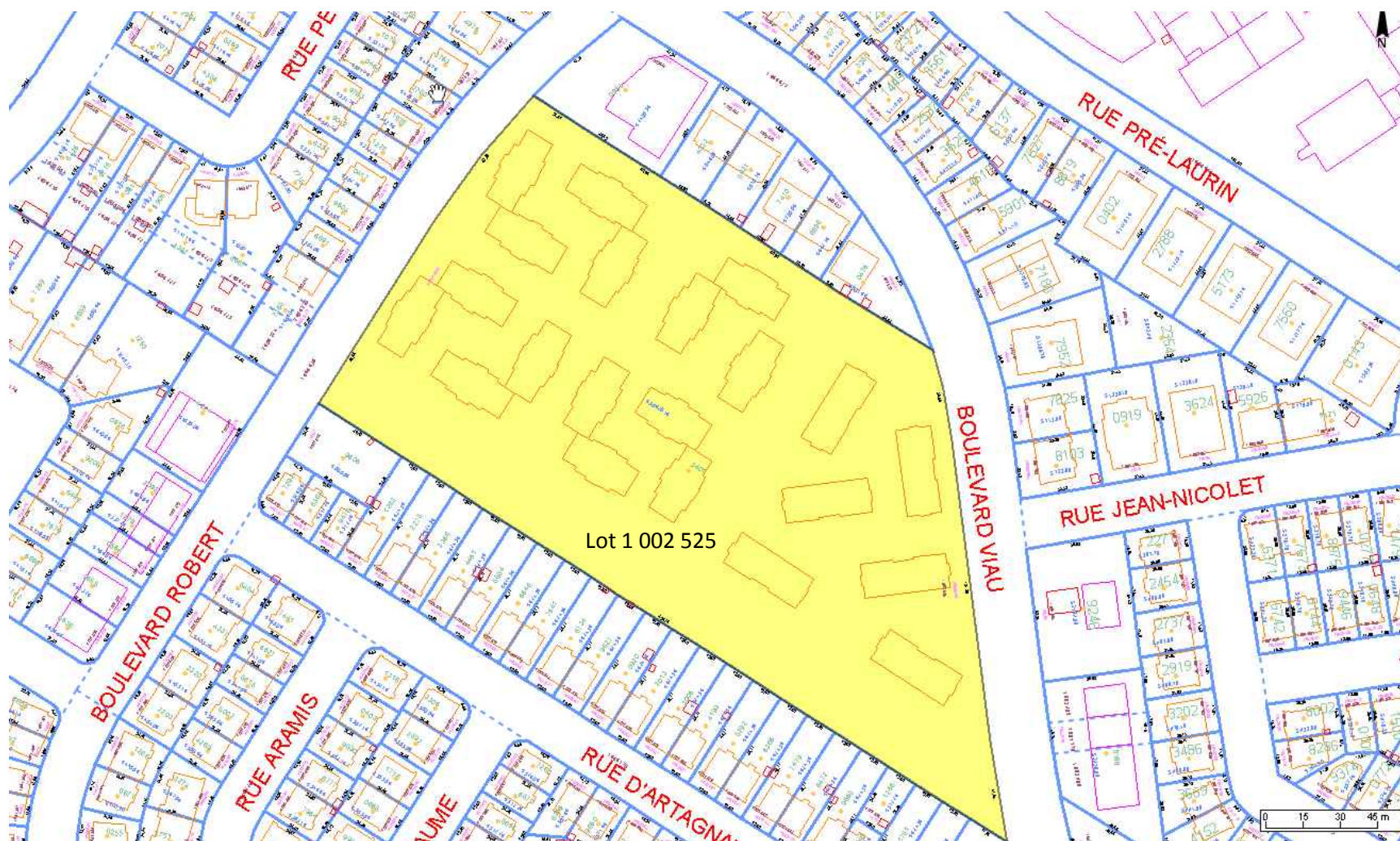


NE PAS UTILISER À DES FINS DE CONSTRUCTION

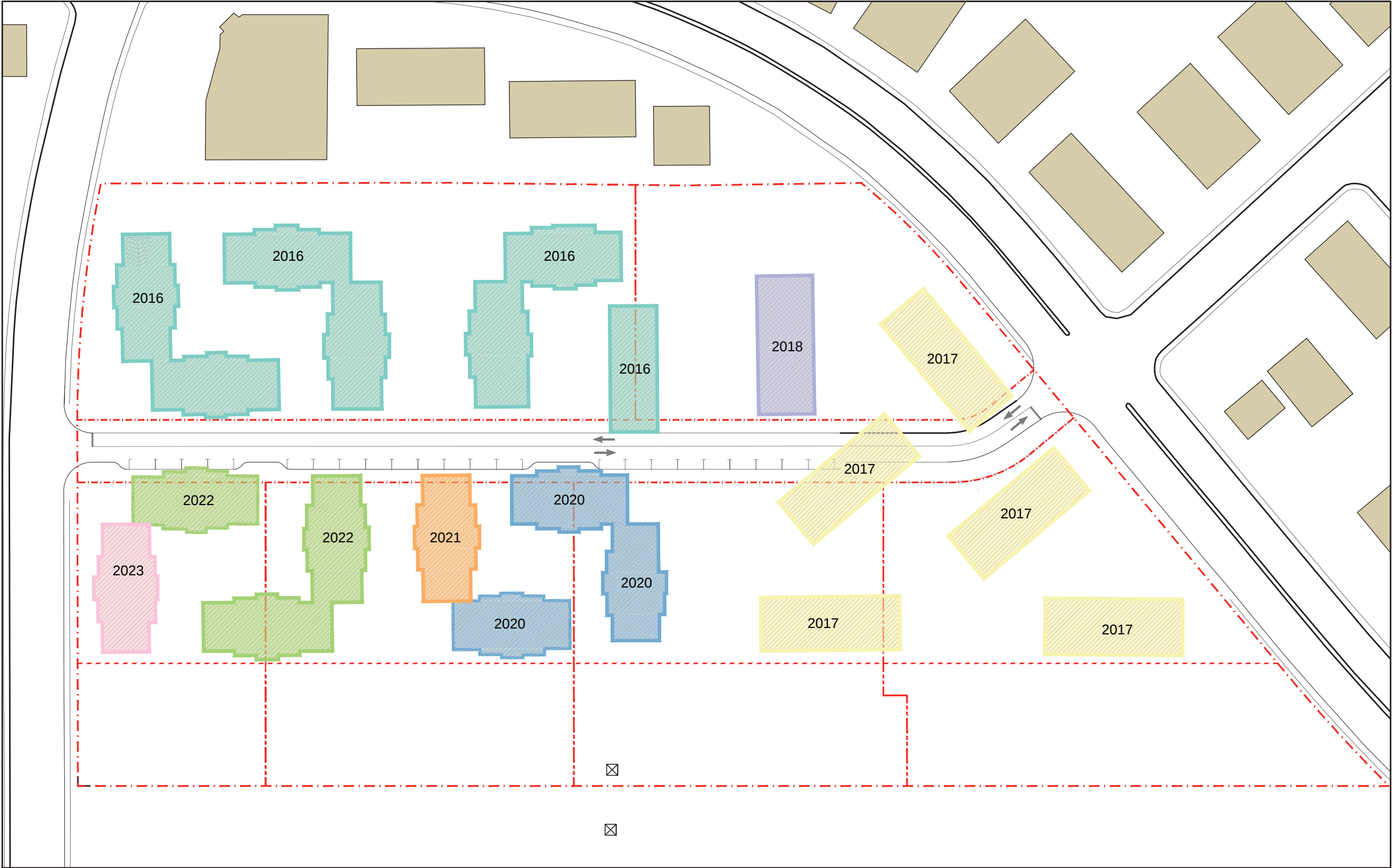
Concept d'aménagement paysager
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc



ANNEXE A «Plan de localisation»



ANNEXE B -«Plan phasage - démolition»



- 2016 - 98 logements
- 2017 - 105 logements
- 2018 - 21 logements
- 2019 - aucun
- 2020 - 42 logements
- 2021 - 14 logements
- 2022 - 42 logements
- 2023 - 14 logements

Fichier : u3100_privé3107_308-843_nova_scotia_company31071501_jeannicolet7_dessin1_cad31071501.m-p-h-phasage.dwg

Émis pour CCU
13-07-2016
Projet 31071501

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan de phasage - démolition
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc.



ANNEXE C - «Plan phasage - mise en chantier»



Fichier : u:\3100_privé\3107_308-843_nova_scotia_company\31071501_jean-nicolet\7_dessin\1_cad\31071501.m-pl-phasage.dwg

Émis pour CCU
13-07-2016
Projet 31071501

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan de phasage - mise en chantier
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc.



ANNEXE D - «Plan d'ensemble»



- LÉGENDE**
- lotissement
 - servitude hydro-québec

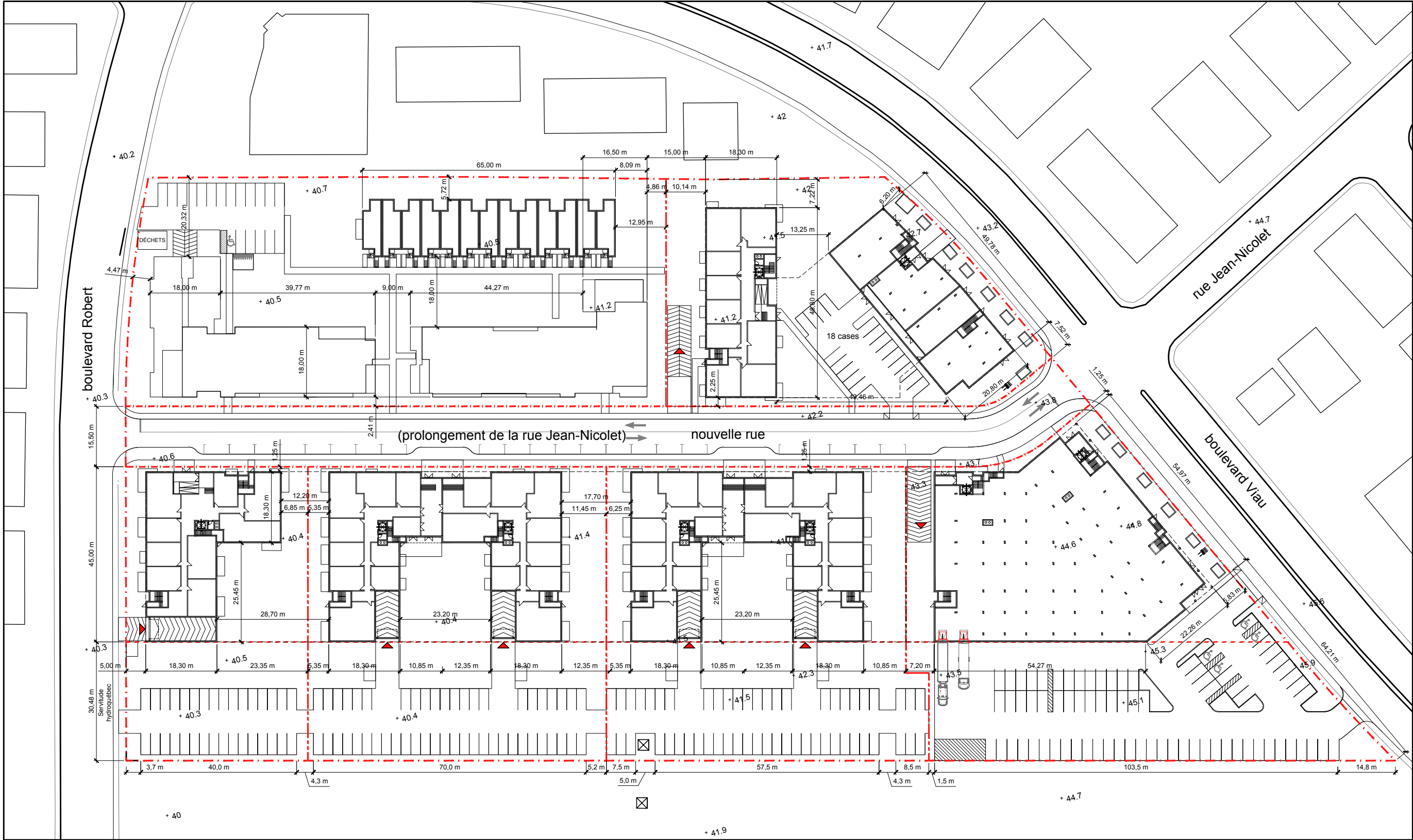
Émis pour CCU
13-07-2016
Projet 31071501

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan d'ensemble
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc.



ANNEXE E - «Plan d'implantation»



- LÉGENDE**
- lotissement
 - servitude hydroquébec
 - limite de stationnement souterrain



01-09-2016
Projet 31071501

NE PAS UTILISER À DES
FINS DE CONSTRUCTION

Plan d'implantation
Domaine Renaissance | Rue Jean-Nicolet, Montréal, Qc.

