



Dossier # : 1175291003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la construction d'un bâtiment mixte de 6 étages, comportant des commerces au rez-de-chaussée et 64 logements aux étages supérieurs, sur un terrain vacant situé au coin sud-ouest à l'intersection de la rue de l'Église et du boulevard LaSalle – Lot 1 260 182

Il est recommandé :

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au terrain formé du lot 1 260 182 illustré à l'annexe A en pièce jointe du présent sommaire.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction et l'occupation d'un bâtiment mixte d'au plus 6 étages et d'un maximum de 64 logements sur ce même emplacement est autorisée conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger à la hauteur maximale et au coefficient maximal d'occupation du sol prescrits à la grille des usages et normes C02-58, et ce, pour un bâtiment de la classe d'usages c3. Il est également permis de déroger aux articles 91, 96, 156, 157, 158, 159, 160, 160.1, 163 et 169.1 du Règlement de zonage n° 1700. Le projet ne sera pas soumis à la procédure du PIIA prévue à la sous-section 10 de la section 1 du chapitre 9 du Règlement de zonage n° 1700.

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

SECTION III

CONDITIONS GÉNÉRALES

3. La délivrance d'un permis de construction visée par la présente résolution est

conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 400 000 \$, émise par une institution bancaire.

4. La garantie visée à l'article 3 demeure en vigueur jusqu'à ce que la construction du bâtiment et les aménagements visés par la présente résolution soient complétés. La garantie est d'une durée d'un an et est renouvelable automatiquement à l'échéance pour une période d'un an, pour toute la durée de ces travaux.

Si la garantie n'est pas renouvelée conformément au premier alinéa ou que les travaux de construction ne sont pas exécutés conformément à la présente résolution, le conseil d'arrondissement de Verdun peut réaliser la garantie.

SECTION IV

CONDITIONS LIÉES À LA CONSTRUCTION

5. Le bâtiment doit être d'une hauteur maximale de 6 étages. La hauteur en mètres, mesurée entre le niveau du trottoir, au coin de la rue de l'Église et du boulevard LaSalle, et le niveau du toit du 6^e étage, doit être d'un maximum de 21,5 mètres.

La hauteur maximale d'une construction hors toit abritant une cage d'ascenseur est de 3 mètres, mesurée à partir du niveau du toit adjacent à cette construction.

6. Le bâtiment doit respecter un coefficient d'occupation du sol maximal de 3,3.

7. Le bâtiment doit comporter une proportion minimale de 20 % de logements d'une superficie minimale de 85 mètres carrés.

8. Les façades du rez-de-chaussée doivent être revêtues de maçonnerie de briques d'argile. Les revêtements métalliques doivent être en aluminium.

9. L'alignement de construction de la façade donnant sur la rue de l'Église, calculé par rapport à la limite de terrain, doit être d'un minimum de :

- a) 3 mètres, pour le rez-de-chaussée;
- b) 2,4 mètres, pour les 2^e et 3^e étages;
- c) 4,8 mètres, pour les 4^e et 5^e étages;
- d) 4,2 mètres, pour le 6^e étage.

10. L'alignement de construction de la façade donnant sur le boulevard LaSalle, calculé par rapport à la limite de terrain, doit être d'un minimum de :

- a) 2,4 mètres, pour le rez-de-chaussée et les 4^e et 5^e étages;
- b) 0 mètre, pour les 2^e et 3^e étages;
- c) 1,8 mètre, pour le 6^e étage.

11. L'entrée électrique ou un mât électrique ne peuvent être visibles sur les façades du bâtiment.

SECTION V

CONDITIONS LIÉES À LA CONSERVATION DES ARBRES ET À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DANS LE CADRE DU PROJET DE CONSTRUCTION

12. La construction du projet doit prévoir les mesures de protection et les dégagements

requis permettant la conservation de 4 arbres existants sur le territoire décrit à l'article 1.

Le dégagement laissé libre entre un arbre existant à conserver et une partie de la construction autorisée par la présente résolution est d'un minimum de 3 m.

Un arbre existant conservé est compté lorsqu'une cour exige la plantation d'un nombre minimal d'arbres, selon l'article 126 du Règlement de zonage n° 1700.

13. Le projet doit inclure des bacs permettant la plantation et la conservation d'un minimum de 20 arbres, sur les toitures du bâtiment.

14. La cour avant doit être d'une superficie minimale de 340 mètres carrés.

Pour la portion de la rue de l'Église, la cour avant doit avoir une profondeur minimale de :

- a) 3 mètres, en tout point;
- b) 6 mètres, à l'intersection du boulevard LaSalle.

Pour la portion du boulevard LaSalle, la cour avant doit avoir une profondeur minimale de :

- a) 2 mètres, en tout point;
- b) 4 mètres, à l'intersection de la rue de l'Église;
- c) 10 mètres, en un seul point.

15. Un espace aménagé pour le dépôt des matières résiduelles doit être prévu en cour avant. Les bacs ne peuvent être déposés en cour avant que lors des jours de collectes des matières résiduelles respectives, tels que déterminés par la Ville.

16. La cour arrière doit être d'une superficie minimale de 80 mètres carrés. La cour arrière ne peut servir de lieu de dépôt ou d'entreposage.

17. La largeur minimale de la voie d'accès du stationnement et de la voie de circulation est de 5,5 mètres. Les dimensions minimales des cases de stationnement sont de 2,5 mètres de largeur par 5,5 mètres de longueur.

18. La demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager traitant des superficies libres de l'ensemble du terrain, incluant les voies d'accès, les terrasses, les bacs de plantation, les toitures et les accès piétons.

Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble de l'emplacement, le nombre, la variété et la dimension des arbres ou arbustes devant être plantés sur le site.

19. Les végétaux mentionnés aux articles 12 et 13 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin. Le cas échéant, un végétal doit être remplacé par un autre de même essence ou par un végétal d'une essence équivalente.

La plantation d'un frêne est interdite.

SECTION VI

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SOUS-SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

20. Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (11-018), les travaux suivants doivent être soumis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu de la présente section :

- a) une construction, incluant l'aménagement paysager;
- b) un agrandissement du bâtiment;
- c) une modification de l'apparence extérieure du bâtiment;
- d) une modification à l'implantation du bâtiment.

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux fins de la délivrance des permis ou certificats mentionnés au premier alinéa.

SOUS-SECTION 2

DOCUMENTS ADDITIONNELS

21. Aux fins de l'étude et de l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu de la présente section, les documents additionnels suivants sont exigés :

- a) un plan de conservation des arbres démontrant les dégagements minimaux exigés à l'article 11 de la présente résolution;
- b) un plan de commémoration historique exprimant les interventions projetées au niveau du design du bâtiment, de l'aménagement paysager ou autres, permettant l'interprétation des lieux;
- c) 6 perspectives distinctes chacune intégrée à un photomontage, tel que présenté et déposé à l'annexe B de la présente résolution.
- d) un échantillon des matériaux de revêtement du bâtiment, dont un échantillon de grandeur réelle pour les revêtements autres que la maçonnerie.

SOUS-SECTION 3

OBJECTIFS

22. Les objectifs d'aménagement sont les suivantes :

- 1° assurer la construction d'un bâtiment de qualité architecturale supérieure et durable;
- 2° favoriser la construction d'un bâtiment présentant une architecture contemporaine étant compatible avec le milieu d'insertion;
- 3° concevoir un bâtiment qui permet de rehausser la qualité du cadre bâti et de préserver le caractère unique du parcours riverain;
- 4° permettre la réalisation de logements destinés à tous types de ménage, dont certains logements familiaux;
- 5° concevoir un aménagement paysager de qualité et réduire les impacts du projet sur l'effet d'îlots de chaleur urbain en favorisant le verdissement;
- 6° construire un bâtiment mettant de l'avant les principes du développement durable;

7° mettre en valeur le site et assurer la perception et la compréhension de sa valeur historique.

SOUS-SECTION 4

CRITÈRES

23. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° favoriser une composition architecturale contemporaine étant compatible au milieu d'insertion;
- 2° rappeler et exprimer la hauteur, l'implantation et les caractéristiques dominantes des bâtiments adjacents, notamment par la volumétrie, les niveaux de plancher et une expression architecturale qui s'en inspire;
- 3° sur la rue de l'Église, favoriser une implantation de la façade comportant un angle permettant le dégagement d'une vue entre l'Auditorium de Verdun et l'Église Notre-Dame-des-Sept-Douleurs;
- 4° sur le boulevard LaSalle, favoriser une implantation de la façade comportant une « brisure » permettant de rappeler l'alignement de construction des bâtiments adjacents;
- 5° sur le boulevard LaSalle, souligner la présence de l'entrée principale du bâtiment par la volumétrie, le revêtement extérieur et le traitement des saillies;
- 6° assurer l'intégration des portes de garage et des portes d'issue à l'architecture du bâtiment, par la position, la hauteur et la matérialité;
- 7° aménager les aires de circulation et de détente de façon à maximiser le verdissement de la cour avant;
- 8° favoriser l'intégration paysagère des espaces servant au dépôt des matières résiduelles;
- 9° favoriser l'utilisation des toitures du bâtiment, notamment à des fins d'agriculture urbaine;
- 10° favoriser une expression architecturale, l'utilisation de matériaux de revêtement, une volumétrie, un aménagement paysager et des interventions qui traduisent la valeur historique spécifique du site;
- 11° minimiser l'apparence des équipements mécaniques, par le choix de l'emplacement et le traitement architectural des écrans visuels;
- 12° favoriser l'intégration des enseignes commerciales à l'architecture du bâtiment.

SECTION VII

DÉLAI DE RÉALISATION

24. Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

Annexe A

Plan du certificat de localisation du terrain préparé le 20 avril 2017 par Vital Roy, arpenteur-géomètre, et estampillé en date du 15 mars 2018 par la Division de l'urbanisme.

Annexe B

Plan et photos numérotés 1 à 6 et déposés le 15 mars 2018 par la Division de l'urbanisme.

Signataire :

Pierre WINNER

Directeur d'arrondissement
Verdun , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1175291003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la construction d'un bâtiment mixte de 6 étages, comportant des commerces au rez-de-chaussée et 64 logements aux étages supérieurs, sur un terrain vacant situé au coin sud-ouest à l'intersection de la rue de l'Église et du boulevard LaSalle – Lot 1 260 182

CONTENU

CONTEXTE

La demande de PPCMOI déposée vise la construction d'un bâtiment sur un terrain vacant situé à l'angle de la rue de l'Église et du boulevard LaSalle. Le bâtiment de 6 étages prévoit des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et quelque 64 logements aux étages. Le projet, dérogeant à certaines dispositions du Règlement de zonage n° 1700, est admissible à une évaluation dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003).

Le terrain est situé dans la zone C02-58 au niveau du Règlement de zonage n° 1700. Cette zone comprend des usages commerciaux et des logements, lorsque situés dans le même bâtiment, soit la classe d'usages « commerce mixte - c3 ».

Le projet de résolution est assujetti à la procédure d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Aucune

DESCRIPTION

Terrain

Le terrain vacant d'une superficie de 2 165 m² est identifié comme étant le lot 1 260 182, directement à l'intersection de la rue de l'Église et du boulevard LaSalle.

Milieu d'insertion

Le projet est adjacent à deux bâtiments résidentiels de 3 étages sur le boulevard LaSalle, lequel est essentiellement résidentiel et composé de bâtiments de 3 étages, sauf pour certaines exceptions.

Sur la rue de l'Église, le projet est directement adjacent à une aire de stationnement et un bâtiment commercial d'un étage. Cette artère est principalement constituée de bâtiments

résidentiels de 3 étages et certains bâtiments commerciaux de hauteur variant de 2 à 3 étages.

Les bâtiments du secteur sont généralement revêtus de maçonnerie de briques d'argile dans les tonalités de couleur « terre » avec certaines exceptions, dont certains revêtements de pierres calcaires grises.

Proposition architecturale du projet

Le projet présente un parti architectural misant sur une stratégie de strates horizontales en décalage, dont les 2^e et 3^e étages représentent le basilaire et le 6^e étage propose le couronnement du bâtiment. À l'occasion d'un dépassement d'un étage, la toiture est généralement occupée par des bacs de plantation qui verdissent le bâtiment, autant horizontalement que verticalement. À l'inverse, le dépassement d'un étage peut aussi créer une face ou un soffite, surface qui se retrouve libérée et où l'on pourrait y prévoir des images de références sur l'histoire de Verdun. L'articulation volumétrique en forme de « L » crée également un large espace au niveau du rez-de-chaussée, un dégagement qui servira aux commerces.

Au niveau de la matérialité, le projet propose l'utilisation d'un panneau métallique plié de façon quasi aléatoire, permettant des effets de lumière et d'ombre. Ajoutés à la végétation qui sera visible sur le bâtiment, ces effets varieront fortement au cours des saisons, et ce, en fonction de l'orientation de l'ensoleillement.

Commerces

L'espace commercial du rez-de-chaussée est d'une superficie d'environ 1 400 m². Les entrées des commerces seront situées autant sur le boulevard LaSalle que sur la rue de l'Église et seront adjacentes à la cour avant, un emplacement où l'on retrouvera des aménagements en lien avec la fonction commerciale. La nature exacte des commerces n'est actuellement pas identifiée.

Logements

Le projet comporte un total d'environ 64 logements de typologie variée qui sera appelé à évoluer. L'entrée principale des logements sera située sur le boulevard LaSalle et l'accessibilité universelle assurée par le niveau de l'accès et l'ascenseur.

Typologie des logements :

- 13 logements de 1 chambre (20 %)
- 25 logements de 2 chambres (39 %)
- 26 logements de 3 chambres (41 %)

Toiture et aménagement paysager

Les aménagements paysagers sont proposés en cour avant et sur les différents niveaux de toiture du bâtiment. L'espace de la cour avant permettra de conserver un érable à l'intersection des deux artères. Il y a plusieurs bacs où des plantations et des arbres sont prévus. La cour arrière sera également aménagée et 3 arbres y seront conservés.

Équipements mécaniques et entrée électrique

Les équipements mécaniques, leurs tailles et leurs traitements architecturaux sont inconnus à ce jour. Seul l'emplacement de ceux-ci est mentionné, avec une mention indiquant qu'ils seront accompagnés d'écrans afin de les camoufler. Il est à noter qu'il y aura dépassement au toit pour la cage d'ascenseur.

Une salle électrique sera aménagée au sous-sol et une chambre annexe d'Hydro-Québec se situerait du côté du boulevard LaSalle, ce qui oblige à prévoir un accès additionnel de ce côté de l'immeuble.

Stationnement et espace de chargement

L'aire de stationnement, localisée en sous-sol, comporterait environ 30 cases de stationnement et serait accessible du côté du boulevard LaSalle. La réglementation exige 5 cases pour l'aire commerciale et aucune pour la portion résidentielle, étant donné la grande proximité avec le réseau du métro.

L'espace de chargement est situé tout près de l'accès au stationnement et son accès se fait par le boulevard LaSalle. L'espace fait 3 m de largeur par 10 m de longueur et sera utilisé par un camion de 6,4 m de longueur (20 pieds).

Commémoration de l'historicité du site

Les interventions liées à la commémoration historique devront être complétées lors de la demande de permis et l'évaluation du PIIA.

Réglementation

Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)

Le terrain à l'étude est inscrit dans un secteur d'affectation résidentielle. Il se situe dans le secteur de densité (24-04) qui autorise les bâtiments de 2 à 6 étages hors sol, d'implantation contiguë et un taux d'implantation au sol moyen (35 %) à élevé (100 %). Le projet respecte les paramètres prévus au Plan d'urbanisme tout en les maximisant pour ce site.

Règlement de zonage n° 1700

Le projet s'inscrit dans la zone C02-58 au niveau du Règlement de zonage n° 1700, qui comprend notamment les bâtiments de la classe d'usages « commerce mixte – c3 » (commerces et logements).

Les dérogations suivantes sont inhérentes au projet – normes prévues à la grille des usages et normes C02-58 :

- Hauteur maximale de 3 étages – Hauteur prévue de 6 étages;
- Coefficient d'occupation du sol maximal de 3,00 – Coefficient prévu de 3,15.

Le projet déroge également au Règlement de zonage n° 1700 quant aux articles suivants :

- Article 91 : la voie de circulation est d'une largeur de 5,48 m, soit inférieure à 6,7 m, pour une légère portion de l'aire de stationnement;
- Article 96 : la hauteur de la porte de garage est de 4,57 m, alors que le maximum est de 2,25 m;
- Articles 156 à 160.1 – Harmonie architecturale : la proposition déroge à l'harmonie créée par les deux bâtiments voisins, tant au niveau du revêtement de maçonnerie d'argile et des appareillages, du volume construit que du traitement des ouvertures. Les escaliers extérieurs et les balcons sont absents du projet;
- Article 163 : le revêtement métallique est autorisé dans une proportion maximale de 20 %;
- Article 169.1 : le revêtement du mur latéral du côté de la rue de l'Église n'est pas en maçonnerie.

Une fois la procédure de PPCMOI complétée, le projet devra également respecter les objectifs et critères mentionnés à la sous-section 25 de la section 1 du chapitre 9 (article 363.66) du Règlement de zonage n° 1700, quant à la construction d'un bâtiment sur un terrain adjacent au parcours riverain ou la voie panoramique.

JUSTIFICATION

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES (DAUSE)

La DAUSE est d'avis que le projet respecte la plupart des critères d'évaluation prévus dans le cadre de l'étude d'un PPCMOI. La DAUSE souligne les efforts consentis principalement sur deux aspects, en fonction des critères d'évaluation :

3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;

Le projet, bien que plus volumineux, plus dense et d'une hauteur supérieure aux bâtiments présents dans l'îlot, propose des mesures permettant de référer au cadre bâti environnant. Des ajustements ont été effectués quant à la hauteur, la largeur de certains volumes et au niveau du revêtement du rez-de-chaussée. Les façades ont été ajustées permettant ainsi de dégager partiellement certaines vues d'intérêt entre l'Auditorium de Verdun et l'Église Notre-Dame-des-Sept-Douleurs.

5° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;

Le projet propose maintenant certains reculs au niveau du rez-de-chaussée permettant la conservation et la plantation d'arbres.

La DAUSE souligne également que certains éléments ne sont pas encore définitifs, notamment la commémoration historique à prévoir et plusieurs éléments accessoires au projet : les équipements mécaniques, les aménagements paysagers, le dépôt des matières résiduelles, les enseignes commerciales, etc. Ces éléments devront être complétés pour la présentation finale des plans de construction et l'évaluation du PIIA.

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU DU 25 AVRIL 2017

Le promoteur, M. Alexandre Forgues, et son architecte, M. Tudor Radulescu, sont invités à présenter le projet aux membres et répondent à quelques questions. Ensuite, M. Frédéric St-Louis, conseiller en aménagement, explique aux membres le projet.

Le projet est remis en question sur plusieurs aspects, par points :

§ Les membres considèrent le parti architectural mal arrimé au secteur et doutent de la capacité du projet à s'intégrer adéquatement dans son milieu. Ils souhaitent qu'un effort d'intégration soit apporté au projet pour tenir compte des bâtiments qui constituent son voisinage immédiat. Ils trouvent que le projet est en rupture sur trop d'aspects à la fois : la hauteur, le volume, la matérialité, l'horizontalité marquée et le traitement architectural d'apparence plutôt commerciale-bureaux. Un projet appuyé sur une lecture du milieu et du contexte particulier saura assurer une intégration réussie;

§ Les membres soulignent que les pressions qui s'exercent au niveau de l'objet architectural, sur les niveaux supérieurs, sont subitement inexistantes au niveau du rez-de-chaussée, alors qu'il a intérêt de respecter certains dégagements, notamment en cour arrière;

§ Il est noté que l'usage d'une forte proportion de métal fera en sorte que ce revêtement pourrait être réfléchissant et aveuglant;

§ La présence de murs mitoyens d'une hauteur de 6 étages est remise en question;

§ L'espace employé pour le dépôt des équipements mécaniques sur le toit du rez-de-chaussée n'est pas optimal alors que l'espace se veut paysager – le toit de l'immeuble est plutôt suggéré;

§ Le nombre de logements de 3 chambres est intéressant, mais il s'agit surtout de logements de type « penthouse » qui s'avèreront probablement coûteux; donc peu abordables pour les familles avec enfants;

§ Le projet devrait prévoir l'inclusion de logements assurant l'accessibilité universelle et

l'aménagement possible pour ce type de clientèle;

§ Les membres soulèvent des questions quant à l'utilisation des condos commerciaux destinés selon le promoteur à des jeunes entrepreneurs de Verdun, alors que dans les faits, les espaces pourraient être assez grands et coûteux : au-delà des capacités financières de ces derniers;

§ L'usage du commerce de coin devrait être précisé au bénéfice de la terrasse et surtout pour en assurer son achalandage – un café-resto est un usage envisageable en ce sens;

§ Les membres soulignent aussi que l'abattage de tous les arbres est malheureux et dénote un manque de considération du site et du voisinage;

§ Le verdissement des balcons est également questionné étant donné que ces espaces seront privatifs, aucune garantie du maintien de ces bacs à terme;

§ Il est noté également que l'aménagement d'une forte bande paysagère accentue la séparation de l'espace terrasse que l'on nous décrit comme accueillant – un espace semi-public où l'on tentera d'attirer les promeneurs.

RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 25 AVRIL 2017

Les membres ne recommandent pas favorablement le dossier au conseil d'arrondissement.

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU DU 10 OCTOBRE 2017

M. St-Louis explique les étapes du projet depuis sa présentation le 25 avril 2017, notamment l'organisation d'une séance d'information privée le 12 juillet dernier. Le promoteur est invité à présenter la nouvelle version de son projet, accompagné de ses professionnels. Un membre demande comment seront entretenus les aménagements à long terme, évoquant la problématique du déneigement public du trottoir. Le promoteur indique que la « chenillette » pourra circuler. Un autre membre demande aussi comment se fera l'entretien de la végétation en bacs, qui sont inaccessibles autrement que par les logements. Le développeur indique que la copropriété sera responsable de l'entretien et qu'un droit de passage sera autorisé dans les logements afin d'assurer un accès aux bacs. Les murs végétaux qui sont exprimés sur les plans sont constitués de retombées végétales des plantes provenant des bacs.

Après la présentation, les membres délibèrent et questionnent le projet sur plusieurs points. Il est principalement question du volume toujours imposant, particulièrement pour certaines vues. Les vues vers l'Auditorium de Verdun et vers l'Église Notre-Dame-des-Sept-Douleurs sont affectées et les membres demandent à ce que des retraits volumétriques soient pris en compte afin de dégager cet axe. À ce niveau, le respect du retrait de l'alignement de construction des bâtiments du côté de la rue de l'Église apparaît essentiel. La volumétrie devrait également proposer des retraits additionnels pour les étages 4 à 6, au-delà de la hauteur conforme au règlement de zonage. Si le mur arrière est retiré dans ces 2 principaux axes, il demeure qu'à la jonction du « L », il y a implantation d'un mur arrière de 6 étages, ce très près de la limite de propriété. La matérialité du projet toujours fortement opposée au secteur d'insertion est remise en question, telle qu'elle l'avait été lors de la présentation au CCU d'avril. L'effet d'ombrage anticipé par les panneaux métalliques pliés devrait être validé avec un panneau d'échantillon représentatif du choix du revêtement. Généralement, les membres indiquent qu'ils trouvent toujours que le projet déroge à plusieurs aspects de façon simultanée, cela n'aidant pas à assurer son intégration au voisinage.

Sur la question des aménagements, les membres trouvent que le projet devrait d'abord inclure des plantations sur son terrain avant de proposer une intervention sur le domaine public, incluant une forte saillie de trottoir et de nouveaux aménagements. Ils trouvent que le projet devrait proposer une cour avant de superficie supérieure permettant la plantation d'arbres. La question de conserver l'accès à certaines cases de stationnement sur rue est soulevée. Elles pourraient être notamment utiles comme débarcadère pour des personnes de passage dans les commerces situés dans le projet. Il semble que la forte implantation du rez-de-chaussée commercial soit en partie responsable du faible verdissement, dit en « pleine terre » proposé sur le terrain, qui devrait être favorisée. La pérennité de la

végétation en bacs est remise en question alors qu'elle semble être fondamentale dans le parti architectural retenu.

Sur la question des rappels historiques proposés dans le projet, les membres questionnent la façon dont ils sont mis en place, essentiellement sur des sous faces horizontales situées au rez-de-chaussée et sur les étages supérieures. Les membres trouvent cette proposition quelque peu désincarnée, les références ne permettant pas de comprendre directement l'essence historique du lieu, en grande partie composée de l'implantation ancienne du « pavillon ». Les rappels historiques devraient permettre de comprendre aisément cette composante historique.

RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 10 OCTOBRE 2017

Étant donné que le projet a été soumis à la séance tenante aux membres du CCU, ceux-ci ne formulent pas de recommandation au conseil d'arrondissement. Malgré tout, les membres invitent les professionnels à prendre en compte les commentaires formulés.

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU DU 13 FÉVRIER 2018

M. St-Louis fait un retour sur les présentations au CCU, lors des séances du CCU des 25 avril et 10 octobre 2017, et explique les principaux changements proposés. Le promoteur présente les modifications sous 3 aspects du projet; la volumétrie générale, la matérialité et la commémoration historique. Les différents retraits volumétriques sont expliqués par l'architecte, à tous les étages du bâtiment. Sur les 2 autres aspects, le promoteur demande que lui soit accordé un délai afin de finaliser ses études. Il souhaite que ces aspects soient traités lors de l'approbation des plans (PIIA) et soumis de nouveau aux membres du CCU. Le promoteur signale qu'il est ouvert quant au geste final, permettant de commémorer l'historicité du lieu.

Questions des membres (Q) et réponses du promoteur (R) :

Q. Un membre demande quelle est la longueur de la façade de l'aile du boulevard LaSalle. Il identifie aussi une portion de la façade qui se prolonge alors qu'elle était auparavant « biseautée » pour s'aligner avec la façade des bâtiments résidentiels voisins.

R. L'architecte indique que cette portion de la façade est d'environ 70 pieds et qu'il étudie la possibilité de redresser cette façade pour en simplifier le geste de manière à être cohérent avec l'autre façade, soit celle de la rue de l'Église. Cette proposition n'est pas formelle et l'architecte reste ouvert pour en discuter ultérieurement.

Q. Un membre demande quelle sera la structure du bâtiment et s'il est envisagé que le projet soit certifié par le programme environnemental LEED.

R. Le promoteur indique que le bâtiment sera construit en structure de béton avec des dalles d'une épaisseur d'environ 8 pouces. Aussi, il indique qu'une certification LEED est coûteuse et qu'il préfère que l'abordabilité des unités soit assurée. En ce sens, il concentrera ses efforts au design qui introduira des mesures liées au programme LEED, sans demander officiellement la certification. Le verdissement du projet, les revêtements intérieurs écologiques de même que la réduction de l'usage de l'eau potable sont quelques exemples de mesures qui seront prévues dans le projet.

Q. Un membre estime que la façade du boulevard LaSalle est passablement proche du domaine public, surtout au niveau des 2^e et 3^e étages.

R. L'architecte indique que le retrait de 6 pieds s'est effectué du 4^e au 6^e étage et reconnaît que les 2^e et 3^e étages n'ont pas été modifiés. À ce titre, il souligne que ces deux étages forment en quelque sorte le basilaire de l'immeuble, d'une hauteur équivalente aux bâtiments résidentiels voisins. Quant à lui, le 6^e étage peut être perçu à titre de couronnement de l'immeuble.

Q. Un membre indique qu'il semble contradictoire de prévoir un arbre vis-à-vis l'entrée des

véhicules automobiles, du côté du boulevard LaSalle. Il se questionne aussi sur le dégagement visuel requis pour assurer un accès sécuritaire à l'aire de stationnement.

R. L'architecte mentionne que cet arbre est existant et est situé sur la limite de propriété, il croit d'une part qu'il sera possible de le conserver malgré sa proximité avec l'entrée charretière, et d'autre part, que la visibilité sera adéquate à cet endroit.

Le promoteur explique qu'il souhaite que le stationnement intérieur soit accessible au public et indique que de nouvelles applications permettent le partage et la location d'espaces de stationnement. L'aire de stationnement sera aménagée indépendamment du bâtiment, de façon à permettre la mutualisation de ce stationnement, notamment ouvert à l'autopartage, aux résidents du voisinage et à ceux qui fréquenteront les commerces.

Délibération et commentaires des membres :

Au niveau de la volumétrie, les membres reconnaissent que des efforts louables ont été avancés et plusieurs membres seraient prêts à poursuivre en ce sens. Certains soulignent qu'il s'agit toujours d'un bâtiment de gabarit imposant et d'une hauteur de 6 étages et se questionnent au niveau de l'insertion au milieu. Un membre exprime son malaise avec un porte-à-faux, des 2^e et 3^e étages, situé directement sur la limite d'emprise, du côté du boulevard LaSalle.

Quant à l'enveloppe et à la matérialité, certains membres se questionnent toujours et les réponses offertes par le promoteur n'ont pas été nécessairement concluantes. Un membre souligne qu'un bâtiment de béton pourrait aisément permettre l'usage de maçonnerie pour ses façades. Les membres sont d'avis partagés sur la question, certains en accord avec le revêtement proposé.

Un membre souligne également que le projet pourra participer à la densification du secteur, tout près d'un édicule du métro de l'Église.

RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 13 FÉVRIER 2018

Les membres recommandent que le promoteur dépose un nouveau cahier complet tenant compte des commentaires et du travail à venir en collaboration avec la DAUSE. Lors d'une prochaine séance du CCU, un projet de résolution de PPCMOI sera soumis pour avis formel; puis, ensuite au conseil d'arrondissement pour la procédure légale habituelle.

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU DU 13 MARS 2018

M. St-Louis fait rappel des derniers changements dans le projet et présente les paramètres d'un projet de résolution soumise au CCU pour avis.

Des discussions s'en suivent relativement à la question de l'ascenseur et des dépassements au toit. On espère que ce volume sera bien intégré, s'il s'avère qu'un ascenseur à moteur latéral n'est pas possible. La hauteur maximale de 3 m pour le dépassement de cette cage est validée par les membres.

De plus, des discussions ont été tenues relativement à l'implantation au sol du bâtiment, notamment pour la façade donnant sur le boulevard Lasalle et sa proximité avec le domaine public. Le faible niveau de verdure est mentionné sur cette partie de la cour avant.

Certains membres remettent en question la brisure dans le plan de façade du boulevard LaSalle. Finalement, il est entendu que le projet de résolution demeure inchangé sur cet aspect.

Les membres souhaitent que le promoteur s'assure de mettre en place les efforts nécessaires afin de bien conserver les 4 arbres durant le chantier. La DAUSE souligne que le projet sera accompagné d'un plan identifiant les mesures de protection des arbres existants.

Un membre suggère que l'on s'assure que ce soit un revêtement d'aluminium plutôt que d'acier.

RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 13 MARS 2018

Unaniment, les 5 membres émettent un avis favorable au projet de résolution proposé par la DAUSE. Ils proposent que la résolution soit modifiée afin que l'utilisation d'un panneau d'aluminium soit favorisée au lieu d'un panneau d'acier.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Une contribution monétaire est attendue dans le projet afin de répondre au PLAN D'ACTION LOCAL POUR AMÉLIORER L'OFFRE ET L'ACCÈS À DES LOGEMENTS ABORDABLES.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le projet représente une forte densification urbaine à proximité du réseau de transport collectif. Le bâtiment comporte une structure de béton, ce qui lui procure une durabilité accrue. Le bâtiment propose plusieurs bacs de plantation construits sur les différents niveaux de toiture et le verdissement est important.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CCU : 13 mars 2018 (dernier)
CA : 3 avril 2018 (premier projet de résolution)
Affichage sur la propriété
Avis public sur la consultation publique : avril 2018
Consultation publique : avril 2018
CA : 1^{er} mai 2018 (adoption du second projet de résolution)
Avis public sur le registre - approbation référendaire : mai 2018
CA : 5 juin 2018 (adoption de la résolution)
Certificat de conformité
Entrée en vigueur de la résolution

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

RCA08 210003

SECTION IV

CRITÈRES D'ÉVALUATION

9. Les critères selon lesquels est réalisée l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

- 1° respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- 2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la

densité et de l'aménagement des lieux;
4° 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;
5° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
6° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
7° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
8° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
9° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
10° accessibilité universelle du projet en regard, notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 765-7257
Télécop. : 514 765-7114

ENDOSSÉ PAR

Le : 2018-03-21

Sylvain THÉRIAULT
Chef de division urbanisme

Tél : 514.765.7093
Télécop. :

Dossier # : 1175291003

Unité administrative responsable :

Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme

Objet :

Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la construction d'un bâtiment mixte de 6 étages, comportant des commerces au rez-de-chaussée et 64 logements aux étages supérieurs, sur un terrain vacant situé au coin sud-ouest à l'intersection de la rue de l'Église et du boulevard LaSalle – Lot 1 260 182

Image CA



Perspective projet.jpg

Annexe A



Annexe A.pdf

Annexe B



AnnexeB.pdf

Grille de zonage



Grille C02-58-1.pdfGrille C02-58-2.pdf

Lettre d'engagement



Lettre contribution logement social.pdf

Autre document



Plan d'implantation révisé.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

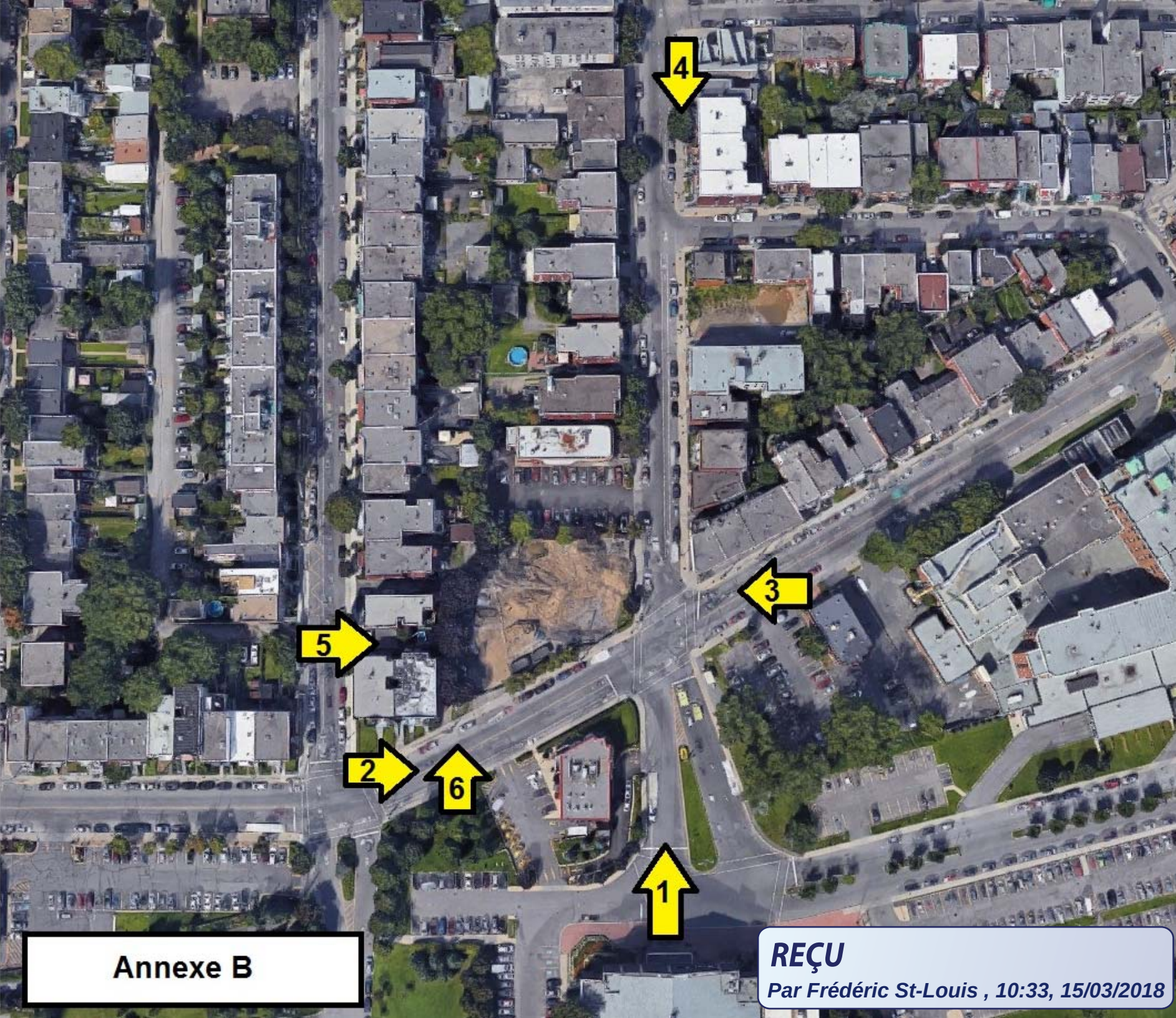
Tél : 514 765-7257

Télécop. : 514 765-7114



Annexe A





Annexe B

REÇU

Par Frédéric St-Louis , 10:33, 15/03/2018



21/35

Photo 1



22/35

Photo 2



23/35

Photo 3



Photo 4

2435



25/35

Photo 5



Photo 6

CLASSE DES USAGES PERMIS

	HABITATION	H									
1	unifamiliale	h1									
2	familiale	h2									
3	multiplex	h3									
4	multifamiliale	h4									
	COMMERCE	C									
5	de voisinage	c1	X	X	X						
6	de quartier	c2									
7	mixte	c3				X	X	X			
8	urbain	c4									
9	artériel lourd	c5									
10	service pétrolier	c6									
11	érotisme	c7									
12	microbrasserie	c8									
	INDUSTRIE	I									
13	prestige	i1									
	ÉQUIPEMENT COLLECTIF	E									
14	institutionnel, administratif	e1									
15	récréation intensive	e2									
	PARC ET ESPACE VERT	P									
16	récréation extensive et légère	p1									
17	conservation	p2									
	GOLF	G									
18	golf écologique	g1									
	UTILITÉ PUBLIQUE	U									
19	légère	u1									
20	lourde	u2									
21	usage spécifiquement exclu		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			
22	usage spécifiquement permis										

NORMES PRESCRITES

	TYPOLOGIE										
23	isolée		X			X					
24	jumelée			X			X				
25	contiguë				X			X			
	TERRAIN										
26	superficie (m2)	min.	200	188	175	200	188	175			
27	profondeur (m)	min.	25	25	25	25	25	25			
28	frontage (m)	min.	8	7,5	7	8	7,5	7			
	MARGES										
29	avant (m)	min.	0	0	0	0	0	0			
30	latérale (m)	min.	0	0	0	0	0	0			
31	latérales totales (m)	min.	0	0	0	0	0	0			
32	arrière (m)	min.	0	0	0	0	0	0			
	BÂTIMENT										
33	hauteur (étage)	min.	2	2	2	2	2	2			
34	hauteur (étage)	max.	3	3	3	3	3	3			
35	hauteur (m)	max.									
36	largeur (m)	min.	8	7.50	7	8	7.50	7			
	RAPPORTS										
37	logement/bâtiment	max.									
38	espace bâti/terrain	min.	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40			
39	espace bâti/terrain	max.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
40	c.o.s.	min.	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80			
41	c.o.s.	max.	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00			

DISPOSITIONS SPÉCIALES

42		Chap. 7 sect. 2 sect. 6	Chap. 7 sect. 2 sect. 6	Chap. 7 sect. 2 sect. 6	Chap. 7 sect. 2, sect. 6	Chap. 7 sect. 2, sect. 6	Chap. 7 sect. 2, sect. 6				
----	--	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--	--	--	--

NOTES

43	(1) Article 39 b) xvi)										
----	------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CLASSE DES USAGES PERMIS

	HABITATION	H									
1	unifamiliale	h1									
2	familiale	h2									
3	multiplex	h3									
4	multifamiliale	h4									
	COMMERCE	C									
5	de voisinage	c1									
6	de quartier	c2									
7	mixte	c3									
8	urbain	c4									
9	artériel lourd	c5									
10	service pétrolier	c6	X								
11	érotisme	c7									
12	microbrasserie	c8									
	INDUSTRIE	I									
13	prestige	i1									
	ÉQUIPEMENT COLLECTIF	E									
14	institutionnel, administratif	e1									
15	récréation intensive	e2									
	PARC ET ESPACE VERT	P									
16	récréation extensive et légère	p1									
17	conservation	p2									
	GOLF	G									
18	golf écologique	g1									
	UTILITÉ PUBLIQUE	U									
19	légère	u1		X							
20	lourde	u2									
21	usage spécifiquement exclu										
22	usage spécifiquement permis		(2)	(3)							

NORMES PRESCRITES

	TYPLOGIE										
23	isolée										
24	jumelée										
25	contiguë										
	TERRAIN										
26	superficie (m2)	min.	900								
27	profondeur (m)	min.									
28	frontage (m)	min.	30								
	MARGES										
29	avant (m)	min.	12								
30	latérale (m)	min.	6								
31	latérales totales (m)	min.	12								
32	arrière (m)	min.	6								
	BÂTIMENT										
33	hauteur (étage)	min.	1								
34	hauteur (étage)	max.	1								
35	hauteur (m)	max.									
36	largeur (m)	min.	6								
	RAPPORTS										
37	logement/bâtiment	max.									
38	espace bâti/terrain	min.									
39	espace bâti/terrain	max.	0,30								
40	c.o.s.	min.									
41	c.o.s.	max.	0,30								

DISPOSITIONS SPÉCIALES

42		Chap. 6 sect. 2, s-s. 3									
----	--	-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

NOTES

43	(2) Article 59 c) (3) Article 79 e)	
----	--	--



9340-4382 Québec inc
111-188 Rue Bourget
H4C 2M2

Projet sur le lot 1 260 182

LETTRE D'ENGAGEMENT-CONTRIBUTION FINANCIÈRE

9340-4382 Québec inc (détenue à 100% par Gestion Conseil Alexandre Forgues inc.) et propriétaire du terrain sis sur le lot 1 260 182 au coin de la Rue de l'église et Boul Lasalle, Verdun, Qc s'engage à honorer le paiement d'une contribution financière compensatoire en lien avec la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels pour le projet particulier de construction de l'immeuble sis sur le lot 1 260 182 au coin de la Rue de l'église et Boul Lasalle, Verdun, Qc. (le projet)

9340-4382 Québec inc. s'engage à verser au fond de contribution à la Stratégie de logement social la somme de 147 200\$ correspondante au paiement d'une contribution financière compensatoire de 2300,00\$ par unité construite pour le projet.

Signée le 15 mars 2018

9340-4382 Québec inc

Par;

ALEXANDRE FORGUES

Président

X



LE PAVILLON

PROJET USAGE MIXTE

ÉMIS POUR PPCMOI

16 FÉVRIER 2018

INDEX

2	RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS
3	MARGES DE REcul ET RETRAITS
4	IMPLANTATION / TABLEAU DES SUPERFICIES
5-6	VOLUMÉTRIE

*** NOTE :**
CE DOCUMENT ADRESSE LES COMMENTAIRES ÉMIS PAR LA DAUSE ET LE CCU SUITE AU CCU DU 10 OCTOBRE 2017 ET DEVRAIT ÊTRE CONSULTÉ EN COMPLÉMENT AU DOCUMENT DE FOND ÉMIS À CETTE OCCASION.

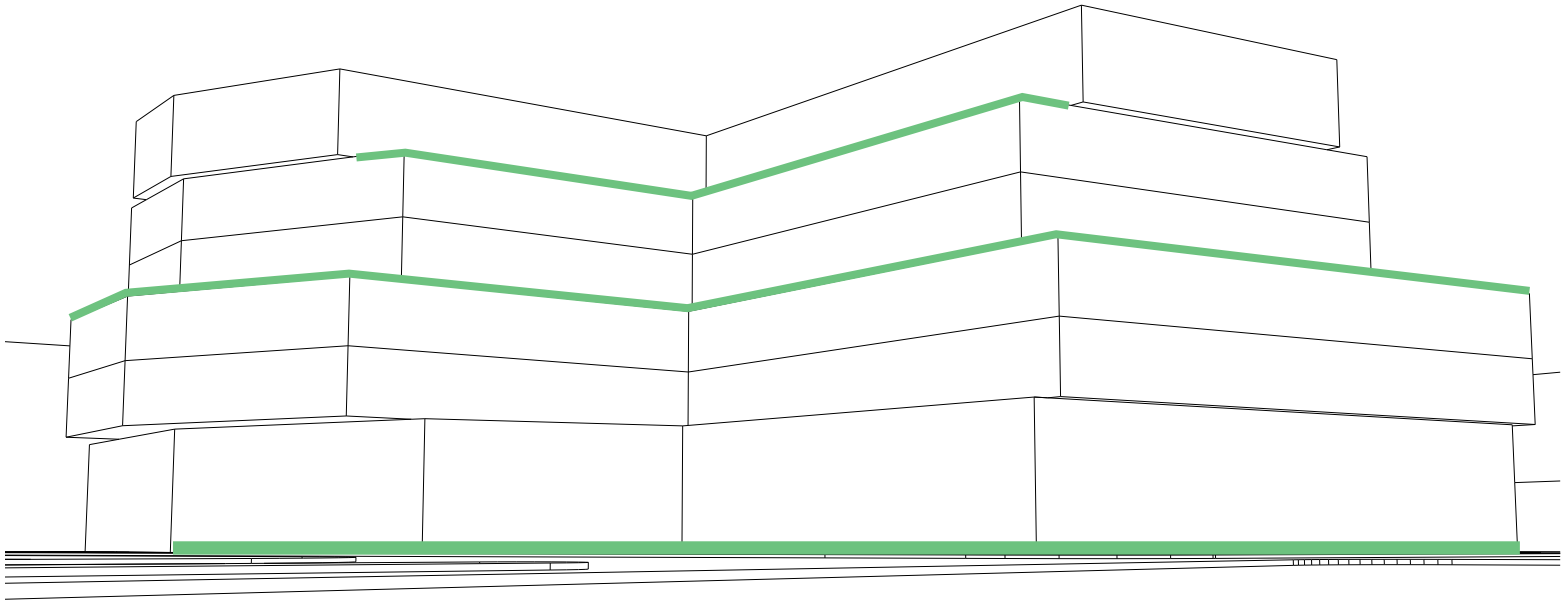
- LE PLAN D'IMPLANTATION (PAGE 4 DU PRÉSENT DOCUMENT) REMPLACE LA PAGE 38 DU DOCUMENT PRÉSENTÉ LE 10.10.2017.
- LE TABLEAU DES SUPERFICIES (PAGE 4 DU PRÉSENT DOCUMENT) REMPLACE LA PAGE 47 DU DOCUMENT PRÉSENTÉ LE 10.10.2017.



IMPLANTATION ORIGINALE

NOUVELLE IMPLANTATION 2018

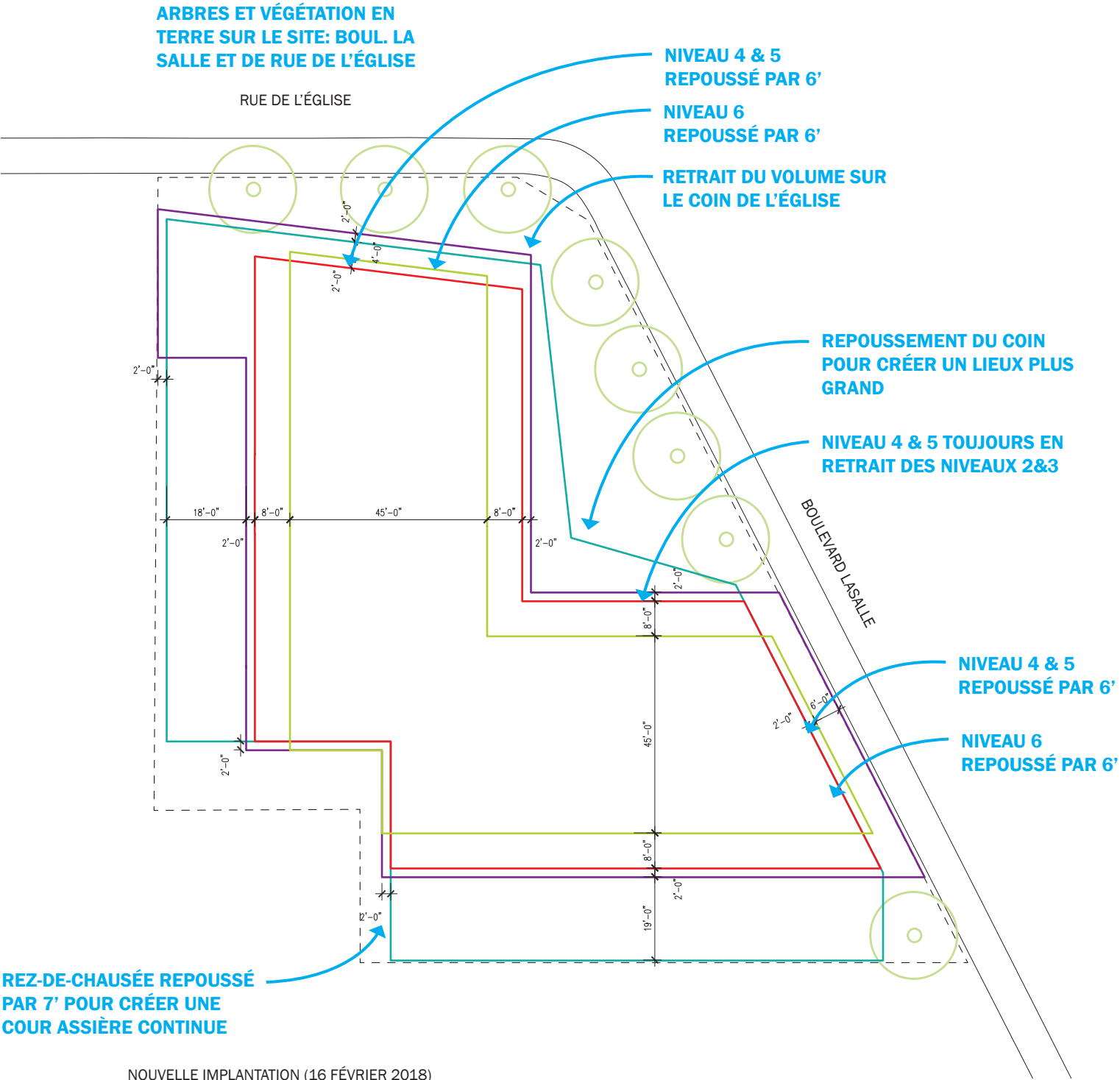
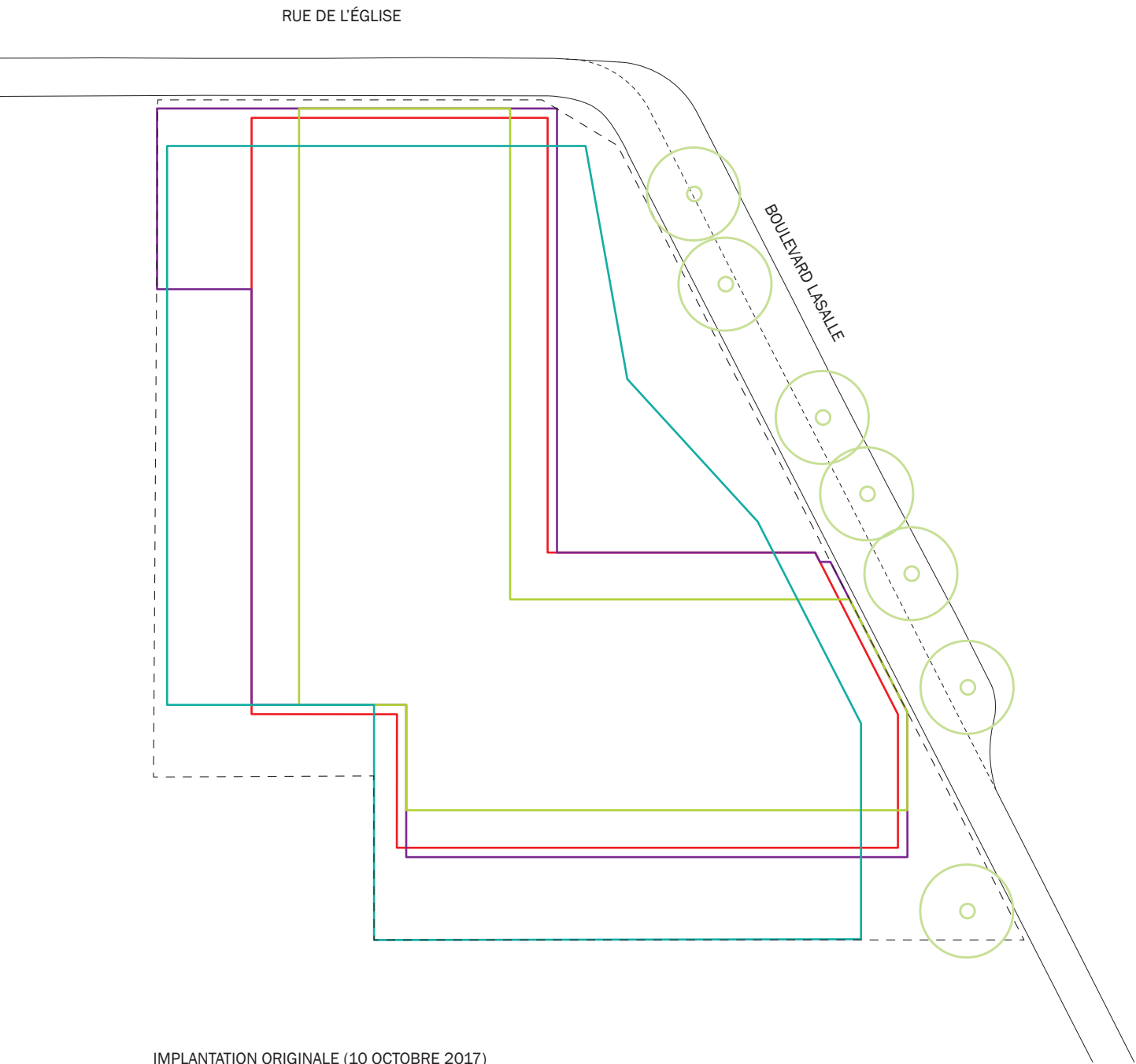
- A. RETRAITS ET ANGLE SUR DE L'ÉGLISE
OUVERTURE DE VUE AUDITORIUM
VÉGÉTATION (ARBRES)
CONTINUITÉ PARCOURS PUBLIC
- B. RETRAITS NIVEAU 2&3 SUR DE L'ÉGLISE
EMPHASE SUR ENTRÉE LASALLE
DE L'ÉGLISE PLUS HUMBLE
- C. RETRAITS SPÉCIFIQUES DES NIVEAU 4-6
EMPHASE SUR VÉGÉTATION
EXPRESSION BASILAIRE
NIVEAU 4-6 PLUS DISCRETS; VOLUME MOINS IMPOSANT
- D. RETRAITS AU NIVEAU 1 SUR LASALLE
CONTINUITÉ PARCOUS PUBLIC



NOUVELLE IMPLANTATION

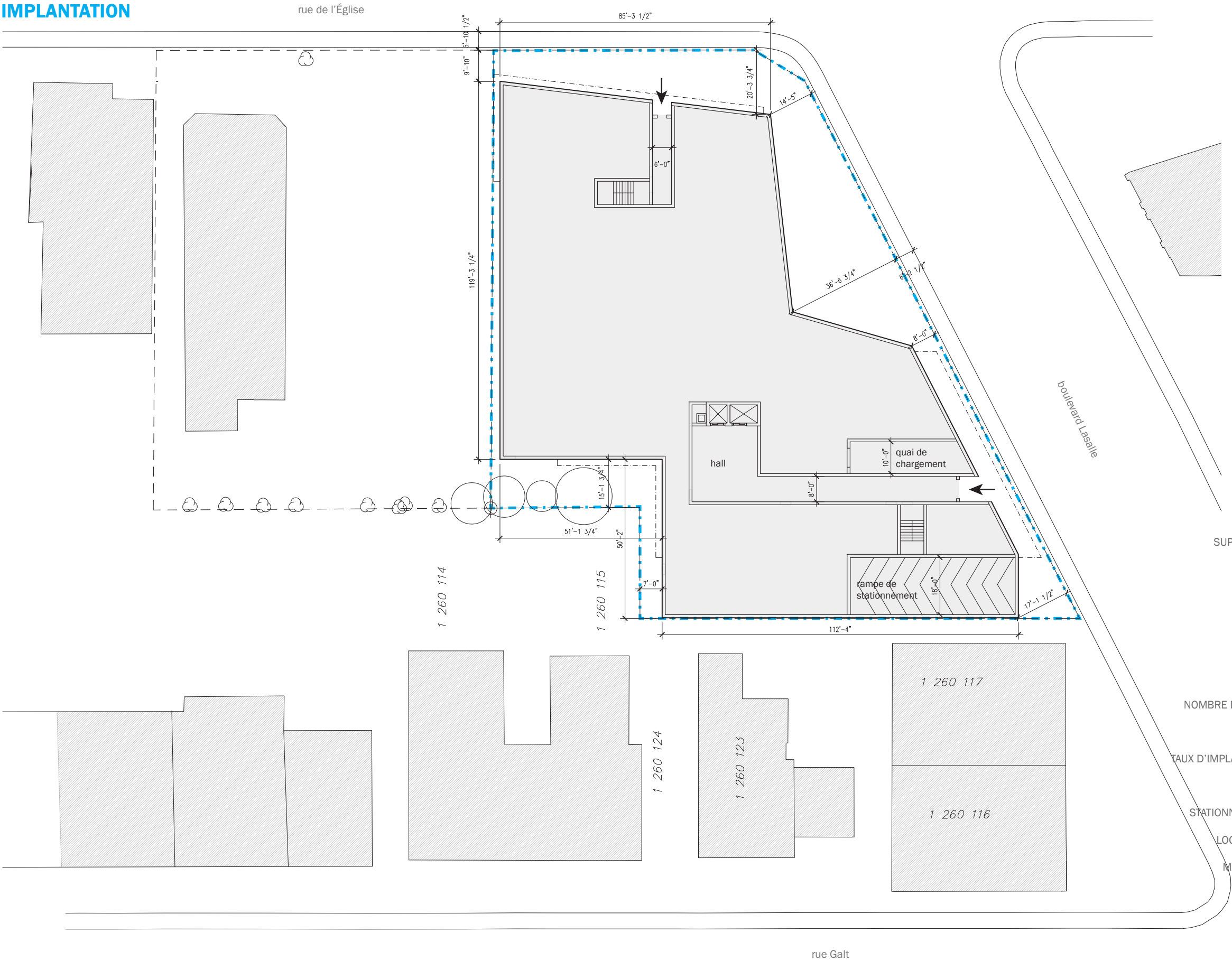
VERDURE

IMPLANTATION

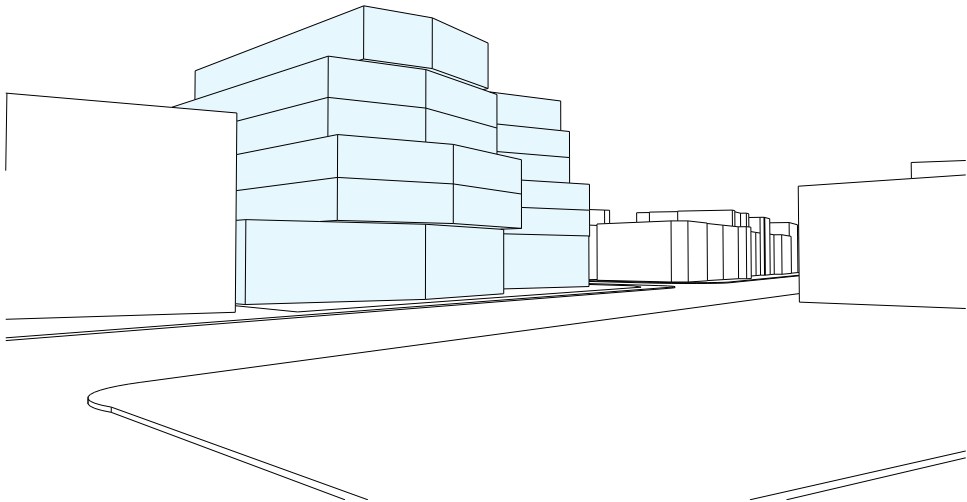


- RDC
- NIVEAU 2
- NIVEAU 3
- NIVEAU 4
- NIVEAU 5
- NIVEAU 6

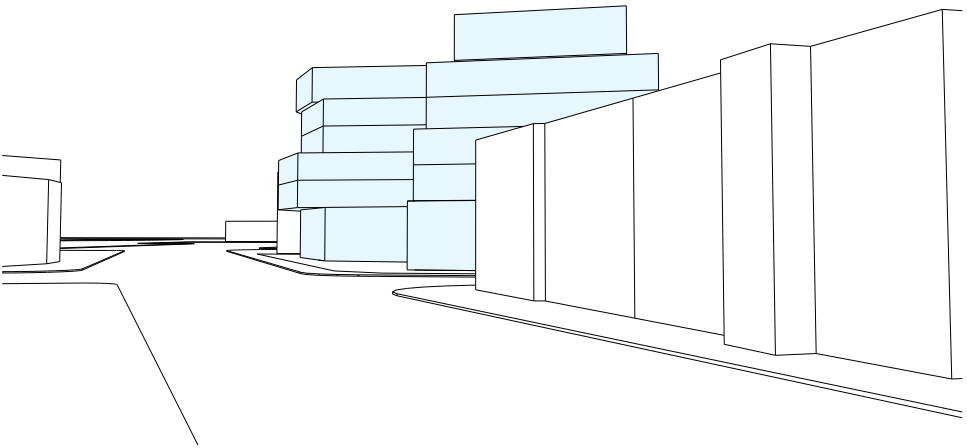
IMPLANTATION



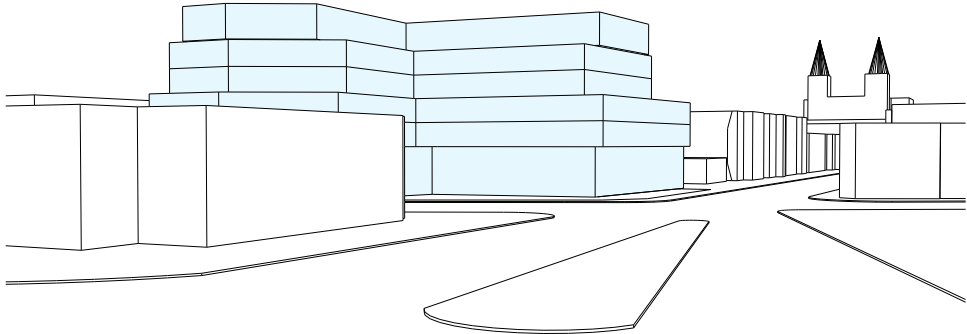
BILAN PROJET	ZONAGE	PLAN D'URB.
SUPERFICIES CONSTRUCTION BRUTE NIVEAU 6: 8 900 NIVEAU 5: 10 600 NIVEAU 4: 10 800 NIVEAU 3: 12 600 NIVEAU 2: 12 600 NIVEAU 1: 17 500 TOTAL: 73 000 TERRAIN: 23 000		
DENSITÉ	3	MOYEN ÉLEVÉ
NOMBRE D'ÉTAGES	2 - 3	2 - 6
HAUTEUR	-	-
TAUX D'IMPLANTATION	0.4 - 1.0	-
USAGE	COMMERCE	MIXTE
STATIONNEMENTS		
LOGEMENTS	0	-
MATÉRIAUX	MAÇONNERIE	-



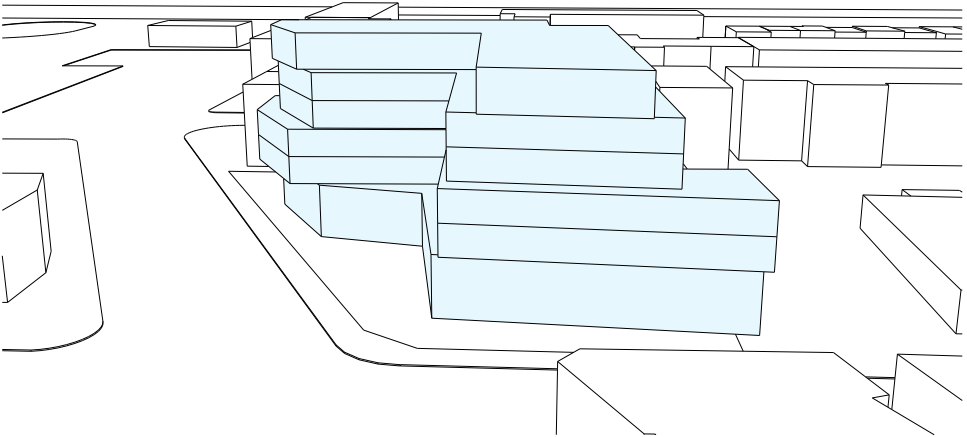
VUE SUDEST DU BOULEVARD LASALLE



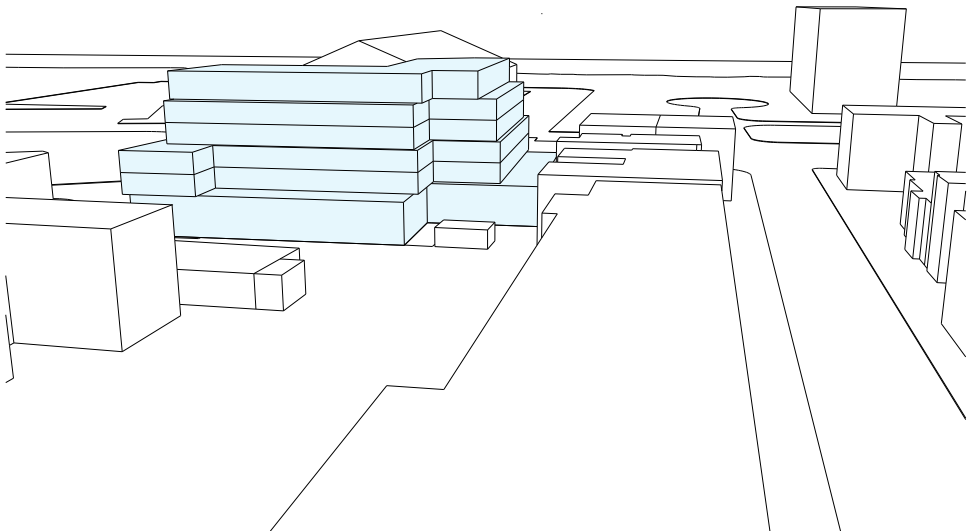
VUE SUDEST DU BOULEVARD LASALLE



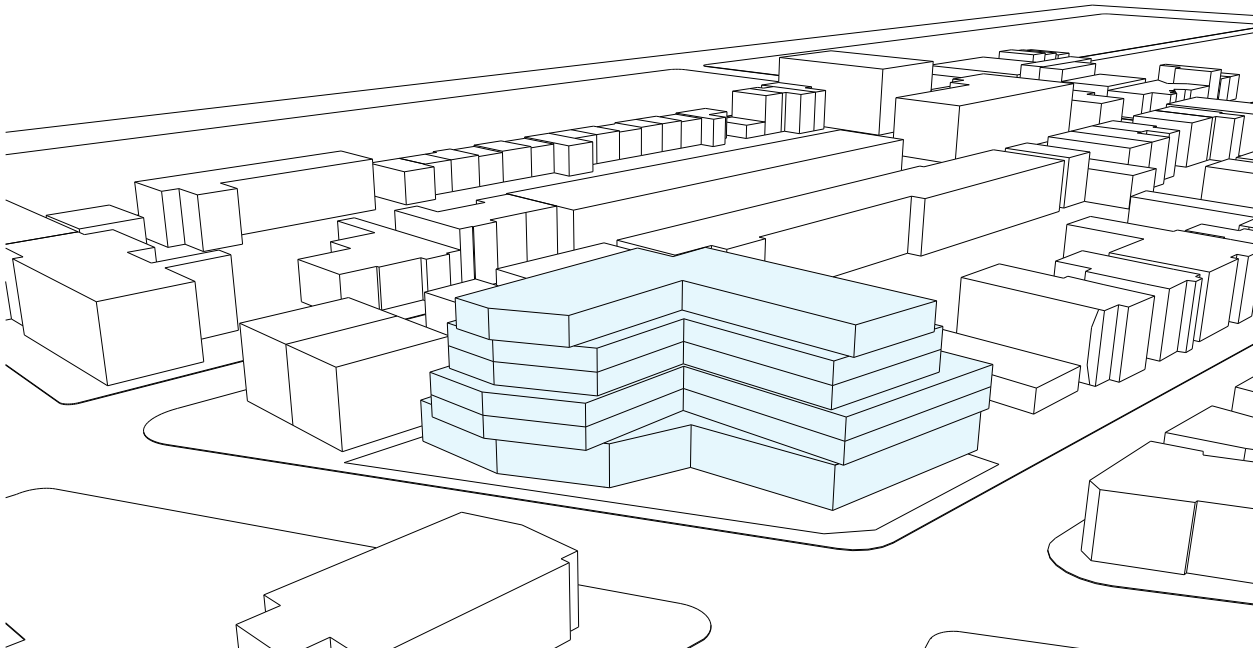
VUE NORDOUEST DU RUE GALT



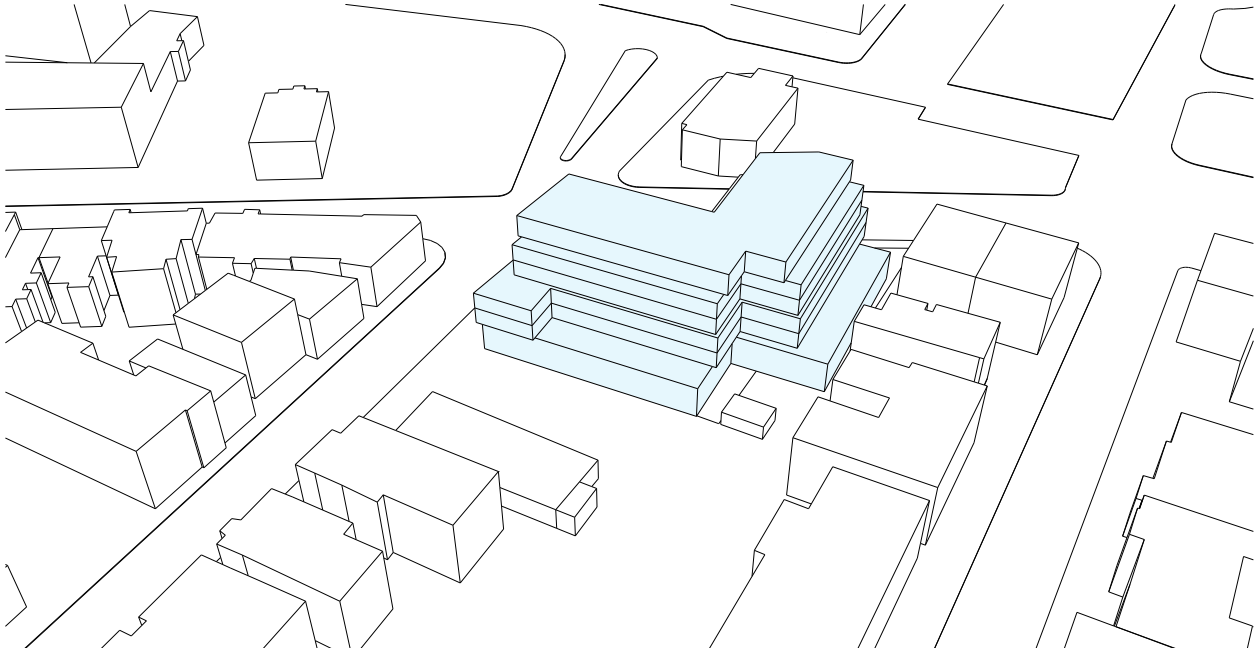
VUE AÉRIENNE COIN DE L'ÉLISE ET LASALLE



VUE AÉRIENNE NORD-EST



VUE AÉRIENNE SUDOUEST



VUE AÉRIENNE NORDEST