

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**Projet particulier de construction d'un
immeuble commercial de bureaux situé au
2512, rue Saint-Patrick**

Dossier no : 1196347013

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Identification		Numéro de dossier : 1196347013
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adoption d'un projet particulier de construction d'un immeuble commercial à bureaux situé au 2512, rue Saint-Patrick.	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin d'autoriser un projet particulier de construction d'un immeuble commercial d'une superficie approximative de 7 800 m² de plancher de bureau, ainsi que la démolition des bâtiments sis au 2512 et 2534, rue Saint-Patrick, dans la partie nord du quartier de Pointe-Saint-Charles.

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

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

Susceptible d'approbation référendaire

Les dispositions relatives à la hauteur, la densité, les marges et le lotissement sont susceptibles d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

s.o.

Description

Contexte

La demande vise la démolition de deux bâtiments commerciaux et leurs dépendances afin de construire un immeuble commercial à bureaux d'une hauteur de 6 étages.

Le site est localisé dans le quartier de Pointe-Saint-Charles nord, du côté sud de la rue Saint-Patrick, entre les rues Ropery et Charlevoix. D'une superficie de 2170 m², le site comporte quatre lots (1 381 081, 1 381 075, 1 381 076, 1 381 077) ainsi que quatre bâtiments. Le lot adjacent à la rue Saint-Patrick (1 381 081) comporte deux bâtiments commerciaux, occupés actuellement par un garage (2512 Saint-Patrick) et un lave-auto (2534 Saint-Patrick). Trois lots adossés à la rue Augustin-Cantin comportent deux duplex ainsi qu'une remise appartenant au 2512 Saint-Patrick.

Projet

Le projet vise la démolition des bâtiments commerciaux et des dépendances et la construction d'un immeuble commercial à bureaux de 6 étages ayant front principalement sur la rue Saint-Patrick, offrant près de 7 800 m² de superficie de bureau. Le volume principal se prolonge vers la rue Augustin-Cantin, culminant à un volume de trois étages, mitoyen au duplex du 2521 Augustin-Cantin. Ce dernier est modifié par la démolition de la partie arrière afin de permettre un dégagement de 4 m avec la partie bureaux. Les deux duplex, situés au 2521 et 2527, rue Augustin-Cantin sont rénovés et un aménagement paysager est créé autour et entre ceux-ci.

Un passage extérieur, d'une largeur d'environ 5,5 m dans sa partie la plus étroite, traverse le site à l'est du projet, permettant de relier la rue Saint-Patrick à la rue Augustin-Cantin. Le bâtiment est implanté en retrait de 4 m de la rue Saint-Patrick, afin de permettre la plantation d'arbres en pleine terre. En terme de volumétrie, le bâtiment de 6 étages comporte une hauteur apparente de 20 m car le 6^e étage est en retrait de 7 m par rapport au plan de façade principal. Une terrasse est aménagée au toit; 25% de la superficie de ce dernier est par ailleurs verdi. Du côté de la rue Augustin-Cantin, le bâtiment a une hauteur de 3 étages et 12 m.

L'accès principal au bâtiment se fait à l'angle du passage extérieur et de la rue Saint-Patrick. Ce passage fait aussi office de quai de chargement pour les livraisons. Le stationnement souterrain d'un étage et 43 cases de stationnement est accessible par l'extension sur Augustin-Cantin.

En terme de lotissement, les duplex sont tous les deux sur un seul lot, distinct du projet de bureaux.

RÉGLEMENTATION			
Norme	PU	01-280	Projet
Usage/affectation	Secteur mixte	I.4(A), C.7(A), C.1(2)B	Bureaux
Hauteur (étage)	2-6		6
Hauteur (m)		7 - 12,5	24
Densité		3	3,49
Taux d'implantation	Moyen-élevé	35% à 100%	68%
Stationnement		39-78	43

Justification

Analyse

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

La rue Saint-Patrick dans le nord de Pointe-Saint-Charles est en processus de requalification vers un milieu complet et habité, les anciens bâtiments industriels et commerciaux lourds laissant place à de l'habitation, du bureau de l'économie tertiaire et du commerce de proximité. En ce sens, l'occupation commerciale de bureaux du projet est compatible avec la nouvelle vocation de la rue Saint-Patrick. Le locataire pressenti est déjà établi dans le quartier et cherche à prendre de l'expansion. Le projet permettrait donc de garder cette entreprise du secteur des nouvelles technologies, ainsi que les emplois qui y sont rattachés, dans le quartier.

Une étude patrimoniale n'a décelé aucune valeur patrimoniale aux bâtiments présents sur le site. Construits en 1961, leur typologie et leurs caractéristiques font qu'ils ne peuvent pas être intégrés au projet. Leur démolition est donc recommandée.

L'implantation permet un dégagement intéressant sur la rue Saint-Patrick, de façon à élargir l'espace

dédié aux piétons sur le côté sud de la rue Saint-Patrick, en cohérence avec les principes de sécurité et confort des piétons. L'ajout du passage extérieur permet d'augmenter la porosité de cet îlot très large et est cohérente avec les trajets empruntés par les utilisateurs du métro Charlevoix. En ce qui a trait à la volumétrie, la hauteur apparente de 5 étages et 20 m sur Saint-Patrick offre un ratio d'encadrement de la rue compatible avec un milieu de vie animé et sécuritaire. Le volume sur Augustin-Cantin permet de s'insérer dans le bâti plus fin de cette rue, tout en permettant d'englober l'entrée du stationnement.

Pour ce qui est des accès véhiculaires, le projet propose d'accéder au stationnement souterrain de 43 cases via une rampe située sur la rue Augustin-Cantin. L'impact sur la circulation du secteur sera donc vraisemblablement minime. Une analyse des besoins en terme de livraison effectuée par le requérant a démontré qu'il était optimal que les opérations de chargement et de déchargement se fassent par le passage extérieur. En effet, la présence d'un quai de chargement sur la rue Saint-Patrick, en plus de bloquer la circulation, réduirait le pourcentage de verdissement de la bande de recul de 4 m et porterait atteinte au concept architectural proposé. De la même manière, l'insertion d'un quai de chargement sur la rue Augustin-Cantin obligerait à démolir un des duplex afin de fournir l'espace nécessaire, d'autant plus que cette rue étroite ne permet pas aux camions d'effectuer facilement les manoeuvres de virement.

En ce qui a trait aux duplex, le projet permet de rénover les bâtiments et d'améliorer les espaces extérieurs adjacents.

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

Considérant que le projet :

- Offre une superficie de bureau permettant de garder un employeur du domaine de l'industrie des nouvelles technologies dans le quartier de Pointe-Saint-Charles;
- S'insère de par sa volumétrie dans le cadre bâti projeté de la rue Saint-Patrick en transformation;
- Permet la rénovation de deux duplex et le remplacement de bâtiments peu contributifs à un milieu de vie de qualité;

La DAUP recommande favorablement le projet, avec les exigences incluses à la résolution.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme :

Lors de la séance du 9 juillet 2019, le CCU a recommandé favorablement le projet, avec les conditions suivantes :

- Réduire la hauteur totale du projet à 22,2 m (hauteur plancher à plancher de 3,7 m)*;
- Verdir le passage à l'est du projet en réservant une largeur minimale de 3 m à l'usage exclusif des piétons et cyclistes et y inscrire une servitude;
- Augmenter au maximum possible le verdissement des toitures.

En commentaire le CCU énonce qu'il est souhaitable que soient mises en place des garanties à l'effet que les bâtiments résidentiels soient conservés.

* Comme suite à l'avis du CCU, la DAUP recommande une hauteur maximale de 22,5 m. En effet, 3,7 m est la hauteur minimale pour un étage commercial. La hauteur totale de 22,2 m est arrondie à 22,5 m afin de permettre une marge d'erreur au moment de la demande de permis.

L'ensemble des conditions et commentaires ont été pris en considération et traités aux plans et projet de résolution.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

L'assemblée publique de consultation sera annoncée par une affiche sur le bâtiment et sur le site web de l'arrondissement.

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

9 juillet 2019 : avis du Comité consultatif d'urbanisme
12 août 2019 : adoption d'une première résolution par le Conseil d'arrondissement
Août 2019 : assemblée publique de consultation
9 septembre 2019 : adoption d'une 2e résolution par le Conseil d'arrondissement
septembre 2019 : période d'approbation référendaire, annoncée publiquement
15 octobre 2019 : adoption du projet particulier par le Conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation**Intervenant et Sens de l'intervention****Autre intervenant et Sens de l'intervention****Parties prenantes****Services**

Lecture :

Responsable du dossier

Laurence BOISVERT-BILODEAU
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 868-7398
Télécop. : .

Endossé par :

Julie NADON
Chef de division
Tél. : 514 868-5037
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2019-07-25 21:55:06

Approbation du Directeur de direction

Éric Y BOUTET
Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine
Tél. : 514-872-1451
Approuvé le : 2019-08-02 09:27

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1196347013

Numéro de dossier :1196347013	
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adoption d'un projet particulier de construction d'un immeuble commercial à bureaux situé au 2512, rue Saint-Patrick.

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 9 juillet 2019;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003);

Que le conseil d'arrondissement adopte, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), une résolution autorisant la construction d'un bâtiment commercial sur le site composé des lots 1 381 075, 1 381 076, 1 381 077 et 1 381 081 (cadastre du Québec), situé au 2512-2534, rue Saint-Patrick et au 2521-2527, rue Augustin-Cantin.

Autorisations :

- Autoriser la démolition des bâtiments présents sur les lots 1 381 075 et 1 381 081 (cadastre du Québec), ainsi que des dépendances présentes sur les lots 1 381 076 et 1 381 077 (cadastre du Québec);
- Autoriser une hauteur maximale de 22,5 mètres et 6 étages;
- Autoriser un coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 3,5;
- Autoriser une opération cadastrale permettant de créer deux lots distincts, conformément au plan joint à l'annexe A;
- Autoriser une marge arrière nulle pour les bâtiments sis au 2521 et 2527, rue Augustin-Cantin;

Exigences :

- Exiger un taux d'implantation maximal de 70%;
- Exiger, pour la façade adjacente à la rue Saint-Patrick, un retrait d'alignement d'un minimum de 4 mètres. Ce retrait doit se prolonger à la verticale sur l'ensemble des étages et du sous-sol;
- Exiger, pour la façade adjacente à la rue Saint-Patrick, un retrait d'alignement d'un minimum de 7 mètres pour le 6^e étage;
- Exiger, pour la façade adjacente à la rue Augustin-Cantin, la construction d'une partie de bâtiment d'une hauteur maximale de 3 étages et 12 mètres, au-dessus de l'entrée du stationnement, en contiguïté avec le bâtiment sis au 2521, rue Augustin-Cantin. Lors de l'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), la façade sur Augustin-Cantin devra respecter, en plus des critères existants, le critère suivant :

- Reprendre le gabarit, les proportions et le rythme du bâti de la rue Augustin-Cantin;
- Exiger la plantation d'un minimum de 3 arbres à grand déploiement, c'est-à-dire atteignant à terme une hauteur de 20 mètres à 25 mètres, plantés en pleine terre dans la bande de 4 mètres située entre la ligne de lot et la façade du bâtiment adjacente à la rue Saint-Patrick. Ces arbres doivent, au moment de leur plantation, avoir un diamètre à hauteur de poitrine (DHP) d'un minimum de 5 centimètres;
- Exiger l'aménagement d'une bande verte le long de la limite est du lot commercial délimité à l'Annexe A;
- Exiger qu'un minimum de 25% de la superficie du toit soit couverte d'éléments végétaux;
- Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), les documents suivants :
 - Le plan de développement durable et de performance environnementale innovante du bâtiment;
 - Le plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan devra présenter les salles d'entreposage et les méthodes de collecte. Le plan devra avoir comme objectif d'éviter l'encombrement du domaine public;
 - Le plan de mobilité durable décrivant la stratégie mise de l'avant pour favoriser l'utilisation du transport actif et collectif et l'optimisation de l'utilisation des stationnements;
- Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), en plus des critères existants, les critères suivants applicables à la rue Saint-Patrick :
 - Mettre l'accent sur les éléments verticaux des façades ainsi que la présence d'éléments de protection tels que des marquises ou des auvents afin de rendre les trajets plus agréables et moins monotones pour les piétons;
 - Éviter autant que possible les façades aveugles et passives, notamment par l'intégration de nombreuses ouvertures qui rythment l'ensemble des façades;
 - Prévoir un revêtement extérieur majoritairement en maçonnerie (sans nécessairement reprendre la couleur de la brique rouge traditionnelle), en excluant la superficie des ouvertures;
 - Privilégier une architecture contemporaine afin de construire le patrimoine de demain, mais dans le respect de l'esprit du lieu, soit en fonction de son atmosphère distinctive et des éléments du patrimoine archéologique du site ou le rythme et les proportions des ouvertures des bâtiments significatifs à proximité;
- Exiger, avant l'émission d'un permis de construction, la signature entre la Ville de Montréal et le propriétaire du site d'un engagement à consentir une servitude garantissant un accès piéton public dans le passage situé à l'est du site tel qu'illustré sur le plan à l'annexe B;
- Exiger que l'allée constituant la marge latérale à l'est du bâtiment soit libre de toute barrière ou clôture en limitant l'accès;
- Exiger qu'avant que soit émis le permis de démolition, une demande de permis de construction, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et à la présente résolution, soit déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, que les frais rattachés à cette demande soient acquittés et que les plans accompagnant la demande aient été approuvés conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019);
- Exiger un minimum de 10 stationnements pour vélo à l'extérieur, intégrés aux aménagements, en plus des stationnements pour vélo exigés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280);
- Exiger l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets organiques de

manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2 °C et 7 °C dans ce local;

- Exiger, avant l'émission du permis de construction, une garantie financière d'un montant de 150 000 \$ afin d'assurer le maintien des bâtiments sis aux 2521 et 2527, rue Augustin-Cantin, la complétion pleine et entière de l'aménagement paysager et écologique ainsi que la mise en place des éléments de mobilité durable.

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

Et de déléguer à la secrétaire d'arrondissement le pouvoir de fixer la date, l'endroit et l'heure de la consultation publique requise.

-- Signé par Benoit DAGENAIS/MONTREAL le 2019-08-09 16:22:31, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Benoit DAGENAIS

Directeur d'arrondissement
Le Sud-Ouest , Bureau du directeur d'arrondissement

Numéro de dossier : 1196347013

Numéro de dossier : 1196347013

Unité administrative responsable

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

Objet

Adoption d'un projet particulier de construction d'un immeuble
commercial à bureaux situé au 2512, rue Saint-Patrick.



image_CA.jpg ANNEXE_A.pdf ANNEXE_B.pdf



Responsable du dossier

Laurence BOISVERT-BILODEAU

Conseillère en aménagement

Tél. : 514 868-7398

Numéro de dossier : 1196347013



2512

Annexe A : Lotissement

RUE SAINT-PATRICK

LOT COMMERCIAL
2168.8 m²
307552

LOT RÉSIDENTIEL 2
102.2 m²

RUE AUGUSTIN - CANTIN

ANNEXE B : SERVITUDE D'ACCÈS PIÉTON

CAMION DE LIVRAISON

