

DOCUMENT D'INFORMATION

Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser la démolition d'un bâtiment à vocation industrielle et la construction d'un projet résidentiel sur le site formé des lots 1 381 095, 1 381 096, 1 381 097, 1 381 098, et 1 381 100 - localisé au 2337, rue Augustin-Cantin

Dossier no : 1103823006

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Septembre 2010

CONTEXTE

Le demandeur souhaite ériger un projet résidentiel en lieu et place de l'immeuble industriel sis au 2337, Augustin-Cantin. La propriété est actuellement détenue et occupée par une compagnie spécialisée en distribution alimentaire.

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction d'habitations par projet particulier, en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et en suivant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Chacune des autorisations est susceptible d'approbation référendaire.

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

DESCRIPTION :

Objet

L'objet de la présente résolution vise à permettre la démolition du bâtiment présent sur le site et procéder à la construction d'un ensemble résidentiel. Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, car il déroge aux normes se rapportant aux usages prescrits.

Le site

Localisée à la limite d'un segment à prédominance industrielle de la rue Saint-Patrick et du quartier résidentiel de Pointe-Saint-Charles, la rue Augustin-Cantin, sur laquelle se trouve le site à l'étude, est depuis quelques années le lieu de réalisation de divers projets d'habitations. De nouvelles constructions, comme celles situées aux 1960 et 2125, rue Augustin-Cantin, la conversion de bâtiments industriels en immeubles résidentiels comme celui sis au 1900, rue Augustin-Cantin ou encore les travaux d'agrandissement prévus au Nordelec, démontrent qu'une transformation de ce secteur est bel et bien enclenchée.

Situé du côté nord de la rue Augustin-Cantin, entre les rues Ropery et Laprairie, le site à l'étude a une superficie de 23 200 pieds carrés répartis sur 5 lots dont 1 construit. À l'ouest on retrouve des résidences alors qu'au nord et à l'est, il y a des entreprises industrielles. L'immeuble présent sur le site est une construction d'un (1) étage ayant peu d'intérêt sur le plan architectural.

Le projet

Le projet consiste à démolir le bâtiment existant et à construire un projet résidentiel d'environ 40 logements. Le nouveau bâtiment aura une hauteur de 3 étages et le stationnement sera localisé à l'arrière du bâtiment. Des aménagements paysagers sont prévus à l'arrière et à l'avant du bâtiment. L'intégration architecturale du projet sera assurée par l'approbation des plans selon le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019).

Réglementation en vigueur

Plan d'urbanisme : Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le site est localisé à l'intérieur d'un secteur mixte. Cette catégorie comprend, en plus des activités de type commercial, industriel léger et institutionnel, les usages de la famille habitation.

Règlement d'urbanisme: Le site est situé dans un secteur où les usages autorisés sont I.4A, C.7A et C.1(2)B. Les usages de la famille habitation n'étant pas autorisés, le projet devra être étudié en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, car il déroge aux usages prescrits.

L'outil réglementaire

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

- Permettre la réalisation d'un projet sur ce site à certaines conditions, et ce, malgré le fait qu'il déroge à quelques dispositions du Règlement d'urbanisme, tout en respectant le milieu où il s'implante;
- Faciliter le développement d'emplacements problématiques (ex. reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine) en fonction de leurs complexités inhérentes;
- Assurer le respect des objectifs du Plan d'urbanisme;
- Permettre d'encadrer le développement urbain en fonction de la spécificité d'un secteur.

JUSTIFICATION

Le secteur délimité par les rues Augustin-Cantin, Saint-Patrick, Laprairie et Ropery présente une mixité d'occupations résidentielles, commerciales et industrielles. Alors que la rue Saint-Patrick se veut davantage industrielle et commerciale, la rue Augustin-Cantin, qui fait l'interface entre le secteur mixte et le secteur résidentiel, fait quant à elle de plus en plus de place à de l'habitation. Par conséquent, l'interface avec la zone industrielle et commerciale doit être traitée avec soin, afin de minimiser au maximum les éventuelles nuisances qu'entraîneraient leurs opérations quotidiennes.

Le zonage en vigueur du côté nord de la rue Augustin-Cantin n'autorise pas l'usage habitation. Par contre, la forte demande résidentielle des dernières années, ainsi que l'effritement de l'activité commerciale et industrielle de ce secteur, ont conduit l'arrondissement à y autoriser des projets résidentiels par procédure particulière (Projet particulier, Article 89), ce qui a changé le visage de la rue Augustin-Cantin.

La tendance récente visant à consolider la fonction résidentielle le long de la rue Augustin-Cantin justifie que l'arrondissement soit ouvert à étudier une demande de projet particulier pour autoriser l'usage résidentiel sur le site visé.

Recommandation de la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande un avis favorable à la demande de projet particulier autorisant:

- La démolition du bâtiment existant;
- La nouvelle construction résidentielle;
- Un ratio de stationnement de 1 unité pour 4 logements;

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme:

À la séance du 22 juin 2010, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, à la condition qu'il n'y ait pas de logement ayant sa superficie de plancher uniquement sous le niveau du sol et que l'aménagement paysager respecte certains critères de qualité.
