



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

Séance ordinaire du mercredi 20 juin 2007

Résolution: CA07 170206

RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-30 - 4950, RUE DE LA SAVANE ET 5025, RUE PARÉ

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Marcel Tremblay

D'adopter, tel que soumis, la résolution approuvant le projet particulier PP-30 visant à autoriser la démolition du bâtiment localisé aux 4950, rue de la Savane et 5025, rue Paré, afin de permettre la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017).

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire défini par le plan de l'annexe A.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment portant les numéros civiques 4950, rue de la Savane et 5025, rue Paré, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 8, 21.1, 22, 24, 50, 52, 55, 71, 123, 383 et 560 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

3. Les buts, objectifs et critères relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale énoncés dans la présente résolution ont préséance sur les buts, objectifs et critères énoncés dans un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ou du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) dans le cas de la construction du bâtiment prévue à la présente résolution.

SECTION III CONDITIONS

4. La hauteur en étages du bâtiment doit être comprise entre 6 et 8 étages.
5. La hauteur maximale autorisée est de 23 mètres.
6. Aux fins de la présente résolution, un bâtiment peut être constitué de plusieurs pavillons si ceux-ci sont reliés ensemble mais l'application des critères contenus dans la présente résolution peut, le cas échéant, s'effectuer pour chacun des pavillons et non exclusivement par rapport à la totalité du bâtiment.

Aux fins du premier alinéa, un pavillon signifie un corps d'un bâtiment qui se distingue du reste de l'édifice, localisé sur le même terrain dont il fait partie, notamment par sa hauteur, son alignement de construction, et son traitement.

7. La hauteur en mètres de chaque pavillon est mesurée à la verticale, à partir du niveau naturel du sol à l'alignement de construction ou du trottoir jusqu'en son point le plus élevé.
8. Une cage d'ascenseur ou d'escalier peut dépasser la hauteur en mètres prescrite d'un maximum de 3 mètres. Le retrait exigé par rapport à la façade peut être moindre que 1 fois la hauteur de la cage d'ascenseur ou d'escalier.
9. Seul l'usage habitation est autorisé sur le territoire défini à l'article 1.
10. Le taux d'implantation au sol du bâtiment doit être compris entre 35% et 42%. Une dalle de stationnement en sous-sol, qui dépasse le niveau naturel du sol d'au plus 30 centimètres, n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'implantation.

11. L'alignement de construction de chaque pavillon doit être compris entre 4 et 7 mètres.

L'alignement de construction de chacune des extrémités des façades peut varier d'au plus 2 mètres l'un par rapport à l'autre.

12. La marge latérale doit être d'un minimum de 2,5 mètres.
13. Aucun stationnement extérieur n'est autorisé sur le territoire décrit à l'article 1.
14. Aucune construction hors toit abritant une partie d'un logement ne peut être aménagée sur le toit du bâtiment si la hauteur du bâtiment est de 21 mètres et plus.
15. Aucun équipement mécanique ne doit être visible d'une voie publique adjacente au bâtiment.
16. La demande de permis de démolition doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction.

17. La demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un professionnel reconnu dans ce domaine et prévoyant, pour chacune des phases, les éléments suivants :

- 1° le nombre, les variétés et dimensions des arbres devant être plantés sur le site;
- 2° la plantation d'au moins 30 arbres, d'un diamètre d'au moins 5 centimètres calculé à 1,5 mètre du sol, dont au moins 5 doivent être plantés dans chacune des marges avant;
- 3° une superficie de plantation d'au moins 200 mètres carrés.

Aux fins du paragraphe 3° du premier alinéa, une superficie de plantation est l'étendue d'un emplacement, localisée sur un terrain, dans lequel sont aménagés des plantes, des arbustes ou toute autre espèce végétale qui donne des tiges ou des fleurs et de dimension suffisante pour que ceux-ci

puissent survivre. Une étendue gazonnée n'est pas considérée comme une superficie de plantation.

18. Les plantations mentionnées à l'article 17 doivent être maintenues en bon état et remplacées au besoin.

19. Le ratio d'unité de stationnement par logement doit être compris entre 0,5 et 1.

20. Un logement situé au rez-de-chaussée, ailleurs qu'en façade, doit pouvoir avoir accès à une cour privée ou à une terrasse.

SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

21. Aux fins de la délivrance des permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les buts, objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

SOUS-SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

22. Les principales intentions d'aménagement sont les suivantes :

- 1° offrir des logements et un environnement immédiat de qualité;
- 2° développer, par la qualité d'aménagement du projet, un sentiment d'appartenance au nouveau quartier;
- 3° accroître la présence de la végétation sur le site.

23. Seules les demandes de permis suivantes sont assujetties à la présente résolution :

- 1° permis de démolition;
- 2° permis de construction (nouveau bâtiment);
- 3° permis de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence du bâtiment.

SOUS-SECTION 2

ARCHITECTURE D'UN PAVILLON, D'UN BÂTIMENT OU D'UN AGRANDISSEMENT EN SUPERFICIE DE PLANCHER OU EN VOLUME

24. L'objectif est de faire en sorte que les caractéristiques des bâtiments projettent une image de qualité. Il est également souhaité que la construction des pavillons tire parti des caractéristiques du site.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° les façades de chacun des volumes doivent prévoir des avancées, des reculs, des changements dans les couleurs ou les matériaux afin d'en diminuer la masse;
- 2° la partie supérieure d'une façade doit présenter un élément architectural horizontal, tel une marquise, un bandeau, un parapet, un encorbellement, sur au moins 50% de la largeur de celle-ci;
- 3° la façade de chacun des rez-de-chaussée des pavillons doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
- 4° le traitement de l'enveloppe extérieure doit préconiser la prédominance de la maçonnerie;
- 5° le choix des couleurs et des matériaux doit être adapté à l'usage du bâtiment, et contribuer à donner une cohésion à l'ensemble;
- 6° les toits des pavillons doivent être plats;
- 7° les toitures doivent être traitées de façon à créer un intérêt visuel sur la majorité de leur surface.

SOUS-SECTION 3
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

25. L'objectif est de faire en sorte que, lors de la préparation de plans pour les volumes, les espaces non construits autour du bâtiment fassent l'objet d'une planification de façon à mettre en valeur le bâtiment et le site. Il s'agit également de favoriser une appropriation ou une utilisation des espaces extérieurs par les différents propriétaires.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° les espaces extérieurs doivent être accessibles;
- 2° les espaces extérieurs doivent comprendre des aires de détente, des lieux de rencontre, ou des cours de jeux pour permettre leur fréquentation par les propriétaires;
- 3° la présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
- 4° une dalle de stationnement doit être entièrement recouverte de plantations ou de gazon pour les portions autres que celles comprises dans les cours privées;
- 5° l'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport aux marges et à la sécurité des usagers, tout en optimisant le fonctionnement de l'ensemble.

ANNEXE A

Plan préparé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et estampillé en date du 20 mars 2007.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.12 1073886001

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève Reeves

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 21 juin 2007

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification		Numéro de dossier : 1073886001
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel	Conseil d'arrondissement	Au plus tard le 2007-05-07
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adoption d'une résolution visant à autoriser la démolition d'un bâtiment vacant afin de permettre la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - 4950, rue de la Savane, et 5025, rue Paré.	

Contenu

Contexte

Un requérant souhaite démolir un bâtiment commercial vacant afin de construire un bâtiment résidentiel d'environ 277 logements dans un secteur industriel en voie de revitalisation. Ce projet, non conforme à la réglementation de zonage, mais respectant les objectifs du Plan d'urbanisme, peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) de l'arrondissement. Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

CA07 170063 - 5 mars 2007 - Adoption du Règlement RCA07 17115 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) quant à l'ajout de la condition qu'un établissement ne peut être occupé par un usage de la famille commerce, industrie ou équipements collectifs et institutionnels, que s'il est situé dans un bâtiment ayant une hauteur minimale de quatre étages, et quant à la possibilité de remplacer ou d'agrandir un usage dérogatoire protégé par droits acquis dans les zones 0034 et 0842 – secteur Namur/Jean Talon.

Description

Le terrain visé par la demande possède une construction dont les numéros civiques sont les 4950, rue de la Savane, et 5025, rue Paré. Ce bâtiment d'un seul étage était anciennement occupé à des fins de vente de véhicules automobiles usagés. Le terrain est localisé dans un secteur où sont actuellement autorisés des usages industriel et commercial lourd. Certains bâtiments voisins sont également occupés à des fins de vente ou de réparations de véhicules automobiles neufs ou usagés. Le bâtiment situé immédiatement à l'est abrite des commerces et des bureaux, alors que de l'autre côté de la rue de la Savane se trouve le cimetière Baron de Hirsh. Un peu plus loin, à l'ouest, se trouve le parc de la Savane qui jouxte des logements localisés sur l'avenue Mountain Sights.

Un requérant souhaite démolir ce bâtiment pour y construire un édifice résidentiel possédant les caractéristiques suivantes :

- 277 logements, sous la formule Accès-condos (un programme de la Société d'habitation et de développement de Montréal), construits en deux phases;
- une hauteur de 8 étages et de 23 mètres;

- un taux d'implantation d'environ 37 %;
- une densité d'un peu moins de 3;
- environ 175 unités de stationnement; 90 autres unités pourraient être ajoutées à la phase II.

Conformité au Plan d'urbanisme de Montréal

Ce secteur a reçu une affectation « secteur mixte » au Plan d'urbanisme et au chapitre d'arrondissement, ce qui autorise des usages commercial, de bureau, et d'habitation. Les prescriptions de la carte "densité de construction" sont les suivantes :

- bâti de 2 à 12 étages;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35 %, maximum de 100 %);
- coefficient d'occupation au sol (COS) du secteur : de 1 à 6.

Règlement d'urbanisme

Les principales dérogations au projet sont les suivantes :

- la hauteur en mètres et en étages;
- le retrait exigé par rapport à une façade d'une cage d'escalier ou d'ascenseur;
- l'alignement de construction et le pourcentage de façade à l'alignement de construction;
- l'usage.

Toutefois, la résolution vient ajouter des normes, sur certains aspects du projet, plus contraignantes que celles du règlement, afin d'obtenir un projet répondant à la planification prévue pour ce secteur.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande le projet pour les raisons suivantes :

- il est conforme à plusieurs des objectifs du Plan d'urbanisme, notamment celui de construire dans l'île de 60 000 à 75 000 logements (objectif 2), ainsi qu'aux exigences d'affectation du sol et de densité du Plan d'urbanisme de Montréal et du chapitre d'arrondissement;
- la proposition rencontre les balises d'aménagement déjà identifiées dans la section 4.4.3 du chapitre d'arrondissement, ainsi que celles présentées aux élus de l'arrondissement lors du dépôt d'un document de planification détaillée, à la séance du 22 juin 2005. Dans ce document, le secteur compris entre les rues de la Savane et Paré est affecté «habitation». Dans ce cas-ci, la hauteur en étages est différente de celle indiquée (8 étages pour le projet au lieu d'un maximum de 6 étages identifié dans le document de planification détaillée). Mais, compte tenu que les étages auront une hauteur d'environ 2,66 mètres (8,75 pieds), la hauteur du projet sera d'au plus 23 mètres, soit à peine plus que la hauteur maximale identifiée dans le document de planification détaillée;
- la hauteur du bâtiment sera compensée par un taux plus faible d'implantation au sol, laissant ainsi une plus grande quantité d'espaces libres autour des bâtiments; la densité du projet demeure inchangée par rapport à ce que le règlement permet (un maximum de 3);
- la forme et la hauteur du bâtiment tirent parti des avantages du site : l'élévation du bâtiment côté est offrira, du moins pour les 5 derniers étages, des vues sur le mont Royal;
- l'introduction de la vocation résidentielle permettra de susciter des projets qui viendront combler une forte demande dans ce secteur. Compte tenu que le projet recevra un soutien dans le cadre du programme Accès-condos, certains des résidents du secteur pourraient constituer une des clientèles visées comme acheteurs potentiels des unités projetées, une conclusion appuyée par une étude du potentiel immobilier préparée par la Division du développement de l'habitation de la Direction de la planification du développement du territoire du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine;
- ce premier projet, dans un secteur en redéveloppement, devrait servir de projet-témoin pour susciter d'autres projets similaires dans le secteur;
- l'implantation de logements dans ce secteur permettra de tirer le maximum de la proximité des stations de métro de la Savane (750 mètres de distance) et Namur (550 mètres de distance) et encourage ainsi l'utilisation de moyens de transport alternatifs à l'automobile;
- le projet prévoit la plantation d'arbres en périphérie (soit dans la bordure comprise entre le stationnement souterrain et la limite de propriété);

- la résolution identifie des critères d'appréciation architecturale et d'aménagement paysager qui devront être respectés. Les plans finaux du projet devront donc être revus par le Comité consultatif d'urbanisme et entérinés par le conseil d'arrondissement.
- à sa séance du 13 mars 2007, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable au projet, à la condition qu'un plan d'aménagement paysager soit déposé avec la demande de permis, que les entrées charretières soient localisées dans la marge latérale, et que le promoteur fasse un effort pour intégrer des caractéristiques d'un bâtiment vert. Les deux premiers commentaires ont été intégrés à la résolution, soit sous forme de normes, soit en tant que critère.
- concernant le dernier commentaire du CCU, il est important de rappeler que le projet se veut d'abord et avant tout un projet de logements abordables, un objectif prioritaire auquel souscrit l'Arrondissement. On peut quand même émettre les commentaires qui suivent :
 - les techniques de système d'énergie thermique ou solaire nécessitent des mécanismes de contrôle par unité de logement dispendieux et qui ne se prêtent pas à ce type de projet;
 - le projet prévoit environ 175 unités de stationnement, pour 277 logements (ratio de 0.64 unité/logement), soit à peine plus élevé que le minimum exigé par la réglementation. Le projet permet quand même la construction d'un autre demi-étage de stationnement (90 unités - ratio final de 0.96 unité/logement) qui sera construit seulement s'il y a une demande;
 - le projet prévoit la plantation d'un minimum de 30 arbres, de même que d'autres végétaux, alors qu'aucune plantation ne se trouve sur le site actuellement;
 - la dalle du stationnement souterrain sera entièrement recouverte de végétation (gazon ou végétation) et aura ainsi les caractéristiques d'un toit végétal;
 - les matériaux du bâtiment qui sera démolie seront en grande partie recyclés, voire même réutilisés (poutres métalliques).

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Investissement d'environ 50 millions de dollars. Gain foncier net de plus de 700 000 \$ par année à partir de 2010, soit environ 12 millions sur une période de 20 ans.

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

11 avril 2007 : Adoption d'un projet de résolution au conseil d'arrondissement
 Avril ou mai 2007 : Consultation publique
 7 mai 2007 : Adoption d'un second projet de résolution
 Mai 2007 : Procédure de demande de tenue de registre
 4 juin 2007 : Adoption de la résolution

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet de règlement est admissible en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Le projet est conforme au Plan d'urbanisme.

Validation

Intervenant	Sens de l'intervention
(Véronique BELPAIRE)	Avis favorable avec commentaires

Autre intervenant	Sens de l'intervention
--------------------------	-------------------------------

Responsable du dossier Nicolas LAVOIE Conseiller en aménagement Tél. : 872-4837 Télécop. : 868-5050 Louis BRUNET Chef de division par intérim - urbanisme Tél.: : 872-1569 Télec.: 868-5050	Endossé par : Daniel LAFOND Directeur par intérim Tél. : 872-6323 Télécop. : 868-5050 Date d'endossement : 2007-03-19
--	--

Numéro de dossier : 1073886001



Perspective Contextuelle
Rue de la Savane / Paré



CAMPANELLA & ASSOCIES ARCHITECTES

2494 BOUL. HENRI-BOURASSA EST #202
MONTREAL, QUEBEC H2B 1T9
(514) 383-1886 info@campanella.ca

ARCHITECTURE & DESIGN