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

Séance ordinaire du lundi 7 décembre 2009

Résolution: CA09 170408

PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-45

Il est proposé par Marvin ROTRAND

appuyé par Lionel PEREZ

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser la construction et l'occupation de bâtiments résidentiels, ainsi que des espaces commerciaux au coin nord-est de l'intersection de la rue Jean-Talon Ouest et de l'avenue Victoria, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

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

Plusieurs bâtiments ou parties de bâtiment seront construits sur ce territoire, le tout tel qu'illustré sur le plan de l'organisation spatiale, joint à la présente résolution comme annexe B. Ce territoire sera développé en différentes phases, identifiées de 1 à 4 sur le « plan type stationnement intérieur », joint à la présente résolution comme annexe C.

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 résidentiel comprenant des locaux commerciaux, sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 21, 34, 50, 52, 55, 71, 81, 123, 383 et 560 ainsi qu'aux dispositions de la section IV du chapitre II du titre II 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.

SECTION III

CONDITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE D'APPLICATION

3. Les travaux de construction d'une première phase doivent débuter dans les 15 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 est nulle et sans effet.

4. Les travaux de construction de la première phase mentionnée à l'article 3, y compris les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution, doivent être complétés dans les 42 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

5. Aux fins de la présente résolution, un bâtiment peut être constitué de plusieurs parties de bâtiment si celles-ci sont reliées ensemble.

Aux fins du premier alinéa, une partie de bâtiment se définit comme une portion d'un bâtiment, localisée sur le même terrain que le bâtiment dont il fait partie, qui se distingue du reste de l'édifice, notamment par sa hauteur, son alignement de construction et son traitement.

6. Le territoire mentionné à l'article 1 doit faire l'objet d'une opération cadastrale créant au moins 4 lots distincts visant à accueillir chacune des 4 phases de construction montrées au plan de l'annexe C. Cette opération cadastrale doit se faire préalablement à la délivrance du premier permis de construction.

7. La mention de l'avenue Victoria évoquée dans la présente résolution fait référence à l'avenue Victoria telle qu'existante à la date de l'adoption de la présente résolution.

SECTION IV

CONDITIONS

8. La hauteur en mètres et en étages des bâtiments ou parties de bâtiment, telle que montrée au plan de l'annexe B, doit être comprise entre les paramètres suivants :

1. parties de bâtiment A et B : entre 6 et 8 étages, entre 16 et 30 m;
2. partie de bâtiment C : entre 6 et 8 étages, entre 16 et 30 m;
3. partie de bâtiment D, entre 4 et 8 étages, entre 12 et 30 m;
4. bâtiment E : entre 8 et 12 étages, entre 24 et 42 m;
5. partie de bâtiment F : entre 8 et 12 étages, entre 24 et 42 m;
6. partie de bâtiment G : entre 6 et 8 étages, entre 16 et 30 m.

9. L'article 21 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) s'applique à l'exception du retrait applicable pour une cage d'escalier ou une cage d'ascenseur par rapport à un plan de façade. Ce retrait doit être d'au moins une fois sa hauteur.

10. Pour tout équipement mécanique localisé sur un toit, les retraits de l'article 21.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) sont applicables à partir du dessus de la membrane du toit du bâtiment construit, même si celui-ci n'atteint pas la hauteur maximale autorisée par l'article 8 de la présente résolution.

11. Malgré l'article 22 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), une construction hors toit abritant une partie d'un logement n'est pas autorisée au-delà de la hauteur en mètres d'un bâtiment mentionnée à l'article 8 de la présente résolution.

12. Seules les catégories d'usages suivantes sont autorisées :

- Bâtiments ou parties de bâtiment A, B, C, D, F et G : H.7;
- Bâtiment E : H.7 et C.2B.

13. Toute partie du rez-de-chaussée du bâtiment E ayant front sur la rue Jean-Talon Ouest doit être occupée par un usage de la catégorie C.2 sur une profondeur d'au moins 8 m, à l'exception de la portion constituant l'entrée de la partie résidentielle du bâtiment.

La superficie maximale pour un établissement de la catégorie C.2B est de 1 000 m².

14. En plus des usages complémentaires autorisés en vertu de l'article 146 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) ainsi que des usages autorisés en vertu de l'article 12 de la présente résolution, l'usage garderie est autorisé.

La superficie maximale mentionnée à l'article 147 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) ne s'applique pas à l'usage garderie.

15. Le taux d'implantation maximal d'un bâtiment est de 50 %.

16. La densité doit être comprise entre 1 et 6.

17. L'alignement de construction des bâtiments doit être établi selon le tableau suivant :

Bâtiment ou partie de bâtiment	Alignement de construction
A, C ou E (sur l'avenue Victoria)	Entre 2 et 6 m
E (sur l'avenue Jean-Talon Ouest)	Entre 6,1 et 9 m
F	Entre 24,5 et 27,5 m

Pour les parties de bâtiment B, D et G, aucun alignement de construction n'est prescrit.

18. La façade d'un bâtiment doit comporter au moins 2 plans de façade, distants l'un de l'autre d'une profondeur variant entre 0,5 et 3 m, à l'exception de la façade du bâtiment E donnant sur l'avenue Victoria. Chacun de ces plans de façade doit représenter un minimum de 33 % de la superficie totale de la façade.

19. La marge latérale peut être de 0 m, sauf pour une marge latérale d'un bâtiment dont une limite de lot borde le lot 2 648 479. Dans un tel cas, elle doit être d'un minimum de 5 m.

20. Le pourcentage minimal de maçonnerie pour une façade est de 70 %. Les autres matériaux pouvant être utilisés comme matériau de revêtement sont le panneau de fibro-ciment, le verre, le bois ou le métal d'apparence fini.

21. Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisées est de 500, tout usage confondu. De ce nombre, au plus 25 unités peuvent être aménagées hors sol.

Une unité de stationnement établie au premier alinéa peut être convertie en espace de rangement ou en stationnement pour vélo, en autant que l'intervention soit réversible.

22. Le nombre d'unités de stationnement aménagées en sous-sol pour chaque bâtiment sur chaque lot à être créé doit être identique à la répartition présentée au plan de l'annexe C, en autorisant une variation sur chaque lot à être créé d'au plus 25 unités.

23. Le périmètre d'un étage de stationnement, à l'exclusion de la voie d'accès, ne doit pas dépasser le périmètre hors sol de chaque élévation de bâtiment.

Malgré le premier alinéa, un étage de stationnement peut dépasser le périmètre hors sol du bâtiment s'il est entièrement localisé sous le niveau du sol.

24. Aucun équipement mécanique ne doit être visible d'un trottoir adjacent au territoire mentionné à l'article 1.

Un équipement mécanique au sol masqué derrière un mur n'est pas considéré comme étant visible de la voie publique si les conditions suivantes sont respectées :

1. l'équipement mécanique est situé au niveau du sol;
2. la hauteur maximale de l'équipement mécanique est de 1,5 mètre;
3. le mur n'est pas dans une cour avant donnant sur l'avenue Victoria ou sur la rue Jean-Talon Ouest;
4. le traitement du mur est similaire à celui de la partie de bâtiment la plus près de ce mur;
5. le mur est caché derrière des plantations qui doivent être approuvées en vertu de la section V de la présente résolution.

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

1. le nombre, les variétés et les dimensions des arbres devant être plantés sur le site;
2. la plantation d'au moins 10 arbres, d'un diamètre d'au moins 5 cm calculé à 1,5 m du sol;
3. une superficie de plantation d'au moins 50 m².

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.

26. Les plantations mentionnées à l'article 25 doivent être maintenues en bon état et remplacées au besoin.

SECTION V

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

27. Aux fins de la délivrance des permis ou certificats impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure d'un bâtiment ou de l'implantation et de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les intentions d'aménagement, les buts, objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

SOUS-SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

1. développer un site comportant des bâtiments d'architecture contemporaine et distinctive;

Sous réserve de l'obtention de tous les documents requis pour la délivrance des permis, au plus tard 72 heures avant la date prévue pour chacun des événements :

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

29. Les demandes de permis ou certificats suivantes sont assujetties à la présente résolution :

1. permis de construction;
2. permis de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure du bâtiment;
3. permis de transformation ou certificat d'autorisation impliquant un aménagement paysager.

SOUS-SECTION 2

IMPLANTATION

30. Le présent article s'applique aux bâtiments ou parties de bâtiment identifiés A, B, C et D, au plan de l'annexe B.

L'objectif est de faire en sorte que les bâtiments encadrent la rue tout en assurant le confort du piéton et en développant des espaces intérieurs agréables et appropriables.

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

1. l'architecture contemporaine du bâtiment peut guider l'implantation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment;
2. les plans des façades doivent tendre à être parallèles à la voie publique;
3. sur l'avenue Victoria ou devant un terrain destiné à être aménagé en parc, l'implantation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment doit favoriser la création d'un couloir visuel continu;
4. l'implantation des bâtiments ou parties de bâtiment doit s'apparenter à celle présentée au plan de l'annexe B;
5. l'implantation des bâtiments ou parties de bâtiment doit contribuer à l'animation de la rue;
6. les bâtiments doivent favoriser une empreinte au sol qui permet, à partir du centre du site, d'optimiser les vues vers la montagne ou l'extérieur du site.

31. Le présent article s'applique au bâtiment identifié E, au plan de l'annexe B.

L'objectif est, pour cette intersection névralgique, d'implanter un bâtiment repère pour le secteur.

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

1. le bâtiment doit être positionné au coin de la rue Jean-Talon Ouest et de l'avenue Victoria de manière à être perçu comme un point de repère;
2. l'architecture contemporaine du bâtiment peut guider l'implantation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment;
3. en façade, sur la rue Jean-Talon Ouest, l'empreinte au sol du bâtiment doit créer deux plans de façade distincts;
4. les plans des façades doivent tendre à être parallèles à la voie publique;

5. sur l'avenue Victoria ou devant un terrain destiné à être aménagé en parc, l'implantation du bâtiment doit favoriser la création d'un couloir visuel continu avec les autres bâtiments construits ou à construire.

32. Le présent article s'applique aux bâtiments ou parties de bâtiment identifiés F et G, au plan de l'annexe B.

L'objectif est de faire en sorte que l'implantation du bâtiment minimise son impact par rapport à la cour intérieure du site et sur le lot situé à l'est, tout en assurant un encadrement adéquat pour les espaces privés destinés à être utilisés comme espace public.

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

1. l'architecture contemporaine du bâtiment peut guider l'implantation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment;
2. l'implantation des bâtiments ou parties de bâtiment doit s'apparenter à celle présentée au plan de l'annexe B;
3. l'implantation des bâtiments ou parties de bâtiment doit contribuer à assurer un encadrement approprié d'un espace privé destiné à être utilisé à des fins publiques;
4. l'implantation au sol du bâtiment doit éviter de créer, au rez-de-chaussée, des portions de façade en retrait de la portion de façade la plus en avancée par rapport à la rue Jean-Talon Ouest, qui créeraient des alcôves peu sécuritaires ou dans lesquelles des déchets pourraient s'accumuler;
5. les bâtiments doivent favoriser une empreinte au sol qui permet, à partir du centre du site, d'optimiser les vues vers la montagne ou l'extérieur du site.

SOUS-SECTION 3

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

33. Le présent article s'applique à la construction ou à la modification de l'apparence extérieure du bâtiment identifié E, au plan de l'annexe B.

L'objectif est, pour cette intersection névralgique, de favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture résolument contemporaine qui servira de point de repère pour le secteur.

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

1. le bâtiment doit être positionné au coin de la rue Jean-Talon Ouest et de l'avenue Victoria de manière à être perçu comme un point de repère;
2. les niveaux de rez-de-chaussée doivent favoriser l'accès universel à l'extérieur du bâtiment sans recourir à des rampes ou à tout système mécanique;
3. les plans de façades doivent favoriser une composition en trois volumes distincts, les deux volumes inférieurs devant compter 4 étages chacun;
4. la composition architecturale doit également favoriser la verticalité. Celle-ci peut s'exprimer par une superposition de blocs, un choix adéquat de matériaux, d'ouvertures ou de couleurs, ou de tout autre élément architectural qui favorise la composition verticale;
5. la volumétrie ou les caractéristiques architecturales des bâtiments doivent contribuer à donner une verticalité au bâtiment;
6. tout en favorisant la maçonnerie, les matériaux choisis comme revêtement doivent contribuer à les distinguer par rapport aux matériaux des autres bâtiments environnants en favorisant, par exemple, les contrastes;

7. certaines des caractéristiques dominantes des autres bâtiments construits ou à construire sur le site doivent être repris ou intégrés dans la composition du bâtiment;
8. le bâtiment doit posséder des caractéristiques architecturales (ouvertures, saillies, parapets, matériaux, etc.) franches. Les balcons arrondis ne sont pas privilégiés, particulièrement en façade.

34. Le présent article s'applique à la construction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment sur les emplacements identifiés A, B, C, D, F et G, au plan de l'annexe B.

L'objectif est de favoriser la construction de bâtiments ou de parties de bâtiment de facture architecturale contemporaine, distinctive et formant un tout cohérent.

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

1. les élévations sur rue doivent rendre perceptible la superposition des blocs, dont l'un de quatre étages et l'autre en forme d'équerre;
2. 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;
3. une composition de façade rythmée doit être favorisée;
4. la composition d'une façade doit éviter d'être reprise sur la façade d'un bâtiment localisé dans une phase immédiatement adjacente. Le caractère adjacent d'un bâtiment par rapport à un autre se définit à partir de la voie publique;
5. une façade devrait être composée d'au plus trois matériaux, en excluant le crépis pouvant recouvrir une partie de mur située sous le rez-de-chaussée;
6. une élévation autre qu'une façade devrait recevoir un traitement soigné. Un traitement en maçonnerie dans une proportion majoritaire doit être privilégié;
7. à l'intérieur d'un même projet ou d'un même projet d'ensemble, les matériaux de revêtement extérieur devraient être de qualité et leurs teintes, leurs couleurs et leurs textures devraient être harmonisées sur toutes les élévations. Les matériaux de revêtement d'une façade ne devraient pas avoir plus de trois couleurs différentes, harmonieuses entre elles et sobres;
8. La majorité des balcons donnant sur le plan de façade le plus rapproché de la voie publique, dans la mesure où ce plan de façade représente au moins 30 % de la superficie totale de la façade, devrait être localisée en retrait de ce plan de façade, ou traitée architecturalement de façon à constituer une avancée de la volumétrie de ce plan de façade. Pour les autres plans, la profondeur de la majorité des balcons doit tendre à rejoindre le plan de façade le plus rapproché;
9. la partie supérieure d'une façade doit être traitée avec soin.

SOUS-SECTION 4 **AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS**

35. Le présent article s'applique dans le cas d'une intervention sur le terrain du bâtiment identifié E, au plan de l'annexe B.

L'objectif est de faire en sorte que l'aménagement des espaces extérieurs permette, dans la partie avant, de contribuer à amplifier le statut de point de repère du bâtiment, tout en assurant une occupation des cours latérales.

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

1. le bâtiment doit être entouré d'un aménagement paysager, composé au moins d'un alignement d'arbres ou de végétation de type arbustive, jouant le rôle de bandeau;
2. le traitement des espaces extérieurs de la portion avant, sur la rue Jean-Talon Ouest, doit favoriser l'attrait des piétons vers l'intérieur du bâtiment;

3. l'aménagement d'une cour latérale doit favoriser le prolongement de l'espace public à l'intérieur du site. L'aménagement de la cour latérale donnant sur la rue Jean-Talon Ouest doit privilégier un traitement qui favorise l'utilisation de cet espace extérieur comme le prolongement de l'occupation commerciale des rez-de-chaussée;
4. les plantations proposées doivent tenir compte de la présence actuelle ou prévisible d'arbres publics;
5. l'aménagement doit favoriser la fréquentation des espaces résiduels;
6. l'aménagement proposé doit être sécuritaire et assurer un bon éclairage.

36. Le présent article s'applique dans le cas de l'aménagement des espaces extérieurs des emplacements identifiés A, B, C, D, F et G, au plan de l'annexe B.

L'objectif est de faire en sorte que les espaces non construits autour du bâtiment mettent en valeur le bâtiment et le site et de façon à ouvrir celui-ci sur le quartier environnant. Il s'agit également de favoriser une appropriation ou une utilisation des espaces extérieurs par les différents propriétaires ou utilisateurs.

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

1. l'aménagement des espaces à l'avant, particulièrement des espaces privés destinés à être utilisés comme espaces publics, doit contribuer à mettre en valeur les bâtiments;
2. les espaces extérieurs doivent être accessibles. Ils doivent être aménagés de manière à permettre une perméabilité pour les piétons et une ouverture sur le quartier, perceptible à partir du centre du site;
3. l'aménagement des espaces extérieurs doit assurer une séparation claire entre les espaces privés et les espaces privés destinés à être utilisés comme espaces publics;
4. les espaces extérieurs doivent être aménagés de manière à permettre leur fréquentation par les propriétaires;
5. la présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
6. les effets d'îlots de chaleur urbains doivent être atténués sur tout le site, notamment pour la partie centrale où se trouve la dalle de stationnement proposée;
7. 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;
8. les unités de stationnement extérieures autorisées par la présente résolution doivent être aménagées en groupe d'un maximum de 5 unités, chaque groupe devant être séparé d'un autre par un aménagement permettant la plantation et le maintien en vie d'au moins 1 arbre mature.

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 2 novembre 2009.

ANNEXE B

Plan d'implantation des bâtiments montrant les phases, préparé par Lemay et associés et estampillé en date du 2 novembre 2009.

ANNEXE C

Plan présentant la répartition des unités de stationnement pour chaque lot à être créé, préparé par Lemay et associés et estampillé en date 2 novembre 2009.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.06 1093886005

Michael APPLEBAUM

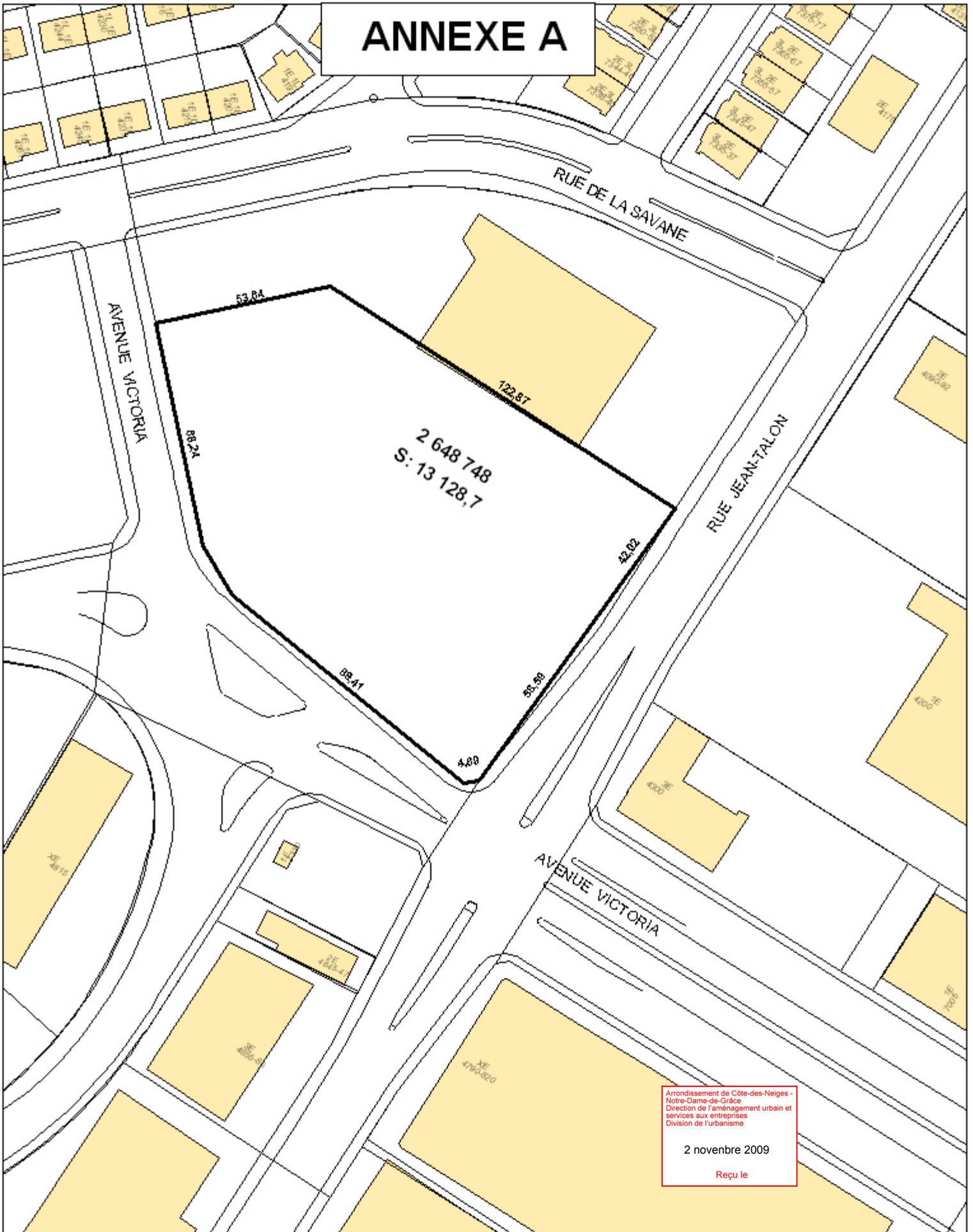
Maire d'arrondissement

Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 10 décembre 2009

ANNEXE A



04_IMPLANTATION



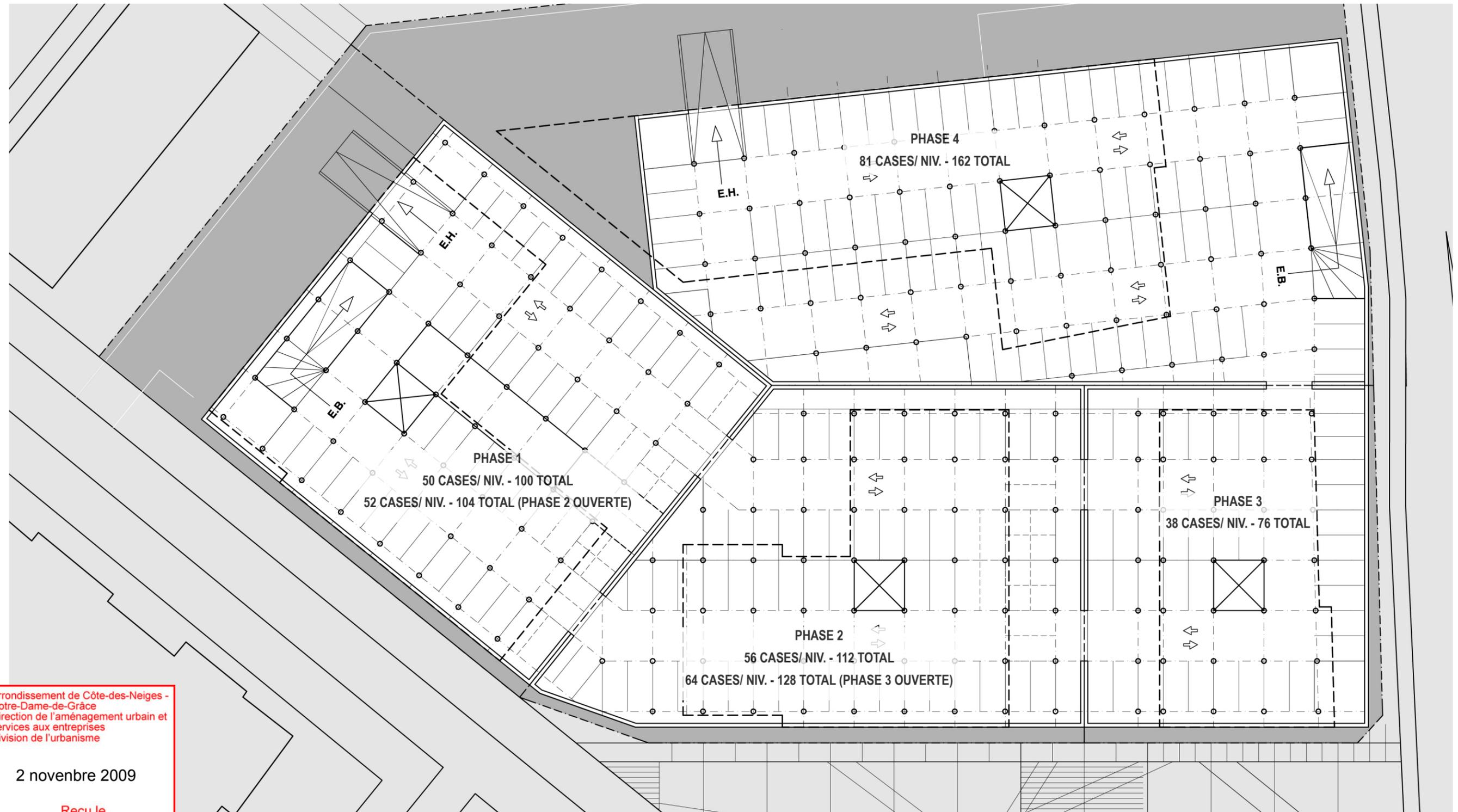
ORGANISATION SPATIALE

- Marge avant du bâtiment A et C : de 3m à 6m
-
- Marge avant du bâtiment E : 6.1m (Servitude : 6.1m)
-
- Marge avant du bâtiment F : 24.4m (Servitude : 24.4m)
-
- Hauteur des bâtiments : 4 à 12 étages
-
- A1 Accès véhiculaire : Avenue Victoria
-
- A2 Accès véhiculaire : Rue Jean-Talon
-
- B1 Rampe stationnement : Avenue Victoria
-
- B2 Rampe stationnement : Rue Jean-Talon
-
- C1-C2 Niches végétales

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

2 novembre 2009

Reçu le



Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

2 novembre 2009

Reçu le

Identification		Numéro de dossier : 1093886005
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 proposé	Conseil d'arrondissement	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la construction et l'occupation de bâtiments résidentiels, ainsi que des espaces commerciaux, sur le lot 2 648 748 (coin nord-est de l'intersection de la rue Jean-Talon Ouest et de l'avenue Victoria), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Un requérant souhaite construire un complexe résidentiel d'environ 375 logements ainsi que quelques espaces commerciaux 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, après consultation du comité consultatif d'urbanisme. Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

De plus, le projet est conforme aux orientations du Plan directeur du secteur Namur—Jean-Talon Ouest actuellement en consultation et constitue une illustration probante du type de projet que pourrait susciter cette planification.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le terrain visé par la demande est situé à l'intersection nord-est de la rue Jean-Talon Ouest et de l'avenue Victoria. Il s'agit d'un terrain vacant d'environ 13 000 mètres carrés, tout juste à l'ouest du commerce Bureau en gros, lui-même localisé au 4205, rue Jean-Talon Ouest.

De l'autre côté de la rue Jean-Talon Ouest, ainsi qu'au-delà du Bureau en gros, se trouve un secteur commercial où l'on retrouve une diversité de commerces : fabrication et vente de meubles et accessoires domestiques, bureaux, vente de voitures neuves, etc. Au nord du site, de l'autre côté de la rue de la Savane et à l'est de l'avenue Kindersley, se trouve un secteur résidentiel majoritairement composé de maisons unifamiliales. À l'ouest enfin se trouvent des industries et commerces visés par le projet de

requalification du secteur Namur—Jean-Talon Ouest.

Ce secteur fait l'objet d'une réflexion approfondie afin d'établir les interventions réglementaires (zonage) et publiques nécessaires afin de donner une signature à un nouveau quartier mixte comportant une part importante de logements, plus dense, que l'arrondissement souhaite développer sur une période d'environ 15-20 ans.

Orientations du Plan d'urbanisme de Montréal pour le secteur

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

- bâti de deux à douze étages;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35 % et maximum de 85 %);
- coefficient d'occupation au sol (COS) du secteur : de 1 à 6.

Zonages actuel et souhaité

Le document joint à la présente résolution, intitulé Cadre réglementaire, fait état de la réglementation actuelle applicable et des principales dérogations demandées. La résolution pourrait ajouter des normes sur certains aspects du projet, plus contraignantes ou plus souples que celles du règlement, afin d'obtenir un projet répondant à la planification prévue pour ce secteur, notamment au niveau de l'alignement de construction et de l'architecture différente souhaitée.

Plan d'ensemble pour le site

Le requérant propose de construire un complexe résidentiel comportant quatre phases de développement dans sept bâtiments :

- une phase, au nord-ouest du site, le long de l'avenue Victoria, comprendrait les parties de bâtiment A et B et serait implantée en forme d'équerre le long de l'avenue Victoria. Ces bâtiments auraient huit étages;
- une autre phase (parties de bâtiment C et D), implantée le long de l'avenue Victoria, ainsi que le long de ce qui pourrait devenir un parc (dans l'emprise de l'avenue Victoria), possède également une forme d'équerre vers l'intérieur du site. La partie de bâtiment D aurait d'ailleurs quatre étages, alors que la partie de bâtiment C aurait huit étages;
- une autre phase (bâtiment E), de forme rectangulaire, est implantée à l'angle de ce qui pourrait devenir l'ancienne emprise de l'avenue Victoria et la rue Jean-Talon Ouest et posséderait 12 étages;
- une autre phase (parties de bâtiment F et G) est implantée en retrait d'environ 24 m de la rue Jean-Talon Ouest. La partie de bâtiment F aurait douze étages, alors que la partie de bâtiment G en aurait huit.

L'implantation particulière du bâtiment E et des parties de bâtiment F et G est conditionnée par l'existence d'une servitude de vue grevant le terrain visé par la demande. En effet, le voisin, soit le commerce Bureau en gros, possédait une servitude de 30,5 m (100 pieds), de manière à assurer la visibilité de ce commerce pour quelqu'un qui circule sur la rue Jean-Talon Ouest. Le promoteur Devmont a obtenu une réduction de l'ampleur de cette servitude à environ 6 m (20 pieds) pour la portion du site au-devant du bâtiment F et à environ 24 m (80 pieds) pour la portion au-devant de la partie de bâtiment F. Cette réduction de la servitude a été octroyée par Bureau en gros, uniquement pour le promoteur Devmont, et ce, jusqu'au 31 mars 2010. Cet espace devrait être aménagé afin d'offrir un espace dégagé et utilisable par tous.

Les stationnements (environ 500 unités) seraient souterrains, bien qu'environ 25 unités seraient aménagées hors sol, entre autres, pour répondre aux besoins de courte durée. Deux accès, non communicants, au stationnement sont proposés : l'une accessible de la rue Jean-Talon Ouest, et l'autre à partir de l'avenue Victoria.

Autres caractéristiques du projet d'ensemble, version révisée

- Environ 380 logements.
- Un taux d'implantation variant de 35 à 50 % selon les bâtiments.

- Une densité d'environ 3,5.
- Présence commerciale sur Jean-Talon Ouest sur une partie du rez-de-chaussée du bâtiment E.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) est d'avis qu'un changement de vocation, combiné avec une densification importante, sont des plus souhaitables pour ce site. Elle est également favorable au 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 orientations préliminaires du Plan directeur pour le secteur Namur—Jean-Talon Ouest;
- le projet permettra l'optimisation d'un terrain vacant à une intersection névralgique pour la réussite du développement du secteur. Un projet comme celui proposé développera une porte d'entrée de grande qualité au secteur Namur—Jean-Talon Ouest;
- le projet s'adapte à la réalité de la rue Jean-Talon Ouest : rez-de-chaussée commercial, bâtiments de grand gabarit, édifice qui encadre bien cette importante artère, etc.;
- le projet comporte un faible nombre de bâtiments de gabarit restreint, compte tenu de l'ampleur du site, afin d'optimiser la perméabilité du site et de créer, de l'intérieur, des percées visuelles sur le quartier environnant et le mont Royal, au loin;
- l'organisation des bâtiments ainsi que leur hauteur et volumétrie, de même que leur rapport avec l'espace public, tient compte de la vision de développement du secteur Namur—Jean-Talon Ouest;
- le projet tient compte de la volonté de réduire la place de la voiture en exigeant que les unités de stationnement soient aménagées en souterrain (seules 25 places pouvant être aménagées hors sol) et en aménageant leurs accès en périphérie du site, compte tenu de la facilité de déplacements piétonniers souhaitée pour le secteur, la présence du métro (3 stations à moins de 800 m - Plamondon, Namur et de la Savane) et de l'intention de l'arrondissement d'aménager une piste cyclable à proximité du site;
- l'implantation de logements dans ce secteur permettra de tirer profit de la volonté de développer un secteur qui facilite le recours à d'autres moyens de déplacement que la voiture;
- la conception architecturale préliminaire des bâtiments laisse entrevoir une réduction de la masse du bâtiment par le recours à un jeu d'avancées et de retraits, de même que la présence de balcons (en loggia ou en avancée);
- la résolution établira des critères d'appréciation architecturale et d'aménagement paysager qui devront être respectés. Ainsi, chaque permis de construction devra faire l'objet d'une approbation par PIIA;
- à sa séance du 29 septembre 2009, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable au développement de ce site à des fins d'habitation, aux conditions prescrites à la résolution.

Étant donné que l'ensemble du secteur fait l'objet d'une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), la DAUSE juge souhaitable de rendre publics les détails de ce projet particulier afin que la population puisse prendre connaissance du projet à l'étude sur ce site.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

7 décembre 2009 : Adoption d'un projet de résolution
Janvier 2009 : Consultation publique
7 janvier 2010 : Adoption d'un second projet de résolution
1er février 2010 : Adoption de la résolution
Février 2010 : Demande de permis et PIIA
Printemps 2010 : Émission du permis

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

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

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives, Direction du contentieux (Éric COUTURE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE
Conseiller en aménagement
Tél. : 872-4837
Télécop. : 868-5050

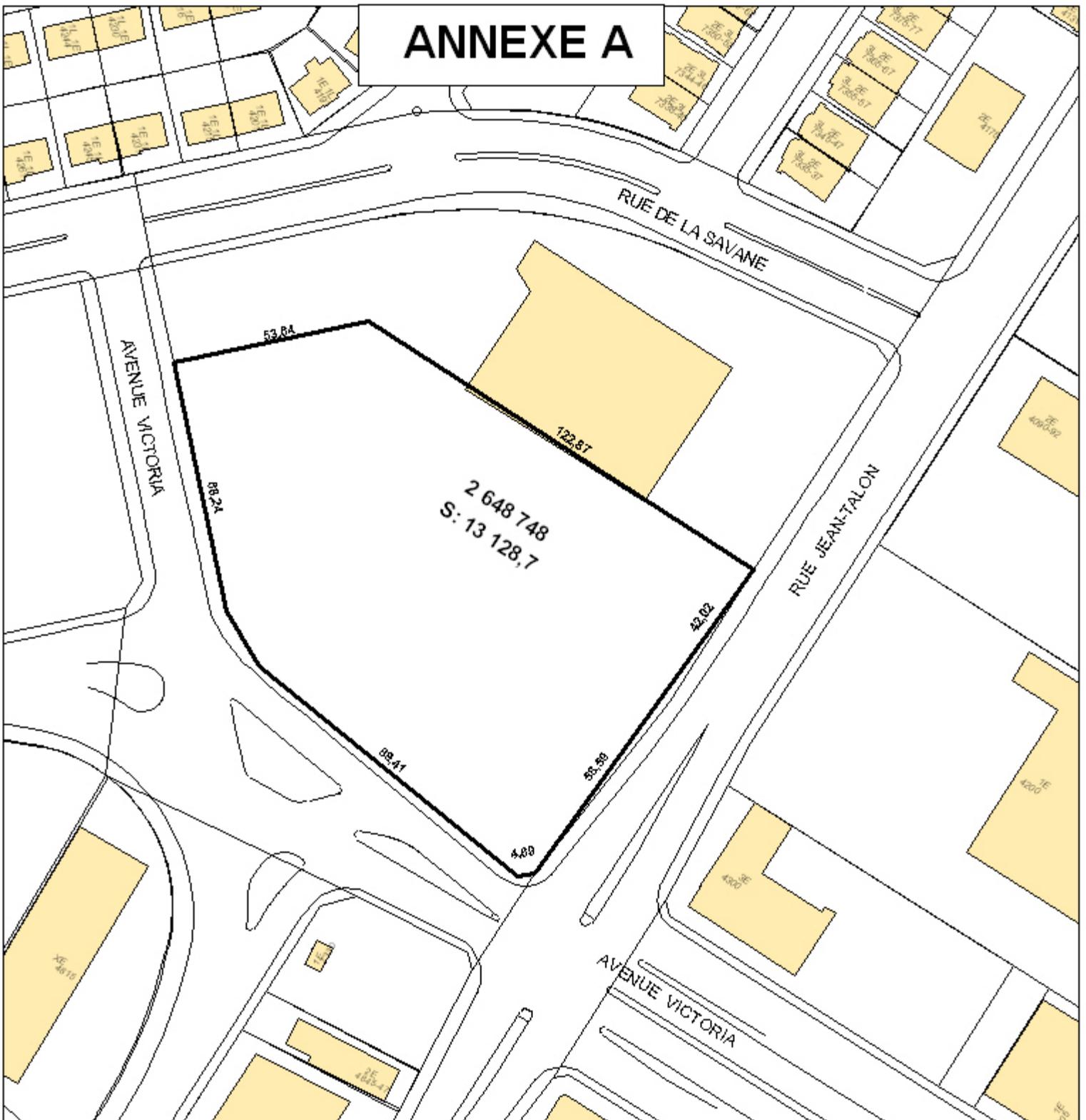
Louis Brunet
Chef de division - urbanisme

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2009-11-04 10:19:18

Numéro de dossier : 1093886005

ANNEXE A



109 3886 005

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce

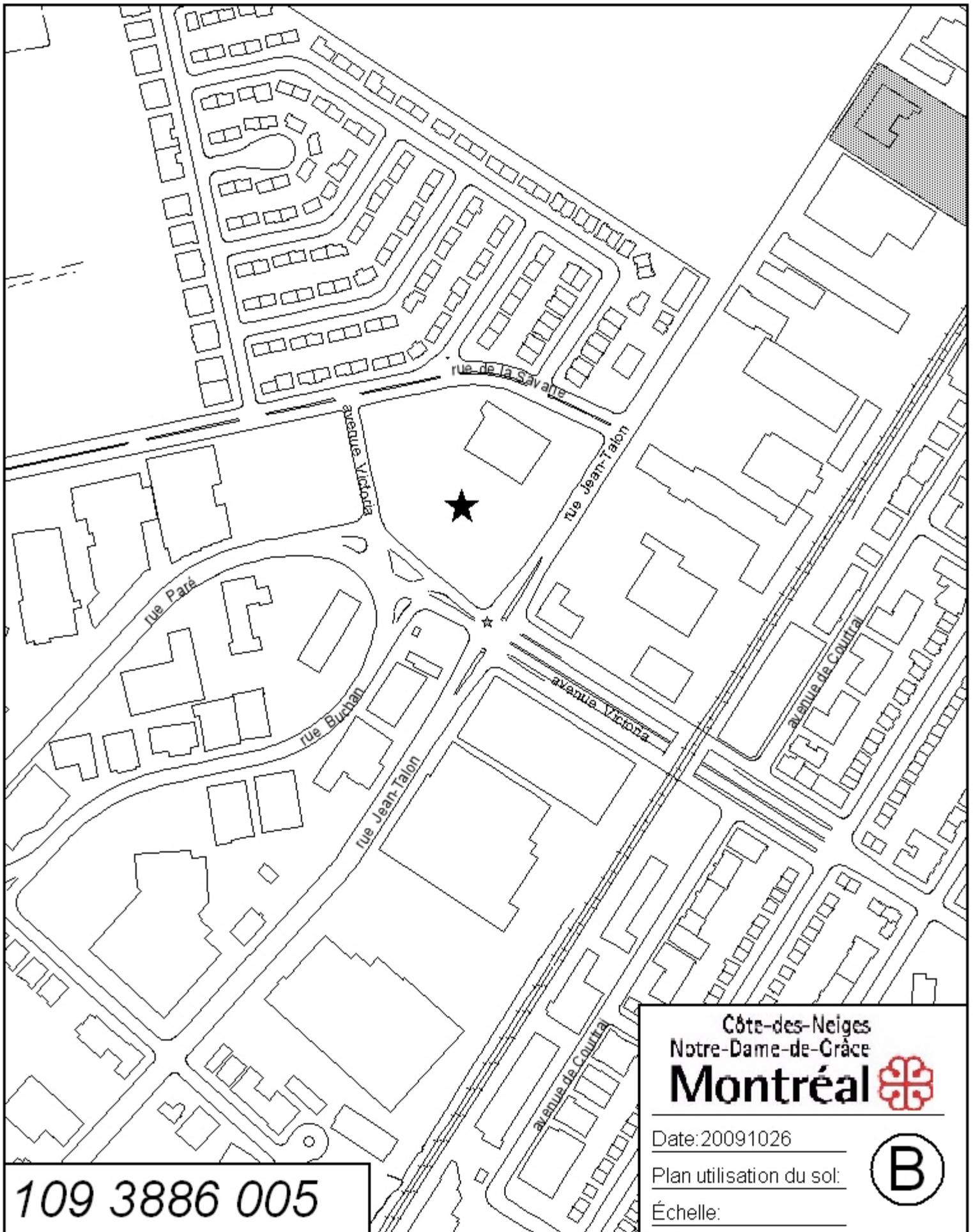
Montréal 

Date: 20091026

Cadastre:

Échelle:





109 3886 005

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce

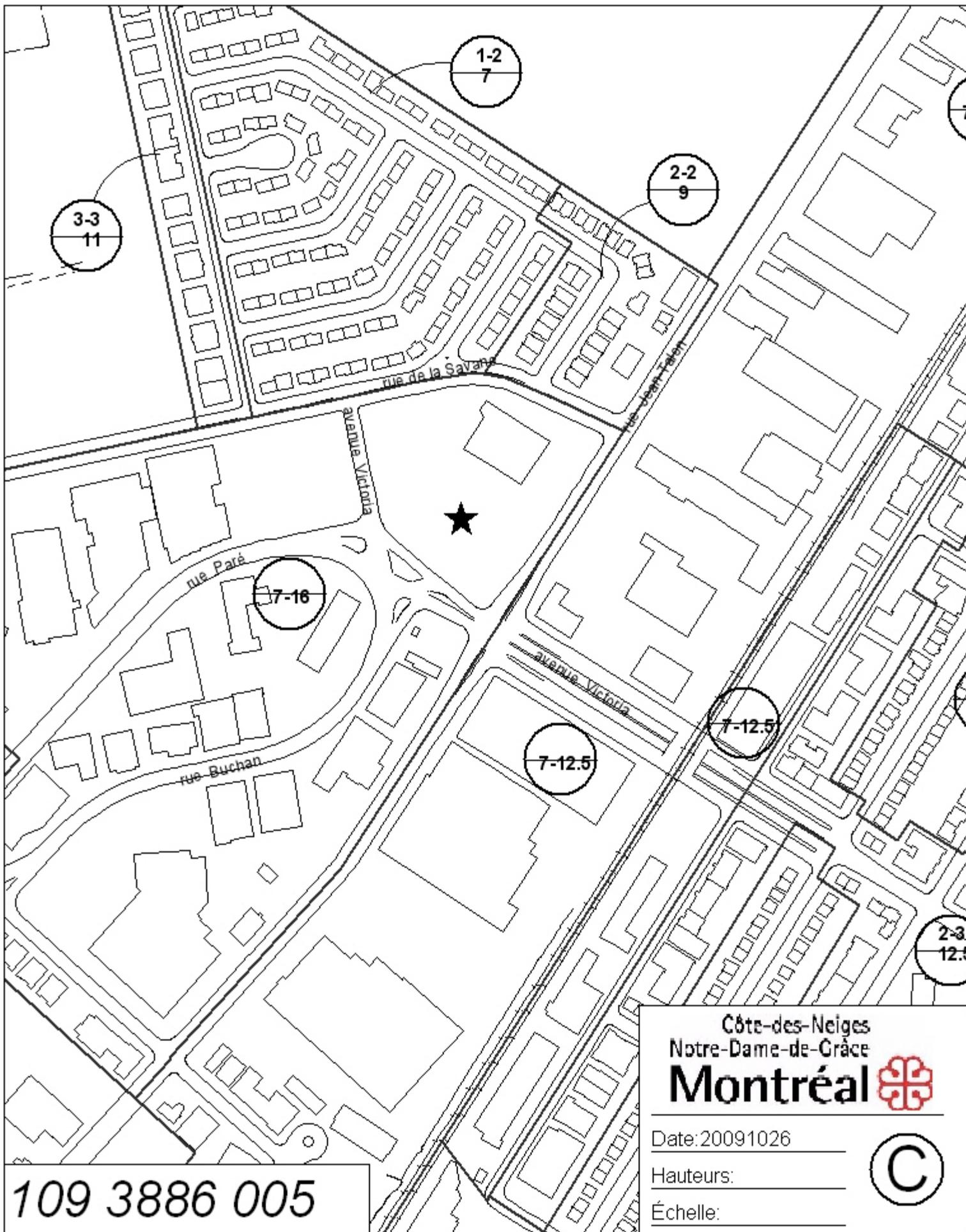
Montréal 

Date: 20091026

Plan utilisation du sol:

Échelle:





109 3886 005

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce

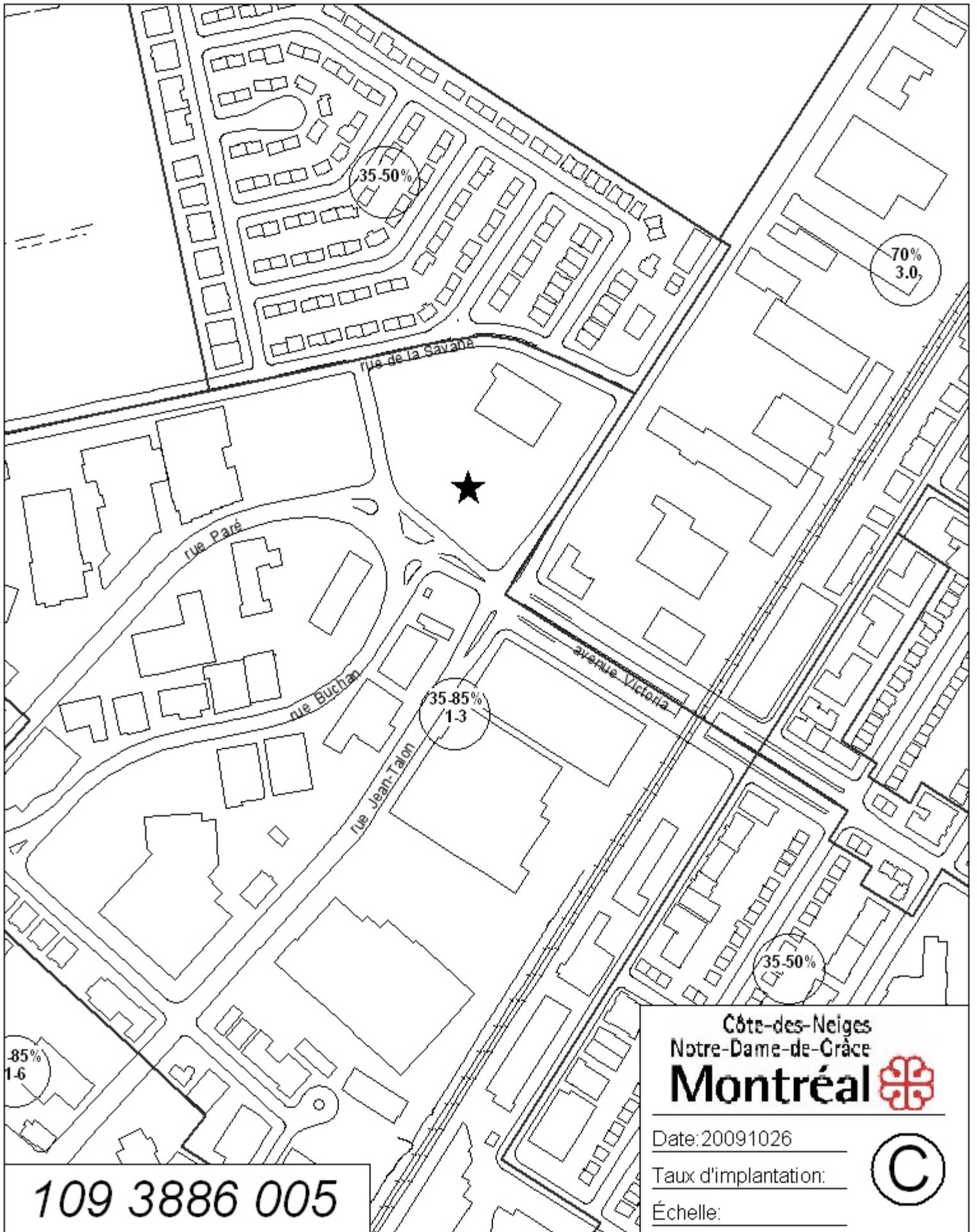
Montréal 

Date: 20091026

Hauteurs:

Échelle:





35-50%

70%
3.0



35-85%
1.3

35-50%

85%
1.6

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce

Montréal 

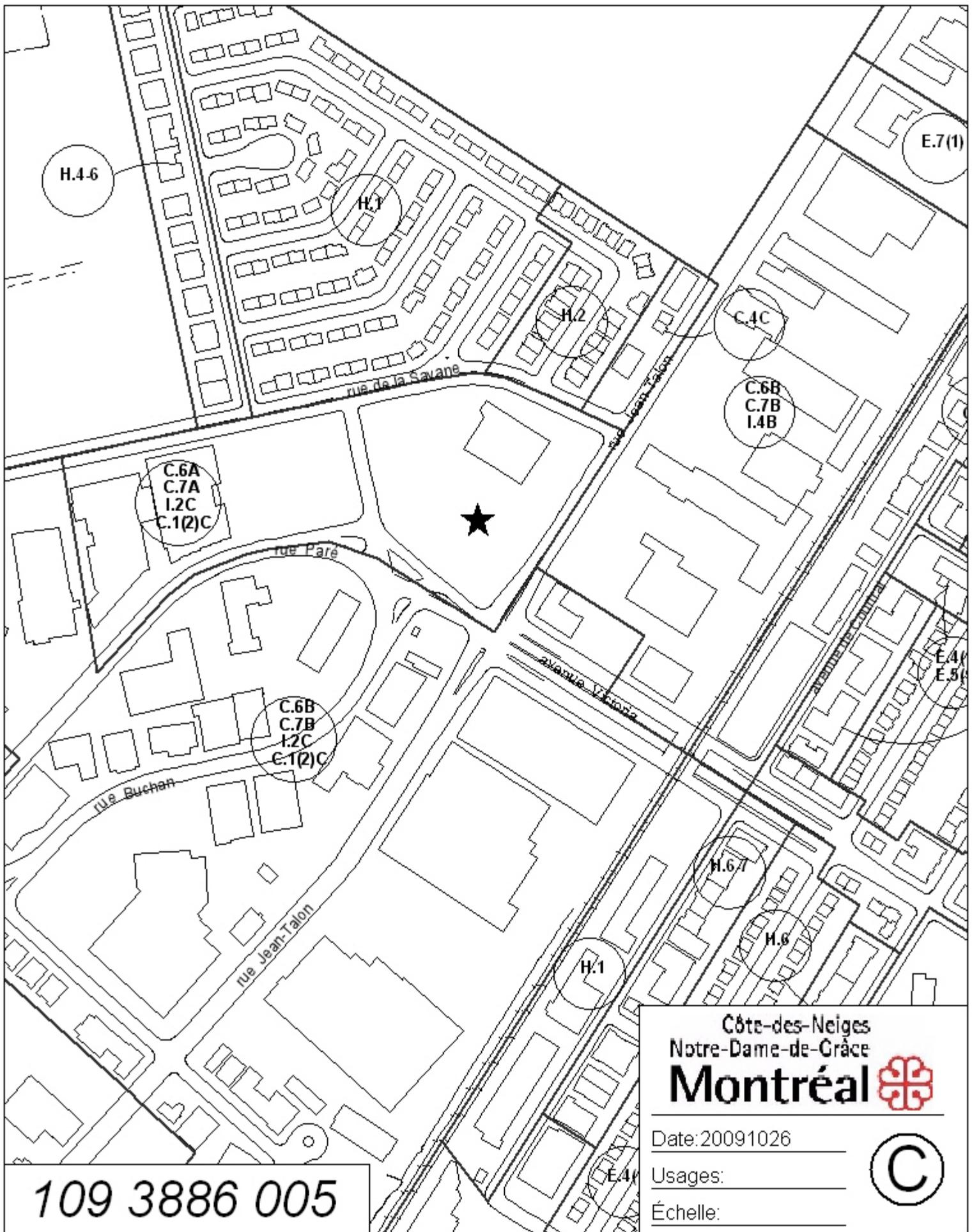
Date: 20091026

Taux d'implantation:

Échelle:



109 3886 005



109 3886 005

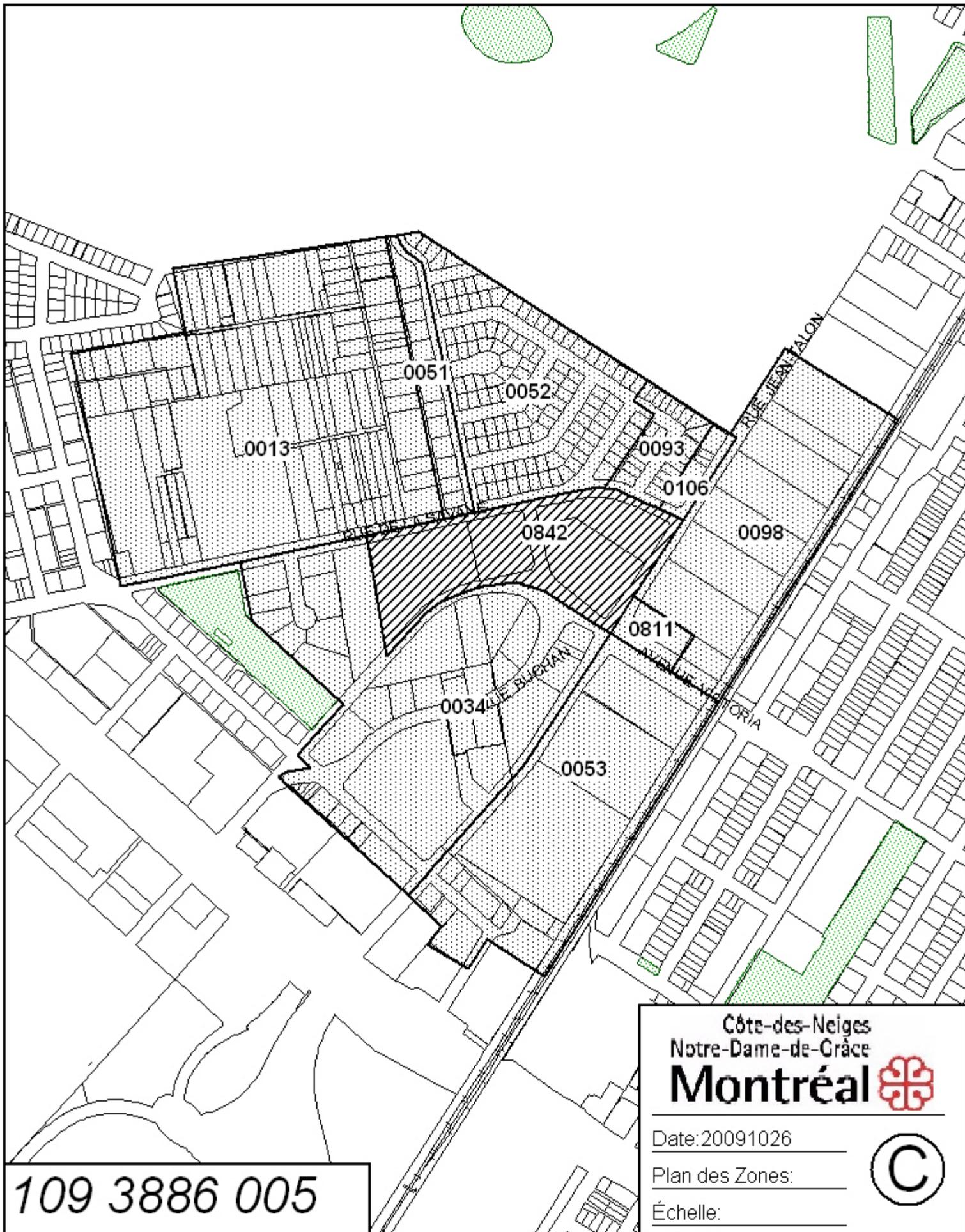
Côte-des-Neiges
 Notre-Dame-de-Grâce
Montréal 

Date: 20091026

Usages: _____

Échelle: _____





109 3886 005

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce

Montréal 

Date: 20091026

Plan des Zones:

Échelle:



CADRE RÉGLEMENTAIRE

OBJET : Adopter une résolution visant à autoriser la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel

Demande de modification mentionnée au sommaire décisionnel (1083886009) :

Dérogations demandées :

- Hauteur en mètres et en étages
- Densité
- Alignement de construction
- Usage

Précisions ou exigences supplémentaires :

- Exigences quant aux reculs/retraits exigés afin de donner une certaine modulation aux bâtiments.
- Exigence quant au nombre d'arbres devant être plantés et aux aménagements paysagers.

Exigences réglementaires

TABLEAU COMPARATIF

	Dispositions actuelles	Dispositions souhaitées
Hauteur en mètres	7 à 16 mètres	18 à 42 mètres
Hauteur en étages	Certificat d'occupation émis seulement dans un bâtiment de 4 étages	4 à 12 étages
Mezzanine	Autorisée	Non autorisée
Règles d'insertion pour définir la hauteur d'un bâtiment	Applicables	Non applicables
Densité	Entre 1 et 3	Entre 1 et 6
Alignement de construction	Bâtiments adjacents	Variable selon les phases Entre 2 et 27.5 m PIIA
Pourcentage à l'alignement	Minimum de 60 %	PIIA

Pourcentage de maçonnerie	Minimum de 80%	Minimum de 70%
Usages	Commerciaux lourds et entreposage	36 logements et plus
Nombre d'arbres à planter	Min. de 1 arbre par 200 m ² d'espace libre (environ 30 arbres)	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum de 10 arbres par phase • 50 m² de plantation
Stationnement	Résidentiel : entre 196 et 588 unités Commercial : entre 3 et 6 unités	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum de 500 unités • Possibilité de convertir les unités pour de l'entreposage

Nicolas Lavoie, conseiller en aménagement
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Le 26 octobre 2009
Mis à jour le 26 novembre 2009