

Identification		Numéro de dossier : 1100963044
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'agglomération	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Approuver l'entente de développement pour la réalisation du projet immobilier à vocation principalement résidentielle sur le site de la Norampac.	

Contenu

Contexte

Le Groupe Réseau Sélection a déposé une demande d'autorisation en vertu de l'article 89,3° de la Charte de la Ville pour le redéveloppement de l'ensemble de la propriété de l'ancienne usine de la Norampac. Le projet prévoit la construction de 1 163 logements, une polyclinique de 4 000 m², un centre de soins de 125 chambres, une garderie et quelques commerces de voisinage sur la rue Molson.

Un projet de Règlement autorisant la construction, l'occupation et l'aménagement du terrain portant le numéro de lot 3 361 751, en vertu de l'article 89,3° de la charte, ainsi qu'un projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme seront soumis au conseil municipal pour adoption. Ces projets de règlements feront l'objet d'une consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal.

En vue d'assurer une bonne coordination des outils réglementaires, le conseil municipal doit approuver concurremment le projet de Règlement autorisant la construction, l'occupation et l'aménagement du terrain portant le numéro de lot 3 361 751 en vertu de l'article 89,3° de la Charte de la Ville (dossier 1080963053) ainsi qu'un projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme à l'égard du secteur de densité (dossier 1080963069), alors que le conseil d'arrondissement et le conseil d'agglomération doivent approuver l'entente de développement. Le conseil d'agglomération doit approuver l'entente, car celle-ci contient des dispositions relatives à l'inclusion de logements abordables.

Une entente précisant les obligations du promoteur à l'égard des infrastructures sera également approuvée par le conseil d'arrondissement.

Le présent sommaire a pour but de faire approuver l'entente de développement.

Décision(s) antérieure(s)

Résolution CM07 0315 du 28 mai 2007, adoptant le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, afin de remplacer l'affectation « secteur d'emplois » par l'affectation « secteur résidentiel », sur l'emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson (Dossier 1060963064).

Résolution CA07 26 0302 du 4 septembre 2007, adoptant le Règlement RCA-46 intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble », relatif à l'exigence d'un plan d'aménagement d'ensemble pour la

mise en valeur du site suivant : emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson (zone 0698) (Dossier 1070963044).

Résolution CA07 26 0303 du 4 septembre 2007, adoptant le Règlement 01-279-19 intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) », relatif à l'élaboration d'objectifs et de critères (Plan d'implantation et d'intégration architecturale PIIA), pour l'emplacement bordé au nord par la ruelle située au sud de la rue Masson, au sud par le boulevard Saint-Joseph, à l'ouest par la rue D'Iberville et à l'est par la rue Molson (zone 0698) (Dossier 1070963045).

Description

En complément aux outils réglementaires nécessaires pour encadrer le projet, l'entente de développement propose des principes et modalités relatives à l'inclusion de logements abordables et au développement durable. De plus, l'entente intègre des exigences relatives à la création d'une servitude en bordure des murs du viaduc, à l'enlèvement d'une antenne de télécommunications, précise les obligations du promoteur à l'égard des constructions qui seront établies en bordure des murs et des mesures d'atténuation à prévoir au niveau acoustique, énonce les attentes de l'arrondissement relativement au plan d'implantation et d'intégration architecturale, spécifie la contribution aux fins de parcs, établit un échéancier et détermine les garanties financières attachées à la réalisation du projet.

Inclusion de logements sociaux et abordables et garanties bancaires

Le promoteur s'engage à réaliser environ 1 160 logements comprenant, notamment, 175 logements sociaux et communautaires ainsi que 140 logements abordables.

Logements sociaux et communautaires

L'engagement en matière de logement social se concrétisera sous la forme d'une convention d'acquisition, avec un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation désignée par la Direction de l'habitation du Service du développement et des opérations (SDO), afin de réaliser un bâtiment en mode clé en main d'un minimum de 175 logements sociaux et communautaires, sur un emplacement d'une superficie de 3 120 m².

Dans l'éventualité où une convention d'acquisition en mode clé en main ne peut être conclue, le promoteur s'engage à vendre à un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation désignée par la Direction de l'habitation du SDO, un emplacement d'une superficie de 3 120 m² pour un prix maximum de 1 432 000 \$ sur l'emplacement désigné comme le lot 4 567 473 sur le plan de l'annexe 1. La vente doit être réalisée dans un délai de 2 ans. Après ce délai, la Ville peut acquérir les terrains au même prix durant l'année qui suit. Le promoteur assume le coût de la décontamination du terrain.

La construction des logements sociaux sera assurée par une lettre de garantie bancaire au montant de 700 000 \$. Celle-ci sera libérée lorsque le promoteur deviendra propriétaire du terrain, que la modification réglementaire sera en vigueur et qu'une convention sera signée entre le promoteur et un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation désignée par la Direction de l'habitation du SDO.

Logements abordables

La construction des 140 unités de logements abordables sera assurée par une lettre de garantie bancaire au montant de 300 000 \$. Le promoteur pourra réduire ce montant à chaque année en fonction du nombre de logements abordables réalisés. La réduction du montant de la garantie bancaire est calculée en multipliant le nombre d'unités de logements abordables vendues ou louées par 2 143 \$ par unité jusqu'à hauteur de 200 000 \$. Le solde de 100 000 \$ garantira les 10 dernières unités, qui sera réduit à raison de 10 000 \$ par unité vendue ou louée.

Afin de favoriser l'intégration de logements familiaux, la Direction de l'habitation du SDO comptera pour 2 unités de logements abordables chaque unité de logements familiaux construit sur le site. De même, chaque unité de logements abordables de 3 chambres à coucher comptera pour 1,5 unité de logements abordables.

Usage clinique médicale

Dans l'éventualité où les superficies de plancher destinées à des usages de clinique médicale et centre de soins pour personnes en perte d'autonomie (chambres et pensions) sont remplacées, en tout ou en partie, par des superficies de plancher destinées à la réalisation de logements, le promoteur s'engage à verser une contribution financière à un organisme sans but lucratif ou une coopération d'habitation désigné par le Directeur de l'habitation.

Développement durable

Le promoteur s'engage notamment à respecter les obligations suivantes :

- construire des bâtiments ayant une performance énergétique supérieure aux normes en vigueur fixées par le Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments ;
- privilégier l'utilisation d'appareils d'éclairage à haute performance et l'exploitation de la lumière naturelle ;
- privilégier les appareils électroménagers dans les logements qui sont certifiés Energy Star lorsque le promoteur en assure la fourniture ;
- privilégier l'utilisation de matériaux de fabrication locale et autant que possible, des matériaux de certification environnementale. Ceux-ci doivent présenter des qualités de durabilité ;
- déployer les meilleurs efforts afin de récupérer les débris de construction ;
- favoriser la conception des bâtiments dont la consommation d'eau est réduite en utilisant des appareils performants ;
- favoriser la mise en place de système de captation des eaux de pluie pour l'irrigation des espaces verts au sol et sur les toits ;
- favoriser la végétalisation de tout espace non bâti sur les toits des constructions ;
- privilégier l'utilisation de dalles à gazon pour les surfaces dures de manière à minimiser les surfaces minérales ;
- privilégier l'utilisation de toits et de murs extérieurs réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse ;
- utiliser des espèces végétales et arboricoles adaptées au milieu et dont l'entretien n'exige pas l'usage de pesticides ;
- concevoir les bâtiments avec des espaces intérieurs d'entreposage réservés et accessibles pour faciliter les collectes mécanisées des déchets et des matières recyclables ;
- prévoir la mise en place d'un minimum de 5 unités de stationnement, aménagées et réservées à l'usage exclusif d'un service de partage d'automobiles ;
- prévoir, de concert avec la Ville, un emplacement sur le domaine public pour mettre à la disposition de la population un service de vélos en libre-service ;
- préparer un plan de gestion des déplacements en collaboration avec la Société de transport de Montréal et l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie ;
- prévoir, de concert avec la Ville, l'aménagement de traverses pour piétons sécuritaires aux principales intersections, des aménagements appropriés afin d'orienter et diriger les piétons aux endroits sécuritaires pour traverser les rues et un niveau d'éclairage assurant la sécurité le soir dans tous les espaces de circulation du projet.

Établissement d'une servitude

Le promoteur s'engage à créer une servitude réelle et perpétuelle de non construction de bâtiments et d'aménagement de stationnement, sur une bande de terrain de 8 m de profondeur à partir des murs du viaduc en bordure du boulevard Saint-Joseph et de la rue D'Iberville, conformément aux exigences du SDO. Les parties de terrain affectées par cette servitude doivent être aménagées de façon à permettre l'accès à un véhicule pour l'entretien des murs et du viaduc de la voie ferrée. Le promoteur consentira cette servitude à titre gratuit.

Le promoteur s'engage à annuler, à ses frais, la servitude établie en faveur d'Hydro-Québec ou à obtenir le consentement d'Hydro-Québec pour la partie de l'assiette de la servitude établie en faveur de la Ville qui se superposerait à celle d'Hydro-Québec.

Tous les frais liés à la préparation des actes de servitude, incluant les frais de publication, ainsi que les frais d'une copie notariée pour la Ville seront à la charge de cette dernière.

Antenne de télécommunication

Le promoteur s'engage à enlever, à ses frais, l'antenne de télécommunication érigée sur le site ainsi que son support.

Panneau réclame

Le promoteur s'engage à enlever, à ses frais, le panneau réclame installé sur le site.

Bâtiment implanté en bordure du viaduc

Le promoteur s'engage à déposer un rapport préparé par un ingénieur en structure relativement à tout bâtiment situé à moins de 30 m d'un des murs du viaduc, attestant que l'implantation de ce bâtiment ne causera aucun préjudice à la stabilité du mur.

Mesures d'atténuation du bruit

Le promoteur s'engage à déployer ses meilleurs efforts dans la conception architecturale et urbaine, afin de prévenir et d'atténuer le bruit (source fixe comme climatiseur individuel ou thermopompe, source mobile comme circulation automobile, train, etc.) et à :

- favoriser la conception des constructions de manière à limiter la propagation du bruit, notamment dans les logements, les cours et les terrasses résidentielles ;
- considérer l'organisation des logements pour pallier au problème de la propagation du bruit : des logements traversants ou accessibles par des coursives longeant les murs exposés au bruit sont des options à envisager pour les bâtiments implantés à proximité des sources de bruit ;
- utiliser des éléments naturels comme la végétation en hauteur, l'eau en mouvement (fontaine) pour avoir un effet de masque sur le bruit de fond, afin d'obtenir une amélioration de la qualité sonore dans les espaces publics ;
- choisir des matériaux, notamment au niveau de la composition des murs extérieurs et du type de vitrage, d'une performance acoustique efficace afin d'augmenter le niveau d'isolement extérieur dans les immeubles ;
- porter une attention particulière aux équipements et aux espaces techniques.

Le promoteur s'engage également à déposer pour toute nouvelle construction, située dans un rayon de 250 m de la voie ferrée, des plans signés par un ingénieur en acoustique attestant que l'insonorisation de l'immeuble respecte les exigences de la SCHL.

Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Le promoteur s'engage à déposer un cahier de mise en valeur du site spécifiant l'approche d'ensemble pour les bâtiments (façades types et palette des matériaux) ainsi que pour les aménagements paysagers. De plus, il s'engage à nommer un architecte en chef qui participera conjointement avec les intervenants de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises au processus de révision architecturale liée au PIIA. Toute demande de PIIA devra être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste. Le plan d'aménagement paysager doit indiquer la localisation, le nombre, les essences et dimensions des arbres ou arbustes devant être plantés sur le terrain.

Contribution aux fins de parcs

Le promoteur s'engage à verser en argent, la contribution aux fins de parc, conformément au Règlement sur les opérations cadastrales (O-2).

Échéancier

Le promoteur s'engage à déployer les meilleurs efforts afin de respecter l'échéancier des travaux suivants : construire l'immeuble abritant les logements sociaux dans un délai de 3 ans, construire la dernière phase du projet et finaliser les travaux d'aménagement paysager, sur l'ensemble du site dans un délai de 10 ans.

Justification

L'accord de développement permet de mettre en œuvre plusieurs éléments des politiques et objectifs que la Ville poursuit en complément aux règles d'urbanisme.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

L'entente de développement soumis est conforme aux politiques, règlements et encadrements administratifs de la Ville, particulièrement au projet de modification réglementaire, en vertu de l'article 89 de la charte à la Politique d'inclusion du logement social et abordable, au Plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise et aux orientations du Plan de transport.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Infrastructures_transport et environnement , Direction des transports (Marc SARRAZIN)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction de l'habitation (Gilles BENOIT)

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Danielle OUMET)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Gisèle BOURDAGES
Conseillère en aménagement - Direction
de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises

Tél. : 514 868-4920

Télécop. : 514 868-3918

Endossé par:

Carole PAQUETTE
Directrice - Direction de l'aménagement urbain et des
services aux entreprises

et Sylvia-Anne Duplantie
Chef de division - Division de l'urbanisme

Tél. : 868-3883

Télécop. : 868-3918

Date d'endossement : 2010-06-22 13:46:15

Numéro de dossier : 1100963044