

AVIS PUBLIC



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION PP-79-010

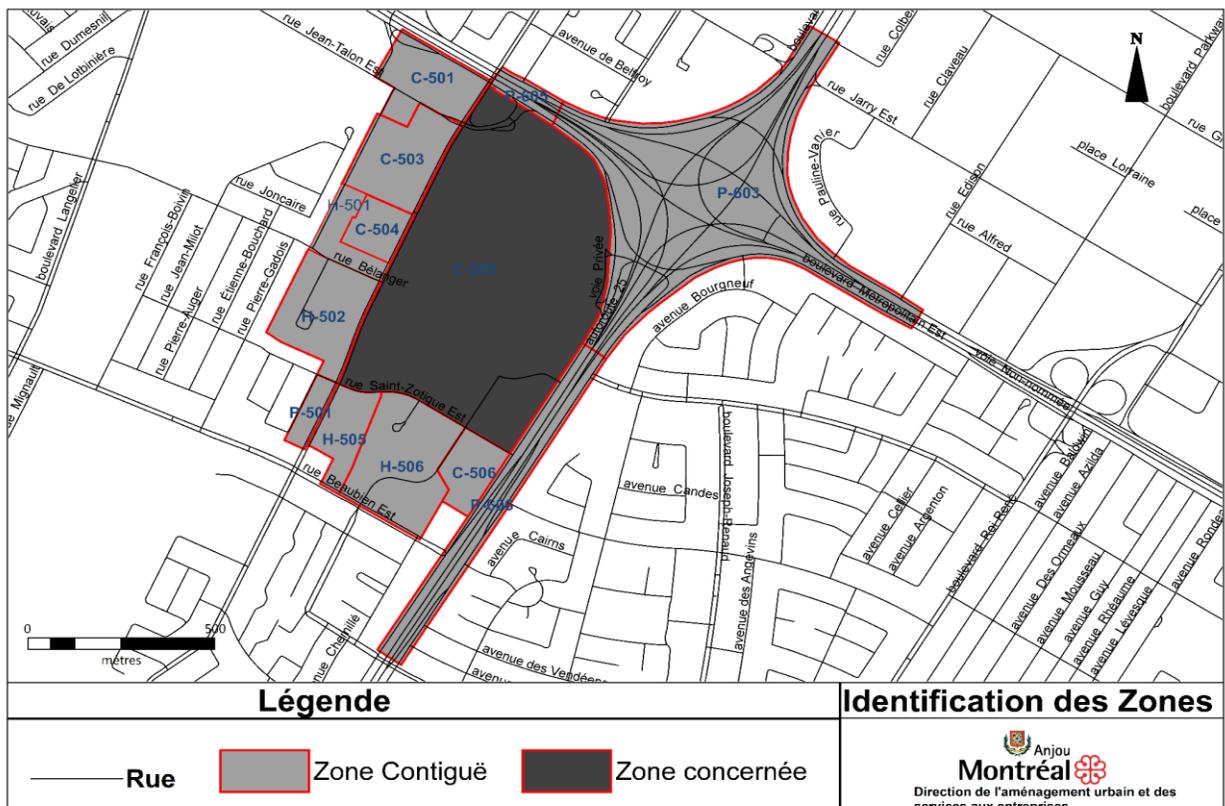
AVIS est par les présentes donné aux personnes intéressées que le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance ordinaire du 6 décembre 2022, un projet de résolution (CA22 12285) en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA 138).

Conformément à l'article 126 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1), le conseil tiendra une assemblée de consultation publique sur le projet de résolution PP-79-010 le **mardi, 7 février 2023 à 18 h**, au 7701, boulevard Louis-H.-La Fontaine.

Ce projet particulier prévoit la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment mixte de 20 étages. Il contient des dérogations aux règlements suivants:

- Règlement concernant le zonage (RCA 40) :
 - article 11 concernant la marge de recul minimale autorisée à la grille des spécifications;
 - article 79 concernant une construction souterraine à moins de 3 mètres de la ligne avant;
 - article 87 concernant le nombre de pavillons de jardins autorisés;
 - section V du chapitre VII concernant les constructions autorisées au toit;
 - articles 140, 147, 148 et 149 concernant l'emplacement et l'aménagement de l'aire de stationnement extérieure;
 - article 152 concernant le nombre minimal de cases de stationnement pour vélos;
 - article 201.1 concernant le pourcentage de surface végétale minimale requis.
- Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 45)
- Règlement sur les permis et certificats (1527)

Ce projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire et vise la zone C-505, illustrée sur la carte ci-jointe.



Au cours de cette assemblée, le maire d'arrondissement ou un autre membre du conseil désigné par lui expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Pour toute information concernant cette demande, vous pouvez contacter la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises au 514-493-8086.

Fait à Montréal, le 30 janvier 2023.

Josée Kenny
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du mardi 6 décembre 2022

Résolution: CA22 12285

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA 138), un premier projet de résolution visant à autoriser un bâtiment de 20 étages au 7200, boulevard Louis-H.-La Fontaine, lot 1 005 094 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal

CONSIDÉRANT la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 1^{er} septembre 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet permet de densifier un secteur névralgique;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé à proximité de la future station de métro Anjou de la ligne Bleue du Métro de Montréal;

Il est proposé par Kristine Marsolais

appuyé par Andrée Hénault

et unanimement résolu :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA 138), la résolution suivante :

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 1 005 094 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au plan projet d'implantation réalisé par Alain Létourneau, arpenteur-géomètre, minute 24724, en date du 20 janvier 2022 à son annexe A et déposé en pièce jointe du présent sommaire.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction d'un bâtiment sur une partie de l'immeuble portant le numéro civique 7151, boulevard des Roseraies, son occupation, l'aménagement des espaces extérieurs ainsi que la démolition du bâtiment sont autorisés selon les dispositions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est notamment permis de déroger :

- aux articles 10, 79, 87, 140, 147, 148, 149, 152 et 201.1 du Règlement concernant le zonage (RCA 40);
- à la section V du chapitre VII du Règlement concernant le zonage (RCA 40);
- à l'article 3, paragraphes 2 et 3 ainsi qu'aux articles 19, 20, 21, 22.1, 33, 34, 35 et 35.1 du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 45);
- aux articles 4.2.3 et 4.3 du Règlement sur les permis et certificats 1527.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

SECTION III

CONDITIONS GÉNÉRALES

3. Malgré la grille des spécifications de la zone C-505 et l'article 10, du Règlement concernant le zonage RCA 40, la marge arrière minimale applicable pour un usage « H3 - Habitation multifamiliale » est de 10 mètres.

4. Les hauteurs maximales, en étage, autorisées pour le projet sont les suivantes:

- a) 11 étages pour le volume A;
- b) 20 étages pour le volume B.

5. Malgré le tableau de l'article 79 de ce règlement, en cour avant, une construction souterraine est autorisée sans limitation.

6. Malgré l'article 87 de ce règlement, un terrain peut accueillir plus d'un pavillon de jardin. La superficie maximale de un ou de plusieurs pavillons de jardin ne doit pas excéder 10 % de la superficie du toit de la construction sur laquelle ils sont implantés.

7. Malgré l'article 140 de ce règlement, une bordure de béton n'est pas requise entre les aires de stationnement séparant le 7200, boulevard Louis-H.-La Fontaine et l'immeuble projeté des volumes A et B.

8. Dans le cadre des travaux de construction liés à la présente résolution, la modification de l'aire de stationnement du site mentionnée à l'article 1 n'est pas assujettie aux articles 147 à 149 de ce règlement.

9. Malgré l'article 152 de ce règlement, l'aire de stationnement intérieure doit comporter un minimum de 122 unités de stationnement pour vélos.

10. Malgré la section V du chapitre VII de ce règlement, sur un toit, les constructions et occupations suivantes sont autorisées :

- a) Une piscine;
- b) Une terrasse;
- c) Un jardin potager;
- d) Un pavillon de jardin.

11. Malgré l'article 201.1 de ce règlement, le pourcentage de surface végétale minimale requis, pour l'immeuble projeté et sur lequel les volumes A et B seront construits, est de 13 %.

Ce pourcentage inclut notamment l'ensemble des espaces végétalisés aménagés dans les aires de stationnement.

12. Malgré les articles 4.2.3 et 4.3 du Règlement sur les permis et certificats 1527, un permis de lotissement pour une subdivision du lot mentionné à l'article 1, peut être émis malgré des non-conformités à la réglementation d'urbanisme applicable résultant de cette opération cadastrale, pour le bâtiment situé au 7200, boul. Louis-H.-La Fontaine.

SECTION VI

CADRE BÂTI

13. L'aire de chargement et de déchargement du bâtiment commercial existant, situé au 7200, boulevard Louis-H.-La Fontaine, doit être fermée par l'ajout d'un mur et d'une toiture.

14. Pour les volumes A et B, l'emplacement d'un équipement essentiel au fonctionnement du bâtiment ou de l'établissement, notamment une chambre annexe (excluant un transformateur sur socle), un espace de cueillette de déchets et de matières recyclables ou un espace destiné à un équipement mécanique, ne peut être situé à l'extérieur du bâtiment.

Nonobstant le premier alinéa, un équipement mécanique est autorisé au toit.

15. Pour les volumes A et B, l'aire de stationnement intérieur doit comporter minimalement 128 cases de stationnement desservies par un réseau électrique permettant l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques.

SECTION V

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

16. Le territoire d'application décrit à l'article 1 doit compter un minimum de 79 arbres, répartis ainsi:

- a) Un minimum de 38 arbres doit être plantés sur l'immeuble des volumes A et B;

- b) Un minimum de 25 arbres doit être plantés dans des bacs et situés sur les terrasses et les toitures du volume A;
- c) Un alignement de 16 arbres minimum, à grand déploiement, doit être planté en bordure du boulevard Louis-H.-La Fontaine, dans la bande végétale de l'immeuble du 7200, boulevard Louis-H.-La Fontaine.

17. Toute plantation doit être maintenue en bon état d'entretien et de conservation et être remplacée au besoin.

18. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

SECTION VI

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURAL

19. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction ou de transformation pour un projet impliquant un agrandissement, une modification de l'apparence extérieure ou de l'implantation d'un bâtiment, et incluant l'aménagement du terrain effectué dans le cadre de ces travaux, et autorisés sur le territoire d'application décrit à l'article 1 de la présente résolution, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° Favoriser l'intégration des nouvelles constructions au milieu;
- 2° Accroître la présence de la végétation sur le site;
- 3° Assurer la sécurité des usagers sur le site.

20. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « Favoriser l'intégration des nouvelles constructions à l'environnement existant » sont les suivants :

- 1° L'architecture du bâtiment doit tendre à respecter celle illustrée aux pages 47 à 51, 53, 54 et 80 à 83 jointes à l'annexe B de la présente résolution;
- 2° L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales
- 3° Les différents volumes des bâtiments doivent se distinguer l'un de l'autre par l'utilisation d'avancées, de retraits et de matériaux différents;
- 4° Les accès aux différents usages situés dans le bâtiment doivent être bien identifiés et traités distinctement;
- 5° Les entrées donnant accès à la partie commerciale du bâtiment doivent être conçues comme un point de repère dans leur environnement de par leurs caractéristiques architecturales.
- 6° La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs;
- 7° Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;
- 8° L'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est privilégiée.
- 9° Le rez-de-chaussée de chacun des bâtiments doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
- 10° Les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments.

21. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « Accroître la présence de végétation sur le site » sont les suivants :

- 1° L'aménagement du site doit tendre à respecter celle illustrée aux pages 35 et 36, jointes à l'annexe C à la présente résolution;
- 2° Les aménagements proposés sur les toits doivent être réalisés en respectant les aménagements illustrés aux pages 37, 38, 39 et 40 de l'annexe C, jointe à la présente résolution;
- 3° Le verdissement et les aménagements paysagers doivent être maximisés;
- 4° Les aménagements de stationnement pour vélo doivent être facilement accessibles;
- 5° Un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à minimiser l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes.

22. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « Assurer la sécurité des usagers sur le site » sont les suivants :

- 1° Les espaces extérieurs doivent être conçus pour favoriser les champs de vision permettant d'être visible en tout temps;
- 2° L'éclairage des espaces communs intérieurs et extérieurs du site doit favoriser un éclairage constant et qui permet de réduire les zones d'ombre;
- 3° Les espaces fermés, les cachettes et recoins doivent être à éviter;
- 4° La signalétique du site doit permettre une orientation et une accessibilité simplifiée pour l'ensemble des usagers;
- 5° Les espaces extérieurs doivent être aménagés selon les principes du design universel afin d'être convivial et fonctionnel pour l'ensemble des usagers;
- 6° L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons.

SECTION VII

GARANTIES MONÉTAIRES

23. La délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction soient complétés. Si les travaux de démolition et de construction ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution, la Ville peut encaisser la garantie à titre de pénalité.

24. La délivrance d'un permis de construction ou de transformation pour les volumes A et B est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les aménagements paysagers du site soient complétés. Si les travaux ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution, la Ville peut encaisser la garantie à titre de pénalité.

SECTION VIII

DISPOSITIONS FINALES

25. La présente résolution autorise la construction du projet.

26. Les travaux de construction doivent être commencés dans les 60 mois suivant l'adoption de la présente résolution.

27. Dans les 12 mois suivant l'émission du permis de lotissement, une servitude notariée en faveur de l'établissement commercial situé au 7200, boulevard Louis-H. La Fontaine et concernant le tablier de manœuvre doit être déposée à l'arrondissement.

28. En cas de non-respect du délai prévu à l'article 26, la présente résolution devient nulle et sans effet.

Annexe A

PLAN INTITULÉ - ANNEXE A - PLAN D'IMPLANTATION

Annexe B

PLAN INTITULÉ - ANNEXE B - CONCEPT ARCHITECTURAL

Annexe C

PLAN INTITULÉ - ANNEXE C - AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

ADOPTÉE

40.10 1228770023

Josée KENNY

Secrétaire d'arrondissement