AVIS PUBLIC

Anjou Montréal

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION PP-79-024

AVIS est par les présentes donné aux personnes intéressées que le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance ordinaire du 4 mars 2025, le premier projet de résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA 138), afin d'autoriser le projet particulier suivant :

- Projet particulier PP-79-024, vise à autoriser un projet de lotissement, d'agrandissement d'un bâtiment commercial et un usage d'unités de libre-entreposage, pour la propriété située aux 6900-7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine.

Ce projet fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le mardi 1er avril 2025, à 18 h, à la salle du conseil, située au 7701, boulevard Louis-H.-La Fontaine, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1). Au cours de cette assemblée, le maire d'arrondissement ou un autre membre du conseil désigné par lui expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Ce projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire et vise la zone C-506, illustrée sur la carte ci-jointe.

Pour toute information concernant cette demande, vous pouvez contacter la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises au 514-493-8086 ou consulter le lien suivant : Assemblées publiques de consultation à Anjou.

Fait à Montréal, le 21 mars 2025.

Nataliya Horokhovska
Secrétaire d'arrondissement

Anjou Montréal

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

Séance ordinaire du mardi 4 mars 2025	Résolution: CA25 12038

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 projet de lotissement, d'agrandissement d'un bâtiment commercial et un usage d'unités de libre-entreposage, soit des unités de libre-entreposage pour la propriété située aux 6900-7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine, lots 4 594 306 et 4 594 307 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (PP-79-024)

CONSIDÉRANT QUE la conservation d'une fonction commerciale en bordure du boulevard Louis-H.-La Fontaine permet de créer une barrière contribuant à réduire les nuisances occasionnées par l'autoroute 25;

CONSIDÉRANT QUE le projet répond aux critères applicables à l'évaluation d'une demande d'autorisation de projet particulier;

CONSIDÉRANT QUE le CCU a émis une recommandation favorable lors de sa réunion du 3 février 2025.

Il est proposé par Kristine Marsolais

appuyé par Marie-Josée Dubé

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), un premier projet de résolution suivante :

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé des lots 4 594 306 et 4 594 307 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au plan déposé en annexe A du présent sommaire.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement, l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs de la propriété sise au 7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs de la propriété sise au 6900, boulevard Louis-H.-La Fontaine, propriétés formées des lots projetés identifiés comme les lots 6 669 783

et 6 669 784 illustrés au plan déposé en annexe B du présent sommaire sont autorisés selon les dispositions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est notamment permis de déroger :

1° aux articles 10, 93 (ligne 12 du tableau), 96.1, 117.4, 132, 133, 154, 167, 169 et 172 ainsi qu'à la grille de spécifications de la zone C-506 de l'annexe C du Règlement concernant le zonage (RCA 40);

2° à l'article 3, paragraphes 2 et 12, ainsi qu'aux articles 19, 20, 21, 22, 22.1, 57.13, 57.14, 57.15, 57.16 et 57.16.1 du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 45);

3° à l'article 6.1 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

APPLICABLES AU 6900, BOULEVARD LOUIS-H.-LA FONTAINE, IDENTIFIÉ COMME LOT PROJETÉ 6 669 784

3. Malgré l'article 10 et la grille de spécifications de la zone C-506 de l'annexe C du Règlement concernant le zonage (RCA 40), la marge arrière minimale est de 6,9 mètres.

4. Malgré l'article 132 de ce règlement, le nombre minimal de cases de stationnement requises est de 10 cases.

5. Malgré l'article 133 de ce règlement :

a. la largeur minimale d'une case de stationnement est de 2,5 mètres;

b. la largeur minimale d'une allée d'accès dont l'angle d'accès au stationnement de 90° est de 6,0 mètres.

6. Malgré l'article 154 de ce règlement :

a. une aire de stationnement n'a pas l'obligation de communiquer avec la rue directement par un bateau de porte et une allée d'accès;

b. il n'est pas exigé que l'accès aux cases de stationnement s'exécute sans déplacer un autre véhicule, pour des cases de stationnement situé à l'intérieur d'un bâtiment.

7. Malgré l'article 6.1 du Règlement sur les permis et certificats (1527), l'obtention d'un certificat d'autorisation est requise pour modifier une aire de stationnement, selon les termes prévus à l'article 6.2.2.2.8 du Règlement sur les permis et certificats (1527).

APPLICABLES AU 7000, BOULEVARD LOUIS-H.-LA FONTAINE, IDENTIFIÉ COMME LOT PROJETÉ 6 669 783

8. Malgré l'article 10 et la grille de spécifications de la zone C-506 de l'annexe C du RCA 40 :

a. l'usage d'unités de libre-entreposage, attribuable à la catégorie d'usage « C 6 Commerce lourd, commerce de gros, entrepôt », est permis;

b. la marge arrière minimale est de 3,1 mètres.

9. Malgré les articles 93 et 96.1 de ce règlement, un contenant destiné aux collectes est autorisé dans une cour avant secondaire, aux conditions édictées à l'article 96.1.

10. Malgré l'article 117.4 de ce règlement, l'occupation par un usage de la catégorie d'usage « C 6 » d'un terrain adjacent à un terrain situé dans une autre zone et occupé par un usage sensible est autorisée sans qu'un écran tampon soit aménagé le long de la limite de terrain adjacente au terrain situé dans l'autre zone.

11. Malgré l'article 132 de ce règlement, le nombre minimal de cases de stationnement requises est de 22 cases pour un usage d'unités de libre-entreposage, attribuable à la catégorie d'usage « C 6 Commerce lourd, commerce de gros, entrepôt ».

12. Malgré l'article 167 de ce règlement, l'aménagement d'une aire de chargement n'est pas requis.

13. Malgré l'article 169 de ce règlement, les tabliers de manœuvre et les portes d'accès camion peuvent être situés dans une cour avant.

14. Malgré l'article 172 de ce règlement, le tablier de manœuvre requis devant une porte d'accès camion doit avoir une longueur minimale de 7,5 mètres.

SECTION IV

CONDITIONS SPÉCIFIQUES

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

APPLICABLES AU 6900, BOULEVARD LOUIS-H.-LA FONTAINE, IDENTIFIÉ COMME LOT PROJETÉ 6 669 784

16. Trois arbres ayant un tronc d'au moins 5 centimètres de diamètre mesuré à 1,40 mètre du sol doivent être plantés.

17. Un minimum de 30 % de la superficie du site doit être végétalisée.

18. Un minimum de quatre unités de stationnement pour vélo doit être aménagé
.

19. Préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation exigé en vertu de l'article 7, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architectural est requise. Les objectifs et critères de la section V de la présente résolution s'appliquent.

APPLICABLES AU 7000, BOULEVARD LOUIS-H.-LA FONTAINE, IDENTIFIÉ COMME LOT PROJETÉ 6 669 783

20. Aucun entreposage extérieur n'est autorisé.

21. Vingt-deux arbres ayant un tronc d'au moins 5 centimètres de diamètre mesuré à 1,40 mètre du sol doivent être plantés.

22. Un minimum de 20 % de la superficie du site doit être végétalisée.

SECTION V

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURAL

23. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, de transformation ou d'un certificat d'autorisation, impliquant un agrandissement, une modification de l'apparence extérieure ou l'aménagement des espaces extérieurs, relatifs à des travaux autorisés pour le bâtiment situé au 7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine, identifié comme lot projeté 6 669 783 au plan déposé en annexe B, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

1° favoriser la qualité architecturale du projet;

2° assurer l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu d'insertion;

3° participer à la création d'environnements structurés, attrayants et sécuritaires pour le piéton et favoriser la transition écologique;

4° favoriser l'accessibilité universelle d'un bâtiment dans le cadre d'une nouvelle construction.

24. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « favoriser la qualité architecturale du projet » sont les suivants :

1° le bâtiment produit un ensemble harmonieux et unifié au niveau du gabarit, du style, des coloris et des composantes architecturales, telles que les matériaux de revêtement, les couronnements, les ouvertures et les saillies;

2° le traitement architectural du bâtiment permet une bonne lisibilité de l'entrée du bâtiment;

3° l'utilisation de matériaux extérieurs présentant des qualités de durabilité est favorisée;

4° l'utilisation de matériaux extérieurs de couleur sobre et ayant un indice de réflectance solaire (I.R.S) élevé est favorisée;

5° les murs visibles d'une voie de circulation publique sont traités avec soin et présentent un caractère architectural s'apparentant à celui de la façade principale;

6° le traitement architectural du bâtiment vise à créer un rythme horizontal ou vertical par l'agencement des matériaux, le choix des couleurs et les changements d'angles;

7° la visibilité extérieure des portes des unités de libre-entreposage localisées à l'intérieure du bâtiment doit être minimisée;

8° les portes d'accès camion et les portes de garage ont un aspect soigné et sont intégrées à la proposition architecturale.

25. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « assurer l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu d'insertion » sont les suivants :

1° le concept architectural proposé enrichit le milieu urbain en privilégiant des tendances architecturales contemporaines, tout en assurant une harmonisation avec le projet résidentiel associé et les bâtiments voisins;

2° l'implantation du bâtiment, la localisation des portes de garage, l'aménagement du site et la localisation des allées d'accès sont conçus de façon à préserver la quiétude des résidents du voisinage;

3° les équipements mécaniques, électriques et de télécommunication ainsi que les transformateurs situés sur les toits ou au sol sont dissimulés de la vue des résidences voisines et des voies de circulation publiques;

4º une aire de stationnement au toit doit prévoir des mesures de mitigations afin de minimiser la vue des véhicules des voies de circulation publique et des résidences voisines**;**

5° les aires à rebuts sont camouflées des voies de circulation publiques par un mur, un écran architectural, des plantations et sont conçues de manière à minimiser les nuisances qui leur sont associées, notamment le bruit et les odeurs;

26. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « participer à la création d'environnements structurés, attrayants et sécuritaires pour le piéton et favoriser la transition écologique » sont les suivants :

1º le traitement architectural de la base du bâtiment est soigné au niveau des matériaux de revêtement, de l'ornementation, de la signalisation et de l'éclairage;

2° l'aire de stationnement comporte des trottoirs ou autres cheminements protégés en nombre suffisant pour assurer le déplacement sécuritaire des piétons;

3° une bande de verdure paysagée est préconisée entre les aires de stationnement des véhicules automobiles et les bâtiments;

4° l'aménagement du site comporte un éclairage qui garantit la sécurité des usagers tout en minimisant les nuisances sur les propriétés adjacentes;

5º des unités de stationnement vélo doivent avoir une dimension suffisante pour accueillir un vélo-cargo;

6º l'aménagement de la cour avant tend à maximiser la couverture végétale et doit être conçu de façon à permettre la plantation d'un arbre et sa croissance à maturité, en tenant compte de l'aménagement du domaine public;

7º l'aménagement du terrain tend à maximiser la couverture végétale, la plantation d'arbres à moyen et grand déploiement et la conservation des arbres existants.

27. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « favoriser l'accessibilité universelle d'un bâtiment dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement » sont les suivants :

1º le projet doit viser à réduire la hauteur entre une voie publique et l'accès au bâtiment en favorisant les entrées de plain-pied ou les allées en pente douce;

2º lorsqu'une rampe d'accès est nécessaire, une configuration simple, sans palier de changement de direction, est privilégiée;

3º l'implantation de trottoirs ou sentiers sécuritaires et éclairés, entre le bâtiment et une voie publique, de même qu'entre le stationnement et le bâtiment, est favorisée;

4º l'aménagement d'une allée, permettant d'accéder au bâtiment à partir d'un stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, sans avoir à circuler derrière des véhicules stationnés, est favorisé;

5º l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doit être réalisé le plus près possible des accès au bâtiment.

28. Aux fins de la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation impliquant l'aménagement des espaces extérieurs, relatif à des travaux autorisés pour le bâtiment situé au 6900, boulevard Louis-H.-La Fontaine, identifié comme lot projeté 6 669 784 au plan déposé en annexe B, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

1° assurer l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu d'insertion;

2° participer à la création d'environnements structurés, attrayants et sécuritaires pour le piéton et maximiser la couverture végétale.

29. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « assurer l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu d'insertion » sont les suivants :

1° les manœuvres véhiculaires dans l'aire de stationnement doivent être fonctionnels;

2° les équipements mécaniques, électriques et de télécommunication ainsi que les transformateurs situés au sol sont dissimulés de la vue des résidences voisines et des voies de circulation publiques;

3° les aires à rebuts sont camouflées des voies de circulation publiques par un mur, un écran architectural, des plantations et sont conçues de manière à minimiser les nuisances qui leur sont associées, notamment le bruit et les odeurs.

30. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « participer à la création d'environnements structurés, attrayants et sécuritaires pour le piéton et maximiser la couverture végétale » sont les suivants :

1° l'aire de stationnement comporte des trottoirs ou autres cheminements protégés en nombre suffisant pour assurer le déplacement sécuritaire des piétons;

2° l'aménagement du site comporte un éclairage qui garantit la sécurité des usagers tout en minimisant les nuisances sur les propriétés adjacentes;

3º l'aménagement de la cour avant tend à maximiser la couverture végétale et doit être conçu de façon à permettre la plantation d'un arbre et sa croissance à maturité, en tenant compte de l'aménagement du domaine public;
4º l'aménagement du terrain tend à maximiser la couverture végétale, la plantation d'arbres à moyen et grand déploiement et la conservation des arbres existants.

SECTION VI

GARANTIES MONÉTAIRES

31. La délivrance d'un permis transformation visée 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 d'aménagement des espaces extérieurs soient complétés.

Si les travaux d'aménagement des espaces extérieurs ne sont pas réalisés conformément aux plans adoptés en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 45), la Ville peut encaisser la garantie à titre de pénalité.

SECTION VII

DISPOSITIONS FINALES

32. Les travaux visés par la présente résolution doivent débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de celle-ci.

33. En cas de non-respect du délai prévu à l'article 31, la présente résolution devient nulle et sans effet.

34. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les 18 mois suivant la fin des travaux visés par la présente résolution.

35. En cas de non-respect des conditions prévues ci-dessus, les dispositions pénales prévues au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA 138) s'appliquent.

Annexe A

PLAN INTITULÉ « ANNEXE A – PLAN DE LOCALISATION »

Annexe B

PLAN INTITULÉ « ANNEXE B – PROJET DE LOTISSEMENT »

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

ADOPTÉE

40.06 1257077001

Nataliya HOROKHOVSKA
_____
Secrétaire de l'arrondissement

Signée électroniquement le 5 mars 2025