

AVIS PUBLIC



PROMULGATION

PROJET D'HABITATION PH-79-001

AVIS est donné par la présente que le conseil d'arrondissement d'Anjou a adopté, lors de la séance ordinaire du 1^{er} avril 2025, à 19 h, la résolution suivante:

CA25 12072 Adopter, avec changement, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2), une résolution visant à autoriser un projet de lotissement, de démolition partielle d'un bâtiment commercial et de construction de deux bâtiments résidentiels comportant trois tours 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 (PH-79-001).

Cette résolution est entrée en vigueur à la date de l'émission du certificat de conformité, soit le 9 avril 2025.

Toute personne intéressée peut prendre connaissance de cette résolution en consultant le site Internet suivant: montreal.ca/reglements-municipaux.

Fait à Montréal, arrondissement d'Anjou, le 9 avril 2025.

Nataliya Horokhovska
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du mardi 1^{er} avril 2025

Résolution: CA25 12072

Adopter, avec changement, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2), une résolution visant à autoriser un projet de lotissement, de démolition partielle d'un bâtiment commercial et de construction de deux bâtiments résidentiels comportant trois tours 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 (PH-79-001)

CONSIDÉRANT QUE le projet répond aux objectifs de densification du secteur en lien avec l'arrivée de la ligne bleue du métro de Montréal, préconisés par les divers documents de planification de la Ville de Montréal;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement est plus ou moins adaptée pour ce type de projet d'envergure;

CONSIDÉRANT QUE le projet répond aux critères applicables à l'évaluation d'une demande d'autorisation en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2);

CONSIDÉRANT QUE suite aux séances du 13 janvier et 3 février 2025, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable pour ce projet;

Il est proposé par Richard L Leblanc

appuyé par Andrée Hénault

et unanimement résolu :

D'adopter, avec changement, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2), la 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, sont autorisés selon les dispositions prévues à la présente résolution :

1° la démolition partielle du bâtiment situé au 7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine (approximativement 2 900 m²);

2° la construction de nouveaux bâtiments, leur occupation ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs des lots projetés identifiés comme 6 669 785 et 6 669 786, illustrés au plan déposé en annexe B du présent sommaire.

À cette fin, il est notamment permis de déroger :

1° à l'article 4 du Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA 35);

2° aux articles 6, 10, 16, 79, 80, 82, 133, 176 paragraphes 11 et 181 ainsi qu'à la grille de spécifications de la zone H-525 de l'annexe C du Règlement concernant le zonage (RCA 40);

3° à l'article 3, paragraphes 2 et 3 ainsi qu'aux articles 19, 20, 21, 22, 22.1, 33, 34, 35 et 35.1 du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 45).

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

SECTION III CONDITIONS GÉNÉRALES

3. Malgré l'article 4 du Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA 35), est autorisée la démolition partielle du bâtiment situé au 7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine (approximativement 2 900 m²);

4. Malgré l'article 6, 10, l'article 16 et la grille de spécifications de la zone H-525 de l'annexe C du Règlement concernant le zonage (RCA 40), l'implantation de tout mur hors-sol des volumes A, B et C, sans considération aux saillies, tel qu'identifié au plan déposé en annexe C du présent sommaire, doit respecter les distances minimales suivantes :

- a. 6 mètres de toutes lignes de terrain adjacentes à la rue Saint-Zotique et du boulevard des Roseraies;
- b. 11 mètres de toutes lignes de terrain adjacentes à la propriété située au 7000, boulevard Louis-H.-La Fontaine (lot projeté 6 669 783);
- c. 15 mètres de toutes lignes de terrain adjacentes à la propriété située au 6901, boulevard des Roseraies;
- d. 11 mètres entre les volumes B et C;
- e. 15 mètres entre les volumes A et B.

Malgré l'alinéa précédent, le mur d'un bâtiment peut s'implanter à moins de 0,15 mètre des distances minimales prescrites.

5. Malgré les articles 79 (ligne 2 du tableau) et 82 de ce règlement :

- a. un appareil de climatisation et une thermopompe peut être d'une profondeur de 0,5 mètre et empiéter d'un maximum de 0,5 mètre dans la cour avant;
- b. un appareil de climatisation et une thermopompe peut être à une distance de 1 mètre de toute ligne de terrain.

6. Malgré l'article 79 de ce règlement, toute saillie est autorisée avec une projection maximale de 2 mètres, sans limitation de largeur ou de superficie.

7. 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.

8. Malgré l'article 176 paragraphe 11 de ce règlement, les panneaux de béton d'une apparence lisse ne comportant ni saillie, ni relief, ni nervure sont autorisés.

9. Malgré l'article 181 de ce règlement, les panneaux de béton d'une apparence lisse ne comportant ni saillie, ni relief, ni nervure peuvent être comptabilisés comme matériau devant recouvrir un minimum de 70 % de l'aire totale de chaque mur.

APPLICABLE AU LOT PROJETÉ IDENTIFIÉ COMME 6 669 785

10. Malgré l'article 80 du Règlement concernant le zonage (RCA 40), un balcon peut être localisé à une distance minimale de 0,15 mètre de la ligne latérale gauche.

SECTION IV CONDITIONS SPÉCIFIQUES

11. Une étude de conformité acoustique doit accompagner toute demande de permis de construction ou de transformation visant l'agrandissement d'un bâtiment visé par la présente résolution démontrant que le niveau sonore, à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment dans lequel s'exerce l'usage habitation, doit être de 40 dBA Leq (24 h) et moins. Le niveau sonore pour un espace de détente au sol à l'extérieur du bâtiment doit être de 55 dBA Leq (24 h) et moins.

12. Un minimum de 0,5 unité de stationnement pour vélo par logement doit être aménagé à l'intérieur du bâtiment.

13. Un plan prévoyant les mesures de protection pendant le chantier des arbres existants bordant le boulevard des Roseaies doit accompagner toute demande de permis.

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

15. Un écran tampon doit être aménagé le long de la limite de terrain adjacente aux terrains situés dans la zone C-506. Cet écran tampon doit être composé d'arbres plantés minimalement à tous les 10 mètres et ayant un tronc d'au moins 5 centimètres de diamètre, mesurés à 1,40 mètre du sol.

APPLICABLES AU LOT PROJETÉ IDENTIFIÉ COMME 6 669 786

16. Un minimum de quatre-vingts arbres ayant un tronc d'au moins 5 centimètres de diamètre mesuré à 1,40 mètre du sol doit être plantés.

17. Un minimum de 50 % de la superficie du site doit être végétalisée.

APPLICABLES AU LOT PROJETÉ IDENTIFIÉ COMME 6 669 785

18. Un minimum de dix arbres ayant un tronc d'au moins 5 centimètres de diamètre mesuré à 1,40 mètre du sol doit être plantés.

19. Un minimum de 40 % de la superficie du site doit être végétalisée.

SECTION V PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURAL

20. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, de transformation ou d'un certificat d'autorisation, impliquant une nouvelle construction, un agrandissement d'une construction, une modification de l'apparence extérieure ou de l'implantation d'un bâtiment, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs, relatifs à des travaux autorisés sur les lots projetés identifiés comme 6 669 786 et 6 669 785, illustrés au plan déposé en annexe B du présent sommaire, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° favoriser la qualité 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 ou d'un agrandissement.

21. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « favoriser la qualité 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, les saillies;
- 2° la composition architecturale du bâtiment permet la lecture claire de son gabarit et de la distribution d'étages tout en favorisant une cohésion des différents volumes du projet;
- 3° le traitement architectural du bâtiment vise à créer un rythme horizontal ou vertical par l'agencement des matériaux, le choix des couleurs, les saillies et les changements d'angles;
- 4° le traitement architectural des bâtiments permet une bonne lisibilité des entrées principales et sont aménagées de façon à assurer leur fonctionnalité;
- 5° l'utilisation de matériaux extérieurs présentant des qualités de durabilité est favorisée;
- 6° l'utilisation de matériaux extérieurs de couleur sobre et ayant un indice de réflectance solaire élevé (I.R.S) est favorisée;
- 7° les grilles de ventilation et les conduits de ventilation doivent s'intégrer à l'architecture du bâtiment;
- 8° les aires de stationnement souterraines sont privilégiées;
- 9° une terrasse aménagée au toit est pensée de façon à s'intégrer harmonieusement au concept architectural du bâtiment;

22. 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 les bâtiments voisins;
- 2° les équipements techniques et mécaniques doivent être dissimulés derrière des écrans ayant un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments lorsque situés sur un toit, ou derrière des garde-corps givrés lorsque situés sur un balcon;
- 3° l'éclairage extérieur du projet doit minimiser les nuisances dans le milieu d'insertion tout en favorisant la sécurité des déplacements véhiculaires et piétonniers;
- 4° la construction projetée doit tenir compte de son impact sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics;
- 5° les constructions projetées doivent tendre à ne pas générer d'impact éolien dont la vitesse moyenne au sol, calculée sur une base horaire, soit supérieure à 15km/h en hiver et 22km/h en été, avec une fréquence de dépassement maximale correspondant à 25 % du temps sur une voie publique et à 10% dans un parc, un lieu public et une aire de détente. De plus, elle doit tendre à ne pas générer de rafales au sol qui dépassent une vitesse au sol de 75km/h durant plus de 1% du temps. La période de référence pour l'évaluation de la rafale doit être de 2 secondes ou moins, avec une turbulence de 30% .

23. 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 :

- 1° l'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact sur la sécurité des piétons;
- 2° le traitement architectural de la base du bâtiment est soigné au niveau des matériaux de revêtement, de l'ornementation et le nombre d'ouvertures et de surfaces vitrées est maximisé, de manière à contribuer à l'animation de la rue;
- 3° l'accès au site des piétons est facilité par l'implantation de trottoirs, traverses et voies sécuritaires;
- 4° des aménagements facilitant l'accès des cyclistes au site et le stationnement des bicyclettes doivent être prévus;
- 5° 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;
- 6° l'aménagement du terrain tend à maximiser la couverture végétale, la plantation d'arbres et la conservation des arbres existants;
- 7° la plantation des arbres en pleine terre est favorisée ou dans une quantité de terre suffisante lors d'une plantation sur dalle;
- 8° la végétalisation des toitures est privilégiée;
- 9° les connexions électriques nécessaires à l'installation d'une borne de recharge dans les cases de stationnement doivent être prévus;
- 10° une gestion adéquate des matières résiduelles doit être prévue, notamment par la planification et l'aménagement des espaces requis pour les trois collectes .

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

- 1° 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;
- 2° lorsqu'une rampe d'accès est nécessaire, une configuration simple, sans palier de changement de direction, est privilégiée;
- 3° 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;
- 4° 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;
- 5° l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doit être réalisé le plus près possible des accès au bâtiment.

**SECTION VI
GARANTIES MONÉTAIRES**

25. La délivrance d'un permis 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 sera libérée au début des travaux de construction de la première phase ou à l'échéance du permis de démolition si les travaux de démolition ne sont pas commencés.

Si les travaux de construction visés par la présente résolution ne sont pas commencés dans un délai de 24 mois suite au début des travaux de démolition, la Ville peut encaisser la garantie à titre de pénalité.

26. La délivrance d'un permis de construction ou celle d'un permis de transformation visant l'agrandissement d'un bâtiment visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000 \$. Cette garantie sera libérée lorsque les travaux d'aménagement des espaces extérieurs seront complétés.

Cependant, 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**

27. Les travaux de construction visés par la présente résolution doivent commencer dans les 60 mois suivant l'adoption de la présente résolution .

28. En cas de non-respect du délai prévu à l'article 27, la présente résolution devient nulle et sans effet.

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

Annexe A

PLAN INTITULÉ « ANNEXE A – PLAN DE LOCALISATION »

Annexe B

PLAN INTITULÉ « ANNEXE B – PROJET DE LOTISSEMENT »

Annexe C

PLAN INTITULÉ « ANNEXE C – PLAN D'IDENTIFICATION DES VOLUMES »

Ce projet n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

ADOPTÉE

40.13 1257077002

Nataliya HOROKHOVSKA

Secrétaire de l'arrondissement

Signée électroniquement le 2 avril 2025