

AVIS PUBLIC



PROMULGATION

PROJET HABITATION - PH-79-003

AVIS est donné par la présente que le conseil d'arrondissement d'Anjou a adopté, lors de la séance du 30 septembre 2025, à 19 h, la résolution suivante:

Projet particulier PH-79-003 – résolution CA25 12217 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 démolition du bâtiment situé au 7151, boulevard des Roseaies et de construction d'un bâtiment résidentiel, lot 1 005 094 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Cette résolution est entrée en vigueur à la date de l'émission du certificat de conformité, soit le 10 octobre 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 15 octobre 2025.

Josée Kenny
Secrétaire d'arrondissement substitut

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

Séance extraordinaire du mardi 30 septembre 2025

Résolution: CA25 12217

Adopter la résolution, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2), visant à autoriser un projet de démolition du bâtiment situé au 7151, boulevard des Roseraies et de construction d'un bâtiment résidentiel, lot 1 005 094 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (PH-79-003)

ATTENDU QUE le premier projet de cette résolution a été adopté à la séance du 9 septembre 2025 par sa résolution CA25 12192;

ATTENDU QUE le projet de résolution a été présenté à l'assemblée publique de consultation tenue le 30 septembre 2025 à 18 h;

Il est proposé par Kristine Marsolais

appuyé par Richard L Leblanc

et unanimement résolu :

D'adopter, 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 du lot 1 005 094 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au plan déposé 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 du bâtiment situé au 7151, boulevard des Roseraies;

2° la construction d'un nouveau bâtiment, son occupation ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs des phases 1A et 1B, illustrées au plan déposé en annexe A du présent sommaire.

3. Pour la réalisation des travaux mentionnés à l'article 2, il est notamment permis de déroger :

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

2° aux articles 10, 79 (ligne 2), 82 (par. 1°), 133, 147, 148, 149, 152, 208 (par. 1°) ainsi qu'à la grille de spécifications de la zone C-505 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, 22.1, 33, 34, 35 et 35.1 du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 45);

4° 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

4. Malgré l'article 10 et de la grille des spécifications de la zone C-505 de l'annexe C du Règlement concernant le zonage RCA 40, les marges minimales de recul applicables pour un usage « H3 - Habitation multifamiliale » sont les suivantes :

- a. marge avant minimale : 6 m
- b. marge latérale minimale : 6 m
- c. marge arrière minimale : 1,5 m

5. Malgré le tableau de l'article 79 (ligne 2 du tableau) et le paragraphe 1° de l'article 82 de ce règlement, un appareil de climatisation peut avoir un empiètement supérieur à 0,3 m dans la cour avant et avoir une profondeur supérieure à 0,3 m.

6. Malgré l'article 133 de ce règlement, lorsque l'angle d'accès au stationnement est de 90°, une allée d'accès située à l'intérieur d'un bâtiment peut avoir une largeur minimale de :

- a. 5,5 m lorsque le stationnement s'effectue d'un seul côté;
- b. 6,1 m lorsque le stationnement s'effectue des deux côtés.

7. Malgré l'article 152 de ce règlement, le nombre minimal de cases de stationnement pour vélo peut excéder 10.

8. Malgré le paragraphe 3° de l'article 208 de ce règlement, il n'y a pas d'obligation de clôturer un terrain d'un usage de la famille commerce contiguë à un terrain d'un usage de la famille habitation.

9. 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.

10. 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.

11. La délivrance d'un permis de construction, visant l'ajout d'une superficie résidentielle, émis en vertu de la présente résolution, est conditionnel à la signature d'une entente qui comprend la cession d'un immeuble en faveur de la Ville à même le site décrit à l'article 1, tel que prévu au paragraphe 1° de l'article 9 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041).

SECTION IV

CADRE BÂTI

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

L'article devient non applicable si aucun usage, de la famille « Commerce », n'est exercé dans le bâtiment.

13. L'emplacement d'un équipement essentiel au fonctionnement du bâtiment ou de l'établissement, notamment une chambre annexe (excluant un transformateur sur socle) 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.

14. Une dalle de propreté destinée à l'entreposage des contenants de matières résiduelles doit être aménagée sur la propriété. L'entreposage extérieur des contenants de matières résiduelles n'est autorisé que les jours de collecte.

SECTION V

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

15. Sur le territoire d'application décrit à l'article 1, il doit y avoir plantation d'un minimum de 44 nouveaux arbres, répartis ainsi:

- a. Un minimum de 30 arbres doit être planté pour la phase 1A et 1B;

- b. Un minimum de 4 arbres doit être planté dans des bacs et situé sur les terrasses et la toiture du bâtiment.

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

SECTION VI

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURAL

17. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, de transformation ou d'un certificat d'autorisation, impliquant une nouvelle construction, 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 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.

18. 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° 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;
- 3° chaque façade ayant front sur une voie de circulation privée doit être traitée avec soin et présenter un caractère architectural s'apparentant à celui d'une façade principale;
- 4° le traitement architectural des bâtiments permet une bonne lisibilité des entrées principales et celles-ci 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.

19. 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 piétons;
- 4° les constructions projetées doivent tenir compte des impacts 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%.

20. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « participer à la création d'environnements structurés, attractifs 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 et de l'ornementation, puis le nombre d'ouvertures et de surfaces vitrées est maximisé, de manière à contribuer à l'animation de la rue et des allées privées;
- 3° la localisation des tours permet l'aménagement d'espace vert de qualité et la plantation d'arbres sur l'ensemble du site;
- 4° l'accès au site des piétons est facilité par l'implantation de trottoirs, traverses et voies sécuritaires;
- 5° des aménagements facilitant l'accès des cyclistes au site et le stationnement des vélos doivent être prévus;
- 6° 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;
- 7° l'aménagement du terrain tend à maximiser la couverture végétale, la plantation d'arbres et la conservation des arbres existants;
- 8° la plantation des arbres en pleine terre est favorisée ou dans une quantité de terre suffisante lors d'une plantation sur dalle;
- 9° les connexions électriques nécessaires à l'installation d'une borne de recharge dans les cases de stationnement doivent être prévues;
- 10° une gestion adéquate des matières résiduelles doit être prévue, notamment par la planification et l'aménagement des espaces requis pour les trois collectes;
- 11° l'implantation de la dalle de propreté doit être en retrait des usages résidentiels.

21. 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 VII

GARANTIES MONÉTAIRES

22. La délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition pour le bâtiment situé au 7151, boul. des Roseraies est conditionnelle au dépôt d'une garantie monétaire au montant de 10% de la valeur au rôle d'évaluation foncière en vigueur du bâtiment à démolir.

Cette garantie sera libérée au début des travaux de construction ou à l'échéance du permis de démolition si les travaux de démolition ne sont pas commencés.

Si les travaux de construction ne sont pas commencés dans un délai de 24 mois suivant la délivrance du permis de démolition, la Ville peut encaisser la garantie à titre de pénalité.

23. 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 garantie monétaire 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.

24. Cette garantie monétaire, au choix du requérant, consiste en l'une ou l'autre des valeurs suivantes :

- 1° une lettre de garantie bancaire irrévocable;
- 2° des obligations payables au porteur émises par le gouvernement du Québec ou du Canada ou par une municipalité québécoise;
- 3° une garantie émise d'un assureur dûment autorisé à faire des opérations d'assurance au Québec en vertu de la Loi sur les assurances (R.L.R.Q., c. A-32);
- 4° une traite bancaire ou un chèque visé.

SECTION VIII

DISPOSITIONS FINALES

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

26. En cas de non-respect du délai prévu à l'article 25, la présente résolution devient nulle et sans effet.

27. 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

PLANS INTITULÉS « ANNEXE A »

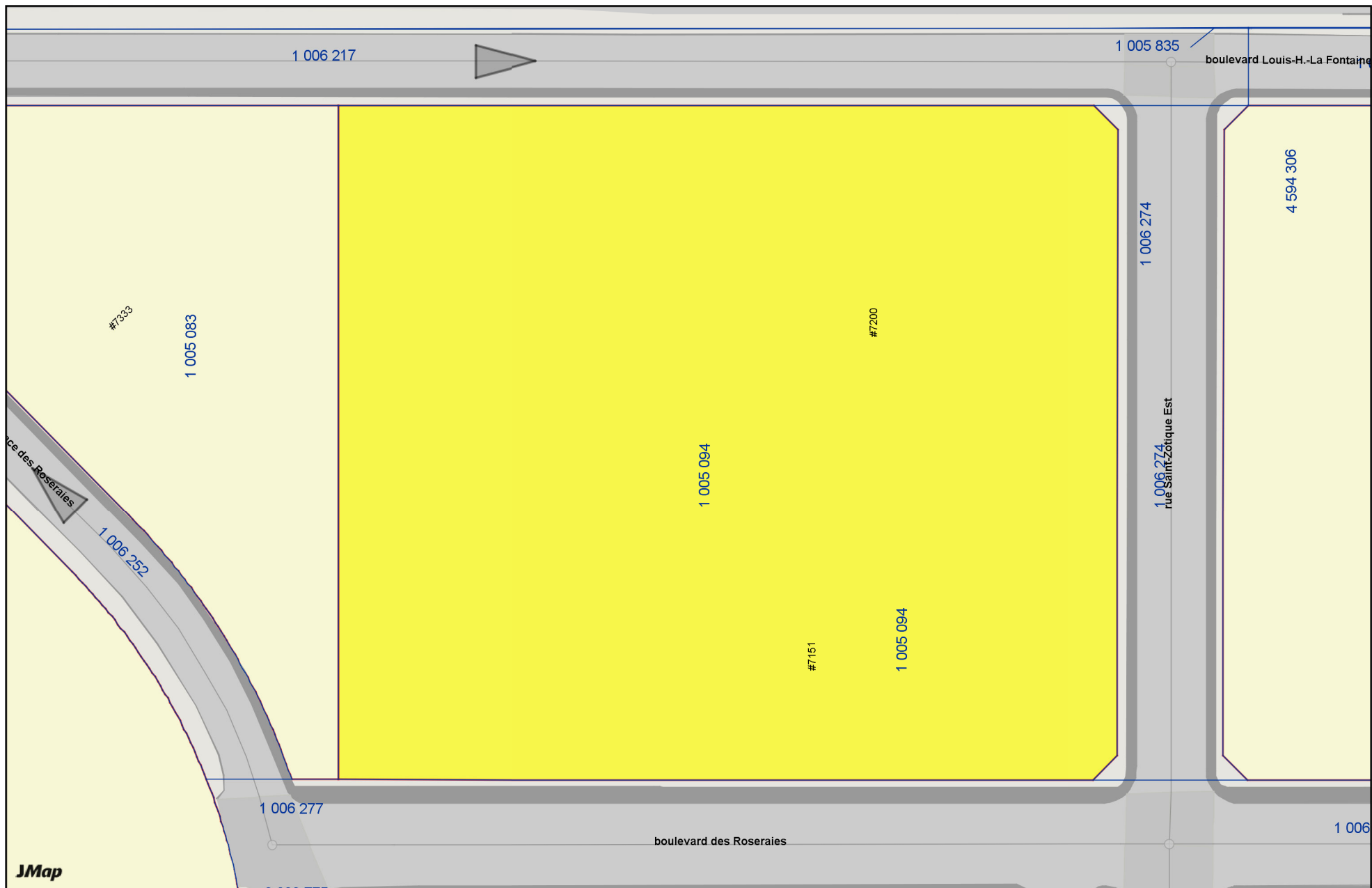
ADOPTÉE

40.09 1258770009

Nataliya HOROKHOVSKA

Secrétaire de l'arrondissement

Signée électroniquement le 1er octobre 2025



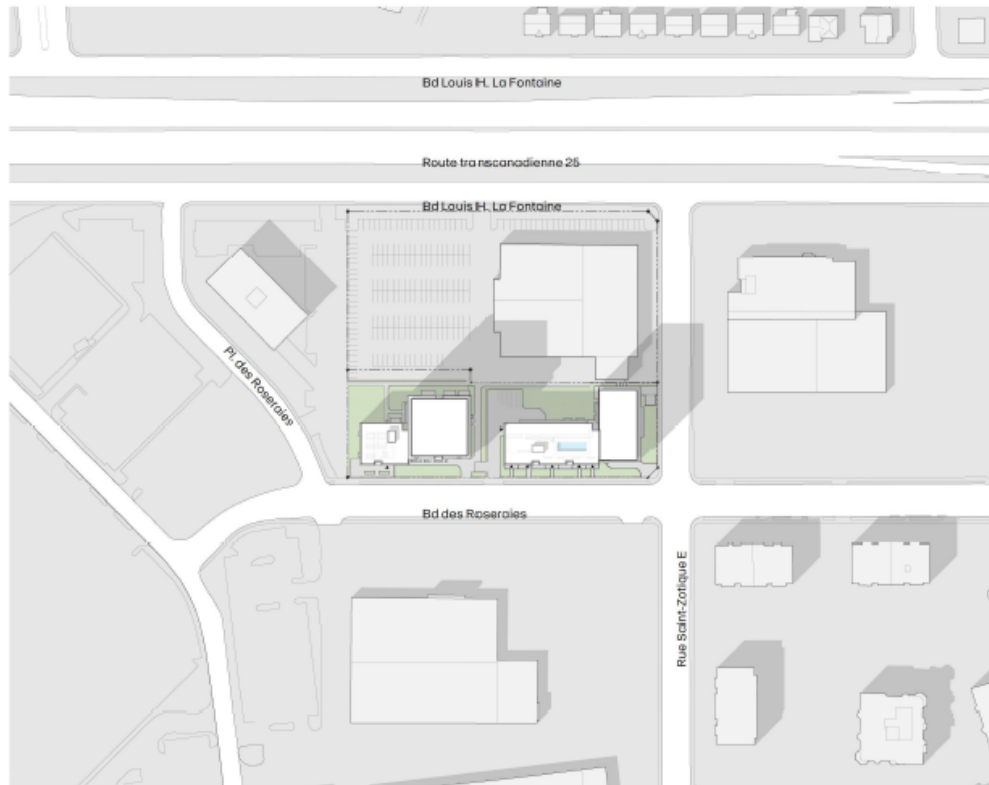
ANNEXE A

Producteur: Ville de Montréal - Arr. Anjou

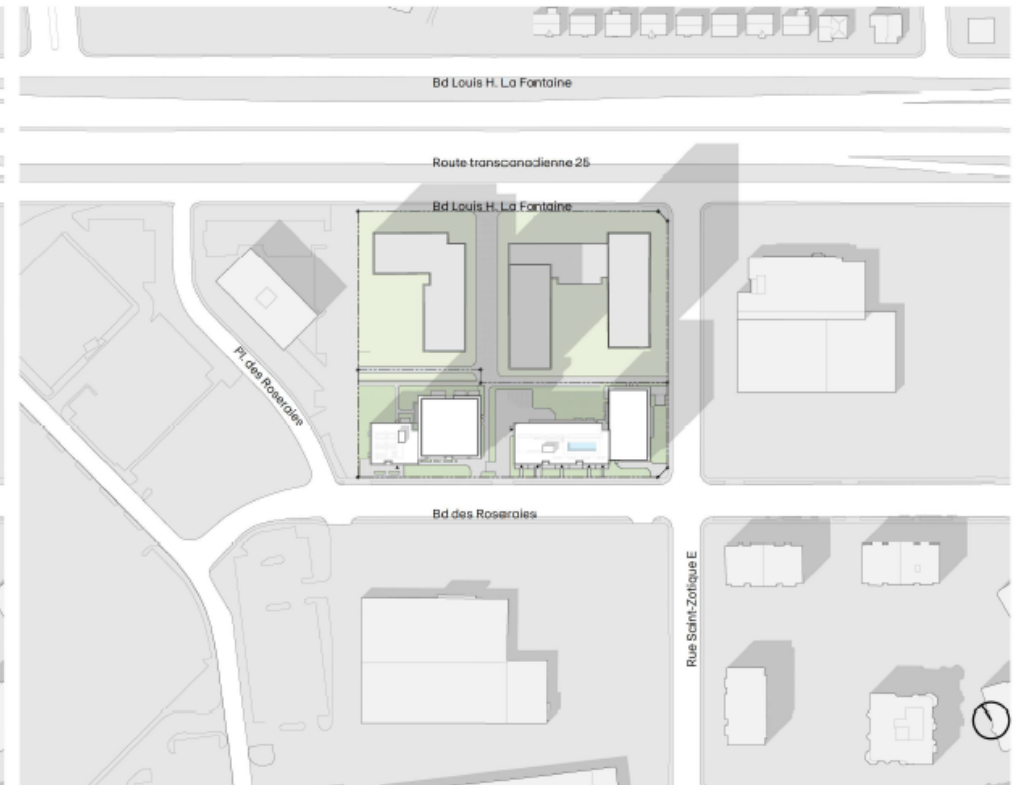
Date: 21/08/2025

1:1000

Phase 1A + 1B



Phase 2



ANNEXE A

Producteur: Extrait du document de présentation préparé par Fahey et daté du 13 juin 2025

Date: 21/08/2025