

Identification		Numéro de dossier : 1200603003
Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Accorder une dérogation mineure relativement à l'apparence et à la hauteur en mètres de l'agrandissement du bâtiment industriel situé au 1620, rue Préfontaine, localisé entre les rues Adam et Ontario Est.	

Contenu

Contexte

La compagnie Lallemand souhaite s'agrandir en prévision d'installer un appareil servant à incinérer les odeurs, localisé du côté du mur nord du bâtiment principal de l'usine. Or, la nouvelle construction ne figure pas sur les plans joints à l'annexe du règlement 01-333 qui gère présentement le site. Il faut donc y déroger.

Le Règlement sur les dérogations mineures peut permettre au conseil d'arrondissement d'octroyer les autorisations nécessaires à la construction du nouveau volume abritant les équipements. Une demande a été déposée à cet effet le 20 avril 2020.

Un sommaire décisionnel connexe est présenté en lien avec cette demande concernant l'approbation d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs en vertu des procédures de l'article 387.2.4 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Description du projet

Le volume projeté s'étend sur une superficie de 250 mètres carrés. Il se trouve sur le mur localisé du côté nord du bâtiment principal, en bordure de l'antenne ferroviaire. Le nouveau volume s'élève à la même hauteur que la partie existante du complexe industriel (17,5 mètres). Le requérant propose de le construire en appui sur des colonnes laissant ainsi l'assise au sol le plus dégagé possible. Le parement extérieur se compose de panneaux métalliques dans les tons de gris.

Description de la propriété et du milieu avoisinant

La superficie du terrain totalise 9 514,4 m². Au nord, on retrouve une voie ferrée qui sépare les installations de l'entreprise d'une coopérative d'habitation (1750-70, rue Préfontaine) et d'un immeuble industriel appartenant également à l'entreprise. La partie sud-ouest du terrain est occupée par une résidence de trois étages comportant six logements et aussi par des bâtiments d'habitation. Du côté est, on remarque la présence d'un immeuble industriel d'un seul étage appartenant au demandeur, occupé

par le centre de distribution de Postes Canada, et par le parc Dézéry/Lafontaine. Un bâtiment dédié à l'entreposage occupe la partie ouest de la rue Moreau.

Réglementation d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275)

La propriété se trouve dans un secteur industriel et de commerce lourd, de moyenne intensité, de catégories I.4A et C.7A. Les trois modes d'implantation y sont autorisés (isolé, jumelé et contigu). La hauteur permise peut varier entre 4 et 12,5 mètres. Le taux d'implantation doit se limiter à 70 %.

Dérogations au Règlement 01-333

Le plan LS-A10-PR dudit règlement gère l'apparence de l'élévation latérale nord de l'usine précisément à l'endroit où se trouve la nouvelle construction. Celle-ci n'apparaît pas sur ce document, ni sur le plan A0-PR ou le nouveau volume n'y figure pas non plus. Celui-ci n'est pas représenté sur le plan A1-PRO qui fixe la hauteur du bâtiment existant seulement.

Dérogação au règlement d'urbanisme 01-275

L'article 662.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) fait référence à l'obligation de respecter la hauteur maximale prescrite en mètres pour le secteur, soit 12,5 mètres. Le bâtiment existant ainsi que son agrandissement dérogent à cette règle.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) suggère d'accueillir favorablement la dérogation en tenant compte des considérations suivantes :

- Sur le plan technique, il semble problématique pour l'entreprise d'installer les appareils sur le toit de l'édifice, compte tenu de la présence et la proximité de nombreux équipements mécaniques déjà en place, ce qui peut lui causer préjudice;
- La construction d'un nouveau volume va permettre le confinement complet de tout l'appareillage antipollution pour le bénéfice des résidents qui habitent tout près;
- Le demandeur a entrepris les démarches auprès des autorités compétentes, de bonne foi, en acquittant les frais d'étude et de publication en bonne et due forme;
- L'octroi de la dérogation demandée ne provoque pas de préjudice aux droits de propriété des propriétaires voisins. L'installation d'un incinérateur d'odeur contribuera à l'améliorer la qualité de l'air pour tout le voisinage.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement cette requête et ne formule aucune exigence particulière à l'égard de cette demande de dérogation mineure.

À sa séance du 5 mai 2020, le comité consultatif d'urbanisme s'est prononcé en faveur du projet d'installation de l'incinérateur d'odeur.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

L'installation d'équipements plus performants sur le plan environnemental apporte une contribution significative à la réduction d'une nuisance qui est très présente dans le quartier.

Impact(s) majeur(s)

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Parution d'un avis public publié en ligne sur le portail Internet de l'arrondissement;
- Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement.

N. B. La zone visée 0156 n'est pas adjacente à une limite d'arrondissement ou d'une municipalité.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

La présente requête déroge aux plans LS-A10-PR, AO-PR et A1-PRO joints à l'annexe B du Règlement 01-333 autorisant l'agrandissement et l'occupation du bâtiment portant le numéro 1650, rue Préfontaine ainsi qu'à l'article 662.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) mais peut être autorisée par le biais du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02-27010, modifié). L'octroi de la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047).

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Sylvain DECOSTE

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 872-6066

Télécop. : 514 872-2312

Endossé par :

Réjean BOISVERT

Chef de division - Division de l'urbanisme

Tél. : 514 872-9635

Télécop. : 514 872-2312

Date d'endossement :

Approbation du Directeur de direction

Pierre-Paul SAVIGNAC

Directeur

Tél. :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1200603003