

**SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT
DU 11 FÉVRIER 2019, 19 H**

10 – Sujets d'ouverture

- .01 Adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 11 février 2019
- .02 Approuver le procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement tenue le 14 janvier 2018 à 19 h 00
- .03 Point d'information des conseillers
- .04 Période de questions du public

20 – Affaires contractuelles

- .01 1198077003 Approuver une convention avec l'organisme « La Transformerie » pour le lancement de son projet pilote pour contrer le gaspillage alimentaire – Accorder une contribution financière totale de 25 000 \$ du surplus pour une période de 6 mois – Autorisation d'un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers – Contrat RPPA19-01008-GG
- .02 1188077002 Approuver une convention avec l'organisme « Y'a quelqu'un l'aut'bord du mur » pour réaliser les actions du programme Éco-quartier dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, d'une durée de deux ans se terminant le 31 décembre 2020 – Accorder une contribution financière totale de 150 000 \$ pour l'année 2019 et de 153 000 \$ pour l'année 2020, à même le budget de fonctionnement – Contrat RPPA19-01009-GG
- .03 1198077001 Approuver une convention avec l'organisme « Nature-Action Québec (NAQ) » pour réaliser les actions du Programme Verdissement et Biodiversité dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie d'une durée de deux ans se terminant le 31 décembre 2020 – Accorder une contribution financière totale de 250 000 \$ pour l'année 2019 et de 255 000 \$ pour l'année 2020, à même le budget de fonctionnement – Contrat RPPA19-01010-GG
- .04 1197951001 Approuver une convention de soutien aux activités de loisir avec l'organisme « L'Oasis des enfants de Rosemont » pour l'année 2019 – Octroyer une contribution financière de 8 709 \$ à même le budget de fonctionnement
- .05 1197050001 Approuver deux ententes avec les organismes « Service des loisirs Angus-Bourbonnière » et « Les loisirs du centre Père-Marquette inc. » pour le soutien à l'organisation et à la gestion des activités entourant les Jeux de Montréal 2019 pour la délégation de l'Arrondissement – Octroyer des contributions financières pour un montant total de 4 250 \$ pour l'année 2019, à même le budget de fonctionnement
- .06 1190963002 Autoriser un protocole d'entente avec l'organisme « Société de développement commercial Petite Italie - Marché Jean-Talon – Montréal » afin de bonifier la programmation d'activités, de compléter ou d'accomplir de nouvelles actions qui sont complémentaires à celles déjà liées par convention avec la Ville de Montréal - Octroyer une contribution financière de 25 000 \$ pour l'année 2019, et autoriser un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers – Contrat RPPC19-01007-GG

- .07 1181663002 Autoriser une dépense totale de 279 539 \$, taxes incluses – Accorder un contrat au montant de 254 126,37 \$, taxes incluses, à « Construction Civiltek inc. », pour la fourniture de mobiliers urbains dans le cadre du projet de réaménagement de l'avenue Shamrock – Appel d'offres public 18-17272 / RPPS18-08065-OP (1 soumissionnaire)
- .08 1181035012 Autoriser une dépense totale de 848 000 \$, taxes incluses – Accorder un contrat de services professionnels d'une valeur maximale de 981 518,12 \$ à « Archipel architecture inc. », « Bouthillette Parizeau inc.», « SDK et associés inc. » et « Marchand Houle et associés inc. », pour la rénovation d'édifices et divers travaux de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie – Appel d'offres public RPPS18-11089 OP (8 soumissionnaires) – Approbation d'un projet de convention à cette fin
- .09 1187277003 Autoriser une dépense de 233 399,25 \$, taxes incluses et une contingence de 11 669,96 \$, taxes incluses, pour la fabrication et l'installation de 700 supports à vélos - Octroyer le contrat à GG Inox inc.» – Appel d'offres public 18-17435 / RPPS18-11091-OP (7 soumissionnaires) – Autoriser un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers pour un montant total de 43 780,85 \$ – Autoriser un virement de crédits du fonds réservé - unités de stationnement, pour un montant total de 180 000 \$
- .10 1194646002 Prendre acte de la cession d'un contrat de services professionnels en ingénierie en raison d'un transfert d'actif du prestataire de services « Les Consultants S.M. inc. » pour le contrat RPPS18-01015-OP (contrat 2)

30 – Administration et finances

- .01 1193879001 Prendre acte du rapport consolidé des décisions déléguées pour la période du 1er au 31 décembre 2018, de la liste des bons de commande approuvés et de la liste des demandes de paiement pour la période comptable du 24 novembre au 31 décembre 2018 en vertu du *Règlement intérieur du conseil d'arrondissement sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés (RCA-23)*
- .02 1183048008 Autoriser une dépense totale de 300 \$ pour la participation d'un élu au Banquet urbain du Jour de la Terre 2019, le jeudi 11 avril 2019
- .03 1183879014 Autoriser des dépenses relatives à des services d'utilité publique, à des biens ou services prévus dans une entente-cadre fournie par le service responsable des achats ou par un service de la Ville de Montréal ou par la Commission des services électriques (CSE), et ce selon les budgets prévus au budget de fonctionnement 2019, et selon la planification des projets du programme triennal d'investissement 2019-2021, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019
- .04 1190081002 Accepter l'offre de service de la ville centre et mandater la direction du Service de la culture pour la gestion des redevances pour la diffusion de musique publiée lors d'activités ou d'événements dans l'Arrondissement auprès de l'organisme « Ré:Sonne », en vertu de l'article 85 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec*.

40 – Réglementation

- .01 Édicter une ordonnance relative à l'installation de panneaux d'arrêt obligatoire à plusieurs intersections du secteur Marconi-Alexandra afin de sécuriser les déplacements actifs
- .02 1190081001 Édicter six ordonnances - Programmation d'événements publics : « Activités hivernales – LRRCR », « Carnaval d'hiver - Course Extrême », « Carnaval de la Petite-Italie », « Le temps des sucres sur la Plaza », « Cuisine mobile Rosemont », « Défi YMCA », « Masson en fête - mai », « Activités - Baseball Rosemont », « Activités - Baseball St-Esprit de Rosemont », « Ouverture de saison - Baseball St-Esprit de Rosemont », « Tournoi de rondelle », « Grand Prix dans la Petite-

Italie », « Défi Triple Jeux », « Tournoi provincial atome de St-Esprit de Rosemont », « Atmosph'Air sur la Plaza », « Ciné-parc Dante », « Fiat Break Out », « Défi atome A », « Vente trottoir de la rentrée », « Semaine italienne de Montréal », « Festival B - Baseball St-Esprit de Rosemont », « Masson en fête - septembre » et « Remise des trophées Baseball St-Esprit de Rosemont »

- .03 1196235001 Édicter une ordonnance afin d'autoriser l'installation de panneaux d'arrêts aux approches est et ouest des intersections de la 23e Avenue et des rues de Bellechasse, Beaubien et Saint-Zotique et à l'approche est seulement à l'intersection de la 23e Avenue et Bélanger, dans le cadre du projet SRB Pie-IX
- .04 1197135001 Donner un avis de motion et déposer un projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs (2019) » (RCA-144-1)
- .05 1180963067 Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), un second projet de résolution autorisant la dérogation à la densité maximale prescrite pour le bâtiment situé au 6570, rue Saint-Hubert
- .06 1180963040 Adopter un règlement intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie » (RCA-148)
- .07 1180963070 Adopter, en vertu du Règlement sur les projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), un premier projet de résolution autorisant la démolition, la construction et une dérogation au Règlement de lotissement de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (RCA-99) pour le bâtiment situé au 4581, rue Sherbrooke Est
- .08 1180963068 Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), un projet de résolution autorisant la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un théâtre de deux étages au 6430, rue Saint-Denis
- .09 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) » (01-279-58) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox, avec modifications
- .10 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0062) » (01-279-58-01) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .11 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0065) » (01-279-58-02) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .12 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0107) » (01-279-58-03) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .13 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0120) » (01-279-58-04) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .14 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0162) » (01-279-58-05) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox

protection des maisons shoebox

- .28 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0264) » (01-279-58-19) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .29 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0309) » (01-279-58-20) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .30 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0322) » (01-279-58-21) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .31 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0350) » (01-279-58-22) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .32 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0370) » (01-279-58-23) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .33 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0372) » (01-279-58-24) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .34 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0399) » (01-279-58-25) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .35 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0427) » (01-279-58-26) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .36 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0435) » (01-279-58-27) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .37 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0480) » (01-279-58-28) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .38 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0481) » (01-279-58-29) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .39 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0492) » (01-279-58-30) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .40 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la

- démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0493) » (01-279-58-31) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .41 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0538) » (01-279-58-32) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .42 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0630) » (01-279-58-33) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .43 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0661) » (01-279-58-34) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .44 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0675) » (01-279-58-35) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .45 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0778) » (01-279-58-36) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .46 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0782) » (01-279-58-37) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .47 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0788) » (01-279-58-38) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox
- .48 1180963048 Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) (Zone 0808) » (01-279-58-39) afin d'améliorer la protection des maisons shoebox

60 - Information

- .01 1197573001 Dépôt au Conseil municipal du bilan annuel sur l'application du règlement sur l'utilisation des pesticides pour le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie au 31 décembre 2018

Le secrétaire d'arrondissement

**Dossier # : 1198077003**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des communications
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 24 a) promouvoir la réduction à la source, le réemploi, le recyclage et la valorisation
Projet :	-
Objet :	Approuver une convention avec l'organisme « La Transformerie » pour le lancement de son projet pilote pour contrer le gaspillage alimentaire- Accorder une contribution financière totale de 25 000\$ pour une période de 6 mois - Autorisation d'un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers (contrat NRS -RPPA19-01008-GG)

Il est recommandé :

D'approuver la convention de contribution financière avec l'organisme «La Transformerie » afin de le soutenir dans la réalisation du projet pilote d'une durée de 6 mois pour la récupération et la transformation des invendus dans des commerces au détail en alimentation dans une perspective de réduction du gaspillage alimentaire dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;

D'autoriser un virement de 25 000 \$ du compte de surplus de gestion affecté divers;

D'octroyer une contribution financière de 25 000 \$ taxes incluses à l'organisme «La Transformerie » conditionnellement à la réalisation du montage financier;

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites à l'intervention de la Direction des relations avec les citoyens, des services administratifs et du greffe de l'Arrondissement;

D'autoriser le secrétaire d'arrondissement à signer ledit protocole d'entente avec l'organisme responsable du projet dans le but d'établir les conditions et modalités du projet.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-30 13:51

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1198077003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des communications
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 24 a) promouvoir la réduction à la source, le réemploi, le recyclage et la valorisation
Projet :	-
Objet :	Approuver une convention avec l'organisme « La Transformerie » pour le lancement de son projet pilote pour contrer le gaspillage alimentaire- Accorder une contribution financière totale de 25 000\$ pour une période de 6 mois - Autorisation d'un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers (contrat NRS -RPPA19-01008-GG)

CONTENU

CONTEXTE

Fort du succès que connaissent les diverses collectes sélectives sur son territoire et en parallèle avec l'élaboration de son nouveau plan local de développement durable, l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie s'engage à diminuer son empreinte écologique en adoptant une approche zéro déchet et invite la population à emboîter le pas. L'Arrondissement formalisait ainsi son engagement dans une démarche zéro déchet par voie de communiqué en août 2017 en implantant un programme zéro déchet dans les bâtiments municipaux et en développant un programme d'accompagnement de foyers désireux d'adopter un mode de vie zéro déchet.

L'organisme *La Transformerie* a sollicité l'Arrondissement en décembre 2018 afin d'obtenir une subvention de 25 000\$ pour le lancement de son projet pilote de récupération des invendus dans des commerces en alimentation sur le territoire de Rosemont-La Petite-Patrie. Ces commerces ayant difficilement accès à la collecte des résidus alimentaires, ces denrées se retrouvent généralement à l'enfouissement. Le projet s'inscrit ainsi dans l'objectif de la *Politique québécoise de la gestion des matières résiduelles* de détourner de l'enfouissement les matières putrescibles d'ici 2022. Selon Recyc-Québec, 63% des résidus alimentaires qui se retrouvent dans les bacs des citoyens canadiens auraient pu être consommés.

Le présent sommaire décisionnel vise à obtenir les sommes nécessaires du compte de surplus divers pour subventionner l'organisme *La Transformerie* dans son projet de lutte au gaspillage alimentaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA18 26 0164 du 4 juin 2018

Autoriser un virement de 68 485 \$ du compte de surplus de gestion affecté - divers pour la mise en place d'une démarche zéro déchet dans les bâtiments municipaux et auprès de foyers de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie

DESCRIPTION

La Transformerie est un organisme à but non lucratif fondé en juillet 2017 dont la mission est de sensibiliser au gaspillage alimentaire par la transformation de certains aliments invendus des épiceries et fruiteries de l'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie (RPP). Il s'agit d'un projet d'anti-gaspillage alimentaire qui fait de la gestion écoresponsable des invendus des commerces de détail en alimentation.

L'organisme demande une contribution financière pour son projet pilote qui sera lancé en avril 2019, ce projet s'échelonnait sur une période de 6 mois. Dans une logique d'économie circulaire, l'organisme mettra sur pied un service de collecte pour les invendus des commerces tout en leur revendant des délicieuses tartinades en conserve fabriquées à partir d'une partie des fruits et des légumes collectés. Cette offre de produit innovante mettra en lumière l'engagement du commerçant à réduire son gaspillage ainsi que la qualité des produits bruts.

Pour bien boucler la boucle et afin d'aider à satisfaire les besoins en denrées d'organismes en dépannage alimentaire, une partie des denrées collectées sera redistribuée. Ce service a été développé en collaboration avec les commerçants pour répondre à leurs besoins. Le projet pilote sera mené avec 8 commerces partenaires dans le but d'acquiescer de l'expérience pour guider **structurer un service de collecte, de transformation et de distribution**.

Le projet pilote cherche à répondre à divers objectifs:

- Acquiescer une expérience en logistique (collecte) et en mise en marché;
- Aller chercher les données probantes pour guider le développement d'un modèle de production de plus grande échelle adapté aux capacités et à la mission de *La Transformerie*;
- Développer et nourrir une notoriété ainsi qu'une relation de confiance avec les partenaires immédiats;
- Faire connaître plus *La Transformerie* à travers ses produits;
- Mise en place du programme de bénévolat et développement de la fidélisation des bénévoles.

La convention qui sera signée avec l'organisme prévoira une reddition de compte des dépenses associées à la contribution financière de l'Arrondissement ainsi qu'un rapport final remis par l'organisme et faisant état des indicateurs présentés dans la proposition de projet de l'organisme. Le montage financier présenté par l'organisme dans le Projet démontre que certaines subventions ne sont pas encore confirmées. L'octroi de la présente contribution financière est conditionnelle à ce que le montage financier soit complété et que l'organisme démontre que ces subventions ont été octroyées.

JUSTIFICATION

Le projet pilote de *La Transformerie* s'inscrit dans la démarche zéro déchet de l'Arrondissement par l'évitement du gaspillage alimentaire des invendus dans les commerces de détail en alimentation.

L'organisme travaille de concert avec de nombreux acteurs de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie dont des organismes en dépannage alimentaire afin de redistribuer rapidement les invendus dans la communauté. Ceci permet de créer un maillage entre les commerçants et les organismes du milieu et de fournir des aliments plus frais à la population. L'organisme a reçu le support de PME-MTL dans l'élaboration de leur

plan d'affaires ainsi que l'appui officiel de l'Association des détaillants en alimentations du Québec.

Ce projet apparaît complémentaire à notre Défi zéro déchet qui s'adresse uniquement à nos citoyens résidentiels. *La Transformerie* permettra d'impliquer des citoyens commerciaux dans les efforts de réduction des déchets de l'Arrondissement et aura potentiellement des répercussions positives pour d'autres commerçants.

La Division des communications et du développement durable recommande l'octroi d'une subvention de 25 000\$ pour la réalisation du projet pilote de *La Transformerie* à la condition d'obtenir un montage financier complet tel qu'indiqué dans le projet par l'organisme (document joint au présent sommaire décisionnel).

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Virement de 25 000 \$ du compte surplus divers

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ce projet s'inscrit dans les priorités d'intervention et dans les cibles collectives du plan Montréal durable 2016-2020.

Une action à cet égard a d'ailleurs été intégrée au plan local de développement durable 2017-2020 de l'Arrondissement:

Action 6 - Réduire et valoriser les matières résiduelles :

- o Sensibiliser les citoyens à la réduction à la source, au réemploi, au recyclage et à la valorisation des matières résiduelles (RDD, TIC, encombrants, etc.), afin d'augmenter la participation aux collectes et autres services;

- o Sensibiliser les citoyens à l'importance de recycler et de participer à la collecte des résidus alimentaires.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Aucune opération de communication particulière

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Remise du montage financier complété

Signature de la convention en février

Rapport final à remettre à la fin du projet, au plus tard le 31 octobre 2019

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :
Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services
administratifs et du greffe (Annik GAGNON)

Autre intervenant et sens de l'intervention**Parties prenantes**

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Marilou DESCHÊNES
Agente de recherche en développement
durable

ENDOSSÉ PAR

Le : 2019-01-28

Lucie PAQUIN
C/d communications et adjointe à la direction

**Dossier # : 1188077002**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des communications
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 24 i) encourager la mise en œuvre du développement durable en tenant compte de l'évolution des connaissances et des pratiques dans ce domaine
Projet :	-
Objet :	Approuver une convention avec l'organisme «Y'a QuelQu'un l'aut'bord du mur» pour réaliser les actions du programme Éco-quartier dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie d'une durée de deux ans se terminant le 31 décembre 2020 - Accorder une contribution financière totale de 150 000 \$ pour l'année 2019 et de 153 000\$ pour l'année 2020, à même le budget de fonctionnement (contrat NRS - RPPA19-01009-GG)

Il est recommandé :

D'approuver la convention de contribution financière avec l'organisme « Y'a QuelQu'un l'aut'bord du mur (YQQ) » afin de le soutenir dans la réalisation du programme Éco-quartier dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie d'une durée de deux ans se terminant le 31 décembre 2020;

D'octroyer une contribution financière de 150 000 \$ pour l'année 2019 et de 153 000 \$ pour l'année 2020 à l'organisme «Y'a QuelQu'un l'aut'bord du mur (YQQ) » pour la réalisation du programme Éco-quartier dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie d'une durée de deux ans se terminant le 31 décembre 2020;

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel;

D'autoriser le secrétaire d'arrondissement à signer ledit protocole d'entente avec l'organisme responsable du projet dans le but d'établir les conditions et modalités du projet.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-30 13:51

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1188077002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des communications
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 24 i) encourager la mise en œuvre du développement durable en tenant compte de l'évolution des connaissances et des pratiques dans ce domaine
Projet :	-
Objet :	Approuver une convention avec l'organisme «Y'a QuelQu'un l'aut'bord du mur» pour réaliser les actions du programme Éco-quartier dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie d'une durée de deux ans se terminant le 31 décembre 2020 - Accorder une contribution financière totale de 150 000 \$ pour l'année 2019 et de 153 000\$ pour l'année 2020, à même le budget de fonctionnement (contrat NRS - RPPA19-01009-GG)

CONTENU

CONTEXTE

Le programme Éco-quartier est un programme créé en 1995 par la Ville de Montréal. La responsabilité en a été transférée aux arrondissements en 2002, lors de la fusion municipale. En septembre 2018, le programme Éco-Quartier a été révisé par la Division des communications et du développement durable pour mieux englober les priorités de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie en matière de développement durable, notamment la gestion des matières résiduelles, l'éco-civisme et la mobilité durable. En décembre 2018, la Division des communications et du développement durable a lancé un appel de proposition sur invitation à cinq organismes à but non lucratif de la région métropolitaine de Montréal parmi lesquels quatre ont répondu.

Suite à l'analyse des dossiers proposés, la Division des communications et du développement durable a sélectionné l'organisme YQQ comme mandataire du nouveau programme Éco-Quartier 2019-2020.

La Division des communications et du développement durable travaillera en étroite collaboration avec l'organisme mandataire afin de mener à bien ce programme, la Direction des travaux publics soutiendra le programme Éco-quartier pour les volets gestion des matières résiduelles et propreté et écocivisme.

L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie entend confier un mandat d'une durée de deux ans à l'organisme "YQQ". Cette entente se terminera le 31 décembre 2020.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA17 26 0369 du 14 décembre 2017

Approbation de la convention avec l'organisme « Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) inc. », d'une durée d'un an, se terminant le 31 décembre 2018 et octroi d'une contribution financière de 362 364 \$, pour l'année 2018 pour la réalisation des activités du programme Écoquartier dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie (contrat numéro RPPA17-11070-GG)

CA15 26 0079 du 7 avril 2015

Approbation d'un avenant modifiant la convention avec l'organisme « Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) inc. », d'une durée de 3 ans, se terminant le 31 décembre 2017, relatif aux activités du programme Écoquartier dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (contrat numéro RPPL14-11049-GG)

CA14 26 0350 du 1er décembre 2014

Approbation d'une convention avec l'organisme « Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) inc. », d'une durée de 3 ans, se terminant le 31 décembre 2017 – Octroi d'une contribution financière totale de 1 210 478 \$, pour la réalisation des activités du programme Écoquartier dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie (contrat numéro RPPL14-11049-GG)

CA10 26 0340 du 9 décembre 2013

Approbation de la convention avec l'organisme Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) inc., d'une durée d'un an, se terminant le 31 décembre 2014 et octroi d'une contribution financière de 325 529 \$, pour l'année 2014 pour la réalisation des activités du programme Écoquartier dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie (contrat numéro RPPL 13-11103-GG)

CA12 26 0362 du 3 décembre 2012

Autorisation d'une dépense au montant de 6 258 \$ à même le compte de surplus de gestion affecté et approbation d'un avenant modifiant la convention conclue avec la « Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) inc. », dans le cadre du programme Écoquartier Rosemont-La Petite-Patrie - Octroi d'une indexation annuelle de 2 % pour l'année 2013 (RPPL 13-01012-GG)

CA10 26 0340 du 6 décembre 2010

Approbation d'une convention avec l'organisme Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) inc. - Octroi d'une contribution financière de 307 374 \$ pour l'année 2011 et de 312 888 \$ pour chacune des années 2012 et 2013, pour la réalisation des activités du programme Éco-quartier

DESCRIPTION

L'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie confie, par l'octroi d'une contribution financière, à un organisme communautaire voué à l'environnement, la responsabilité de la gestion du programme Éco-quartier 2019-2020 sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement. La contribution financière servira à financer les activités présentées par l'organisme gestionnaire.

L'organisme "YQQ" a préparé un plan d'action axé sur cinq volets d'intervention tels que stipulé dans l'appel de proposition: la gestion des matières résiduelles, la propreté et l'éco-civisme, la mobilité durable, la gestion patrouille bleue et verte ainsi que la participation à la vie citoyenne et associative de l'arrondissement. Ce plan a fait l'objet d'une évaluation et d'une approbation par la Division des communications et du développement durable. Les actions proposées reposent sur des fondements qui reflètent les intérêts des citoyens de

l'arrondissement, soit la mobilisation citoyenne, les projets collaboratifs, l'adéquation avec le milieu et l'innovation sociale.

Les responsabilités et implications se partagent de la façon suivante : l'organisme communautaire est responsable de la réalisation des actions de sensibilisation, de mobilisation, d'accompagnement et d'éducation qui touchent les volets d'intervention du programme. La Division des communications et du développement durable est responsable de l'application de la convention, du suivi du plan d'action et de communication à la population. La Direction des travaux publics apportera un soutien en matière d'expertise à l'égard de la sensibilisation à la gestion des matières résiduelles et à la propreté.

Le plan d'action final sera remis par l'organisme au maximum le 28 février 2019.

JUSTIFICATION

L'organisme "YQQ", fondé en 2003, a comme mission la promotion de la sauvegarde et de la gestion saine de l'environnement, de la mobilisation citoyenne autour de solutions et d'alternatives profitables pour toute la communauté. L'expertise de cet organisme dans le domaine de l'environnement se traduit par de nombreux projets tels que l'implantation des bacs bruns, des ateliers et services-conseils en matière de gestion des matières résiduelles, l'enlèvement des graffitis et la réalisation de plans de déplacement. L'organisme est entre autres responsable de l'éco-quartier de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Ces réalisations ainsi que son équipe multidisciplinaire témoignent de son expérience solide dans les divers volets d'intervention du programme. L'organisme a par ailleurs collaboré avec l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie dans le cadre de l'enlèvement de graffitis en 2018.

Pour assurer un bon service aux citoyens, l'organisme s'engage à avoir un local sur le territoire de l'arrondissement et à participer à la vie associative et citoyenne. L'organisme a également démontré une santé financière adéquate pour soutenir le programme Éco-quartier de l'Arrondissement.

Le programme Éco-quartier continue à jouer un rôle déterminant concernant l'éducation relative à l'environnement auprès des résidants de l'arrondissement. Les nombreux projets qui ont vu le jour depuis son implantation et l'engouement des citoyens rosemontois démontrent qu'ils se mobilisent et qu'ils sont prêts à agir pour améliorer leur milieu de vie. Le programme Éco-quartier vise à les accompagner dans cette démarche.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Les crédits requis seront pris à même le budget de fonctionnement de la Division des communications et du développement durable pour un montant total de 150 000 \$ pour l'année 2019 et un montant total de 153 000 \$ (bonification de 2 %) pour l'année 2020. Les crédits seront disponibles au budget de fonctionnement de la Division des communications, sous réserve de son approbation par les instances. Un bon de commande sera émis en février 2019 et en 2020 pour la seconde année du programme.

La somme sera remise à l'Organisme en quatre versements :

- un premier versement équivalent à **50%** de la contribution financière dans les trente (30) jours de la signature de la Convention,
- un deuxième versement équivalent à **40%** de la contribution financière à la remise du bilan mi-annuel,
- un troisième versement équivalent à **5%** de la contribution financière à la remise du sommaire de plan d'action,

- et un quatrième versement équivalent à **5%** de la contribution financière à la remise du bilan final.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le plan d'action proposé par "YQQ" dans le cadre du programme Éco-quartier s'inscrit dans les priorités d'intervention du plan Montréal durable 2016-2020.

Ces actions ont été intégrées au plan local de développement durable de l'arrondissement, elles contribueront à réaliser des mesures de mise en œuvre et à atteindre les cibles des actions suivantes :

- Action 1 - Augmenter la part modale des déplacements à pied, à vélo ou en transport en commun;
- Action 6 - Réduire et valoriser les matières résiduelles;
- Action 7 - Optimiser la gestion de l'eau;
- Action 9 - Lutter contre les inégalités et favoriser l'inclusion;
- Action 13 - Poursuivre le développement de quartiers viables;
- Action 14 - Verdir l'économie;
- Action 16 - Organiser des événements écoresponsables.

Les interventions du programme Éco-quartier dans Rosemont–La Petite-Patrie demeurent à dimension locale et la stratégie d'intervention mise sur la sensibilisation, la mobilisation, l'accompagnement et l'éducation des citoyens. Le citoyen pourra considérer le programme Éco-quartier comme référence principale en ce qui a trait à l'environnement dans sa vie quotidienne.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Certains outils de communications pourront être développés par l'Arrondissement, en collaboration avec l'OBNL, pour supporter ses activités de promotion. Le site internet de l'Arrondissement ainsi que les fiches 311 en lien avec les activités du programme seront mis à jour.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Pour les activités en 2019

Plan d'action avec les indicateurs à jour des activités et plan de communication 2019 28 février 2019

Bilan mi-annuel des activités du 1er janvier au 30 juin 30 juillet 2019

Sommaire du plan d'action avec les indicateurs à jour des activités du 1er janvier au 30 septembre 15 octobre 2019

Bilan final des activités du 1er janvier au 31 décembre 20 janvier 2020

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :
Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services
administratifs et du greffe (Annik GAGNON)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Marilou DESCHÊNES
Agente de recherche en développement
durable

ENDOSSÉ PAR

Le : 2019-01-28

Lucie PAQUIN
C/d communications et adjointe à la direction



Dossier # : 1198077001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des communications
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 24 c) favoriser l'amélioration constante de la qualité des eaux riveraines, des sols de la ville et de l'air et promouvoir des mesures afin d'augmenter les îlots de fraîcheur
Projet :	-
Objet :	Approuver une convention avec l'organisme « Nature-Action Québec (NAQ) » pour réaliser les actions du Programme Verdissement et Biodiversité dans l'arrondissement de Rosemont -La Petite-Patrie d'une durée de deux ans se terminant le 31 décembre 2020 - Accorder une contribution financière totale de 250 000 \$ pour l'année 2019 et de 255 000\$ pour l'année 2020, à même le budget de fonctionnement (contrat NRS - RPPA19-01010-GG)

Il est recommandé :

D'approuver la convention de contribution financière avec l'organisme « Nature-Action Québec (NAQ) » afin de le soutenir dans la réalisation du programme *Verdissement et Biodiversité* dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie d'une durée de deux ans se terminant le 31 décembre 2020;

D'octroyer une contribution financière de 250 000\$ pour l'année 2019 et de 255 000 \$ pour l'année 2020 à l'organisme «Nature-Action Québec (NAQ) » pour la réalisation du programme *Verdissement et Biodiversité* dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie d'une durée de deux ans se terminant le 31 décembre 2020;

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel;

D'autoriser le secrétaire d'arrondissement à signer ledit protocole d'entente avec l'organisme responsable du projet dans le but d'établir les conditions et modalités du projet.

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1198077001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des communications
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 24 c) favoriser l'amélioration constante de la qualité des eaux riveraines, des sols de la ville et de l'air et promouvoir des mesures afin d'augmenter les îlots de fraîcheur
Projet :	-
Objet :	Approuver une convention avec l'organisme « Nature-Action Québec (NAQ) » pour réaliser les actions du Programme Verdissement et Biodiversité dans l'arrondissement de Rosemont -La Petite-Patrie d'une durée de deux ans se terminant le 31 décembre 2020 - Accorder une contribution financière totale de 250 000 \$ pour l'année 2019 et de 255 000\$ pour l'année 2020, à même le budget de fonctionnement (contrat NRS - RPPA19-01010-GG)

CONTENU

CONTEXTE

Depuis 2009, l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie s'est investi dans le verdissement en soutenant des initiatives citoyennes sur le domaine public et privé, notamment par la réalisation de ruelles vertes et la déminéralisation de carrés d'arbres. Ces diverses actions étaient auparavant gérées dans le cadre du programme Éco-quartier dont la responsabilité a été transférée aux arrondissements en 2002, lors de la fusion municipale. En septembre 2018, l'Arrondissement a décidé de créer un nouveau programme pour reprendre et bonifier ces initiatives.

De par sa situation géographique, Montréal se situe dans une zone riche en biodiversité. L'effritement de la biodiversité à l'échelle mondiale notamment en lien avec l'urbanisation et les changements climatiques constitue une raison évidente pour la création d'espaces naturels sur le territoire de Rosemont-La Petite-Patrie.

Les espaces naturels urbains fournissent plusieurs services écologiques tels que la régulation de la température et la purification de l'air, mais également des effets physiologiques et psychologiques bénéfiques pour l'être humain.

De ce fait, l'Arrondissement souhaite encourager les projets citoyens de verdissement afin d'accroître la qualité du milieu de vie, mais également la protection de la biodiversité urbaine par la mise en place d'un nouveau programme *Verdissement et Biodiversité*. Les objectifs de ce programme sont de:

1. Développer et mettre en oeuvre des projets de verdissement et de protection de la biodiversité dans la communauté;

2. Mobiliser les différents acteurs du milieu pour assurer la pérennité des projets à long terme;
3. Sensibiliser, informer et éduquer les résidents à l'importance du verdissement et de la biodiversité;
4. Créer et maintenir des liens avec les différents partenaires du milieu.

En décembre 2018, la Division des communications et du développement durable a lancé un appel de proposition sur invitation à cinq organismes à but non lucratif de la région métropolitaine de Montréal parmi lesquels trois ont répondu.

Suite à l'analyse des dossiers proposés, la Division des communications et du développement durable a sélectionné l'organisme Nature-Action Québec (NAQ) comme mandataire du nouveau programme *Verdissement et Biodiversité*.

L'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie entend confier un mandat d'une durée de deux ans à l'organisme NAQ. Cette entente se terminera le 31 décembre 2020.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA17 26 0369 du 14 décembre 2017

Approbation de la convention avec l'organisme « Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) inc. », d'une durée d'un an, se terminant le 31 décembre 2018 et octroi d'une contribution financière de 362 364 \$, pour l'année 2018 pour la réalisation des activités du programme Écoquartier dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie (contrat numéro RPPA17-11070-GG)

CA15 26 0079 du 7 avril 2015

Approbation d'un avenant modifiant la convention avec l'organisme « Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) inc. », d'une durée de 3 ans, se terminant le 31 décembre 2017, relatif aux activités du programme Écoquartier dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (contrat numéro RPPL14-11049-GG)

CA14 26 0350 du 1er décembre 2014

Approbation d'une convention avec l'organisme « Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) inc. », d'une durée de 3 ans, se terminant le 31 décembre 2017 – Octroi d'une contribution financière totale de 1 210 478 \$, pour la réalisation des activités du programme Écoquartier dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie (contrat numéro RPPL14-11049-GG)

CA10 26 0340 du 9 décembre 2013

Approbation de la convention avec l'organisme Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) inc., d'une durée d'un an, se terminant le 31 décembre 2014 et octroi d'une contribution financière de 325 529 \$, pour l'année 2014 pour la réalisation des activités du programme Écoquartier dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie (contrat numéro RPPL 13-11103-GG)

CA12 26 0362 du 3 décembre 2012

Autorisation d'une dépense au montant de 6 258 \$ à même le compte de surplus de gestion affecté et approbation d'un avenant modifiant la convention conclue avec la « Société de développement environnemental de Rosemont (SODER) inc. », dans le cadre du programme Écoquartier Rosemont-La Petite-Patrie - Octroi d'une indexation annuelle de 2 % pour l'année 2013 (RPPL 13-01012-GG)

CA10 26 0340 du 6 décembre 2010

Approbation d'une convention avec l'organisme Société de développement environnemental

de

Rosemont (SODER) inc. - Octroi d'une contribution financière de 307 374 \$ pour l'année 2011 et de 312 888 \$ pour chacune des années 2012 et 2013, pour la réalisation des activités du programme Éco-quartier

DESCRIPTION

L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie confie, par l'octroi d'une contribution financière, à un organisme communautaire voué au verdissement, la responsabilité de la gestion du programme *Verdissement et Biodiversité* sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement. La contribution financière servira à financer les activités présentées par l'organisme gestionnaire.

L'organisme NAQ a préparé un plan d'action axé sur plusieurs volets d'intervention tels que stipulé dans l'appel de proposition, notamment les ruelles vertes, la campagne "Faites comme chez vous" et "Jardin de rue". Ce plan a fait l'objet d'une évaluation et d'une approbation par la Division des communications et du développement durable.

Les responsabilités et implications se partagent de la façon suivante : l'organisme communautaire est responsable de la réalisation des actions de sensibilisation, de mobilisation, d'accompagnement et de verdissement qui touchent les volets d'intervention du programme. La Division des communications et du développement durable est responsable de l'application de la convention, du suivi du plan d'action et de communication à la population.

Le plan d'action final sera remis par l'organisme au maximum le 28 février 2019.

JUSTIFICATION

NAQ est une entreprise d'économie sociale qui oeuvre à la protection de l'environnement depuis 32 ans. L'expertise de cet organisme dans le domaine de l'environnement se traduit par de nombreux projets tels que la réalisation de ruelles vertes dans d'autres arrondissements, la création d'îlots de biodiversité en milieu urbain et la renaturalisation de milieux naturels. L'organisme est entre autres responsable de l'éco-quartier de l'arrondissement de Verdun depuis 2008 et de celui de l'arrondissement de Saint-Léonard depuis 2011 et a autrefois géré l'éco-quartier de l'arrondissement Plateau Mont-Royal. Ces réalisations ainsi que son équipe multidisciplinaire comprenant des architectes de paysage, des biologistes ainsi que des horticulteurs témoignent de son expertise en matière de verdissement.

Pour assurer un bon service aux citoyens, l'organisme s'engage à avoir un local sur le territoire de l'arrondissement et a établi une stratégie d'implantation dans le milieu. L'organisme a également démontré une santé financière adéquate pour soutenir le programme *Verdissement et Biodiversité* de l'Arrondissement.

Les actions de verdissement sont très populaires auprès des résidents de l'arrondissement. Les nombreux projets qui ont vu le jour depuis son implantation et l'engouement des citoyens démontrent qu'ils se mobilisent et qu'ils sont prêts à agir pour améliorer leur milieu de vie. Chaque année, de nombreux groupes citoyens présentent à l'Arrondissement des projets d'embellissement de leur milieu de vie. Le programme *Verdissement et Biodiversité* visera à les accompagner dans leurs démarches.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Les crédits requis seront pris à même le budget de fonctionnement de la Division des communications et du développement durable pour un montant total de 250 000\$ pour l'année 2019 et un montant total de 255 000\$ (bonification de 2%) pour l'année 2020. Les crédits seront disponibles au budget de fonctionnement de la Division des

communications et du développement durable, sous réserve de son approbation par les instances. Un bon de commande sera émis en février 2019 et en 2020 pour la seconde année du programme.

La somme sera remise à l'Organisme en quatre versements :

- un premier versement équivalent à **50%** de la contribution financière dans les trente (30) jours de la signature de la Convention,
- un deuxième versement équivalent à **40%** de la contribution financière à la remise du bilan mi-annuel,
- un troisième versement équivalent à **5%** de la contribution financière à la remise du sommaire de plan d'action,
- et un quatrième versement équivalent à **5%** de la contribution financière à la remise du bilan final.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le plan d'action proposé par NAQ dans le cadre du programme *Verdissement et Biodiversité* s'inscrit dans les priorités d'intervention du plan Montréal durable 2016-2020. Ces actions ont été intégrées au plan local de développement durable 2017-2020 de l'arrondissement, elles contribueront à réaliser des mesures de mise en œuvre et à atteindre les cibles des actions suivantes :

- Action 4 - Protéger et enrichir la forêt urbaine et la biodiversité;
- Action 5 - Accroître le verdissement du cadre bâti;
- Action 7 - Optimiser la gestion de l'eau;
- Action 12 - Intégrer l'agriculture urbaine et les saines habitudes de vie à l'ADN des quartiers;
- Action 13 - Poursuivre le développement de quartiers viables.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Certains outils de communications seront développés par l'Arrondissement, en collaboration avec l'OBNL, notamment pour supporter ses activités de promotion.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Pour les activités en 2019

Plan d'action avec les indicateurs à jour des activités et plan de communication 2019 28 février 2019

Plans des ruelles vertes et des fermetures partielles 2019 20 avril 2019

Description des projets de verdissement 2019 20 avril 2019

Bilan mi-annuel des activités du 1er janvier au 30 juin 30 juillet 2019

Sommaire du plan d'action avec les indicateurs à jour des activités du 1er janvier au 30 septembre 15 octobre 2019

Bilan final des activités du 1er janvier au 31 décembre 20 janvier 2020

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :
Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe (Annik GAGNON)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Marilou DESCHÊNES
Agente de recherche en développement durable

ENDOSSÉ PAR

Lucie PAQUIN
C/d communications et adjointe à la direction

Le : 2019-01-28



Dossier # : 1197951001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division des sports et des loisirs
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 22 a) soutenir et faire connaître, avec l'appui des partenaires du milieu, une offre de services diversifiée et complémentaire répondant aux besoins évolutifs de la population et promouvoir un mode de vie actif
Projet :	-
Objet :	Approuver une convention de soutien aux activités de loisir avec l'organisme « L'Oasis des enfants de Rosemont » pour l'année 2019 – Octroyer une contribution financière de 8 709 \$ à même le budget de fonctionnement

Il est recommandé :

D'approuver la convention de soutien aux activités de loisir à intervenir entre la Ville de Montréal, arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et l'organisme « L'Oasis des enfants de Rosemont », pour l'année 2019.

D'autoriser le directeur de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social à signer pour et au nom de la Ville de Montréal, arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, ladite convention avec contribution financière.

D'octroyer à cette fin à « L'Oasis des enfants de Rosemont » une contribution financière de 8 709 \$, toutes taxes incluses, le cas échéant prise à même le budget de fonctionnement de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social. Ladite contribution financière sera versée à l'organisme selon les conditions prévues à la convention .

De mandater le directeur de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social pour s'assurer du respect des balises et de la bonne utilisation des fonds octroyés.

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites à l'intervention de la Direction des relations avec les citoyens, des services administratifs et du greffe de l'Arrondissement.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-02-04 11:31

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1197951001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division des sports et des loisirs
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 22 a) soutenir et faire connaître, avec l'appui des partenaires du milieu, une offre de services diversifiée et complémentaire répondant aux besoins évolutifs de la population et promouvoir un mode de vie actif
Projet :	-
Objet :	Approuver une convention de soutien aux activités de loisir avec l'organisme « L'Oasis des enfants de Rosemont » pour l'année 2019 – Octroyer une contribution financière de 8 709 \$ à même le budget de fonctionnement

CONTENU

CONTEXTE

Selon la *Loi sur les compétences municipales*, la Ville de Montréal est maître d'œuvre du développement et de l'organisation du loisir sur son territoire. Cette loi est complétée par des décrets particuliers à chacune des neuf plus grandes villes du Québec. Ainsi, on peut lire dans la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* que le conseil d'arrondissement exerce les compétences de la Ville de Montréal à l'égard des parcs et des équipements culturels, de sport ou de loisir situés sur son territoire et qu'il est également responsable de l'organisation des loisirs sportifs et socioculturels.

Dans ce contexte, l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie peut soutenir des organismes à but non lucratif dont il reconnaît le savoir-faire dans le domaine des sports et loisirs, tout en partageant une volonté commune de mieux répondre aux besoins évolutifs de la population. Cette pratique a par ailleurs fait ses preuves au fil des ans. Ce partenariat proposé s'appuie sur les trois principes du développement du loisir public adoptés par l'Association québécoise du loisir municipal soit : le citoyen est et doit être l'acteur principal de son loisir, la maîtrise d'œuvre en loisir doit être confiée au niveau le plus près du citoyen, c'est-à-dire la communauté locale, et la qualité de vie du citoyen repose sur la mise en commun de toutes les ressources dont dispose la communauté.

Considérant la programmation proposée par « L'Oasis des enfants de Rosemont » en adéquation avec les besoins des jeunes du quartier de Rosemont, la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social de Rosemont–La Petite-Patrie recommande d'appuyer la programmation de l'organisme pour une nouvelle année.

Le présent dossier décisionnel vise à :

- approuver une convention de soutien aux activités de loisir pour « L'Oasis des enfants de Rosemont », se terminant au 31 décembre 2019 ;

- octroyer, à cet effet, une contribution financière de 8 709 \$, toutes taxes incluses, le cas échéant, à cet organisme à but non lucratif pour l'année 2019.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA15 260318 - 7 décembre 2015 - Approbation de deux conventions de soutien aux activités de loisir 2016-2018 avec les organismes « La Place des enfants » et « L'Oasis des enfants de Rosemont » – Octroi de contributions financières totalisant de 25 116 \$ chacun, pour la période allant du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2018 (RPPL15-11076-GG et RPPL15-11077-GG) [1153769004]

CA13 260248 - 3 septembre 2013 - Octroi d'une contribution financière de 2 400 \$ à l'organisme « L'Oasis des enfants de Rosemont » pour l'embauche d'un moniteur pour la saison estivale 2013 [1133769002]

CA12 260057 - 12 mars 2012 - Octroi d'une contribution financière de 500 \$ à l'organisme « L'Oasis des enfants de Rosemont » pour la réalisation de la programmation spéciale de la relâche scolaire 2012 [1123769001]

CA12 260368 - 3 décembre 2012 - Approbation de deux conventions de soutien en loisir 2013-2015 avec les organismes « La Place des enfants » et « L'Oasis des enfants de Rosemont » – Octroi de contributions financières totales de 23 669 \$ chacun pour la période allant du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2015 [1125934006]

CA11 260212 - 4 juillet 2011 - Octroi d'une contribution financière de 1 000 \$ à l'organisme « L'Oasis des enfants de Rosemont » pour la réalisation de la programmation estivale 2011, notamment pour l'achat de fournitures d'art plastique, d'équipements de loisirs culturels, scientifiques et sportifs [1111239001]

DESCRIPTION

La convention de soutien aux activités de loisir consiste à offrir une aide à la réalisation d'une offre de service en activités parascolaires pour les enfants de 5 à 12 ans, dans la formule d'une maison de jeunes. Pour l'année 2019, l'organisme « L'Oasis des enfants de Rosemont » sollicite de nouveau l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie afin de poursuivre ses activités destinées aux jeunes résidents du quartier Rosemont, auprès de qui il oeuvre depuis 1995. Ouverte du lundi au vendredi, de 15 h à 18 h, pendant l'année scolaire, la programmation proposée par l'organisme pour l'année 2019 est jugée pertinente et en phase avec les besoins de la clientèle visée.

« L'Oasis des enfants de Rosemont » offre des activités de loisir dans le cadre d'une mission à caractère éducative et sociale, auprès d'enfants en difficultés d'apprentissage, de socialisation et de comportement. Un ratio d'encadrement plus bas et un encadrement plus soutenu caractérisent la programmation afin de permettre aux enfants de bénéficier d'activités de loisir dans leur milieu, et ce, gratuitement, tant que les enfants sont membres de l'organisme. Leurs activités se tiennent au 2555, rue Holt à Montréal, ancien presbytère de l'église Sainte-Gemma-Galgani acquis par l'organisme en 2012, et dans le gymnase de l'école primaire Charles-Bruneau.

La nouvelle convention maintiendra, pour l'année 2019, une offre d'activités de loisir au bénéfice de jeunes ayant des besoins d'encadrement particuliers, tout en permettant à la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social d'actualiser son processus d'octroi pour assurer une cohérence avec plusieurs programmes de soutien en sports et loisirs qu'elle a révisés en 2018.

JUSTIFICATION

La Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social (DCSLDS) de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie a évalué la programmation réalisée par l'organisme en 2018. Cette évaluation a permis de constater que l'organisme respecte les exigences d'encadrement décrites à l'intérieur de la convention alors en vigueur et répond aux besoins des jeunes auxquels il s'adresse. De plus, l'organisme atteint une clientèle qui n'est pas rejointe dans le cadre de la programmation de loisir du secteur, surtout en raison du ratio moniteur-enfant plus élevé qu'elle nécessite.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Le montant maximal de contribution financière pour l'année 2019 à octroyer à « L'Oasis des enfants de Rosemont » est de 8 709 \$, toutes taxes incluses, le cas échéant. Il inclut une augmentation de 2 % par rapport à l'année 2018.

Cette contribution financière sera versée comme suit :

1. un premier versement, dans les trente jours suivant la signature de la convention par les deux parties ;
2. un second et dernier versement, dans les trente jours suivant la remise d'un rapport annuel d'activités et du bilan des revenus et dépenses, jugés conformes par la DCSLDS.

	1er versement	2e versement	TOTAL 2019
L'Oasis des enfants de Rosemont	7 839 \$	870 \$	8 709 \$

Les crédits requis sont disponibles au budget de fonctionnement 2019 de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social de l'arrondissement de Rosemont –La Petite-Patrie.

Numéro d'engagement RO1901BF02

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le projet à soutenir répond à la priorité d'assurer l'accès à des quartiers durables, à échelle humaine et en santé, notamment l'action 14 « Encourager la pratique de l'activité physique » du plan d'action Montréal durable 2016-2020.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

L'ensemble des activités permet aux jeunes de développer leur autonomie et un sentiment d'appartenance à un groupe. L'absence de contribution financière obligerait l'organisme à suspendre sa programmation, ce qui aurait des impacts directs sur les services offerts à la clientèle jeunesse du secteur.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

La promotion des activités est assurée par les liens que l'organisme entretient avec les écoles primaires du secteur, le milieu institutionnel (ex. : CIUSSS) et le milieu communautaire.

L'organisme doit mettre en évidence la participation (financière et matérielle) de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie dans toute publicité relative aux activités visées par la convention, selon les normes encadrant l'utilisation de l'identité visuelle de l'Arrondissement ; cette publicité devant être approuvée avant diffusion. Ces normes sont contenues dans le Guide d'utilisation du logo de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, élaboré pour mieux identifier nos partenariats.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Février 2019 : Signature de la convention et premier versement

1. 2019 : Réalisation des activités et reddition de comptes (ex.: rapports de fréquentation)
2. Automne 2019 : Évaluation annuelle
3. Décembre 2019 : Échéance de la convention et production d'un rapport et d'un bilan d'activités
4. Janvier 2020 : Second et dernier versement

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :
Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe (Dat-Minh TRUONG)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Élise MOUGIN
Agente de développement

ENDOSSÉ PAR

Daniel MOREAU
directeur(trice) - cult. sp. lois. & dev.soc. en
arrondissement

Le : 2019-01-29



Dossier # : 1197050001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division des sports et des loisirs
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 22 a) soutenir et faire connaître, avec l'appui des partenaires du milieu, une offre de services diversifiée et complémentaire répondant aux besoins évolutifs de la population et promouvoir un mode de vie actif
Projet :	-
Objet :	Approbation de deux ententes avec les organismes « Service des loisirs Angus-Bourbonnière » et « Les loisirs du centre Père-Marquette inc. » pour le soutien à l'organisation et à la gestion des activités entourant les Jeux de Montréal 2019 pour la délégation de l'Arrondissement – Octroyer des contributions financières pour un montant total de 4 250 \$ pour l'année 2019, à même le budget de fonctionnement

Il est recommandé :

D'approuver deux ententes entre l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et les organismes « Service des loisirs Angus-Bourbonnière » et « Les loisirs du centre Père-Marquette inc. » afin de les soutenir dans l'organisation et la gestion des activités entourant les Jeux de Montréal 2019 pour la délégation de l'Arrondissement.

D'autoriser le directeur de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social à signer pour et au nom de la Ville de Montréal, arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, lesdites ententes.

D'octroyer à cet effet des contributions financières totalisant un montant maximal de 4 250 \$, à même le budget de fonctionnement de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social, selon la répartition suivante :

Organisme	Montant
Service des loisirs Angus-Bourbonnière	3 700 \$
Les loisirs du centre Père-Marquette inc.	550 \$

De mandater le directeur de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social pour s'assurer du respect des balises et de la bonne utilisation des fonds octroyés.

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites à l'intervention de la Direction des relations avec les citoyens, des services administratifs et du greffe de l'Arrondissement.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-29 08:55

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1197050001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division des sports et des loisirs
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 22 a) soutenir et faire connaître, avec l'appui des partenaires du milieu, une offre de services diversifiée et complémentaire répondant aux besoins évolutifs de la population et promouvoir un mode de vie actif
Projet :	-
Objet :	Approbation de deux ententes avec les organismes « Service des loisirs Angus-Bourbonnière » et « Les loisirs du centre Père-Marquette inc. » pour le soutien à l'organisation et à la gestion des activités entourant les Jeux de Montréal 2019 pour la délégation de l'Arrondissement – Octroyer des contributions financières pour un montant total de 4 250 \$ pour l'année 2019, à même le budget de fonctionnement

CONTENU

CONTEXTE

Le présent dossier marque l'adoption de deux ententes qui seront en vigueur dès leurs signatures, et ce, jusqu'au 8 mai 2019, pour le soutien à l'organisation et à la gestion des activités entourant les Jeux de Montréal 2019 pour la délégation de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA18 26 0007 - 15 janvier 2018 Ratification d'un protocole d'entente avec l'organisme « Service des loisirs Angus-Bourbonnière » - Octroi d'une contribution financière de 10 883 \$, à même le budget de fonctionnement, pour le soutien à l'organisation et la gestion des Jeux de Montréal 2018 [1177050002]

CA16 26 0036 - 16 janvier 2017 Ratification d'un protocole d'entente avec l'organisme « Service des loisirs Angus-Bourbonnière » - Octroi d'une contribution financière de 10 883 \$, à même le budget de fonctionnement, pour le soutien à l'organisation et la gestion des Jeux de Montréal 2017 [1167050004]

CA16 26 0036 - 1er février 2016 Ratification d'un protocole d'entente avec l'organisme « Service des loisirs Angus-Bourbonnière » - Octroi d'une contribution financière de 10 883 \$, à même le budget de fonctionnement, pour le soutien à l'organisation et la gestion des Jeux de Montréal 2016 [1157050006]

CA12 26 0366 - 3 décembre 2012 Approbation de conventions de partenariat avec divers organismes dont le « Service des loisirs Angus-Bourbonnière » et de contributions financières au Programme activités de loisir, pour la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2018. Une portion étant alors dédiée au soutien à l'organisation et à la gestion d'activités liées aux Jeux de Montréal, soit 10 256 \$ pour 2013, 10 461 \$ pour 2014 et 10 670 \$ pour 2015 [1125934004]

DESCRIPTION

Événement sportif annuel tenu depuis 1978, les Jeux de Montréal sont avant tout une grande fête du sport où la participation est au coeur de l'exploit. Ils sont inspirés des Jeux olympiques d'été de 1976 et l'édition 2019, qui se tiendra du 3 au 7 avril 2019, marquera leur 42e anniversaire. L'esprit sportif qui anime l'ensemble des activités reliées aux Jeux de Montréal permet aux jeunes athlètes de s'initier à la compétition dans une atmosphère de camaraderie, alors que les notions d'efforts, d'esprit d'équipe et d'accomplissement prennent tout leur sens. Les Jeux de Montréal constituent un événement aux multiples facettes. En plus des compétitions et des cérémonies protocolaires, un programme d'animation complète ce grand rassemblement. Plusieurs compétitions de sélection ont lieu avant cet événement. Chaque arrondissement et ville liée est responsable de mettre sur pied sa délégation en collaboration avec les centres de loisirs, les clubs sportifs et tous ses partenaires.

Grâce au soutien financier de l'Arrondissement, le « Service des loisirs Angus-Bourbonnière » et « Les loisirs du centre Père-Marquette inc. » pourront organiser et gérer des activités pour la délégation de l'Arrondissement, lors des Jeux de Montréal 2019.

Dès la signature des ententes et jusqu'au début mai 2019, les organismes proposent de réaliser un projet comportant les volets suivants :

« Service des loisirs Angus-Bourbonnière »:

- Soutien aux communications et promotion des Jeux de Montréal 2019;
- Présence et participation au comité local de coordination de l'événement;
- Suivi régulier du budget alloué pour les Jeux de Montréal 2019;
- Organisation des préliminaires de certaines disciplines sportives (badminton et karaté);
- Prise en charge des chefs de délégation de certaines disciplines sportives;
- Suivis des inscriptions des athlètes dans les délais prescrits;
- Coordination de la surveillance au complexe sportif Claude-Robillard durant les Jeux de Montréal 2019;
- Gestion des autobus et de la surveillance qui en découle lors de la cérémonie de clôture;
- Surveillance et animation des athlètes à la cérémonie de clôture se déroulant au complexe sportif Claude-Robillard ainsi que lors du transport;
- Participation à l'élaboration du bilan général des Jeux de Montréal.

« Les loisirs du centre Père-Marquette inc. »:

- Soutien à l'organisation de la compétition préliminaire d'athlétisme;
- Soutien aux communications et promotion des Jeux de Montréal 2019;
- Prise en charge des chefs de délégation de certaines disciplines sportives;
- Suivis des inscriptions des athlètes dans les délais prescrits.

JUSTIFICATION

Pour l'édition 2019, l'Arrondissement fait appel à deux organismes qui assureront une participation optimale aux Jeux de Montréal 2019 via les disciplines sportives offertes par ces organismes. L'offre complémentaire des activités offertes par le « Service des loisirs Angus-Bourbonnière » et « Les loisirs du centre Père-Marquette inc. », permettra d'atteindre le principal objectif des Jeux de Montréal qui est de faire vivre, aux jeunes Montréalais âgés de 6 à 12 ans, une première expérience de la compétition dans des installations de haut niveau tout en les sensibilisant aux bienfaits de l'activité physique et en développant un bon esprit sportif.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Les crédits requis de la somme de 4 250 \$ pour le soutien à l'organisation et la gestion des activités entourant les Jeux de Montréal 2019 pour la délégation de l'Arrondissement sont disponibles à même le budget de fonctionnement de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social.

Organisme	Montant
Service des loisirs Angus-Bourbonnière	3 700 \$
Les loisirs du centre Père-Marquette inc.	550 \$

Numéro d'engagement : RO7050001

DÉVELOPPEMENT DURABLE

En encourageant la pratique de l'activité physique, la réalisation des activités sportives reliées aux Jeux de Montréal contribue à la priorité « Assurer l'accès à des quartiers durables, à échelle humaine et en santé » du plan d'action Montréal durable 2016-2020.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

- Renforcer la participation du milieu et la prise en charge, en partenariat, d'activités de sports et de loisirs, ainsi que le soutien à l'encadrement des Jeux de Montréal.
- Permettre aux jeunes, lors des Jeux de Montréal, de bénéficier d'une animation de qualité.
- Accueillir adéquatement les jeunes athlètes tout au long des Jeux de Montréal.
- Accueillir, animer et encadrer les athlètes lors de la cérémonie de clôture à la toute fin de ces Jeux.

L'absence de contribution mettrait en péril la participation des jeunes de l'Arrondissement aux Jeux de Montréal.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Diffusion des informations concernant les lieux et les événements reliées aux Jeux de Montréal 2019 (préliminaire athlétisme, cérémonie de clôture du complexe sportif Claude-Robillard et autres préliminaires) auprès des citoyens de l'Arrondissement (via des formulaires d'inscription et informations sur le site web de l'Arrondissement ou via les médias sociaux).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

L'agent de développement de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social participe, tel que convenu dans les ententes, au comité local. Il réalise conjointement avec les représentants des deux organismes, diverses étapes du projet qui sont les suivantes :

- Préliminaire de badminton au centre Étienne-Desmarteau;

- Préliminaire d'athlétisme au centre Étienne-Desmarteau;
- Préliminaire de karaté au centre Étienne-Desmarteau;
- Cérémonie d'ouverture des Jeux de Montréal le 3 avril 2019 au complexe sportif Claude-Robillard;
- Compétition des Jeux de Montréal du 3 au 7 avril 2019, principalement au complexe sportif Claude-Robillard, complexe sportif de Saint-Laurent, centre Pierre-Charbonneau, centre Étienne-Desmarteau et sur divers sites;
- Cérémonie de clôture des Jeux de Montréal le 7 avril 2019 au complexe sportif Claude-Robillard.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :
Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe (Dat-Minh TRUONG)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Gabriel CYR-GUAY
Agent de développement

ENDOSSÉ PAR

Daniel MOREAU
Directeur - direction de la culture, des sports et du développement social

Le : 2019-01-22

**Dossier # : 1190963002**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autoriser un protocole d'entente avec l'organisme « Société de développement commercial Petite Italie - Marché Jean-Talon - Montréal » afin de bonifier la programmation d'activités, de compléter ou d'accomplir de nouvelles actions qui sont complémentaires à celles déjà liées par convention avec la Ville de Montréal - Octroyer une contribution financière de 25 000 \$ pour l'année 2019 et autoriser un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers (contrat RPPC19-01007-GG)

Il est recommandé :

1. D'approuver une convention avec contribution financière avec l'organisme « Société de développement commerciale Petite Italie - Marché Jean-Talon - Montréal » afin de bonifier, de compléter ou d'accomplir de nouvelles actions qui sont complémentaires à celles déjà liées par convention avec la Ville de Montréal;
2. D'autoriser le secrétaire d'arrondissement à signer ladite convention pour et au nom de la Ville de Montréal, arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
3. D'autoriser un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers d'un montant maximal de 25 000 \$;
4. D'octroyer le versement d'une contribution financière exceptionnelle d'un montant maximal de 25 000 \$, taxes incluses, pour l'année 2019, pour la mise en oeuvre de ladite convention;
5. D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au présent dossier;
6. De mandater le directeur du Développement du territoire et des études techniques afin d'assurer le suivi de la convention et de la bonne utilisation des fonds octroyés.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-29 16:41**Signataire :**

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1190963002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autoriser un protocole d'entente avec l'organisme « Société de développement commercial Petite Italie - Marché Jean-Talon - Montréal » afin de bonifier la programmation d'activités, de compléter ou d'accomplir de nouvelles actions qui sont complémentaires à celles déjà liées par convention avec la Ville de Montréal - Octroyer une contribution financière de 25 000 \$ pour l'année 2019 et autoriser un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers (contrat RPPC19-01007-GG)

CONTENU

CONTEXTE

L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie souhaite convenir d'une entente de financement supplémentaire, ponctuelle et exceptionnelle auprès de la Société de développement commercial (SDC) Petite Italie - Marché Jean-Talon – Montréal, pour l'année 2019.

Par son action, la SDC Petite Italie - Marché Jean-Talon – Montréal contribue à l'amélioration de la qualité du milieu de vie dont elle est une composante essentielle. Ce faisant, elle participe à la poursuite du mandat de la Direction du développement du territoire et des études techniques, qui consiste à développer des relations d'affaires et de partenariat avec les acteurs économiques de son territoire, collaborer à l'animation du milieu, participer aux activités des partenaires, offrir un support logistique lors de l'organisation d'événements et contribuer financièrement à divers projets qui ont une incidence sur la vitalité et le dynamisme économique des secteurs commerciaux et industriels de Rosemont–La Petite-Patrie.

Par l'attribution de cette contribution financière supplémentaire, ponctuelle et exceptionnelle au financement régulier, l'Arrondissement souhaite favoriser les initiatives de la SDC Petite Italie - Marché Jean-Talon – Montréal concernant l'animation du milieu, la promotion et la mise en valeur de son territoire, ainsi que la mise en œuvre de projets de développement.

Cette entente de financement doit contribuer à bonifier le contenu de l'événement signature de la SDC, à savoir le Grand Prix de la Petite-Italie (juin 2019), qui se tient parallèlement aux activités de la semaine du Grand Prix de Formule 1, de même que deux événements de plus petites envergures, mais néanmoins représentatifs de l'identité italienne du quartier, soit le Carnaval de la Petite-Italie (mars 2019) et le Fiat Breakout (juillet 2019). Le budget de ces activités est complété à même le budget opérationnel de la SDC et la recherche de commandites.

La proposition de la SDC Petite Italie - Marché Jean-Talon – Montréal de dédier les fonds demandés à l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie à l'animation de son milieu

s'inscrit dans l'une des orientations majeures de sa planification stratégique réalisée en 2017 avec le soutien financier de la Ville de Montréal :

1. Maintenir le caractère de La Petite-Italie comme quartier habité;
2. Asseoir La Petite-Italie comme pôle de destination touristique;
3. **Renforcer le concept de quartier animé;**
4. Faire de La Petite-Italie une référence de la gastronomie et du savoir-faire montréalais;
5. Faire de l'histoire du quartier une véritable expérience urbaine;
6. Travailler les liens de proximité et les connexions entre La Petite-Italie et ses quartiers voisins complémentaires; et
7. Travailler le positionnement et le caractère distinctif des trois composantes structurantes du quartier (le marché Jean-Talon, le boulevard Saint-Laurent et les rues transversales)

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution CA17 26 0181 (5 juin 2017) - Autorisation d'un protocole d'entente avec l'organisme « Société de développement commercial Petite Italie - Marché Jean-Talon - Montréal » afin de bonifier la programmation d'activités, de compléter ou d'accomplir de nouvelles actions qui sont complémentaires à celles déjà liées par convention avec la Ville de Montréal - Octroi d'une contribution financière de 54 000 \$ pour l'année 2017, et autorisation d'un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers.
Résolution CA18 26 0246 (4 septembre 2018) - Approuver une convention avec l'organisme « Société de développement commercial Petite Italie - Marché Jean-Talon - Montréal » afin de bonifier, de compléter ou d'accomplir de nouvelles actions qui sont complémentaires à celles déjà liées par convention avec la Ville de Montréal - Octroyer une contribution financière d'un maximum de 31 000 \$ pour l'année 2018 - Autoriser un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers.

DESCRIPTION

La SDC Petite Italie - Marché Jean-Talon – Montréal propose d'allouer les fonds (25 000 \$) issus de la présente demande, aux trois activités décrites ci-dessous :

1) Bonification des animations gratuites dans le cadre du *Grand Prix Petite-Italie*

Depuis quelques années déjà, la SDC Petite-Italie s'adjoint les services de firmes spécialisées pour l'accompagner dans l'organisation de son principal événement promotionnel, le *Week-end du Grand Prix de la Petite-Italie*. Cela fait un certain temps que les membres de la SDC souhaitent redéfinir l'événement. C'est pourquoi la présence d'une agence spécialisée dans l'événementiel est une aide précieuse pour la SDC. Afin de réaliser la transition d'un événement de type vente trottoir classique, qui ne semble plus répondre adéquatement aux besoins exprimés par les membres et la clientèle, à un événement qui met davantage l'accent sur des animations à caractère culturel et festif, l'organisation a besoin de cet accompagnement et d'un financement conséquent pour offrir des animations gratuites dans la programmation.

Le montage financier de l'événement pour son édition 2019 prévoit un budget de 75 000 \$. La contribution de la SDC provenant des cotisations de ses membres est de 30 000 \$. La contribution demandée à l'Arrondissement est de 17 500 \$. La part résiduelle du budget, soit 27 500 \$, proviendra de partenaires et de commanditaires que la firme aura pour mandat de recruter.

Le *Week-end du Grand Prix de la Petite-Italie* est l'un des deux événements majeurs à se tenir annuellement dans le quartier et il attire environ 200 000 visiteurs sur le site, le

boulevard Saint-Laurent, lors des trois jours de festivités. La SDC Petite-Italie estime les retombées économiques de l'événement à près de 1 000 000 \$ pour l'ensemble de la communauté d'affaires, alors qu'elle remarque une augmentation de l'achalandage de l'ordre de 73 % sur le site du marché Jean-Talon pendant cette période. L'événement promotionnel phare de la SDC Petite-Italie recèle donc un potentiel économique encore sous-exploité auquel il convient d'accorder un financement conséquent pour lui permettre de se renouveler pour faire face à la concurrence féroce qui sévit lors de la semaine du Grand Prix de Formule 1.

La contribution demandée à l'Arrondissement de 17 500 \$ servira à assurer des animations gratuites (jeux géants) pour les visiteurs et la bonification du forfait de l'agence. Le bilan de l'édition 2018 est joint au présent sommaire.

2) Contribution financière à l'organisation du *Carnaval de la Petite-Italie*

Pour la troisième édition de cet événement, la SDC Petite-Italie souhaite soutenir l'organisme mandataire dans la réalisation d'un défilé extérieur et d'une halte gastronomique.

Avec le soutien financier de l'Arrondissement, la SDC Petite-Italie compte réaliser les objectifs suivants :

- Animer le quartier au début du mois de mars, une période généralement plus calme et moins colorée;
- Augmenter l'achalandage commercial;
- Renforcer l'identité de marque du quartier par la mise en valeur d'une activité sociale traditionnelle, le carnaval, qui unit le Québec à l'Italie (ex.: Carnaval de Venise);
- Renforcer la promotion commerciale saisonnière auprès de la communauté d'affaires : la tradition du carnaval incite à la vente des produits typiques, notamment gastronomiques, mais également d'objets décoratifs et festifs;
- Promouvoir le quartier et se démarquer par la mise en valeur d'une activité *unique* à Montréal.

La contribution demandée à l'arrondissement est de 5 000 \$ et vise uniquement la réalisation du défilé extérieur et la halte gastronomique. Aucun montant n'est versé pour les activités payantes intérieures, spectacles ou ateliers. Le bilan de l'édition 2018 est joint au présent sommaire.

3) Contribution financière à l'organisation du *Fiat Breakout*

Depuis sa première édition, le Fiat Breakout se positionne comme un événement familial, organisé le premier dimanche du mois de juillet.

Environ 5 000 personnes participent annuellement à cette journée d'activités, sur la *Via Dante*, au cœur de la Petite Italie pour vivre au rythme de la *docle vita*. Y sont rassemblés : des voitures iconiques au pur design italien, des jeux pour enfants et des terrasses des commerces du quartier.

La contribution demandée à l'Arrondissement est de 2 500 \$ et vise la location des jeux pour enfants et les communications liées à l'événement. Le bilan de l'édition 2018 est joint au présent sommaire.

JUSTIFICATION

La SDC Petite Italie - Marché Jean-Talon – Montréal propose d'utiliser la contribution financière exceptionnelle de l'Arrondissement afin de bonifier l'animation du milieu, d'augmenter le potentiel d'attractifs, la visibilité et la notoriété du quartier; de faciliter la promotion et la mise en valeur de son territoire et de ses membres et, finalement, de favoriser la venue de nouveaux investissements.

En ce sens, les actions proposées par la SDC Petite Italie - Marché Jean-Talon – Montréal participent à la réalisation du mandat de la Direction du développement du territoire et des études techniques de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie, notamment en ce qui concerne la collaboration à l'animation du milieu et la contribution financière à divers projets qui ont une incidence sur la vitalité et le dynamisme économique des secteurs commerciaux du territoire.

Finalement, la présente convention s'inscrit dans le cadre de l'Action 2.13 du chapitre 21 – Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie du Plan d'urbanisme de Montréal – Partie II, qui prévoit [...] de soutenir [les] initiatives [des SDC] visant à renforcer l'activité et l'attrait des rues commerçantes.

Pour ces raisons et par le présent sommaire, la Direction du développement du territoire et des études techniques recommande l'octroi de la contribution financière de 25 000 \$ demandée par la SDC Petite Italie - Marché Jean-Talon – Montréal pour l'année 2019.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Le montant de la contribution financière supplémentaire, ponctuelle et exceptionnelle versée en 2019 s'élève à 25 000 \$. Les crédits sont disponibles à même le compte de surplus de gestion affecté - divers de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie.

La somme sera remise en deux versements, soit :

1. 22 500 \$ correspondant à 90% de la valeur de la contribution dans les 30 jours de la signature de la convention ci-jointe; et
2. 2 500 \$ correspondant à 10 % de la valeur de la contribution dans les 30 jours du dépôt du rapport final jugé conforme par le directeur de la Direction du développement du territoire et études techniques.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :
Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services
administratifs et du greffe (Annik GAGNON)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jean-François SIMONEAU
conseiller en planification

ENDOSSÉ PAR

Le : 2019-01-28

Daniel LAFOND
Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

**Dossier # : 1181663002**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autoriser une dépense totale de 279 539,00 \$, taxes incluses – Accorder un contrat au montant de 254 126,37\$, taxes incluses, à « Construction Civiltek inc . », pour la fourniture de mobiliers urbains dans le cadre du projet de réaménagement de l'avenue Shamrock – Appel d'offres public 18-17272 / RPPS18-08065-OP (1 soumissionnaire)

Il est recommandé :

D'autoriser une dépense de 279 539,00 \$, taxes incluses, pour la fourniture de mobiliers urbains dans le cadre du projet de réaménagement de l'avenue Shamrock;

D'accorder au seul soumissionnaire, « Construction Civiltek inc. », ce dernier ayant présenté une soumission conforme, le contrat à cette fin, au prix de sa soumission, soit 254 126,37 \$, taxes incluses, conformément aux documents de l'appel d'offres public numéro 18-17272, le cas échéant] [RPPV18-02020-OP] (1 soumissionnaire);

D'autoriser une dépense de 25 412,63 \$ \$, (incluant les taxes), à titre de budget de contingences;

D'imputer ces dépenses conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-25 16:30**Signataire :** Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1181663002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autoriser une dépense totale de 279 539,00 \$, taxes incluses – Accorder un contrat au montant de 254 126,37\$, taxes incluses, à « Construction Civiltek inc . », pour la fourniture de mobiliers urbains dans le cadre du projet de réaménagement de l'avenue Shamrock – Appel d’offres public 18-17272 / RPPS18-08065-OP (1 soumissionnaire)

CONTENU

CONTEXTE

Le marché Jean-Talon et le boulevard Saint-Laurent sont deux composantes indissociables de l’imaginaire et du dynamisme urbain du secteur de la Petite-Italie. Depuis le tournant des années 2010, l’avenue Shamrock s’est imposée comme une autre composante singulière du quartier en étant progressivement investie d’une animation urbaine unique au fil des aménagements temporaires qui y ont été réalisés.

Une consultation publique, ayant permis de dresser un bilan complet des expériences d'aménagement temporaires, a été tenue à l'automne 2016 par le Centre d'écologie urbaine de Montréal. Cette consultation a également permis d'établir les principes et les orientations d'aménagement devant guider le réaménagement permanent de l'avenue Shamrock. À la lumière de l'évolution du quartier et de l'expérience positive tirée des interventions temporaires, l'avenue Shamrock et les abords du marché Jean-Talon font maintenant l'objet d'un réaménagement permanent qui répond aux attentes de l'ensemble des riverains et des visiteurs de la Petite Italie et du marché Jean-Talon. En effet, depuis l'été 2018, l'Arrondissement a entrepris le réaménagement de l’avenue Shamrock (boulevard Saint-Laurent à l’avenue Casgrain) et de la place du marché.

Parmi les objectifs poursuivis par le projet de réaménagement figure la conception d’éléments de mobilier urbain sur mesure. Dans ce contexte, l'Arrondissement a mandaté la firme «Signature Design Communication» pour la conception de mobilier urbain sur mesure et l’élaboration des plans et devis visant le réaménagement de l'avenue Shamrock.

Dans le cadre du projet de réaménagement de l'avenue Shamrock, un appel d'offres public a été lancé pour la fourniture de mobiliers urbains dans le journal Le Devoir, le 19 novembre 2018 et a offert aux soumissionnaires un délai de 25 jours au calendrier afin d'obtenir les documents nécessaires sur le site de système électronique d'appel d'offres (SÉAO) et déposer leur soumission. L'ouverture des soumissions a été faite le 13 décembre 2018. Le délai prévu pour la validité des soumissions est de cent quatre-vingts (180) jours calendrier suivant la date de l'ouverture des soumissions.

Deux addenda ont été émis durant la période d'appel d'offres:

Numéro de l'addenda	Date	Contenu
1	2018-11-28	Demande de précision au devis : échéancier et délais
2	2018-12-03	Demande précision au devis : accréditation et entretien Report de l'ouverture des soumissions du 6 au 13 décembre 2018

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA18 26 0125 / CM18 0822: Autorisation d'une dépense totale de 4 509 424,62 \$, taxes incluses – Autorisation d'un virement de crédits du fonds réservé parcs et terrains de jeu pour un montant de 467 264,70 \$ – Recommandation au conseil municipal : Autoriser une dépense de 881 926,24 \$ et octroyer un contrat au montant de 4 962 271,60 \$, taxes incluses, à « Ramcor Construction inc. » pour des travaux de réaménagement de l'avenue Shamrock (boul. Saint-Laurent à l'avenue Casgrain) et de la Place du marché Jean-Talon, incluant la reconstruction de la conduite d'aqueduc de l'avenue Shamrock – Appel d'offres public numéro RPPV18-02020-OP (3 soumissionnaires) ((sommaire décisionnel :1180963020)

CA18 26 0200 : Autoriser une dépense totale de 71 284,50 \$, taxes incluses - Octroyer un contrat de services professionnels au même montant à « Signature Design Communication » pour la conception de mobilier urbain sur mesure et l'élaboration des plans et devis visant le réaménagement de l'avenue Shamrock - Appel d'offres sur invitation numéro RPPS18-05041-OI (2 soumissionnaires - un seul conforme) - Approbation d'un projet de convention à cette fin. (sommaire décisionnel : 1182913011)

CA18 26 0253: Autoriser une dépense totale de 129 972,08 \$, taxes incluses, incluant des frais incidents au montant de 22 246,25 \$ - Accorder un contrat au montant de 107 725,83 \$ à « Installation Jeux-Tec inc. », pour la fourniture de mobiliers urbains dans le cadre du projet de réaménagement de l'avenue Shamrock - Appel d'offres public 18-16821 / RPPV18-02023-OP (2 soumissionnaires) (sommaire décisionnel :1184646004)

DESCRIPTION

Le présent dossier recommande d'accorder un contrat à la compagnie « Construction Civiltek inc. », pour l'acquisition fourniture, livraison et installation de mobilier sur mesure pour le projet de réaménagement de l'avenue Shamrock.

Les biens à fournir, livrer et installer sont des éléments de mobilier composant une aire d'animation vouée à la préparation d'aliments et à la consommation extérieure se résument ainsi :

- une "tablée" composée de plusieurs modules de table sinueuse et visuellement continue qui sert à des fins de regroupement dans un contexte culinaire extérieur;
- un comptoir de préparation d'aliments raccordé au réseau d'aqueduc servant à la préparation et au nettoyage des aliments.

L'ouverture des soumissions a eu lieu le 13 décembre 2018, à 13 h 30. Il y a eu quatre (4) preneurs de cahier des charges et une seule soumission a été déposée, soit celle de la firme « Construction Civiltek inc.» pour un montant total de 254 126,37 \$, taxes incluses.

Le montant à autoriser prévoit également un budget de 25 412,63 \$ (taxes incluses) pour les dépenses de contingences.

JUSTIFICATION

Au cours de l'appel d'offres public 18-17272 qui s'est déroulé du 19 novembre au 13 décembre 2019, il y a eu quatre preneurs du cahier des charges sur le site SÉAO dont la liste est en pièce jointe de l'intervention du Service de l'approvisionnement. Sur quatre preneurs de cahier des charges, une firme a déposé sa soumission et trois n'en

ont pas déposé; soit une proportion respective de 25% et 75%. L'un de ces entrepreneurs a pris le cahier des charges afin de réaliser une estimation budgétaire du projet, à notre demande. Les deux entrepreneurs qui n'ont pas participé à l'appel d'offres ont motivé leur désistement à soumissionner, en raison de leur incapacité à fournir le produit demandé en raison de sa complexité. Le calendrier serré de même que le cadre de travail imposé dans le devis technique peuvent expliquer pourquoi il n'y a pas eu plus de soumissions.

Le tableau des résultats de soumission suivant résume les prix soumis, les écarts de prix entre la soumission reçue et l'écart entre l'estimation des professionnels et le montant de l'octroi :

RÉSULTATS DE SOUMISSION

Firmes soumissionnaires conformes	Prix total soumis (taxes identifiées au sommaire du bordereau)	Autres (préciser)	Total
1. Construction Civiltek inc.	254 126,37 \$		254 126,37 \$
Estimation des professionnels externes (concepteur - Signature Design Communication)	220 043,27 \$		220 043,27\$
Estimation des professionnels externes (firme Legico-CHP)	102 422, 00 \$		102 422, 00 \$
Écart entre la plus basse conforme et l'estimation des concepteurs (\$) (la plus basse conforme – estimation)			34 083,10\$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (%) (la plus basse conforme – estimation) / estimation) x 100			15,49 %
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (\$) (la plus basse conforme – estimation)			151 704,37 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (%) (la plus basse conforme – estimation) / estimation) x 100			148,12 %

Le coût déposé par le seul soumissionnaire est supérieur à l'estimation des concepteurs, qui était de 220 043,27 \$ (incluant les taxes au bordereau). Cette différence correspond à 34 083,10 \$ (15,49 %) et s'explique principalement, selon le concepteur, par le contexte très actif du marché pour la production de pièces sur mesure à Montréal et ses environs. De plus, plusieurs fabricants évoquent l'incertitude face aux différentes relations avec les États-Unis. À cet effet, certains fournisseurs prévoiraient une marge de manoeuvre afin de répondre à la possibilité de fluctuation du marché des métaux ainsi que les différentes taxes d'importation. Selon la firme «Signature Design Communication», le profit de certaines composantes auraient été majorés à la hausse, dû à la forte demande de production actuellement ressentie partout à Montréal et ses environs.

L'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie a utilisé les services de la firme « Legico-CHP » pour avoir une seconde estimation externe. Le coût déposé par le seul soumissionnaire est supérieur de 148,12 % à l'estimation de la firme « Legico-CHP ». En analysant les écarts, l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie a remarqué que tous les prix unitaires ont été sous-estimés par la firme externe. Selon la firme Legico-CHP, l'écart avec leur estimé s'explique par le fait que le mobilier était non standard, de

conception complexe et de fabrication difficile.

De ce fait, l'Arrondissement recommande l'octroi du contrat au seul soumissionnaire, « Construction Civiltek inc. », ce dernier ayant présenté une soumission conforme. Le soumissionnaire n'est pas déclaré non conforme en vertu du Règlement de gestion contractuelle et n'est pas inscrit au Registre des entreprises non admissibles.

Les validations requises selon lesquelles l'adjudicataire recommandé ne fait pas partie de la liste des entreprises à licences restreintes de la Régie du bâtiment du Québec ont été faites. Le numéro de la licence RBQ de l'adjudicataire recommandé, « Construction Civiltek inc. », est le suivant: 5735-7451-01

Un budget de contingences représentant 10% de la valeur du contrat soit 25 412,63 \$, taxes incluses, sera réservé pour les imprévus au contrat.

Ce contrat n'étant pas visé par la *Loi sur l'intégrité en matière de contrats publics*, l'entreprise retenue n'a pas à obtenir et/ou détenir une autorisation de conclure des contrats et sous-contrats publics auprès de l'Autorité des marchés financiers.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie assumera une dépense de 279 539,00 \$ taxes incluses, ce qui représente une dépense nette de 255 256, 37 \$. Le budget est prévu à la planification 2019-2021.

Voici un tableau résumant la répartition des coûts (montants avec taxes):

	PTI 2019-2021
Contrat mobilier	254 126,37\$
Contingences	25 412,64 \$
Total	279 539,00 \$

DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'avenue Shamrock et les abords du marché Jean-Talon offriront aux citoyens et aux organismes un milieu de vie plus durable notamment par leurs fonctions de lieu de rencontre, de passage, de repos ou de rassemblement populaire.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Les aménagements préconisés feront en sorte de répondre de façon permanente aux préoccupations et aux besoins des populations riveraines, tout en renforçant l'attractivité de la Petite-Italie. Le mobilier doit être installé en 2019 afin de compléter le projet d'aménagement de l'avenue Shamrock.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Le projet sera dévoilé à la presse et aux citoyens selon un agenda prévu au plan de communication 2019.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Février 2019 : Conseil d'arrondissement

Février à juin 2019 : Fabrication, livraison et installation

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au meilleur de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Validation du processus d'approvisionnement :
Service de l'approvisionnement , Direction acquisition (Patricia TEULLET-FEBRES)

Certification de fonds :
Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe (Annik GAGNON)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Chantal LAUZON
Conseillère en planification - gestion de projets

ENDOSSÉ PAR

Lucie PAQUIN
C/d et adj. à la direction

Le : 2019-01-17



Dossier # : 1181035012

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Accorder un contrat de services professionnels d'une valeur maximale de 981 518,12 \$ taxes comprises à « Archipel architecture inc. », « Bouthillette Parizeau inc.», « SDK et associés inc. » et « Marchand Houle et associés inc. », pour la rénovation d'édifices et divers travaux à l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie et autoriser une dépense de 848 000,00 \$ taxes et contingences comprises – Appel d'offres public RPPS18-11089-OP (8 soumissionnaires) – Approbation d'un projet de convention à cette fin

Il est recommandé :

D'autoriser une dépense au contrat de 720 800,00 \$, taxes incluses, pour la rénovation d'édifices et divers travaux à l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie, comprenant tous les frais accessoires, le cas échéant, tel que mentionné dans la rubrique aspects financier du présent sommaire décisionnel;

D'autoriser une dépense aux contingences de 127 200,00 \$, taxes incluses, pour la rénovation d'édifices et divers travaux à l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie, comprenant tous les frais accessoires, le cas échéant, tel que mentionné dans la rubrique aspects financier du présent sommaire décisionnel;

Réserver un montant de 147 227,72 \$, (incluant les taxes), à titre de budget de contingences;

D'approuver un projet de convention à cette fin et d'autoriser le secrétaire d'arrondissement à signer ladite convention, pour et au nom de la Ville de Montréal, arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;

D'accorder le contrat de services professionnels à cette fin à « Archipel architecture inc. », « Bouthillette Parizeau inc.», « SDK et associés inc. » et « Marchand Houle et associés inc. », soumissionnaires ayant obtenu le plus haut pointage final , au prix de leurs soumissions, soit 981 512,12 \$, taxes incluses, conformément aux documents de l'appel d'offres public RPPS18-11089-OP (8 soumissionnaires);

D'imputer ces dépenses conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-30 15:31

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1181035012

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Accorder un contrat de services professionnels d'une valeur maximale de 981 518,12 \$ taxes comprises à « Archipel architecture inc. », « Bouthillette Parizeau inc.», « SDK et associés inc. » et « Marchand Houle et associés inc. », pour la rénovation d'édifices et divers travaux à l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et autoriser une dépense de 848 000,00 \$ taxes et contingences comprises – Appel d'offres public RPPS18-11089-OP (8 soumissionnaires) – Approbation d'un projet de convention à cette fin

CONTENU

CONTEXTE

Le parc immobilier de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie compte environ 78 immeubles. Certains bâtiments ont été rénovés dans les dernières années, mais la plupart présentent des déficiences importantes ou un état de désuétude avancé. La rétention de services professionnels permettra de mettre en œuvre des projets de moyennes à grandes envergures de mise aux normes, mise à niveau et réfection de plusieurs composantes afin d'assurer l'intégrité des bâtiments et de protéger l'actif immobilier.

Les ressources internes de l'Arrondissement et du Service de la gestion et de la planification immobilière (SGPI) sont insuffisantes pour faire la conception (esquisse, préliminaire, dossier définitif et d'appel d'offres) et le suivi durant la période de construction (chantier et période de garantie), car les projets doivent être mis en œuvre en respectant un échéancier serré.

Pour faire suite à l'appel d'offres public numéro RPPS18-11089-OP, le présent dossier recommande de retenir les services d'une équipe formée de professionnels en architecture, en mécanique et électricité ainsi qu'en structure et en génie civil, en vue d'effectuer la rénovation d'édifices et divers travaux à l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. La liste des bâtiments visés et la portée des travaux de ceux-ci sont dans le programme général en pièce jointe.

Le contrat concerne notamment les projets suivants :

- Centre Père-Marquette (0110) – Rénovations majeures;
- Bain St-Denis (0376) – Rénovations majeures;
- Chalet du parc Joseph-Paré (0484) – Réfection de toiture;
- Chalet du parc Montcalm (0120) – Réfection de toiture;
- Bibliothèque de la Petite-Patrie (0104) – Réaménagement intérieur et divers travaux.

Le mandat comprendra, entre autres, la prestation de services professionnels en

architecture et en ingénierie (mécanique, électricité, structure et génie civil) comme prévue à la convention de services professionnels.

L'appel d'offres public a été publié dans « Le Devoir », sur le site internet de la Ville ainsi que dans le Système électronique d'appel d'offres (SÉAO) durant 22 jours, soit du 15 novembre au 17 décembre 2018. Durant l'appel d'offres public, aucun addenda n'a été émis. La durée de validité de la soumission est de 120 jours.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA18 26 0275 - 2 octobre 2018 - Approuver le Programme triennal d'immobilisations 2019-2021 de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.

DESCRIPTION

Le présent dossier vise à obtenir l'aval du conseil d'arrondissement pour accorder un contrat de services professionnels en architecture et en ingénierie (mécanique et électricité, structure et génie civil) aux firmes « Archipel architecture inc. », « Bouthillette Parizeau inc. », « SDK et associés inc. » et « Marchand Houle et associés inc. ».

La responsabilité de la coordination technique et administrative des professionnels du présent contrat appartiendra à la firme d'architectes à l'intérieur du contrat.

Les firmes auront à rendre, pour leur discipline respective, les services professionnels sommairement décrits ci-dessous :

- les relevés et les études préliminaires;
- l'estimation des coûts des travaux;
- les plans et devis aux différentes étapes de réalisation des projets;
- les documents de présentation du projet au comité consultatif d'urbanisme et de la demande de permis;
- la surveillance des travaux;
- la gestion de l'amiante;
- les suivis durant la période de garantie.

Le présent contrat nécessite le regroupement de firmes professionnelles en vue de former une équipe multidisciplinaire capable de travailler à la fois dans le domaine de l'architecture et de l'ingénierie.

L'ensemble des services de base (les plans et devis, l'appel d'offres pour construction, la surveillance des travaux, le suivi de chantier et la gestion des avenants) sera rémunéré selon la méthode du pourcentage du coût réel des travaux. Les services supplémentaires pour la gestion de l'amiante, relevés et études supplémentaires au site seront rémunérés selon la méthode à forfait ou à taux horaire.

JUSTIFICATION

Le comité de sélection recommande de retenir les services des firmes qui ont obtenu le plus haut pointage après la deuxième étape, selon les critères d'évaluation préalablement établis et connus de tous les soumissionnaires.

Il y a eu 19 preneurs du cahier des charges, dont dix (10) firmes d'architectes et neuf (9) firmes d'ingénieurs. Huit (8) firmes d'architectes ont déposé leur bordereau de soumission. Parmi les preneurs du cahier des charges qui n'ont pas soumissionné, plusieurs n'avaient pas l'expertise ou le temps pour réaliser ces projets selon les exigences des documents contractuels. Par conséquent, ils n'ont pas déposé de soumission. Il est à noter que la firme « HUT architecture inc. » a fait des erreurs de calcul à son bordereau et que cela ne change pas l'ordre des résultats des soumissionnaires.

Contrat 15423

Soumissionnaires conformes	Note Intérimaire	Note finale	Total (avec taxes)
Archipel architecture inc., Bouthillette Parizeau inc., SDK et associés inc., Marchand Houle et associés inc.	79,00 %	1,314	981 518,12 \$
Riopel, Dion, St-Martin inc., Gbi, MHV services d'hygiène industrielle inc., Ingétec	79,50 %	1,276	1 014 270,68 \$
Groupe Marchand architecture et design inc., EXP	73,50 %	1,269	972 511,50 \$
HUT architecture inc., Pageau Morel inc., Zarrabi et associés	71,00 %	1,236	957 768,81 \$
Parizeau Pawulski architectes s.e.n.s., MLC	75,50 %	1,217	1 030 646,91 \$
Architectes Labonté Marcil s.e.n.c., EXP	73,50 %	1,211	1 019 206,78 \$
Nadeau Nadeau Blondin architectes inc., FNX-Innov inc.	70,50 %	0,968	1 243 947,74 \$
Atelier urban face inc., EXP	68,00 %		
Dernière estimation réalisée (1 août 2017).			1 104 340,00 \$
Écart entre la dernière estimation et l'adjudicataire (\$) (l'adjudicataire - estimation)			-122 821,88 \$
Écart entre la dernière estimation et l'adjudicataire (%) ((l'adjudicataire - estimation) / estimation) x 100			-11,12 %
Écart entre l'adjudicataire et celui ayant obtenu la 2ième meilleure note finale (\$) (2ème meilleure note finale - adjudicataire)			32 752,56 \$
Écart entre l'adjudicataire et celui ayant obtenu la 2ième meilleure note finale (%) ((2ème meilleure note finale - adjudicataire) / adjudicataire) x 100			3,34 %

Note : les montants incluent les taxes

Les honoraires avaient été évalués à 1 104 340 \$ (incluant les taxes). On constate que le montant de l'adjudicataire est d'environ 11,12 % inférieur à l'estimation interne.

L'écart entre l'estimation interne et celui ayant obtenu la note la plus haute s'explique principalement par une diminution des coûts des services professionnels de base en architecture et en ingénierie. La baisse des taux peut être expliquée par une conjoncture favorable du marché auprès des professionnels. Une tendance à la baisse des taux en architecture et en ingénierie a pu être remarquée pendant l'année 2018.

Pendant toute la durée de la prestation des services professionnels, le chargé de projet à l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer un suivi rigoureux des services requis décrits aux documents d'appels d'offres, notamment les services supplémentaires, afin que ceux-ci soient rendus à l'intérieur de l'enveloppe budgétaire prévue.

Un budget de contingences d'honoraires professionnels est ajouté pour tenir compte des changements dans l'envergure des mandats. Ce budget couvre également les services supplémentaires imprévisibles, tel que définis dans la convention de services professionnels et notamment les services consultatifs en vue de recommandations spécialisées, les services spéciaux à la suite des événements fortuits ne relevant pas de la responsabilité de la firme.

Les firmes « Archipel architecture inc. », « Bouthillette Parizeau inc. », « SDK et associés inc. » et « Marchand Houle et associés inc. » ne figurent pas au Registre d'entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA). Par ailleurs, ledit contrat n'est pas visé par la Loi sur l'intégrité en matière de contrats publics.

« Archipel architecture inc. », « Bouthillette Parizeau inc. », « SDK et associés inc. » et « Marchand Houle et associés inc. » n'ont pas à obtenir une autorisation de soumissionner de l'AMF dans le cadre de ce contrat (communiqué 587). « Archipel architecture inc. », « Bouthillette Parizeau inc. », « SDK et associés inc. » et « Marchand Houle et associés inc. » détiennent une autorisation de l'AMF en date du 15 janvier 2019.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Les honoraires maximaux prévus pour ce contrat représentent un montant de 1 128 745,85 \$ (incluant les taxes et les contingences). Les honoraires se répartissent par discipline selon les services professionnels décrits ci-dessous :

Services de base	
Architecture	569 733,00 \$
Ingénierie mécanique - électrique	15 481,88 \$
Ingénierie Structure et civil	9 289,13 \$
Sous total services de base :	594 504,01 \$
Services supplémentaires	
Gestion des avenants	89 175,60 \$
Gestion de l'amiante	70 000,00 \$
Relevés et études supplémentaires au site	70 000,00 \$
Surveillance en résidence des travaux de toiture	30 000,00 \$
Sous total services supplémentaires :	259 175,60 \$
Sous total services de base et supplémentaires :	853 679,61 \$
Taxes sur les produits et services (TPS) et taxes de vente provinciale (TVQ)	127 838,51 \$
Total contrat	981 518,12 \$
Contingences (15 % des honoraires)	147 227,72 \$
Montant total du contrat à octroyer :	1 128 745,84 \$

Le montant total du contrat à accorder à l'entreprise « Archipel architecture inc. », « Bouthillette Parizeau inc. », « SDK et associés inc. » et « Marchand Houle et associés inc. » est de 981 518,12 \$ incluant les taxes.

Un montant de 147 227,72 \$ (15 %) taxes incluses est prévu pour les contingences. Ce montant servira à payer les honoraires reliés aux imprévus de chantier.

Le montant du contrat et des contingences totalise 1 128 745,84 \$, incluant les taxes. Ce qui représente un montant net de 1 030 695,40 \$.

Afin de démarrer les projets prévus à ce contrat, le présent dossier demande une autorisation de dépense de 848 000 \$, taxes et contingences incluses, pour la conception de plans et devis, l'appel d'offres pour construction, la surveillance des travaux, le suivi de chantier et la gestion des avenants – Rénovation d'édifices et divers travaux – Utilisation de l'entente-cadre numéro 15423 – Octroi d'un contrat de services professionnels « Archipel architecture inc. », « Bouthillette Parizeau inc. », « SDK et associés inc. » et « Marchand Houle et associés inc. » à cette fin (contrat numéro RPPS18-11089-OP).

Les dépenses au contrat, pour un total de 720 800,00 \$ taxes incluses, concernent

notamment chaque projet mentionné :

- 297 500,00 \$, taxes incluses, pour le projet du centre Père-Marquette (0110) – Rénovations majeures;
- 289 000,00 \$, taxes incluses, pour le projet du bain St-Denis (0376) – Rénovations majeures;
- 28 900,00 \$, taxes incluses, pour le projet du chalet du parc Joseph-Paré (0484) – Réfection de toiture;
- 28 900,00 \$, taxes incluses, pour le projet du chalet du parc Montcalm (0120) – Réfection de toiture;
- 76 500,00 \$, taxes incluses, pour le projet de la bibliothèque de la Petite-Patrie (0104) – Réaménagement intérieur et divers travaux.

Les dépenses aux contingences, pour un total de 127 200,00 \$ taxes incluses, concernent notamment chaque projet mentionné :

- 52 500,00 \$, taxes incluses, pour le projet du centre Père-Marquette (0110) – Rénovations majeures;
- 51 000,00 \$, taxes incluses, pour le projet du bain St-Denis (0376) – Rénovations majeures;
- 5 100,00 \$, taxes incluses, pour le projet du chalet du parc Joseph-Paré (0484) – Réfection de toiture;
- 5 100,00 \$, taxes incluses, pour le projet du chalet du parc Montcalm (0120) – Réfection de toiture;
- 13 500,00 \$, taxes incluses, pour le projet de la bibliothèque de la Petite-Patrie (0104) – Réaménagement intérieur et divers travaux.

Pour les détails financiers, veuillez consulter l'intervention financière au présent dossier.

Les crédits requis pour donner suite au présent dossier sont prévus au budget du programme triennal d'immobilisations (PTI) de l'arrondissement.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Compte tenu du type et de l'envergure des travaux, il ne sera pas toujours possible d'atteindre la certification LEED, tel que demandé par la Politique de développement durable puisqu'il s'agit principalement de travaux d'entretien. Toutefois, les professionnels devront concevoir le projet en appliquant les principes de développement durable. Ils devront également choisir les matériaux les moins dommageables pour la santé, les équipements les plus écoénergétiques, le cas échéant, en spécifiant des produits à base de matière recyclée et en exigeant sur le chantier la gestion des déchets de construction.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Le contrat pour retenir les services professionnels doit être octroyé dès que possible de façon à respecter les échéanciers des projets. La détérioration des enveloppes de bâtiment, de toiture et autres composantes va se poursuivre, sans l'assurance d'un environnement plus sain et plus sécuritaire pour les occupants.

Ces éléments ont atteint leur durée de vie utile. Dans l'éventualité d'un bris, son remplacement en urgence sera très coûteux et occasionnera des problèmes d'opération.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

À la présente étape, il n'y a pas d'opération de communication.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Services professionnels en architecture et en ingénierie de bâtiment :

Octroi du contrat de services professionnels au CA :	février 2019
Prestation des services professionnels (plans, devis, suivi de chantier) :	février 2019 à décembre 2021

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Validation du processus d'approvisionnement :
Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe (Katerine ROWAN)

Certification de fonds :
Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe (Dat-Minh TRUONG)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jean-Francois M MATHIEU
Chef d'équipe - gestion immobilière

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND
Directeur - Direction du développement du territoire et des études techniques

Le : 2019-01-22

**Dossier # : 1187277003**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 22 c) favoriser l'accessibilité aux activités et aux équipements collectifs
Projet :	Plan de transport
Objet :	Autoriser une dépense de 233 399,25 \$, taxes incluses et une contingence de 11 669,96 \$, taxes incluses, pour la fabrication et l'installation de 700 supports à vélos - Octroyer le contrat à G.G.Inox inc.» (appel d'offres public 18-17435 – RPPS18-11091-OP- 7 soumissionnaires) - Autoriser un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté- divers pour un montant total de 43 780,85 \$ - Autoriser un virement de crédits du fonds réservé - unités de stationnement, pour un montant total de 180 000 \$

Il est recommandé :

1. D'autoriser une dépense de 233 399,25 \$, taxes incluses, pour la fabrication et l'installation de 700 supports à vélos, le cas échéant;
2. D'accorder à l'entreprise GG Inox inc. plus bas soumissionnaire conforme, le contrat à cette fin, au prix de sa soumission, soit 233 399,25 \$ taxes incluses, conformément aux documents de l'appel d'offres public 18-17435 / RPPS-18-11091-OP – 7 soumissionnaires;
3. D'autoriser une dépense de 11 669,96 \$, incluant les taxes, à titre de budget de contingences;
4. D'autoriser un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers pour un montant total de 43 780, 85 \$, net de taxes;
5. D'autoriser un virement de crédits du fonds réservé - unités de stationnement, pour un montant total de 180 000 \$, net de taxes;
6. D'imputer la dépense à cette fin conformément aux informations inscrites au présent dossier.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-31 14:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION **Dossier # :1187277003**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 22 c) favoriser l'accessibilité aux activités et aux équipements collectifs
Projet :	Plan de transport
Objet :	Autoriser une dépense de 233 399,25 \$, taxes incluses et une contingence de 11 669,96 \$, taxes incluses, pour la fabrication et l'installation de 700 supports à vélos - Octroyer le contrat à G.G.Inox inc.» (appel d'offres public 18-17435 – RPPS18-11091-OP- 7 soumissionnaires) - Autoriser une virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté- divers pour un montant total de 43 780,85 \$ - Autoriser un virement de crédits du fonds réservé - unités de stationnement, pour un montant total de 180 000 \$

CONTENU

CONTEXTE

L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie doit installer des supports à vélos sur son territoire pour combler le manque de stationnement accessible aux utilisateurs du réseau cyclable. La demande étant très forte, il a été décidé d'acheter et de faire installer 700 supports à vélos dans l'arrondissement avant la fin de l'été 2019.

L'appel d'offres 18-17435 a été publié le 12 décembre 2018 en collaboration avec le Service de l'approvisionnement de la Ville de Montréal. L'ouverture des soumissions a eu lieu le 17 janvier 2019 dernier. Sept (7) entreprises ont déposé une soumission. Durant la période d'appel d'offres, trois (3) addendas ont été émis.

Numéro de l'addenda	Dates	Contenu
1	21-12-2018	Réponses aux questions des soumissionnaires
2	10-01-2019	Réponses aux questions des soumissionnaires
3	11-01-2019	Modification de la date d'ouverture Reportée au 17-décembre 2019

La présente soumission est valide pour une période de 120 jours.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution CA16 26 0199 du 4 juillet 2016 : Autorisation des virements de crédit du compte de passif - Fonds réservés - Unités de stationnement pour un montant de 100 000 \$, pour l'achat et l'installation de supports à vélos sur le domaine public.

Résolution CA17 26 0099 du 10 avril 2017 : Autorisation d'un virement de crédits du compte de passif - Fonds réservés - Unités de stationnement pour un montant total de 71 183,46 \$ taxes incluses ainsi que

du compte de surplus de gestion affecté - divers, pour un montant total de 205 855,18 \$, taxes incluses, pour la fabrication et l'installation de 700 supports à vélos. D'octroyer à cette fin un contrat à l'entreprise Distribution International Foyer F.C. Inc. (appel d'offres public 17-15829 – 15 soumissionnaires), pour un montant maximal de 277 038,64 \$, taxes incluses. D'imputer la dépense à cette fin conformément aux informations inscrites dans l'intervention financière de la Direction des relations avec les citoyens, des services administratifs et du greffe.

Résolution CA18 26 0087 du 3 avril 2018 : Autorisation d'une dépense totale de 253 519,88 \$, taxes incluses - Octroi d'un contrat au montant de 241 447,50 \$, taxes incluses, à « Manufacturier SHELTEC inc. », pour la fabrication et l'installation de 700 supports à vélos - Appel d'offres public 18-16796 (4 soumissionnaires) - Autorisation d'un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers, pour un montant total de 231 497,44 \$

DESCRIPTION

L'appel d'offres 18-17435, en collaboration avec le Service de l'approvisionnement, vise à fabriquer et installer 700 nouveaux supports à vélos, en 2019.

L'Arrondissement possède déjà ce type de support et le modèle retenu pour l'appel d'offres a fait ses preuves quant à son utilisation et sa durabilité avec nos contraintes de déneigement.

Pour une saine concurrence, des plans du support voulu ont été fournis dans les documents d'appel d'offres, pour que la Ville puisse se les procurer au meilleur prix possible.

JUSTIFICATION

Le 12 décembre 2018, le Service de l'approvisionnement lançait l'appel d'offres public numéro 18-17435. Les soumissions ont été ouvertes le 17 janvier 2019, à 13 h 30, au Service du greffe de la Ville de Montréal, à l'Hôtel de Ville, situé au 275, rue Notre-Dame Est.

La Ville a reçu sept (7) soumissions. À la lumière des résultats de l'appel d'offres public 18-17435 et de la vérification de la conformité administrative des soumissions faite par le Service de l'approvisionnement, la Division des études techniques recommande l'octroi du contrat au plus bas soumissionnaire conforme, administrativement et techniquement, soit « G.G. Inox.inc. », au montant de 233 399,25 \$, taxes incluses.

Le tableau ci-dessous présente le résultat de l'appel d'offres, soit le nom des soumissionnaires conformes, les prix proposés, incluant les taxes et l'estimation de contrôle. Il présente également le coût moyen, l'écart entre la plus haute et la plus basse soumission, l'écart entre la plus basse soumission et l'estimation de contrôle ainsi que l'écart entre les deux plus basses soumissions.

Date publication AO:	12-déc-18		
Date fin/ouverture des soumission AO:	17-janv-18		
Soumissionnaires conformes	Prix Travaux	Grand totaux	Rang
GG Inox.inc	203 000,00 \$	233 399,25 \$	1
Distribution international foyer F.C. Inc.	209 083,00 \$	240 393,18 \$	2
Sheltec Manufacturier	238 000,00 \$	273 640,50 \$	3
Industries FABCO inc.	434 700,00 \$	499 796,33 \$	4
Les entrepreneurs Bucaro inc.	437 500,00 \$	503 015,63 \$	5
Metanox (Division de AB usinage 3022331	484 379,00 \$	556 914,76 \$	6
SAHO Construction inc.	539 700,00 \$	620 520,08 \$	7
Estimation finale (Arrondissement)		248 750,56 \$	
Estimation finale (Firme externe)		N/A	
Plus basse soumission		233 399,25 \$	
Deuxième plus basse soumission		240 393,18 \$	
Coût moyen des soumissions		418 239,96 \$	
Écart entre la plus basse et la dernière estimation		-15 351,31 \$	-6%
Écart entre la deuxième plus basse et la plus basse		6 993,93 \$	3%
Écart entre la plus haute et la plus basse		387 120,83 \$	166%
Écart entre la moyenne et la plus basse		184 840,71 \$	79%

Note: tous les prix (**Grand totaux**) incluent les taxes.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Le présent dossier vise l'octroi d'un contrat à «G.G.Inox inc.» pour la fabrication et l'installation de 700 supports à vélos dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, pour un montant total de 233 399,25 \$, taxes incluses et une contingence de 11 669, 96 \$, taxes incluses, ce qui représente une dépense nette de 223 780,85 \$. Un montant de 43 780,85 \$ provient du compte de surplus de gestion affecté divers et un montant de 180 000 \$ provient du fonds réservé - unités de stationnement, de l'Arrondissement.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Améliorer la qualité de l'air et la réduction des émissions de gaz à effet de serre en favorisant le transport actif et réduire la dépendance à l'automobile.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Amélioration de la qualité de vie du citoyen de l'Arrondissement en favorisant la disponibilité des stationnements pour vélos et en favorisant le transport à vélo.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CA du 5 février 2019 : Octroi du contrat
Mars à Mai 2019 : Fabrication des supports
Mai à Aout 2019 : Installation des supports

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Ce contrat n'est pas visé par la *Loi sur l'intégrité en matière de contrat public*.
L'appel d'offres a été préparé par le Service de l'approvisionnement de la Ville de Montréal, incluant les clauses particulières en prévention de la collusion et de la fraude, relativement aux prescriptions administratives générales.

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Validation du processus d'approvisionnement :
Service de l'approvisionnement , Direction acquisition (Simona RADULESCU TOMESCU)

Certification de fonds :
Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe (Annik GAGNON)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Omar VAZQUEZ CARRETO
Agent technique en ingénierie municipale

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND
Directeur

Le : 2019-01-23



Dossier # : 1194646002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Prendre acte de la cession d'un contrat de services professionnels en ingénierie en raison d'un transfert d'actifs du prestataire de services « Les Consultants S.M. inc. » pour le contrat RPPS18-01015-OP (contrat 2)

IL EST RECOMMANDÉ:

De prendre acte de la cession des droits et obligations dans le contrat 2 découlant de l'appel d'offres RPPS15-01015-OP (résolution CA18 26 0057) de la firme « Les consultants S.M. inc. » au bénéfice de la firme « FNX INNOV INC. », selon le jugement de la cour supérieure n°500-11-055122-184 ;

D'autoriser le paiement des honoraires professionnels dans le cadre du contrat 2 découlant de l'appel d'offres RPPS15-01015-OP à la firme « FNX-INNOV INC. », sur réception des pièces justificatives, et ce, à compter du 14 décembre 2018.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-31 14:45

Signataire : Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1194646002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Prendre acte de la cession d'un contrat de services professionnels en ingénierie en raison d'un transfert d'actifs du prestataire de services « Les Consultants S.M. inc. » pour le contrat RPPS18-01015-OP (contrat 2)

CONTENU

CONTEXTE

Pour faire suite à l'appel d'offres public numéro RPPS18-01015-OP, le conseil d'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie accordait, lors de sa séance du 12 mars 2018, une entente-cadre de services professionnels en ingénierie à la firme « Les Consultants S.M. inc. », d'une valeur de 704 819,75 \$, pour la surveillance et la conception de travaux de voirie, d'infrastructures souterraines, d'éclairage, d'électricité et de circulation – Appel d'offres public RPPS18-01015-OP (7 soumissionnaires), tel qu'il appert de la résolution numéro CA18 26 0057 et du dossier décisionnel numéro 1182913004. Le 14 décembre 2018, à la suite de l'adjudication du contrat, la firme d'ingénierie «FNX-INNOV INC.» s'est portée acquéreur des actifs de « Les Consultants S.M. inc. ».

Le 14 décembre 2018, le vice-président - Infrastructures urbaines, transport et mobilité intelligente de la firme écrivait une lettre par laquelle il annonçait le transfert d'actifs de la firme «Les Consultants S.M. inc.» et précisait, entre autres :

«Ayant reçu toutes les autorisations requises par l'Autorité des marchés financiers permettant de conclure des contrats publics, l'ensemble des activités et opérations de l'entreprise se poursuivront ainsi sous la bannière FNX-INNOV. Dans le même ordre d'idées, FNX-INNOV a déjà une couverture d'assurances professionnelles active ainsi que toutes les autres obligations qu'une entreprise doit avoir (certification de francisation, certificat ISO, etc.).

Nous voulons vous assurer que tout a été mis en oeuvre afin que tous les contrats se poursuivent comme prévu, et ce, avec les mêmes ressources préétablies. Nous vous avisons ainsi que l'équipe en place dans votre projet continuera de jouer le rôle qu'elle jouait antérieurement suite à l'officialisation de la transaction susmentionnée ».

L'intégral de la lettre est déposé sous l'onglet Pièces jointes.

La cession de contrat a été entérinée dans le jugement de la Cour supérieure N° 500-11-055122-184.

Le conseil d'arrondissement prend acte de la cession du contrat dans lequel, «FNX-INNOV INC.» s'engage à respecter toutes et chacune des obligations prévues au contrat.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution du CA18 26 0057 du 12 mars 2018 : Conclusion d'ententes-cadres de services professionnels avec les firmes suivantes : « IGF Axiom inc. » (642 664,26 \$, taxes incluses - Contrat 1) et « Les Consultants S.M. inc. » (704 819,75 \$, taxes incluses - Contrat 2), pour la surveillance et la conception de travaux de voirie, d'infrastructures souterraines, d'éclairage, d'électricité et de circulation (2018-2020) – Appel d'offres public RPPS18-01015 -OP (7 soumissionnaires) – Approbation des projets de convention à cette fin

DESCRIPTION

JUSTIFICATION

Le présent dossier a pour but de régulariser au plan juridique le contrat de services professionnels accordé en 2018 (RPPS18-01015-OP – Contrat 2).

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Le présent dossier est nécessaire pour régulariser le contrat au plan juridique, pour autoriser le paiement d'honoraires professionnels engagés et poursuivre la réalisation du mandat.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent 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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jeevanathan REGISMARIANAYAGAM
Ingénieur

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND
Directeur

Le : 2019-01-28



Dossier # : 1193879001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Prendre acte du rapport consolidé des décisions déléguées pour la période du 1er au 31 décembre 2018, de la liste des bons de commande approuvés et de la liste des demandes de paiement pour la période comptable du 24 novembre au 31 décembre 2018 en vertu du Règlement intérieur du conseil d'arrondissement sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés (RCA-23).

Il est recommandé de :

Prendre acte du rapport consolidé des décisions déléguées pour la période du 1er au 31 décembre 2018, de la liste des bons de commande approuvés et de la liste des demandes de paiement pour la période comptable du 24 novembre au 31 décembre 2018 en vertu du Règlement intérieur du conseil d'arrondissement sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés (RCA-23).

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-29 14:44

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1193879001**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Prendre acte du rapport consolidé des décisions déléguées pour la période du 1er au 31 décembre 2018, de la liste des bons de commande approuvés et de la liste des demandes de paiement pour la période comptable du 24 novembre au 31 décembre 2018 en vertu du Règlement intérieur du conseil d'arrondissement sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés (RCA-23).

CONTENU**CONTEXTE**

Prendre acte du rapport consolidé des décisions déléguées pour la période du 1er au 31 décembre 2018, de la liste des bons de commande approuvés et de la liste des demandes de paiement pour la période comptable du 24 novembre au 31 décembre 2018 en vertu du Règlement intérieur du conseil d'arrondissement sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés (RCA-23).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA19 26 0014

Prendre acte du rapport consolidé des décisions déléguées pour la période du 1^{er} au 30 novembre 2018, de la liste des bons de commande approuvés et de la liste des demandes de paiement pour la période comptable du 27 octobre au 23 novembre 2018 en vertu du Règlement intérieur du conseil d'arrondissement sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés (RCA-23)

DESCRIPTION**JUSTIFICATION****ASPECT(S) FINANCIER(S)****DÉVELOPPEMENT DURABLE****IMPACT(S) MAJEUR(S)**

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent 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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Guylaine LÉVESQUE
Secrétaire de direction

ENDOSSÉ PAR

Simone BONENFANT
Directrice

Le : 2019-01-18



Dossier # : 1183048008

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe , Bureau des élus
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autorisation d'une dépense totale de 300 ,00 \$ (taxes non applicables), pour la participation d'un élu au Banquet urbain du Jour de la Terre 2019 qui se tiendra le jeudi 11 avril 2019.

D'autoriser une dépense de 300,00 \$ pour la participation d'un élu au Banquet urbain du Jour de la Terre 2019 qui se tiendra le jeudi 11 avril 2019 :
M. François William Croteau, maire de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie.

D'Imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites à l'intervention de la Direction des relations avec les citoyens, des services administratifs et du greffe de l'Arrondissement.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-29 08:54

Signataire : Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1183048008**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe , Bureau des élus
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autorisation d'une dépense totale de 300 ,00 \$ (taxes non applicables), pour la participation d'un élu au Banquet urbain du Jour de la Terre 2019 qui se tiendra le jeudi 11 avril 2019.

CONTENU**CONTEXTE**

Le Jour de la Terre est un organisme a but non lucratif qui accompagne les personnes et les organisations à diminuer leur impact sur l'environnement. Le Jour de la Terre est devenu un important mouvement participatif en environnement et a pour mission d'inspirer différents acteurs à réduire leur empreinte écologique.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**DESCRIPTION**

Le présent sommaire est requis afin d'autoriser le maire d'Arrondissement à participer au Banquet urbain du Jour de la Terre qui se tiendra le jeudi 11 avril 2019 :
M. François William Croteau, maire de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie.

Coût du billet : 300,00 \$ (taxes non applicables)

JUSTIFICATION

Le 22 avril est souvent synonyme de rassemblements populaires pour sensibiliser à la cause environnementale. Le mouvement dépasse cependant la simple date du 22 avril et encourage les initiatives environnementales tout au long de l'année. Par ces nombreux projets, l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie s'inscrit parfaitement dans la mission du Jour de la Terre. Il s'est montré exemplaire et innovant en matière de développement durable, par exemple, par le grand nombre de ruelles vertes sur son territoire, l'appropriation citoyenne du domaine public par sa campagne Faites comme chez vous!, sa réglementation sur les toits blancs ou le Défi Zéro déchet offert à 50 foyers rosemontois. Dans son Plan local de développement durable 2017-2020, l'Arrondissement s'est engagé dans de nombreuses actions environnementales afin d'atteindre les cibles fixées par la Ville de Montréal.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Voir l'intervention afin de connaître l'imputation de la dépense.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signatures du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :
Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe (Dat-Minh TRUONG)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

France PAILLÉ
Secrétaire de direction

ENDOSSÉ PAR

Simone BONENFANT
Directeur

Le : 2019-01-21

**Dossier # : 1183879014**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autorisation de dépenses relatives à des services d'utilité publique, à des biens ou services prévus dans une entente-cadre fournie par le service responsable des achats ou par un service de la Ville de Montréal ou par la Commission des services électriques (CSE), et ce selon les budgets prévus au budget de fonctionnement 2019, et selon la planification des projets du programme triennal d'investissement 2019-2021, pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019

Il est recommandé :

D'autoriser les dépenses relatives à des services d'utilité publique selon les crédits prévus au budget de fonctionnement 2019 et selon la planification des projets prévus au programme triennal d'immobilisation 2019-2021, pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019.

D'autoriser les dépenses relatives à l'acquisition de biens ou services prévus dans une entente-cadre conclue par le service corporatif responsable des achats, et ce, selon les crédits prévus au budget de fonctionnement 2019 et selon la planification des projets prévus au programme triennal d'immobilisation 2019-2021, pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019.

D'autoriser les dépenses relatives à l'acquisition de biens ou services fournis par un service corporatif ou arrondissement de la Ville de Montréal, et ce, selon les crédits prévus au budget de fonctionnement 2019 et selon la planification des projets prévus au programme triennal d'immobilisation 2019-2021, pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019.

D'autoriser les dépenses relatives à l'acquisition de biens ou services fournis par la Commission des services électriques (CSE), et ce, selon les crédits prévus au budget de fonctionnement 2019 et selon la planification des projets prévus au programme triennal d'immobilisation 2019-2021, pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019.

D'autoriser la directrice d'arrondissement à effectuer les virements requis pour ces dépenses, et à autoriser des dépenses additionnelles afin d'assurer la poursuite des opérations en cas de dépassement des budgets prévus.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-30 13:53

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1183879014

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autorisation de dépenses relatives à des services d'utilité publique, à des biens ou services prévus dans une entente-cadre fournie par le service responsable des achats ou par un service de la Ville de Montréal ou par la Commission des services électriques (CSE), et ce selon les budgets prévus au budget de fonctionnement 2019, et selon la planification des projets du programme triennal d'investissement 2019-2021, pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019

CONTENU

CONTEXTE

Le Règlement intérieur du conseil d'arrondissement de Rosemont -- La Petite-Patrie sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés prévoit à l'article 18 que l'octroi d'un contrat relatif à l'acquisition de biens, à l'exécution de travaux ou à l'exécution de services autres que professionnels et, le cas échéant, l'autorisation de dépenses relatives à ce contrat, est déléguée :

- au directeur d'arrondissement, lorsque la valeur du contrat est de moins de 100 000 \$;
- au directeur de direction, lorsque la valeur du contrat est de moins de 50 000 \$;
- au chef de division et au secrétaire d'arrondissement, lorsque la valeur du contrat est de moins de 25 000 \$;
- au chef de section, lorsque la valeur du contrat est de moins de 10 000 \$;
- au préposé au soutien administratif et au préposé au budget, lorsque la valeur du contrat est de moins de 2 000 \$.

Toutefois, certaines dépenses faisant l'objet d'ententes-cadres (ententes gérées par le service responsable des achats), de services exécutés par des fournisseurs d'utilités publiques, par des services/arrondissements de la Ville de Montréal ou par la Commission des services électriques (CSE) excèdent les montants prévus au Règlement de la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et nécessitent l'approbation préalable du conseil d'arrondissement.

Ce sommaire décisionnel a pour but d'autoriser les fonctionnaires à des dépenses supérieures à la délégation de pouvoir pour les catégories de dépenses présentées au paragraphe portant sur l'aspect financier.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA17 26 0365 - 8 décembre 2017 - Autorisation de dépenses relatives à des services d'utilité publique, à des biens ou services prévus dans une entente-cadre fournie par le service responsable des achats ou par un service de la Ville de Montréal ou par la Commission des services électriques (CSE), et ce selon les budgets prévus au budget de fonctionnement 2018, et selon la planification des projets du programme triennal d'investissement 2018-2020, pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2018
 CA05 26 0093 - 20 avril 2005 - Adoption du Règlement RCA-23 remplaçant le Règlement intérieur RCA-12 et son amendement sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés.

DESCRIPTION

Permettre aux gestionnaires de procéder rapidement aux achats nécessaires à leurs opérations à l'intérieur du budget autorisé.

JUSTIFICATION

Voici la liste des budgets relatifs à des services d'utilités publiques, à des biens ou services, prévus dans une entente-cadre fournie par le service responsable des achats ou fourni par un service/arrondissement de la Ville de Montréal, ou fournie par la Commission des services électriques (CSE), prévus au budget de fonctionnement 2018 voté :

Services :	
Services Professionnels - Programme d'aide aux employés	110 600 \$
Services techniques	334 600 \$
Facturation interne - immeubles et location	2 371 800 \$
Biens non durables :	
Énergie	2 694 500 \$
Panneaux de signalisation	572 200 \$
Peinture	856 000 \$
Pièces feux et circulation	223 100 \$
Sel et abrasif	882 700 \$
Vêtements	140 400 \$
Total	9 603 800 \$

Advenant que des dépenses additionnelles soient requises afin d'assurer la poursuite des opérations, le gestionnaire de niveau A, soit la Directrice d'arrondissement, devra autoriser le virement de crédits et la dépense additionnelle.

De plus, des dépenses pourront être effectuées à même le programme triennal d'immobilisation 2019-2021 selon la planification prévue.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent 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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Guylaine LÉVESQUE
Secrétaire de direction

ENDOSSÉ PAR

Simone BONENFANT
Directrice

Le : 2019-01-18



Dossier # : 1190081002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Accepter l'offre de service de la ville centre et mandater la direction du Service de la culture pour la gestion des redevances pour la diffusion de musique publiée lors d'activités ou d'événements dans l'Arrondissement auprès de l'organisme Ré:Sonne, en vertu de l'article 85 de la Charte de la Ville de Montréal

Il est recommandé :

D'accepter l'offre de service de la ville centre et mandater la direction du Service de la culture pour la gestion des redevances pour la diffusion de musique publiée lors d'activités ou d'événements dans l'Arrondissement auprès de l'organisme Ré:Sonne, en vertu de l'article 85 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec*.

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites à l'intervention de la Direction des relations avec les citoyens, des services administratifs et du greffe de l'Arrondissement.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-25 12:17

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1190081002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Accepter l'offre de service de la ville centre et mandater la direction du Service de la culture pour la gestion des redevances pour la diffusion de musique publiée lors d'activités ou d'événements dans l'Arrondissement auprès de l'organisme Ré:Sonne, en vertu de l'article 85 de la Charte de la Ville de Montréal

CONTENU

CONTEXTE

En vertu de la Loi sur les droits d'auteur, chaque arrondissement doit verser à l'organisme Ré:Sonne (société fédérale autorisée à percevoir des redevances pour le compte d'artistes interprètes et de producteurs d'enregistrements sonores publiés) une redevance annuelle afin de diffuser dans ses lieux et locaux de la musique publiée. Dans un souci d'efficacité administrative, une entente qui regroupe l'ensemble des redevances sur le territoire de la Ville a été négociée par le Service de la culture.

En vertu des articles 130 et 141 de la Charte de la Ville de Montréal, chaque arrondissement doit être conforme avec la Loi sur les droits d'auteur. Toutefois, selon l'article 85 de la Charte de la Ville de Montréal, « le conseil de la ville peut, aux conditions qu'il détermine, fournir à un conseil d'arrondissement un service relié à une compétence relevant de ce dernier; la résolution du conseil de la ville prend effet à compter de l'adoption par le conseil d'arrondissement d'une résolution acceptant la fourniture de services».

Il importe de préciser que la Ville paie déjà des droits à la SOCAN en ce qui concerne les redevances aux auteurs, compositeurs, paroliers et éditeurs de musique. Par la présente entente, via Ré:Sonne, la Ville veillera à payer les redevances aux artistes interprètes et producteurs d'enregistrements sonores publiés, en conformité avec la Loi sur les droits d'auteur.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Aucune

DESCRIPTION

L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie souhaite mandater le Service de la culture pour conclure une entente unique avec tous les arrondissements et la ville centre concernant les redevances dues en droits d'auteur à l'organisme Ré:Sonne, réduisant ainsi les coûts de redevances unitaires et les frais administratifs.

Le mandat confié au Service de la culture consiste:

- a) à régulariser les redevances spécifiques pour le TARIF 3.T3 - Utilisation et distribution de musique de fond; le TARIF 5 parties A à G - Utilisation de musique pour accompagner des événements en direct et le TARIF 6.B - Utilisation de musique enregistrée pour accompagner des activités de conditions physiques. Toutes autres utilisations ne sont pas couvertes par la présente entente;
- b) à couvrir les redevances dues pour la période du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2018;
- c) à procéder au partage des coûts à parts égales entre les arrondissements à partir de la proposition établie.

Cette entente est effective uniquement pour toute musique diffusée dans un emplacement appartenant à la Ville et dans le cadre d'une activité réalisée par la Ville.

JUSTIFICATION

En vertu de la Charte, la ville centre ne peut négocier des ententes liées à l'organisation des loisirs sportifs et socioculturels relevant des compétences des arrondissements. En conséquence, s'il désire bénéficier de tarifs négociés par la ville centre, l'Arrondissement doit accepter l'offre de service par résolution de son conseil d'arrondissement et mandater la direction associée, soit le Service de la culture.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Pour chaque arrondissement, l'entente de redevances avec Ré:Sonne représente 3 727,61 \$ (soit 3 242,11 \$ + 485,50 \$ pour les TVQ et TVQ) couvrant les années 2013 à 2018. Une nouvelle entente sera négociée pour les cinq prochaines années et fera l'objet d'un sommaire décisionnel distinct.

Les crédits ont été réservés par le numéro d'engagement RO0081002.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ne s'applique pas.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Par la présente, l'Arrondissement se donne des moyens efficaces et efficients pour respecter les lois en vigueur au Canada en matière de droits d'auteur, et ce, au meilleur coût.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Il n'y a pas d'opération de communication prévue.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Février 2019 : Signature de l'entente 2013-2018 avec Ré:Sonne
Mars 2019 : Facturation des redevances dues à chaque arrondissement par la ville centre
Mars 2019 : Paiement de la redevance et de la cotisation annuelle à Ré:Sonne par le Service de la culture

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

A 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 en vertu de l'article 85.1 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :

Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe (Dat-Minh TRUONG)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Brigitte LEFEBVRE
Chef de division Culture - bibliothèques et expertise

ENDOSSÉ PAR

Daniel MOREAU
directeur- cult. sp. lois. & dev.soc. en arrondissement

Le : 2019-01-22



Dossier # : 1190081001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Édicter six ordonnances - Programmation d'événements publics : « Activités hivernales - LRCR », « Carnaval d'hiver - Course Extrême », « Carnaval de la Petite-Italie », « Le temps des sucres sur la Plaza », « Cuisine mobile Rosemont », « Défi YMCA », « Masson en fête - mai », « Activités - Baseball Rosemont », « Activités - Baseball St-Esprit de Rosemont », « Ouverture de saison - Baseball St-Esprit de Rosemont », « Tournoi de rondelle », « Grand Prix dans la Petite-Italie », « Défi Triple Jeux », « Tournoi provincial atome de St-Esprit de Rosemont », « Atmosph'Air sur la Plaza », « Ciné-parc Dante », « Fiat Break Out », « Défi atome A », « Vente trottoir de la rentrée », « Semaine italienne de Montréal », « Festival B - Baseball St-Esprit de Rosemont », « Masson en fête - septembre » et « Remise des trophées Baseball St-Esprit de Rosemont »

Il est recommandé :

D'édicter, en vertu du *Règlement sur le bruit et les nuisances (R.R.V.M., chapitre B-3, article 20)*, l'ordonnance 2019-26 _____ jointe à la présente, permettant le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur selon les sites, les dates et l'horaire des événements indiqués dans le tableau en annexe.

D'édicter, en vertu du *Règlement concernant la paix et l'ordre sur le domaine public (R.R.V.M., chapitre P-1, articles 3 et 8)*, l'ordonnance 2019-26 _____ jointe à la présente, permettant de vendre des articles promotionnels, de la nourriture et des boissons alcooliques ou non ainsi que de consommer des boissons alcooliques selon les sites, les dates et l'horaire des événements indiqués dans le tableau en annexe.

D'édicter, en vertu du *Règlement sur la circulation et le stationnement (R.R.V.M., c. C-4.1, article 3)*, l'ordonnance 2019-26 _____ jointe à la présente, permettant la fermeture de rues selon les sites, les dates et l'horaire des événements indiqués dans le tableau en annexe.

D'édicter, en vertu du *Règlement sur la circulation et le stationnement (R.R.V.M., c. C-4.1,*

article 3) , l'ordonnance 2019-26 _____ jointe à la présente, permettant le ralentissement temporaire de la circulation selon les trajets, les dates et l'horaire des événements indiqués dans le tableau en annexe.

D'édicter, en vertu du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (01-279, article 521, par. 5)*, l'ordonnance 2019-26 _____ jointe à la présente, permettant l'installation de bannières et de fanions portant le nom de l'événement et des partenaires selon les sites, les dates et l'horaire des événements indiqués dans le tableau en annexe.

D'édicter, en vertu du Règlement sur la propreté et sur la protection du domaine public et du mobilier urbain (R.R.V.M. c. P-12.2, article 7), l'ordonnance 2019-26 _____ jointe à la présente, permettant de peindre, avec de la peinture soluble à l'eau, sur les trottoirs et sur la surface de la chaussée de la rue selon les sites, les dates et l'horaire des événements indiqués dans le tableau en annexe.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-29 16:33

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1190081001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Édicter six ordonnances - Programmation d'événements publics : « Activités hivernales - LRRCR», « Carnaval d'hiver - Course Extrême », « Carnaval de la Petite-Italie », « Le temps des sucres sur la Plaza », « Cuisine mobile Rosemont », « Défi YMCA », « Masson en fête - mai », « Activités - Baseball Rosemont », « Activités - Baseball St-Esprit de Rosemont », « Ouverture de saison - Baseball St-Esprit de Rosemont », « Tournoi de rondelle », « Grand Prix dans la Petite-Italie », « Défi Triple Jeux », « Tournoi provincial atome de St-Esprit de Rosemont », « Atmosph'Air sur la Plaza », « Ciné-parc Dante », « Fiat Break Out », « Défi atome A », « Vente trottoir de la rentrée », « Semaine italienne de Montréal », « Festival B - Baseball St-Esprit de Rosemont », « Masson en fête - septembre » et « Remise des trophées Baseball St-Esprit de Rosemont »

CONTENU

CONTEXTE

Nous présentons un dossier comportant des événements qui se dérouleront sur le territoire de l'Arrondissement 2019. Nous demandons l'aval du conseil d'arrondissement pour autoriser l'occupation du domaine public, pour une période temporaire, pour chacun des événements identifiés au tableau ci-joint et pour déroger aux règlements suivants :

- Règlement sur le bruit et les nuisances, R.R.V.M., chapitre B-3, article 20;
- Règlement concernant la paix et l'ordre sur le domaine public, R.R.V.M., chapitre P-1, articles 3 et 8;
- Règlement sur la circulation et le stationnement, R.R.V.M., chapitre C-4.1, article 3;
- Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie, 01-279, article 521, par. 5;
- Règlement sur la propreté et sur la protection du domaine public et du mobilier urbain, R.R.V.M. c. P-12.2, article 7.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA 12 mars 2018 pour des demandes similaires concernant le Règlement sur le bruit et les nuisances, R.R.V.M., chapitre B-3, article 20, le Règlement concernant la paix et l'ordre sur le domaine public, R.R.V.M., chapitre P-1, article 3 et 8, le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie, 01-279, article 521, par. 5, le Règlement sur la propreté et sur la protection du domaine public et du mobilier urbain, R.R.V.M. c. P-12.2,

article 7 et le Règlement sur la circulation et le stationnement, R.R.V.M., chapitre C-4.1, article 3 pour l'événement « Masson en fête » (1180081001)
CA 7 mai 2018, pour des demandes similaires concernant le Règlement sur le bruit et les nuisances, R.R.V.M., chapitre B-3, article 20, le Règlement concernant la paix et l'ordre sur le domaine public, R.R.V.M., chapitre P-1, article 3 et 8, le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie, 01-279, article 521, par. 5, le Règlement sur la propreté et sur la protection du domaine public et du mobilier urbain, R.R.V.M. c. P-12.2, article 7 et le Règlement sur la circulation et le stationnement, R.R.V.M., chapitre C-4.1, article 3 pour l'événement « Semaine italienne de Montréal » (1180081005)

DESCRIPTION

Les événements sont de diverses catégories. Ils peuvent être de nature commerciale, communautaire, sociale, culturelle, sportive, ludique, éducative, multiculturelle, caritative ou protocolaire. L'occupation du domaine public peut se réaliser de différentes façons : occupation en tout ou en partie d'une place ou d'un parc, fermeture d'une ou de plusieurs rues, ou une combinaison des deux, comme l'occupation simultanée d'un parc et d'une rue. Des dossiers subséquents seront présentés pour d'autres événements à venir en 2019.

JUSTIFICATION

La présentation d'événements sur le domaine public s'inscrit dans une perspective d'amélioration de la qualité de vie des citoyens montréalais. Ces événements contribuent à l'épanouissement de la population en favorisant la rencontre citoyenne dans un cadre convivial et l'accès aux diverses expériences culturelles. Ces activités génèrent une affluence et contribuent au rayonnement de l'Arrondissement.

Afin de réaliser les événements, plusieurs autorisations sont nécessaires, par exemple: le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur permettra la présentation de divers spectacles. La vente d'aliments, d'articles promotionnels et de boissons alcooliques ou non, permettra aux organismes d'autofinancer leurs activités et d'augmenter la valeur ajoutée de leur événement.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Les activités des différents événements sont entièrement sous la responsabilité financière et logistique des promoteurs. L'Arrondissement offre un soutien logistique, selon ses capacités, à même les budgets de fonctionnement des services municipaux concernés.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Tout en proposant des activités accessibles, abordables et de qualité, les événements présentés par les divers promoteurs sur le territoire de l'Arrondissement doivent faire preuve d'écoresponsabilité et favoriser l'accueil des personnes ayant des limitations fonctionnelles.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Les événements répertoriés dans le tableau annexe A en pièce jointe seront présentés pour avis aux différents services et intervenants concernés afin de négocier l'approbation des plans d'installation. Ils seront balisés en conformité avec la réglementation municipale et les encadrements administratifs d'usage.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les ordonnances seront publiées dans les journaux.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Réalisation des événements.

Des rencontres de coordination avec les services concernés seront tenues avant les événements si nécessaire.

Les permis autorisant les événements sur le domaine public seront émis par la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social et la Direction des travaux publics de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Le conseil d'arrondissement peut déroger à la réglementation municipale. À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent 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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Nicolas DESCHATELETS
Agent de développement - culture et événements publics

ENDOSSÉ PAR

Daniel MOREAU
Directeur - cult. sp. lois. & dev.soc. en arrondissement

Le : 2019-01-29



Dossier # : 1196235001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Compétence d'agglomération :	Transport collectif des personnes
Projet :	-
Objet :	Édicter une ordonnance afin d'autoriser l'installation de panneaux d'arrêts aux approches est et ouest des intersections de la 23e Avenue et des rues de Bellechasse, Beaubien et Saint-Zotique et à l'approche est seulement de l'intersection de la 23e Avenue et Bélanger, dans le cadre du projet SRB Pie-IX

Il est recommandé :

D'ajouter des arrêts aux approches est et ouest de la 23e Avenue, afin d'assurer le passage sécuritaire des piétons aux intersections suivantes :

- de Bellechasse et 23e Avenue
- Beaubien et 23e Avenue
- Saint-Zotique et 23e Avenue

D'ajouter un arrêt à l'approche ouest de la 23e Avenue, afin d'assurer le passage sécuritaire des piétons à l'intersection suivante :

- Bélanger et 23e Avenue

D'autoriser la modification de la signalisation en conséquence;

D'édicter à cette fin l'ordonnance numéro 2019-26-XXX, en vertu de l'article du *Règlement sur la circulation et le stationnement (C-4.1)*, à l'égard de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie .

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-02-05 09:16

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1196235001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Compétence d'agglomération :	Transport collectif des personnes
Projet :	-
Objet :	Édicter une ordonnance afin d'autoriser l'installation de panneaux d'arrêts aux approches est et ouest des intersections de la 23e Avenue et des rues de Bellechasse, Beaubien et Saint-Zotique et à l'approche est seulement de l'intersection de la 23e Avenue et Bélanger, dans le cadre du projet SRB Pie-IX

CONTENU

CONTEXTE

Le projet du Service rapide pour bus (SRB) Pie-IX est un projet intégré codirigé par l'Autorité régionale de transport métropolitain (ARTM) et la Ville de Montréal. Le volet transport collectif du projet vise l'aménagement de 11 kilomètres de voies réservées, soit neuf (9) à Montréal et deux (2) à Laval, entre l'avenue Pierre-De Coubertin, à Montréal et le boulevard Saint-Martin, à Laval.

Sur le territoire montréalais, à l'exception de l'approche du métro Pie-IX, les voies réservées seront situées au centre du boulevard Pie-IX. Le projet prévoit la construction de 17 stations, soit 15 à Montréal et deux (2) à Laval et la construction d'un stationnement incitatif à proximité du boulevard Saint-Martin, à Laval. Le projet prévoit également l'installation de systèmes de transport intelligents (STI) dans les stations (afficheurs dynamiques, caméras, équipement de vente et de perception, etc.) et au niveau du corridor (mesures préférentielles aux feux de circulation) ainsi que l'intégration avec les systèmes technologiques en place ou prévus par les différents transporteurs.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION

Dans le cadre de ce projet d'envergure, le déroutage sur les rues adjacentes de tous les autobus desservant le boulevard Pie-IX, en direction nord, est nécessaire pendant toute la durée des travaux. En effet, le maintien de la circulation prévoit conserver une seule voie de circulation, en direction nord, sur Pie-IX. Puisque les arrêts fréquents des autobus occasionneraient de la congestion, ce détour sera donc nécessaire et plus sécuritaire pour les usagers.

Voici les chemins de détour pour autobus qui seront mis en place durant toute la durée des travaux :

- Avenue Bourbonnière, de la rue Rachel Est au boulevard Rosemont;
- Boulevard Rosemont, de la rue Charlemagne au boulevard Pie-IX;
- 23e Avenue, de la rue Saint-Zotique à la rue Bélanger;

Après analyse de ce chemin de détour, les trois (3) intersections suivantes nécessitent l'ajout d'arrêts aux approches est et ouest afin d'assurer le passage sécuritaire des piétons :

- de Bellechasse et 23e Avenue;
- Beaubien et 23e Avenue;
- Saint-Zotique et 23e Avenue.

L'intersection suivante nécessite l'installation d'un arrêt à l'approche ouest (direction est) seulement :

- Bélanger et 23e Avenue

L'implantation d'un arrêt à l'approche est (direction ouest) à l'intersection de Bélanger et de la 23e Avenue, côté nord, fera l'objet du GDD 1194558001 au CA du 5 février 2019, étant donné qu'il se trouve sous la juridiction de l'arrondissement de Villeray--Saint-Michel--Parc-Extension.

L'analyse technique et les plans de conception d'aménagement de ces arrêts toutes directions, ont été réalisés par la firme EXP mandatée dans le cadre du projet SRB PIE-IX.

JUSTIFICATION

Selon plusieurs données de la STM, près de 40 000 passagers utilisent le circuit d'autobus sur Pie-IX et bon nombre d'entre eux débarqueront à ces intersections pour y traverser. L'ajout de ces arrêts assurera aux piétons de pouvoir utiliser, en toute sécurité, le service d'autobus de la STM lors des travaux et permettra aussi aux autobus de maintenir un service dans les délais souhaités et ce, en toute sécurité.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Le financement requis pour procéder à toutes les modifications concernant la réglementation de stationnement sera puisé à même le PTI du bureau de projet du SRB Pie-IX.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ces interventions permettront la bonification de l'aménagement urbain par le biais de la reconstruction des trottoirs, l'ajout de plusieurs centaines d'arbres et l'ajout de mobilier urbain.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Risque de réduction de la fluidité de la circulation sur les rues de Bellechasse, Beaubien, Saint-Zotique et Bélanger près de l'axe Pie-IX.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les communications seront prises en charge par le Bureau de projet du SRB Pie-IX.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Résolution du CA : 11 février 2019

Transmission des ordres de travail à la Division du marquage et de la signalisation : dès signature de la résolution

Date d'implantation visée : 18 mars 2019

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements, aux encadrements administratifs et se dégagent de toutes responsabilités en lien avec ces aménagements.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Tatiane PALLU, Service des infrastructures du réseau routier

Oana BAICESCU-PETIT, Rosemont - La Petite-Patrie

Jules LEGAULT, Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension

Katerine ROWAN, Rosemont - La Petite-Patrie

Lecture :

Katerine ROWAN, 30 janvier 2019

Tatiane PALLU, 30 janvier 2019

Oana BAICESCU-PETIT, 29 janvier 2019

RESPONSABLE DU DOSSIER

Valérie LEGRIS
Agente Technique Principale

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND
Directeur

Le : 2019-01-28



Dossier # : 1197135001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe , Division du greffe
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Donner un avis de motion et déposer un projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs (2019) » (RCA-144-1)

IL EST RECOMMANDÉ :
D'adopter un règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs (2019) » (RCA-144-1), tel que rédigé.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-29 16:32

Signataire : Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1197135001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des relations avec les citoyens_des services administratifs et du greffe , Division du greffe
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Donner un avis de motion et déposer un projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs (2019) » (RCA-144-1)

CONTENU

CONTEXTE

Le *Règlement sur les tarifs (2019)* a été adopté par le conseil d'arrondissement le 3 décembre 2018, et est entré en vigueur le 1er janvier 2019.

Lors de la préparation de ce règlement, deux erreurs se sont glissées comme suit :

- 1) le montant indiqué au paragraphe 2 de l'article 4 est erroné. Le présent sommaire vise à corriger ce montant qui est présentement de 0 \$, alors qu'il aurait dû être de 1082 \$ (soit 1061 \$ selon le tarif 2018, indexé de 2%).
- 2) le paragraphe indiquant que les tarifs prévus à l'article 49 ne s'appliquent pas dans le cadre des travaux exécutés pour le compte de la Ville de Montréal pour lesquels la Ville assume entièrement les coûts a été omis dans l'article 54. Le présent sommaire vise à ajouter cet article.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

GDD1180284005 - CA18 26 0355 - Adopter le règlement intitulé « Règlement sur les tarifs (2019) » (RCA-144-1)

DESCRIPTION

L'article 4 paragraphe 2° du *Règlement sur les tarifs (2019)* devrait se lire comme suit :

« **4.** Aux fins du Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divisée (R.R.V.M. chapitre C-11) de l'ancienne Ville de Montréal, il sera perçu :

- 1° pour l'étude d'une demande de dérogation à l'interdiction de convertir 2 705 \$
- 2° pour la dérogation, par logement visé **1 082 \$** »

L'article 54 du *Règlement sur les tarifs (2019)* devrait se lire comme suit :

« **54.** Les tarifs relatifs aux occupations temporaires du domaine public prévus à l'article 49 ne s'appliquent pas dans les cas où le permis est accordé pour :

1° un tournage de film, à l'exception des tarifs prévus au paragraphe 3° de l'article 45

2° pour des activités culturelles ou promotionnelles gérées par la Ville de Montréal

3° lors du changement de titulaire d'un permis relatif à une même occupation périodique ou permanente

4° dans le cadre de travaux exécutés pour l'un des organismes ci-après mentionnés :

a) Ministère des transports du Québec

b) Société de transport de Montréal

5° pour les projets communautaires de ruelles vertes, entérinés par le directeur des Travaux publics

6° dans le cadre de travaux exécutés pour le compte de la Ville de Montréal pour lesquels la Ville assume entièrement les coûts. »

JUSTIFICATION

Les ajustements proposés reflète l'évolution des coûts inhérents à la production et à la délivrance des biens et services rendus par l'arrondissement.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

N/A

DÉVELOPPEMENT DURABLE

N/A

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Modification de tarifs.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Avis de motion et dépôt du projet de règlement: séance du 11 février 2019

Adoption : séance du 11 mars 2019

Entrée en vigueur : après le 11 mars 2019

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent 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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Katerine ROWAN
Secrétaire- recherchiste

ENDOSSÉ PAR

Simone BONENFANT
Directeur

Le : 2019-01-29

**Dossier # : 1180963067**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), un projet de résolution autorisant la dérogation à la densité maximale prescrite pour le bâtiment situé au 6570, rue Saint-Hubert.

Il est recommandé :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), le projet de résolution suivant :

1. D'autoriser, pour la propriété située au 6570, rue Saint-Hubert :

1° l'aménagement de quatre mezzanines intérieures au 5^e étage de l'immeuble et le percement d'ouvertures pour desservir ces espaces, tels qu'illustrés dans les plans en annexe A estampillés en date du 11 décembre 2018;

2° l'atteinte d'un indice de superficie de plancher (ISP) de 5,85 suite à l'aménagement de ces mezzanines, en dérogation de l'article 34 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279), qui fixe à 4,5 l'ISP maximal.

2. D'assortir l'autorisation prévue au précédent paragraphe aux conditions suivantes :

1° une partie de la toiture doit être végétalisée;

2° pour assurer la pérennité et l'entretien des espaces végétalisés, le toit doit être pourvu d'équipements adéquats (boyau d'arrosage, système de drainage, etc.);

3° une murale doit être peinte sur le mur latéral gauche.

3. D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8) s'appliquent.

4. De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de

consultation.

Nonobstant les éléments ci-dessus décrits, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable.

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-12-17 16:25

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1180963067**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), un projet de résolution autorisant la dérogation à la densité maximale prescrite pour le bâtiment situé au 6570, rue Saint-Hubert.

CONTENU**CONTEXTE**

Une demande de PPCMOI a été déposée auprès de la Direction du développement du territoire et des études techniques au mois de novembre 2018, afin d'autoriser l'ajout de mezzanines intérieures au 5^e étage d'un immeuble mixte de la rue Saint-Hubert. Pour ce faire, une autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8) est requise, puisque le projet déroge à la densité maximale permise.

Le conseil d'arrondissement qui est saisi de la demande peut adopter une résolution autorisant la modification du bâtiment en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**DESCRIPTION****Le site**

Localisé du côté ouest de la rue Saint-Hubert, le 6570, rue Saint-Hubert a abrité les locaux de Fourrures Labelle, un commerce s'étant établi sur cette rue dans les années 1940 et ayant cessé ses activités en 2017. L'immeuble marque l'environnement bâti de la Plaza St-Hubert par son caractère hors-norme. À 21,5 m de hauteur, il s'agit du plus haut bâtiment de l'artère. Sa façade est étroite et ne comporte aucune fenestration au-delà du rez-de-chaussée, ce qui s'explique par la présence d'un vaste entrepôt aux étages supérieurs. L'immeuble occupe 100 % de son terrain. L'aménagement de logements dans les locaux laissés vacants forcera le percement de fenêtres sur les façades avant et arrière. Les panneaux de béton seront également remplacés par une brique semblable à ce qu'on retrouve sur les façades latérales. Ces travaux modifiant l'apparence extérieure du bâtiment sont en cours, ceux-ci ayant reçu l'aval du comité consultatif d'urbanisme en avril 2018.

Le projet

Comme indiqué ci-haut, l'immeuble a fait l'objet d'un permis lié à la transformation d'un

immeuble commercial vacant. Les travaux auront pour effet de réduire la superficie du local commercial au rez-de-chaussée et d'ajouter 16 logements répartis sur les cinq étages de l'immeuble. Ces travaux sont conformes à la réglementation et ne font pas l'objet de la présente démarche.

En complément des travaux déjà approuvés, une nouvelle demande nous a été soumise en vue d'ajouter une mezzanine intérieure pour chacun des quatre logements du 5^e étage de l'immeuble, pour exploiter l'espace laissé sous les très hauts plafonds à cet étage. Les travaux se font complètement à l'intérieur de l'enveloppe existante du bâtiment. Cette demande fait basculer le projet dans la non-conformité, puisque la superficie de plancher ajoutée provoque un dépassement de la densité maximale.

Les travaux impliquent également l'ajout de fenêtres sur la façade avant et arrière de l'immeuble. Ces fenêtres reprendront la typologie des fenêtres déjà approuvés par le comité consultatif d'urbanisme aux étages inférieures. Il s'agit de la seule modification à l'apparence extérieure du bâtiment.

Voir plans en annexe A du présent sommaire.

Puisque le projet n'implique pas l'ajout de logements mais plutôt leur agrandissement, la Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables ne s'applique pas.

La réglementation applicable

Plan d'urbanisme :

- Affectation du sol : secteur d'emplois
- Densité de construction : secteur 21-02 (deux à quatre étages)
- Taux d'implantation au sol : moyen ou élevé

Règlement d'urbanisme (01-279) :

- Usages : C.5B C.2C:31-42 H (établissements de vente au détail et de services en secteur de forte intensité commerciale; habitation)
- Densité : indice de superficie de plancher (ISP) de 0 à 4,5
- Hauteur : 2 à 3 étages – 0 à 12,5 m
- Marges : 1,5 m (latérale), 3 m (arrière)
- Taux d'implantation : 35 % à 100 %
- Verdissement : 0 %

Les dérogations à la réglementation

Le projet présente la dérogation suivante à l'égard de la réglementation d'arrondissement :

- avec les mezzanines proposées, l'indice de superficie de plancher (ISP)* du projet atteint 5,76, en dérogation de l'article 34 du Règlement d'urbanisme 01-279 qui fixe un ISP maximal de 4,5.

* L'ISP sert à exprimer la densité d'un projet. L'indice se calcule en divisant la superficie totale de plancher d'un bâtiment par la superficie du terrain sur lequel ce bâtiment est construit.

Comité consultatif d'urbanisme

À sa séance du 11 décembre 2018, le CCU a émis un avis favorable, avec conditions. Voir note additionnelle.

JUSTIFICATION

La Direction du développement du territoire et des études techniques a analysé la demande de projet particulier, quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie (RCA-8). Voir grille d'analyse à cet effet.

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande de donner une suite favorable à la demande, pour les raisons suivantes :

- le projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8);
- l'ajout des mezzanines a un impact positif sur la qualité générale du projet, puisque les quatre logements qui seront dotés d'une mezzanine seront plus spacieux et tireront mieux parti de leur espace intérieur;
- le projet a un impact nul sur son milieu, puisque l'intervention n'implique aucune modification à l'implantation et à la volumétrie de l'immeuble;
- l'ajout de mezzanines est approprié compte tenu du caractère hors norme de l'immeuble existant, qui laisse une hauteur sous plafond de plus de 20' pour le dernier étage.

La Direction du développement du territoire et des études techniques propose toutefois d'imposer la condition suivante :

- le toit doit comprendre une partie végétalisée;
- pour assurer la pérennité et l'entretien de ces espaces verts, le toit doit aussi être doté d'équipements adéquats (boyau d'arrosage, système de drainage, etc.).

Le CCU suggère également d'imposer la condition suivante :

- une murale doit être peinte sur le mur latéral gauche de l'immeuble.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

- Présentation du dossier au comité consultatif d'urbanisme : 11 décembre 2018
- Adoption du premier projet de résolution : CA du 14 janvier 2019
- Consultation publique : *date à confirmer*
- Adoption du second projet de résolution : au plus tôt au CA du 11 février 2019
- Publication d'un avis sur la possibilité de tenue d'un référendum : février 2019
- Adoption finale : au plus tôt au CA du 11 mars 2019

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.
Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

David GRONDIN
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2018-12-13

Daniel LAFOND
Directeur - Direction du développement du territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963040

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter le règlement intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148) »

Considérant les préoccupations énoncées lors de la consultation publique du 19 décembre 2018 relativement aux ateliers d'artiste et d'artisan;
Il est recommandé :

D'adopter le projet de règlement modifié intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148) » .

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-18 16:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION **Dossier # :1180963040**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter le règlement intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148)

CONTENU

CONTEXTE

Lors de la consultation publique du 19 décembre 2018, plusieurs citoyens ont demandé que soit prise en considération la présence d'ateliers d'artiste et d'artisan, dans le cadre de l'analyse d'une demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble, afin de favoriser le maintien de locaux répondant à leurs besoins.

Afin de répondre aux préoccupations énoncées lors de la consultation publique, le projet de Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie est modifié, afin d'ajouter le critère suivant pour l'évaluation d'une demande :

« Prise en compte de la présence d'ateliers d'artiste et d'artisan, afin de favoriser le maintien de locaux répondant à leurs besoins. »

Le procès verbal et le projet de règlement modifié sont en pièces jointes du présent sommaire addenda.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier CARNIGAN DE CARUFEL
Conseiller(ere) en aménagement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963040

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter un avis de motion et le projet de règlement intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (RCA-X) ».

CONTENU

CONTEXTE

Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modifications ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8) fut adopté le 2 décembre 2002. Par la suite, il a été modifié légèrement à quatre reprises. Cependant, les critères d'évaluation n'ont jamais été revus, afin de refléter la vision et les orientations d'aménagement et de développement actuelles de l'Arrondissement. De plus, les documents déposés lors de la demande de projet particulier sont souvent incomplets et leur qualité est inégale. Cette situation est notamment dûe au fait que les informations transmises aux requérants sont incomplètes et ne traduisent pas les volontés actuelles de l'arrondissement.

Pour améliorer le traitement des demandes, la Direction du développement du territoire et des études techniques propose l'adoption d'un nouveau Règlement sur les projets particuliers de construction, de modifications ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA02 26 0370 : Adoption du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modifications ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8) - 2 décembre 2002

CA06 26 0391 : Adoption du Règlement modifiant le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modifications ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8-1) - 4 décembre 2006

CA08 26 0048 : Adoption du Règlement modifiant le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modifications ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8-1) - 4 février 2008

CA16 26 0105 : Adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8) (01-279-44) - 4 avril 2016

DESCRIPTION

Le projet de règlement intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie »

conservera la structure du Règlement RCA-8. Les modifications par rapport à ce règlement touchent principalement :

- aux documents requis lors de la demande de projet particulier;
- aux critères d'évaluation d'une demande de projet particulier;
- au montant fixé pour une lettre de garantie, lorsqu'exigée;
- au montant des amendes.

Les objectifs du projet de règlement sont :

- d'informer adéquatement le demandeur de la vision et des orientations d'aménagement et de développement de l'Arrondissement par des critères d'évaluation plus précis;
- de préciser au demandeur les documents requis pour l'étude d'une demande;
- de traiter de manière plus uniforme les demandes;
- de réduire le délai d'étude d'une demande.

Afin d'expliquer la vision et les orientations d'aménagement et de développement de l'Arrondissement, un préambule a été ajouté au projet de règlement. Il fait référence aux différents plans, politiques et stratégies adoptés par la Ville et l'Arrondissement. Les critères ont été élaborés en fonction des orientations du Plan d'urbanisme :

- des milieux de vie de qualité, complets et diversifiés;
- un paysage urbain de qualité à échelle humaine;
- des secteurs d'emplois attrayants et diversifiés.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

Puisque le projet de règlement intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (RCA-X) » a pour objectif d'établir des règles plus claires, de préciser la vision et les orientations d'aménagement et de développement de l'arrondissement et de corriger certaines lacunes par rapport au Règlement actuel sur les PPCMOI (RCA-8), la Direction du développement du territoire recommande son adoption.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Avis public

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Avis de motion et adoption du projet de règlement - 3 décembre 2018

Consultation publique - décembre 2018

Adoption du règlement - janvier 2019

Entrée en vigueur à la délivrance du certificat de conformité

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier CARIGNAN DE CARUFEL
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND
Directeur

Le : 2018-08-28

**Dossier # : 1180963070**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), un projet de résolution autorisant la démolition, la construction et une dérogation au Règlement de lotissement de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (RCA-99) pour le bâtiment situé au 4581, rue Sherbrooke Est.

Il est recommandé :

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8)*, le projet de résolution suivant :

1. D'autoriser, pour la propriété située au 4581, rue Sherbrooke Est :

1° la démolition de l'immeuble destiné à l'insectarium;

2° la construction d'un nouveau bâtiment destiné à l'insectarium;

3° que ce projet déroge à l'article 27 du *Règlement de lotissement de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (RCA-99)* relatif à la limite d'un bâtiment par lot.

2. D'assortir l'autorisation prévue au précédent paragraphe à la condition suivante :

- a. Que l'alignement de construction, l'implantation au sol, la volumétrie, la composition architecturale du bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter ou bonifier les principes et le caractère général des constructions et des aménagements illustrés aux plans de l'annexe A.

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus; à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8)* s'appliquent.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de

consultation.

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable.

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

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-31 14:06

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963070

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), un projet de résolution autorisant la démolition, la construction et une dérogation au Règlement de lotissement de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (RCA-99) pour le bâtiment situé au 4581, rue Sherbrooke Est.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de projet particulier a été déposée auprès de la Direction du développement du territoire et des études techniques, le 2 août 2018, afin de permettre la démolition et la reconstruction de l'Insectarium, situé au 4581, rue Sherbrooke Est, et ce, dans le but d'agrandir et de moderniser les installations muséales. La proposition retenue émane d'un Concours international d'architecture initié et réalisé par la Ville en 2014 : La métamorphose de l'Insectarium.

Pour ce faire, une autorisation en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8)* est requise puisque le projet dérogera à la limite d'un bâtiment principal par lot prescrite par le *Règlement de lotissement de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (RCA-99)*.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION

Le site

La demande vise le terrain occupé par les installations du Jardin botanique qui occupe entièrement l'îlot situé entre la rue Sherbrooke Est, la rue Viau, le boulevard Rosemont et le boulevard Pie-IX. Ce terrain est constitué de plusieurs lots (1 882 020, 1 882 186, 1 882 187, 1 882 196, 1 882 197 et 2 507 507) propriété de la Ville de Montréal et géré par Espace pour la vie, un complexe muséal qui réunit le Jardin botanique, le Biodôme, l'Insectarium et le Planétarium. Cet îlot est caractérisé par sa faible densité et par la présence de grands espaces verts. Les bâtiments y figurant ont une implantation isolée de type pavillonnaire.

Le Pavillon de verre au Jardin botanique, la Métamorphose de l’Insectarium et le Biodôme renouvelé s’inscrivent tous dans le cadre du legs du 375e anniversaire de Montréal et dont les investissements atteignent 189,3 M\$. Ces projets contribueront à définir Montréal comme ville de biodiversité urbaine, de savoirs et de design.

L’immeuble à démolir

À la demande d'Espace pour la vie, un énoncé patrimonial a été réalisé par la Division du patrimoine de la Direction de la Culture et du patrimoine en collaboration avec l'Arrondissement.

L'énoncé a permis de réaliser une revue de sa valeur éducative, scientifique, paysagère, historique, économique et touristique et de sa valeur symbolique. Ce dernier accorde une grande importance à la mission, aux fonctionnalités de l'insectarium et à sa localisation dans le Jardin botanique. Il est à noter qu'aucune recommandation n'exige la préservation de l'architecture actuelle, mais plutôt une valorisation de la mission muséale.

D'autre part, l'exiguïté des espaces et la désuétude des installations ont contribué à motiver la décision de démolir le bâtiment existant. Par ailleurs, plusieurs fonctions se retrouvent ailleurs sur le site du Jardin botanique, telles que des bureaux situés dans une roulotte temporaire. La liste des travaux requis pour réhabiliter l'immeuble est extensive et impliquerait des investissements s'élevant à 1 M\$. L'option de la réhabilitation complète de l'immeuble existant n'a pas été retenue par Espace pour la Vie.

Le projet

Le projet consiste à la « Métamorphose de l'insectarium ». L'immeuble actuel sera en grande partie démolie afin de permettre la reconstruction d'un nouveau bâtiment. Celui-ci aura une superficie brute de 3 600 m² répartie sur trois niveaux : sous-sol, entre-sol et rez-de-chaussée. Une partie importante du bâtiment sera située en sous-sol ce qui limitera son impact visuel. Les murs extérieurs seront composés de murs-rideaux avec une intervention de panneaux d'aluminium anodisé clair.

Un aménagement paysager sera aménagé à l'entrée de l'insectarium : le jardin à papillons.

Les plans d'architecture sont inclus en pièce jointe, à l'annexe A.

La grille des critères d'évaluation est incluse en pièce jointe, à l'annexe B.

Réglementation applicable

Plan d'urbanisme :

- Affectation du sol : Grand espace vert
- Densité de construction : Aucune
- Taux d'implantation au sol : Aucun

Règlement d'urbanisme (01-279) :

- Usages : E.3(4)
- Hauteur : 1 à 4 étages (0 à 16 mètres)
- Marges : 2,5 mètre (latérale), 3 mètres (arrière)
- Taux d'implantation : 0 % à 35 %
- Verdissement : 25 %

- Mode d'implantation : Isolé, jumelé, contigu
- Immeuble significatif Oui

Règlement de lotissement de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (RCA-99)

- Chaque bâtiment principal doit être implanté sur un lot distinct.

Les dérogations à la réglementation

Le projet proposé présente une seule dérogation à la réglementation d'urbanisme de l'Arrondissement, soit le nombre de bâtiment principal sur un même lot (art. 27 du règlement de Lotissement RCA-99).

À l'heure actuelle, le bâtiment existant est protégé par droits acquis, cependant, à la suite de sa démolition, ce dernier perdra les droits acquis qui pouvaient exister. Par conséquent, la nouvelle construction fera en sorte que la limite d'un bâtiment principal par lot sera dépassée.

Révision architecturale

Puisque le projet est encadré par le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (RCA-8)*, la révision architecturale, par le comité consultatif d'urbanisme, n'est pas requise, et ce, conformément à l'article 671 du titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279)*. D'autant plus qu'il s'agit du projet lauréat retenu par un jury dans le cadre d'un concours international d'architecture organisé par la Ville de Montréal (Espace pour la vie).

JUSTIFICATION

La Direction du développement du territoire et des études techniques a analysé la demande de projet particulier, quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-8)*.

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande de donner une suite favorable à la demande, pour les raisons suivantes :

- Le projet émane d'un concours international d'architecture initié par Espace pour la vie (Ville de Montréal);
- Le nouveau bâtiment contribuera à consolider la vocation de l'Insectarium;
- Le nouveau volume ne sera que très peu visible de la voie publique;
- La volumétrie du projet est respectueuse du gabarit des constructions présentes dans le complexe du Jardin botanique;
- Une attention particulière sera apportée à l'architecture durable avec l'objectif d'obtenir la certification LEED Or.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption du premier projet de résolution : *11 février 2019*

Consultation publique : *6 mars 2019*

Adoption finale : *11 mars 2019*

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

NOTE IMPORTANTE : Suite à l'adoption du projet de loi n°122 (2017, chapitre 13), la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme est amendée de façon à soustraire du processus d'approbation référendaire les projets d'équipement collectif de propriété publique relatifs aux secteurs de l'éducation, de la santé, de la culture ou des sports et des loisirs (voir article 12 du Projet de loi n° 122). Cette mesure est entrée en vigueur le 16 juin 2017. Le présent projet n'est donc pas susceptible d'approbation référendaire.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Charles-Antoine ST-GERMAIN TREMBLAY
conseiller(ere) en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2019-01-28

Daniel LAFOND
Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division

**Dossier # : 1180963068**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), un projet de résolution autorisant la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un théâtre de deux étages au 6430, rue Saint-Denis.

Il est recommandé :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), le projet de résolution suivant :

1. D'autoriser, pour la propriété située au 6430, rue Saint-Denis (lot 2 333 616) :

1° la démolition du bâtiment identifié à l'annexe « A » du sommaire décisionnel, à la condition qu'une demande de permis de construction, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et à la présente résolution, soit déposée à la Direction du développement du territoire et des études techniques de l'arrondissement;

2° la construction d'un bâtiment ayant une hauteur de deux étages;

3° malgré le paragraphe 2°, une partie du bâtiment s'inscrivant sur moins de 10 % de la superficie de l'implantation au sol du bâtiment pourra avoir une hauteur d'un étage;

4° aucune unité de stationnement pour véhicule automobile;

5° l'exercice d'activités complémentaires à la salle de spectacle au 2^e étage du bâtiment;

6° de déroger aux normes du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie, visant l'aménagement d'un quai de chargement.

2. D'assortir l'autorisation prévue au paragraphe 6° de l'article 1 à une révision architecturale conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie. Aux fins de la délivrance d'un permis pour un projet visé à ce paragraphe, le critère d'aménagement additionnel suivant s'applique :

1° l'aménagement de l'aire de chargement devra proposer du verdissement et être aménagé sécuritairement en considérant la présence de la ruelle.

3. D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus; à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8) s'appliquent.

4. De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-12-19 15:20

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963068

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8), un projet de résolution autorisant la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un théâtre de deux étages au 6430, rue Saint-Denis.

CONTENU

CONTEXTE

La Direction du développement du territoire et des études techniques a reçu une demande d'autorisation, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, pour le développement de la propriété localisée au 6430, rue Saint-Denis.

Le demandeur, « L'Illusion, théâtre de marionnettes », désire construire un bâtiment de deux étages pour y exercer ses activités. Le bâtiment projeté aura une superficie de plancher de 682,9 m². Le projet présenté prévoit la démolition du bâtiment existant.

Le conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant la construction de ce projet, par le biais du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (RCA-8), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La demande implique des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) quant à la hauteur en étages minimale, au nombre minimal de cases de stationnement requis, aux usages complémentaires à la salle de spectacle qui seront situés au 2^e étage et à l'aménagement d'un quai de chargement.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Susceptible d'approbation référendaire

Les autorisations de la résolution, se rapportant à la hauteur du bâtiment, au stationnement, ainsi qu'aux usages, sont susceptibles d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution: CA18 26 0008 - Approbation d'une convention de contribution financière avec « L'Illusion, théâtre de marionnettes » en soutien à l'acquisition de l'immeuble situé au 6430, rue Saint-Denis à Montréal - Octroi d'une contribution financière de 100 000 \$ - Autorisation

d'un virement de crédits du compte de surplus de gestion affecté - divers (RPPL17-08064-GG) Dossier # : 1173581005.

DESCRIPTION

Le bâtiment situé au 6430, rue Saint-Denis est occupé depuis 2013 par « L'Illusion, théâtre de marionnettes », une compagnie ayant pour mission la création, la production et la diffusion de spectacles. Ce théâtre désire construire un nouveau bâtiment sur ce site afin de mieux répondre à leurs besoins actuels et futurs.

Le site

Le site fait partie de l'ensemble institutionnel Saint-Édouard. Nous retrouvons dans cet ensemble l'église Saint-Édouard, l'ancienne académie Saint-Paul et l'ancienne Banque d'épargne. Outre ces bâtiments qui possèdent un grand intérêt patrimonial, l'ensemble est aussi caractérisé par la présence d'immeubles commerciaux et à usages mixtes. Le site est aussi idéalement positionné pour l'accessibilité aux transports en commun. Il est localisé à 3 minutes de marche de la station de métro Beaubien et près de plusieurs lignes d'autobus (18, 30, 31 et 160).

De 1914 à 1988, le site est occupé par un poste d'essence. En 1988 la vocation du site change et on y construit un nouveau bâtiment pour abriter un restaurant Dunkin' Donuts. Ce bâtiment est toujours présent sur le site. Ce type de bâtiment a été construit en série dans les années 1980 afin d'abriter ce type de commerce. À la fin de l'exploitation commerciale du bâtiment, en 2011, celui-ci abritait un dépanneur Couche-Tard depuis quelques années. Après 2 ans de vacances, le bâtiment est occupé par « L'Illusion, théâtre de marionnettes ».

Le bâtiment existant

Le bâtiment existant a un faible taux d'occupation du sol. Il occupe uniquement 35 % de la superficie du terrain. Les espaces extérieurs sont presque entièrement asphaltés et servent d'aire de stationnement pour les voitures.

État du bâtiment : Le bâtiment qui a une structure d'acier et une fondation de béton est dans un état acceptable, mais il est peu adapté pour abriter un théâtre.

Synthèse de l'intérêt patrimonial du bâtiment :

- le bâtiment est de faible qualité architecturale. L'objectif de sa présence est essentiellement fonctionnel et lié à l'exploitation d'un commerce;
- sa présence et sa volumétrie atypique contribuent à dévaluer à ce coin de rue important de l'ensemble institutionnel Saint-Édouard;
- le bâtiment est recouvert d'aluminium peint en brun et de briques de béton, soit des matériaux peu coûteux et facilement disponibles à l'époque;
- le bâtiment ne possède aucune valeur sociale, symbolique, historique, artistique ou esthétique.

Les dérogations

Le projet présenté est dérogatoire aux paramètres réglementaires suivants :

- le bâtiment présente une hauteur de deux étages, tandis que le règlement exige une hauteur minimale et maximale de trois étages;
- le projet ne présente aucune case de stationnement, tandis que le règlement exige l'aménagement d'une case de stationnement;
- des locaux accessoires à l'usage « salle de spectacle », tel que la loge, se situent au 2^e étage du bâtiment, tandis que cet usage est autorisé au rez-de-chaussée uniquement;
- le quai de chargement prévu ne respecte pas les dimensions minimales requises.

Le projet particulier

Pour réaliser le projet, les autorisations suivantes sont requises :

- la démolition du bâtiment existant;
- une hauteur de deux étages. Par contre, une partie du bâtiment pourra avoir une hauteur d'un étage, si ce volume représente moins de 10 % de la superficie du bâtiment;
- que le bâtiment ne soit pourvu d'aucune unité de stationnement pour véhicule automobile;
- l'exercice d'activités complémentaires à la salle de spectacle au 2^e étage du bâtiment;
- de déroger aux normes visant l'aménagement d'un quai de chargement. L'aménagement du quai de chargement devra être approuvé au PIIA en fonction de critères d'évaluation particuliers.

Le projet particulier permettra d'ajouter le critère d'évaluation suivant pour l'approbation PIIA :

- l'aménagement de l'aire de chargement devra proposer du verdissement et être aménagé sécuritairement en considérant la présence de la ruelle.

JUSTIFICATION

Le projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement sur les PPCMOI (RCA -8) :

Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion : La salle de spectacle prévue est compatible avec le milieu d'insertion. Le développement de ce site permettra de pérenniser ce théâtre de marionnette qui est au centre d'un ensemble institutionnel et d'assurer cette offre culturelle particulièrement pour les familles. L'emplacement est idéalement situé près d'une station de métro et de plusieurs lignes d'autobus. Aucune nuisance n'est à prévoir pour les propriétés voisines.

Qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux : La construction d'un bâtiment de deux étages répond adéquatement aux besoins du théâtre. La création d'un 3^e étage entraînerait des frais supplémentaires pour le demandeur, qui devrait créer des espaces qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de ce petit théâtre. Le bâtiment qui est proposé encadre adéquatement l'intersection des rues Saint-Denis et Beaubien Est. L'entrée du bâtiment est idéalement située à l'intersection des rues.

Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine : Par son petit gabarit, sa conception de faible qualité et sa vocation peu compatible avec le secteur d'intérêt Saint-Édouard dans lequel il est situé, le bâtiment existant participe peu à la mise en valeur du secteur. Aucun élément architectural du bâtiment ne mérite d'être mis en valeur. Sa démolition est souhaitable.

Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations : Il serait souhaitable que le projet propose un minimum d'espaces de plantation au niveau du sol à proximité de la ruelle verte et peut-être sur l'espace terrasse au toit sur la partie de bâtiment d'un étage. Cet aspect pourra être traité lors de l'approbation PIIA du projet de construction.

Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation : Le projet n'aura aucun impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines, car l'ombre est presque essentiellement projetée sur le domaine public. L'aire de chargement est essentielle à l'exercice de l'usage, car un camion doit être stationné pour plusieurs heures de suite par le personnel technique pour l'installation des spectacles en salle. Ainsi, le quai de chargement est, pour le demandeur,

un espace nécessaire et primordial pour le bon fonctionnement des activités du théâtre.

Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité : Aucune case de stationnement n'est proposée au projet. La réglementation demandait l'aménagement d'une case. Comme le site est très bien desservi en transport en commun, aucune case de stationnement n'est nécessaire pour ce projet.

Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet : Le projet permettra d'améliorer l'offre culturelle pour les familles de l'arrondissement.

Comité consultatif d'urbanisme

À sa séance du 27 novembre 2018, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet, avec commentaires. Voir procès-verbal en pièce jointe.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Densification d'un terrain sous-utilisé.
Enlèvement de cases de stationnement extérieures.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Conseil d'arrondissement pour le 1^{er} projet de résolution : janvier 2019
Consultation publique (en arrondissement) : janvier 2019
Conseil d'arrondissement pour le 2^e projet de résolution : février 2019
Processus référendaire : février 2019
Conseil d'arrondissement pour adoption finale de la résolution : mars 2019

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent 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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD
conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2018-12-13

Daniel LAFOND
Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division

**Dossier # : 1180963048**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

VU l'avis de motion donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 2 octobre 2018;
ATTENDU QU'un premier projet de Règlement numéro 01-279-58 a été adopté lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 2 octobre 2018;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 17 octobre 2018 relativement au projet de règlement concerné;

ATTENDU QU'un second projet de Règlement numéro 01-279-58 intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) » a été adopté, avec modifications, lors de la séance ordinaire du 14 janvier 2019;

ATTENDU QU'un avis public invitant les personnes intéressées à déposer une demande de participation référendaire a été diffusé le 30 janvier 2019;

ATTENDU QUe des demandes valides de participation référendaire provenant de plusieurs zones concernées ont été reçues conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);

Il est recommandé :

D'adopter le règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6) (01-279-58 résiduel) et les règlements particuliers qui y sont associés (01-279-58-01 à 01-279-58-39).

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-02-11 12:11

Signataire : Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Le procès-verbal de la séance de consultation publique qui s'est tenue le 27 juin 2018 est joint en « Pièces jointes ADDENDA » du présent sommaire ADDENDA. Pour faire suite à la consultation publique, au cours de laquelle un nombre important de commentaires ont été formulés par les divers intervenants, le conseil d'arrondissement a formé un comité de travail composé de professionnel et de citoyen afin de l'aider à mieux comprendre les préoccupations des citoyens.

Pour faire suite aux commentaires formulés lors de la consultation publique et aux propositions du comité, les modifications suivantes ont été apportées au projet de règlement :

- Les valeurs architecturales des maisons shoebox ont été réattribuées afin de mieux rééquilibrer les catégories. La nouvelle proposition offre une plus grande proportion de maisons ayant une valeur architecturale de 1 (maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt) et moins de maisons ayant une valeur de 3 (maisons présentant le plus de caractéristiques d'intérêt). L'annexe 1 du projet de règlement a été modifié à cet effet.

Ancienne répartition

Valeur	Nombre de maisons	%
1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Nouvelle répartition

Valeur	Nombre de maisons	%
1	170	30,3 %
2	233	41,5 %
3	158	28,2 %

- Afin de mieux protéger la typologie des maisons shoebox ayant une valeur architecturale de 3 (maisons présentant le plus de caractéristiques d'intérêt), le projet de règlement a été modifié afin d'interdire plus d'un logement dans ces bâtiments. Conséquemment, les maisons shoebox ayant une valeur architecturale de 3 devront demeurer des maisons unifamiliales. Ces bâtiments auront tout de même la possibilité de s'agrandir conformément aux paramètres du Règlement d'urbanisme. L'article 19 du projet de règlement a été modifié à cet effet.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD
conseiller(ere) en aménagement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Le 14 janvier 2019, le conseil d'arrondissement a adopté le second projet de règlement intitulé *Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox* qui contenait des dispositions pouvant faire l'objet d'une demande d'approbation référendaire de la part des personnes habiles à voter. Un avis public a été publié le 30 janvier 2019 afin d'inviter les personnes intéressées à déposer une demande au bureau du secrétaire d'arrondissement avant le 7 février 2019 à 16 h 30.

Au terme de ce processus, des demandes d'ouverture d'un registre ont été déposées à l'égard de 41 zones. L'analyse de ces demandes révèle que 39 sont valides et feront l'objet d'un registre pour les dispositions visant les dispositions sur les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19). Les zones qui feront l'objet d'un registre sont les suivantes : 0062, 0065, 0107, 0120, 0162, 0168, 0177, 0180, 0181, 0188, 0191, 0192, 0210, 0228, 0229, 0232, 0248, 0254, 0264, 0309, 0322, 0350, 0370, 0372, 0399, 0427, 0435, 0480, 0481, 0492, 0493, 0538, 0630, 0661, 0675, 0778, 0782, 0788 et 0808.

Conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), le conseil d'arrondissement doit adopter un règlement contenant l'ensemble des dispositions non susceptibles d'approbation référendaire ou qui n'ont fait l'objet d'aucune demande d'approbation référendaire valide (Règlement 01-279-58 résiduel) et un règlement particulier pour chaque zone ayant fait l'objet de demandes valides (Règlement 01-279-58-01 à 01-279-58-39). Les personnes habiles à voter des secteurs concernés pourront demander que les règlements fassent l'objet d'un scrutin référendaire à l'occasion de la tenue de registres.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD
conseiller(ere) en aménagement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire : Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire : Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogatoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogatoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018
Avis public : octobre 2018
Consultation publique : octobre 2018
Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018
Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018
Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018
Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

art. 1 - Ajout de définitions;

art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;

art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;

art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;

art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;

art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;

art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;

art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;

art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;

art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contiguïté avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogatoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogatoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en mètres et en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

Il est recommandé :

D'adopter un premier projet de règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (CA-6), afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2018-09-20 10:00

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1180963048

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter - Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) », afin d'améliorer la protection des maisons shoebox.

CONTENU

CONTEXTE

Nous retrouvons sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 561 maisons de type *shoebox*. Les maisons *shoebox* sont de petits bâtiments résidentiels caractérisés par leur toit plat et par le fait qu'ils possèdent uniquement un étage. L'appellation « *shoebox* » leur a été attribuée en raison de leur petit gabarit et de leur volumétrie qui rappelle souvent celle des boîtes à chaussures. Une grande partie des façades de ces maisons sont caractérisées par la présence d'une porte située au centre de la façade et de deux fenêtres distribuées de façon symétrique de chaque côté de celle-ci. Les façades sont généralement en brique et possèdent un couronnement dans leur partie supérieure. Finalement, nous retrouvons souvent en façade une galerie qui est surplombée d'une marquise.

Les secteurs de l'arrondissement dans lesquels la présence des maisons *shoebox* est la plus concentrée sont ceux où il y a une forte présence de bâtiments construits entre 1920 et 1940 et, dans une moindre mesure, entre 1900 et 1920. Les maisons *shoebox* ont conséquemment été presque entièrement construites durant ces deux phases de construction.

Dans la dernière décennie, les maisons *shoebox* ont souvent fait l'objet de démolition afin de densifier les terrains qui peuvent, dans certains cas, accueillir des bâtiments ayant jusqu'à huit logements. En 2014, l'Arrondissement a posé un premier geste afin de protéger ces bâtiments. En effet, l'Arrondissement a modifié son Règlement régissant la démolition d'immeubles, afin que toutes les demandes de démolition, visant ce type de bâtiment, soient soumises à l'étude du comité de démolition. Cette démarche n'était pas exigée auparavant et les demandes de démolition d'une maison *shoebox* étaient inmanquablement accordées.

L'étude des demandes de démolition effectuée entre 2012 et 2018 a permis de constater que la modification réglementaire effectuée en 2014 a contribué à réduire considérablement le nombre de démolitions de maisons *shoebox*, du moins pour un certain temps, car l'étude a aussi permis de constater que les demandes étaient de nouveau en hausse. En 2017, 10 demandes de démolition de maisons *shoebox* ont été accordées. Une autre tendance observée depuis 2014 est que les projets de remplacement proposent davantage de petits bâtiments d'un ou deux logements, contrairement aux plus gros projets immobiliers de

quatre à huit logements qui étaient proposés précédemment.

Inventaire

Un inventaire des maisons *shoebox* a été effectué pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Cet inventaire a permis de constater que plusieurs des maisons *shoebox* du territoire ont perdu leurs caractéristiques architecturales d'origine, telles que leur couronnement ou leur maçonnerie. Aussi, il a été noté que plusieurs de ces bâtiments ont manqué d'entretien au fil des ans et que leur apparence est souvent négligée. En contrepartie, il apparaît clairement qu'un bon nombre de ces bâtiments possèdent un intérêt architectural et méritent d'être protégés. Ce cadre bâti est un élément caractéristique du territoire de l'arrondissement et marque le paysage de ses rues.

L'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- en juillet 2018, nous retrouvons un total de 561 bâtiments *shoebox* sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie;
- un peu moins de 10 % des maisons recensées sont implantées en fond de lot, soit 56 bâtiments. Ce qui caractérise ces bâtiments est la présence d'une cour avant plus grande que la cour arrière;
- dans la plupart des cas, les maisons sont implantées dans le même alignement que les bâtiments auxquels elles sont adjacentes et présentent une marge de recul avant variant de 1,5 à 4 m;
- la grande majorité des bâtiments sont construits en contigüité avec les limites latérales du terrain sur lequel ils sont implantés;
- comme la plupart des secteurs de hauteur demandent un minimum de deux étages en hauteur, 84 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre d'étages minimal prescrit à la réglementation d'urbanisme. Aussi, 77 % des maisons *shoebox* sont dérogoires au nombre minimal de logements prescrits;
- 51% des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où est autorisé un maximum de huit logements sur un site et plus de la moitié des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur où une hauteur maximale de trois ou quatre étages est autorisée. Ces paramètres réglementaires font en sorte qu'il y a une forte pression de développement sur les terrains où se trouve un tel bâtiment;
- 40 % des maisons *shoebox* sont adjacentes à une autre maison *shoebox* , soit 232 maisons. 23 ensembles contigus de trois maisons et plus sont encore présents dans l'arrondissement. Lorsque cette situation survient, les façades forment alors des alignements uniformes et marquent fortement le paysage;
- seulement 37 % des maisons *shoebox* sont situées dans un secteur significatif. Ceci fait en sorte que pour les 354 maisons hors de ces secteurs, il n'y a aucun contrôle réglementaire afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments.

Évaluation de l'intérêt architectural des maisons *shoebox*

Afin de départager les maisons *shoebox* possédant une valeur architecturale de celles qui en ont moins, l'Arrondissement a procédé à la caractérisation de l'ensemble des maisons avec l'aide d'une grille d'analyse évaluant l'intérêt des composantes architecturales de la façade et le contexte d'implantation des bâtiments. La grille d'analyse permet d'évaluer les aspects suivants : la qualité du couronnement, le degré d'authenticité de la façade, la proportion d'ouvertures et la symétrie de la façade, la qualité de la maçonnerie, la valeur attribuable à la participation du bâtiment à un ensemble de *s shoebox* , la qualité ou l'authenticité du porche (galerie et marquise), ainsi que le degré de réversibilité des interventions qui ne sont pas d'origine. Chacun des éléments a été pondéré selon son importance relative.

Cette démarche a permis d'attribuer aux 561 maisons *shoebox* de l'arrondissement une valeur architecturale sur une échelle allant de 1 à 3. Le chiffre 1 identifie les maisons présentant le moins de caractéristiques d'intérêt, tandis que le chiffre 3 identifie les maisons présentant le plus de caractéristiques architecturales d'intérêt. La valeur accordée aux maisons *shoebox* de l'arrondissement est répartie de la manière suivante :

1	69	12,3 %
2	258	46 %
3	234	41,7 %

Il faut noter que la valeur accordée aux bâtiments ne tient pas compte de leur état ni de la qualité des portes et fenêtres présentes sur le bâtiment au moment de l'évaluation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution : CA18 26 0110 - De décréter un moratoire sur toutes nouvelles demandes, de démolition ou de traitement d'un projet dérogatoire visant une maison de type *shoebox*, et ce, pour une période indéterminée, afin de permettre l'adoption d'un encadrement réglementaire plus précis sur la protection et la valorisation de ces éléments de patrimoine modeste, incluant leur contribution au paysage de rue. - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 7 mai 2018.

DESCRIPTION

Vision

La vision mise de l'avant dans l'élaboration de la présente modification réglementaire est la suivante :

- reconnaître et protéger l'intérêt patrimonial et historique des maisons *shoebox* ;
- préserver l'opportunité qu'offrent ces maisons de maintenir des familles dans l'arrondissement;
- offrir la possibilité de faire évoluer et d'adapter les maisons pour répondre aux besoins des familles du 21^e siècle;
- pour les projets d'agrandissement et de remplacement, offrir l'opportunité de développer une architecture unique, distinctive et audacieuse marquant son époque.

Objectifs du cadre réglementaire

L'étude des normes de zonage qui sont effectives sur les sites où se trouve une maison *shoebox* a permis de constater que, pour plusieurs sites, le potentiel de densification qui est accordé peut mettre en péril le patrimoine bâti que constituent ces maisons. Ce potentiel de développement favorise la démolition des maisons *shoebox* pour la reconstruction de bâtiments beaucoup plus volumineux. L'analyse a aussi permis de constater du peu d'encadrement dont bénéficiait ce type d'habitation, ainsi que du manque de vision claire pour encadrer leur transformation. Finalement, il apparaît important de souligner que l'élaboration du cadre réglementaire se rapportant à la transformation de ces bâtiments s'est inspiré de l'étude des différents projets d'agrandissement de maisons *shoebox* qui se sont effectués dans les dernières années sur le territoire de l'arrondissement.

Dans ce contexte, un cadre réglementaire a été élaboré afin d'atteindre les objectifs suivants :

- protéger une masse critique de cette typologie d'habitation en considérant la valeur propre à chacun des bâtiments;
- réduire la pression de développement des sites où une maison *shoebox* est présente;

- orienter les demandeurs, dès leur première approche à l'Arrondissement, sur les interventions acceptables pour la maison *shoebox* visée par des travaux;
- permettre l'agrandissement de l'ensemble des bâtiments afin que leurs espaces puissent répondre aux besoins des résidents et particulièrement des familles;
- rendre conforme à la réglementation les maisons *shoebox* ;
- tenir compte du contexte d'implantation de chaque bâtiment, afin de mieux encadrer leur agrandissement ou le projet de remplacement suivant une démolition;
- encadrer les interventions sur les caractéristiques architecturales des façades.

Le cadre réglementaire

Réduire la pression de développement

Le projet de règlement propose de modifier le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie*, afin de limiter la pression du développement sur les sites où est située une maison *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- limiter le nombre de logements sur un site où se trouve une maison *shoebox* en autorisant uniquement les bâtiments d'un à trois logements. Cette modification permettra aussi de rendre les maisons conformes à la réglementation quant au nombre de logements minimal requis;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions et des agrandissements par règle d'insertion. La règle d'insertion vise à ce que la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ne soit pas supérieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites, ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment. Malgré la règle d'insertion, la hauteur d'une maison *shoebox* pourra atteindre, dans tous les cas, deux étages en hauteur. Cette disposition s'appliquera lorsque la règle d'insertion limite la hauteur d'un bâtiment à un seul étage;
- rendre les maisons *shoebox* conformes à la hauteur minimale prescrite.

Mieux encadrer les agrandissements et les nouvelles constructions sur le site d'une maison *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de favoriser l'intégration des agrandissements et des nouvelles constructions. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- lorsqu'une maison *shoebox* est adjacente à une autre maison *shoebox* ou qu'elle est identifiée comme ayant une valeur architecturale de 3, un nouvel étage ou le deuxième étage d'une nouvelle construction devra présenter un retrait minimal de 1 m à partir de l'alignement de construction. Cette règle ne s'appliquera toutefois pas aux bâtiments construits en fond de lot;
- les dépassements à la hauteur maximale prescrite pour une construction hors toit abritant une partie d'un logement sur un site où se trouve une maison *shoebox* seront interdits;
- ajout de critères d'évaluation pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant l'agrandissement d'une maison *shoebox*.

Protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*

Le projet de règlement propose des dispositions afin de protéger les caractéristiques architecturales des maisons *shoebox*. Les dispositions proposées sont les suivantes :

- l'ensemble des interventions sur la façade d'une maison *shoebox* ayant une valeur architecturale de 2 ou de 3 devra viser un retour aux composantes d'origines. La transformation d'une telle maison devra alors suivre les mêmes règles qu'un bâtiment en secteur significatif à normes. Par exemple, un nouveau parement de brique devra être de format « Québec », « modulaire métrique » ou « modulaire impériale ». Aussi, toute partie supérieure d'une façade d'une maison *shoebox* devra être soulignée par un couronnement. Il est à noter que des travaux non conformes à ces dispositions pourront être approuvés conformément au titre VIII selon des critères d'évaluation énoncés dans la réglementation.

Demandes de démolition d'une maison *shoebox*

Les articles modifiant le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), proposent des critères d'évaluation qui permettront au comité d'étude des demandes de démolition d'évaluer les demandes de démolition des maisons *shoebox* selon leur valeur individuelle et leur valeur d'ensemble.

Règlement

- art. 1 - Ajout de définitions;
- art.2 - Conformité des maisons *shoebox* à la hauteur minimale prescrite;
- art. 3 - Modifications des dispositions sur les constructions hors toit;
- art. 4 et 5 - Modifications des dispositions sur la hauteur d'un bâtiment;
- art. 6 - Modifications des dispositions sur le pourcentage de la façade à l'alignement de construction;
- art. 7 - Ajout d'une disposition afin d'exiger pour certains bâtiments un retrait de 1 m des étages au-dessus du rez-de-chaussée;
- art. 8 à 18 - Modifications des dispositions sur l'apparence d'un bâtiment;
- art. 19 - Modifications des dispositions sur le nombre de logements autorisé;
- art. 20 et 21 - Modifications des dispositions sur l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- art.22 - Ajout de la liste des maisons *shoebox* au règlement;
- art. 23 et 24 - Modifications des dispositions sur la démolition d'une maison *shoebox* .

Processus référendaire

Les dispositions de la présente démarche de modification réglementaire concernant les constructions hors toit (art. 3), la hauteur d'un bâtiment (art. 4 et 5), le pourcentage de la façade à l'alignement de construction (art. 6) et le nombre de logements autorisé (art. 19), sont susceptibles d'approbation référendaire.

JUSTIFICATION

Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement l'adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6), afin d'améliorer la protection des maisons *shoebox* . Cette typologie d'habitation contribue significativement au paysage de la rue et au patrimoine bâti modeste de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Le projet de règlement qui est présenté permettra d'améliorer considérablement la protection de ces maisons.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption d'un premier projet de règlement et avis de motion par le conseil d'arrondissement : 2 octobre 2018

Avis public : octobre 2018

Consultation publique : octobre 2018

Adoption d'un second projet de règlement par le conseil d'arrondissement : novembre 2018

Avis public - Processus d'approbation référendaire : novembre 2018

Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement : décembre 2018

Entrée en vigueur à la suite de la délivrance du certificat de conformité.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD

ENDOSSÉ PAR

Daniel LAFOND

Le : 2018-07-25

conseiller en aménagement

Directeur - Direction du développement du
territoire et des études techniques

et Pierre Dubois, chef de division



Dossier # : 1197573001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des travaux publics , Division des parcs et des installations
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Dépôt au Conseil municipal du bilan annuel sur l'application du règlement sur l'utilisation des pesticides pour le territoire de l'arrondissement de Rosemont--La Petite-Patrie au 31 décembre 2018

Il est recommandé :

De recevoir et de déposer au conseil municipal le bilan annuel 2018 de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie faisant état de l'application du Règlement sur les pesticides (04-041) à l'égard de son territoire.

Signé par Josée BÉDARD **Le** 2019-01-29 16:42

Signataire :

Josée BÉDARD

Directrice d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1197573001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction des travaux publics , Division des parcs et des installations
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Dépôt au Conseil municipal du bilan annuel sur l'application du règlement sur l'utilisation des pesticides pour le territoire de l'arrondissement de Rosemont--La Petite-Patrie au 31 décembre 2018

CONTENU

CONTEXTE

Lors de sa séance régulière tenue le 3 mai 2004, le conseil d'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie a édicté l'ordonnance relative à l'application du Règlement relatif à l'utilisation des pesticides (04-041). Tel que spécifié à l'article 32, paragraphe 2 : " Une fois le présent règlement devenu applicable, le conseil d'arrondissement doit, avant le 31 mars de chaque année, déposer un rapport au conseil municipal faisant état de l'application de ce règlement à l'égard de son territoire ". Nous déposons donc le bilan de l'année 2018 dans le présent dossier qui comprend les registres des achats et des utilisations des pesticides.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA18 260048: dépôt au conseil d'arrondissement du bilan annuel 2017 sur l'application du Règlement sur l'utilisation de pesticides (04-041) pour le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (au 31 décembre 2017) ainsi que les registres des achats et des utilisations de pesticides pour 2017.

CA17 26 0054 : dépôt au conseil d'arrondissement du bilan annuel 2016 sur l'application du Règlement sur l'utilisation de pesticides (04-041) pour le territoire de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (au 31 décembre 2016) ainsi que les registres des achats et des utilisations de pesticides pour 2016.

CM 16 0167 : dépôt au conseil municipal du bilan annuel 2015 sur l'application du Règlement sur l'utilisation des pesticides (04-041) pour le territoire de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie (au 31 décembre 2015) ainsi que les registres des achats et des utilisations des pesticides pour 2015.

CA16 26 0054 : dépôt au conseil d'arrondissement du bilan annuel 2015 sur l'application du Règlement sur l'utilisation des pesticides (04-041) pour le territoire de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie (au 31 décembre 2015) ainsi que les registres des achats et des utilisations des pesticides pour 2015.

CM15 0381: dépôt au conseil municipal du bilan annuel 2014 sur l'application du Règlement sur l'utilisation des pesticides (04-041) pour le territoire de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie (au 31 décembre 2014) ainsi que les registres des achats et des utilisations des pesticides pour 2014.

CA15 260075: dépôt au conseil d'arrondissement du bilan annuel 2014 sur l'application du Règlement sur l'utilisation des pesticides (04-041) pour le territoire de l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie (au 31 décembre 2014) ainsi que les registres des achats et des utilisations des pesticides pour 2014.

DESCRIPTION

Voir le bilan et les registres 2018 dans le document "pièces jointes".

JUSTIFICATION

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Il est donc demandé au Conseil d'arrondissement de prendre connaissance du bilan 2018 et de déposer celui-ci au Conseil municipal.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Application d'orientations et de méthodes de lutte intégrée pour le contrôle des ravageurs de certains végétaux de l'arrondissement.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Dépôt du bilan 2018 à la séance du :

- conseil d'arrondissement du 11 février 2019
- comité exécutif du 13 mars 2019
- conseil municipal du 25 mars 2019

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications et au meilleur de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent 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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Ariane GOYETTE
C/d parcs <<arr.>60000>>

ENDOSSÉ PAR Le : 2019-01-29

Diane MARTEL
Directrice des travaux publics