



Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du mardi 19 mars 2019 à 19 heures

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

- 10.01** Adoption de l'ordre du jour

40 – Réglementation

- 40.01** Adoption - Règlement numéro 2710-93 - Règlement modifiant le Règlement sur le zonage (2710) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG-029) et autres dispositions connexes
- 40.02** Adoption - Règlement numéro RCA05-19010-3 - Règlement modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA05-19010) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG-029) et autres dispositions connexes

47 – Urbanisme

- 47.01** Autorisation d'une dérogation mineure - Projet de construction d'un bâtiment mixte sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V)
- 47.02** Approbation de plans (PIIA) - Projet de construction d'un bâtiment mixte sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V)

70 – Autres sujets

- 70.01** Période de questions des membres du conseil
- 70.02** Période de questions du public



Dossier # : 1187204006

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - Règlement numéro 2710-93 - Règlement modifiant le Règlement sur le zonage (2710) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG-029) et autres dispositions connexes

VU l'entrée en vigueur, le 1^{er} avril 2015, du Règlement RCG 14-029 intitulé *Règlement modifiant le Règlement concernant le schéma d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal (89, modifié)* ;

VU l'adoption par le conseil d'agglomération, le 30 avril 2015, du document d'accompagnement indiquant la nature des modifications réglementaires à apporter aux plans et règlements d'urbanisme, en concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029);

VU l'avis de motion CA19 19 0058 donné à la séance du 11 mars 2019 du conseil d'arrondissement de Lachine pour le Règlement numéro 2710-93 intitulé Règlement modifiant le Règlement sur le zonage (2710) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) et autres dispositions connexes, lequel a été déposé avec le dossier décisionnel;

ATTENDU QUE les municipalités et les arrondissements disposent d'un délai de six mois suite à l'entrée en vigueur du schéma pour adopter tout règlement de concordance afin de rendre leurs plans et règlements d'urbanisme conformes aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire (LAU, art. 58);

ATTENDU QUE le projet de règlement et le dossier ont été distribués aux membres du conseil d'arrondissement plus de 72 heures avant la séance;

ATTENDU QUE l'objet, la portée et le coût de ce règlement sont détaillés au règlement et au dossier décisionnel;

D'adopter le Règlement numéro 2710-93 intitulé Règlement modifiant le Règlement sur le zonage (2710) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) et autres dispositions connexes.

Signé par Martin SAVARD **Le** 2019-03-14 16:43

Signataire :

Martin SAVARD

Directeur d'arrondissement
Lachine , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1187204006

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - Règlement numéro 2710-93 - Règlement modifiant le Règlement sur le zonage (2710) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG-029) et autres dispositions connexes

CONTENU

CONTEXTE

Ce sommaire addenda vise à modifier l'Annexe K-1 prévue au projet de règlement déposé sur laquelle deux lots n'étaient pas identifiés de la bonne couleur. La mise en forme et le texte du règlement sont également corrigés.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Mathieu LEGAULT
secrétaire d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1187204006

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - Règlement numéro 2710-93 - Règlement modifiant le Règlement sur le zonage (2710) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG-029) et autres dispositions connexes

CONTENU

CONTEXTE

Modification au Règlement sur le zonage (2710) afin notamment d'assurer la concordance entre le présent règlement et le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) adopté le 29 janvier 2015 et entré en vigueur le 1er avril 2015 et d'autres dispositions connexes. L'Arrondissement doit adopter tout règlement de concordance à la suite de l'entrée en vigueur du schéma tel que le prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les modifications réglementaires contenues dans le présent projet de règlement ont un caractère obligatoire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CG15 0055 - 29 janvier 2015 : Adopter, avec changements, le règlement intitulé : « Règlement modifiant le Règlement concernant le Schéma d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal (89 modifié) » afin de le rendre conforme au contenu du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);

CG15 0325 - 30 avril 2015 : Adopter le document d'accompagnement indiquant la nature des modifications réglementaires à apporter aux plans et règlements d'urbanisme, conformément à l'article 53.11.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, en concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029).

DESCRIPTION

Le SAD prévoit une aire TOD pour le Secteur Lachine-Est (dont la zone M-346) faisant en sorte que les seuils minimaux moyens de densité résidentielle (nombre de logements/ha brut) applicables sont fixés à 80 logements/ha brut. Dans la zone M-346, cette densité résidentielle a été analysée et traduite selon un nombre de logements par terrain (calcul est basé sur la somme du nombre de logements minimal approuvé (permis délivrés), projeté (plan d'ensemble) ou existant (avenue Georges-V) et intégrée comme disposition spéciale à la Grille des normes d'implantation (11B/38B) du Règlement sur le zonage en vigueur. Ce sont les articles 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (paragraphe 2°) et l'article 155 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal qui donnent le pouvoir à un arrondissement de traduire la densité par secteur de zone et par nombre de logements par

terrain. Cette note a pour but de fixer, pour chacun des secteurs de zone, un nombre de logements minimal par terrain pour atteindre obligatoirement un seuil moyen minimal de densité résidentielle de 80 logements par hectare brut.

Le présent projet de règlement vise notamment les éléments suivants :

LES DÉFINITIONS

- préciser les définitions des mots «Cours d'eau» et «Plaine inondable»;

L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

- introduire (art. 4.2.10) un ratio d'au moins 0,20 d'espace vert/terrain (incluant les bandes de verdure, les îlots de verdure, les toits verts et les bassins de rétention des eaux) pour un nouveau bâtiment dont l'usage est résidentiel, sauf dans une zone où le coefficient d'occupation du sol maximal autorisé est de 70 % et plus et abroger la disposition sur les aires d'agréments;
- ajuster l'article 4.2.11 existant afin de prévoir l'ajout d'un ratio d'au moins 0,10 d'espace vert/terrain (incluant les bandes de verdure, les îlots de verdure, les toits verts et les bassins de rétention des eaux) pour un nouveau bâtiment dont l'usage est mixte;

LES CONTRAINTES ET NUISANCES

- ajuster une disposition existante relative à la protection du littoral (paragraphe f) du deuxième alinéa de l'article 4.32.3 afin de supprimer la référence à la Loi sur la qualité de l'environnement (LRQ, chapitre Q-2);
- ajouter une disposition relative aux zones de grand courant (à la fin du deuxième alinéa de l'article 4.33.3) afin de permettre les installations de prélèvement d'eau souterraine qui visent le remplacement ou la modification des puits utilisées à des fins autres que municipales, commerciales, industrielles, publiques ou à des fins d'accès public et aménagées conformément au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RLRQ, chapitre Q-2, r.35.2);
- modifier l'Annexe A - « Plan de zonage » afin de créer deux (2) nouvelles zones EP-509 et EP-510 dans le parc industriel nord pour les emprises ferroviaires ainsi que le dépôt à neige municipal;
- modifier l'Annexe C- « Grilles des usages et grilles des normes d'implantation » afin de prévoir l'ajout de ces deux (2) nouvelles zones EP-509 et EP-510 et de fixer leurs normes d'implantation respectives;

LA DENSITÉ

- ajouter, en annexe au Règlement sur le zonage (2710), les plans et documents suivants :

Annexe C- « Grilles des usages et grilles des normes d'implantation » afin d'ajuster notamment les normes de densité en lien avec la carte « Densité résidentielle » du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la façon suivante :

§ dans les zones M-316, M-317, R-400 et M-430, les seuils minimaux moyens de densité résidentielle (nombre de logements/ha brut) applicable à un secteur à construire ou à transformer situé dans un secteur hors TOD est fixé à 60, ce qui implique le rehaussement du coefficient d'occupation du sol minimal de 0,5 à 0,9;

§ dans les zones M-316, ne plus permettre les usages résidentiels « 120-cottage » et « 130-bifamilial »;

§ dans la zone M-346, les seuils minimaux moyens de densité résidentielle (nombre de logements /ha brut) applicables à un secteur à construire ou à transformer situé dans un secteur TOD est fixé à 80, ce qui implique les ajustements suivants :

- ajouter une disposition spéciale visant à créer sept (7) secteurs de zone issus de la zone M-346 et à fixer les seuils minimaux moyens de densité résidentielle (nombre de logements/ha brut) pour chacun des secteurs de zone afin d'atteindre un seuil minimal moyen de 80 logements par hectare brut comme suit :

- Secteur de zone M-346-1 : un minimum de 21 logements par terrain

- Secteur de zone M-346-2 : un minimum de 70 logements par terrain

- Secteur de zone M-346-3 : un minimum de 174 logements par terrain

- Secteur de zone M-346-4 : un minimum de 8 logements par terrain

- Secteur de zone M-346-5 : un minimum de 51 logements par terrain

- Secteur de zone M-346-6 : un minimum de 4 logements par terrain

- Secteur de zone M-346-7 : un minimum de 12 logements par terrain

De plus, la disposition spéciale prévoit également que dans certains secteurs de zone un usage résidentiel comportant huit (8) logements et moins, ne répondant pas au nombre de logements minimal par terrain prévu précédemment, peut être autorisé comme usage conditionnel et ce, à certaines conditions prescrites au Règlement relatif aux usages conditionnels. Voir le sommaire décisionnel numéro 1197204001 visant la modification du Règlement relatif aux usages conditionnels;

- ne plus permettre les usages résidentiels « 120-cottage » et « 130-bifamilial »;

- supprimer les références aux dispositions spéciales l), m), o) et p) :

l) Pour les habitations unifamiliales de la classe 120, un maximum de 6 unités en rangée est autorisé (vis-à-vis l'item «en rangée»);

m) Pour les habitations unifamiliales de la classe 120, un troisième étage est autorisé dans les combles (vis-à-vis le nombre d'étages maximal);

o) Pour les habitations unifamiliales de la classe 120, le pourcentage d'occupation du sol minimal est de 20 % (vis-à-vis le pourcentage d'occupation du sol minimal);

p) Pour les habitations unifamiliales de la classe 120, la largeur et la superficie minimales de terrain sont respectivement de 5,8 m et 150 m² (vis-à-vis les items «largeur minimale» et «superficie minimale»).

JUSTIFICATION

La Direction du développement du territoire et des services administratifs recommande l'adoption du présent projet de règlement (2710-93) pour les raisons suivantes :

- l'entrée en vigueur, le 1er avril 2015, du Règlement RCG 14-029 intitulé Règlement modifiant le Règlement concernant le Schéma d'aménagement de l'ancienne communauté urbaine de Montréal (89, modifié);
- l'adoption par le conseil d'agglomération, le 30 avril 2015, du document d'accompagnement indiquant la nature des modifications réglementaires à apporter aux plans et règlements d'urbanisme, en concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029);
- les municipalités et arrondissements doivent, suite à l'entrée en vigueur du schéma, adopter tout règlement de concordance afin de rendre leurs plans et règlements d'urbanisme conformes aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire (LAU, article 58).

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Avis public dans le journal local Le Messenger annonçant la tenue d'une assemblée publique de consultation.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Le présent projet de règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire pour les éléments de stricte concordance et concerne l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

- Avis de motion et adoption du projet de règlement
- Avis public annonçant la tenue de l'assemblée de consultation publique
- Tenue de la consultation publique
- Adoption du règlement
- Émission du certificat de conformité
- Avis public (promulgation) annonçant l'entrée en vigueur du règlement

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements, aux encadrements administratifs et au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) et au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047).

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Sylvain GARCIA, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Lynda POIRIER
Conseillère en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Michel SÉGUIN
Directeur

Le : 2019-02-25



Dossier # : 1197204001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Division des permis et des inspections
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - Règlement numéro RCA05-19010-3 - Règlement modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA05-19010) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG-029) et autres dispositions connexes

VU l'entrée en vigueur, le 1^{er} avril 2015, du Règlement RCG 14-029 intitulé *Règlement modifiant le Règlement concernant le schéma d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal (89, modifié)* ;

VU l'adoption par le conseil d'agglomération, le 30 avril 2015, du document d'accompagnement indiquant la nature des modifications réglementaires à apporter aux plans et règlements d'urbanisme, en concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029);

VU l'avis de motion CA19 19 0059 donné à la séance du 11 mars 2019 du conseil d'arrondissement de Lachine pour le Règlement numéro RCA05-19010-3 intitulé Règlement modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA05-19010) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) et autres dispositions connexes, lequel a été déposé avec le dossier décisionnel;

ATTENDU QUE les municipalités et les arrondissements disposent d'un délai de six mois suite à l'entrée en vigueur du schéma pour adopter tout règlement de concordance afin de rendre leurs plans et règlements d'urbanisme conformes aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire (LAU, art. 58);

ATTENDU QUE le projet de règlement et le dossier ont été distribués aux membres du conseil d'arrondissement plus de 72 heures avant la séance;

ATTENDU QUE l'objet, la portée et le coût de ce règlement sont détaillés au règlement et au dossier décisionnel;

D'adopter le Règlement numéro RCA05-19010-3 intitulé Règlement modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA05-19010) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) et autres dispositions connexes.

Signé par Martin SAVARD **Le** 2019-03-14 16:44

Signataire :

Martin SAVARD

Directeur d'arrondissement
Lachine , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1197204001**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Division des permis et des inspections
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - Règlement numéro RCA05-19010-3 - Règlement modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA05-19010) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG-029) et autres dispositions connexes

CONTENU**CONTEXTE**

Ce sommaire addenda vise à modifier l'Annexe B prévue au projet de règlement déposé sur laquelle deux lots n'étaient pas identifiés de la bonne couleur. La mise en forme et le texte du règlement sont également corrigés.

VALIDATION**Intervenant et sens de l'intervention**

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Mathieu LEGAULT
secrétaire d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1197204001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Division des permis et des inspections
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - Règlement numéro RCA05-19010-3 - Règlement modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA05-19010) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG-029) et autres dispositions connexes

CONTENU

CONTEXTE

Modification au Règlement sur les usages conditionnels (RCA05-19010) afin notamment d'assurer la concordance entre le présent règlement et le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) adopté le 29 janvier 2015 et entré en vigueur le 1er avril 2015 et d'autres dispositions connexes. L'Arrondissement doit adopter tout règlement de concordance à la suite de l'entrée en vigueur du schéma tel que le prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les modifications réglementaires contenues dans le présent projet de règlement ont un caractère obligatoire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CG15 0055 - 29 janvier 2015 : Adopter, avec changements, le règlement intitulé : « Règlement modifiant le Règlement concernant le Schéma d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal (89 modifié) » afin de le rendre conforme au contenu du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);

CG15 0325 - 30 avril 2015 : Adopter le document d'accompagnement indiquant la nature des modifications réglementaires à apporter aux plans et règlements d'urbanisme, conformément à l'article 53.11.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, en concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029).

DESCRIPTION

Le présent projet vise notamment à autoriser comme usage conditionnel un bâtiment principal, occupé par un usage résidentiel comportant huit (8) logements et moins, situé dans un secteur de zone visé (M-346-1 et M-346-6), qui ne respecte pas le nombre minimal de logements par terrain prescrit au Règlement sur le zonage en vigueur, à certaines conditions prévues au Règlement relatif aux usages conditionnels comme suit :

1) Territoire d'application

Une partie du Secteur Lachine-Est, soit la zone M-346 identifiée comme « secteur à construire ou à transformer » situé dans un secteur prioritaire de densification au Schéma

d'aménagement et de développement (SAD), est subdivisée en sept (7) secteurs de zone indiqués à la carte de l'annexe B intitulée « Délimitation des secteurs de zone issus de la zone M-346 » du présent règlement.

Le SAD prévoit une aire TOD pour ce secteur faisant en sorte que les seuils minimaux moyens de densité résidentielle (nombre de logements/ha brut) applicables sont de 80 logements/ha brut. La traduction de cette densité résidentielle a été analysée selon le nombre de logements par terrain et intégrée comme disposition spéciale à la Grille des normes d'implantation (11B/38B) du Règlement sur le zonage en vigueur. Voir le sommaire décisionnel numéro 1187204006 à cet effet. Cette note a pour but de fixer, pour chacun des secteurs de zone, un nombre de logements minimal par terrain pour atteindre obligatoirement un seuil moyen minimal de densité résidentielle de 80 logements par hectare brut:

- Secteur de zone M-346-1 : un minimum de 21 logements par terrain
- Secteur de zone M-346-2 : un minimum de 70 logements par terrain
- Secteur de zone M-346-3 : un minimum de 174 logements par terrain
- Secteur de zone M-346-4 : un minimum de 8 logements par terrain
- Secteur de zone M-346-5 : un minimum de 51 logements par terrain
- Secteur de zone M-346-6 : un minimum de 4 logements par terrain
- Secteur de zone M-346-7 : un minimum de 12 logements par terrain

2) Usage conditionnel pouvant être autorisé

Lors de la construction, l'agrandissement et la transformation d'un bâtiment principal occupé par un usage résidentiel comportant huit (8) logements et moins, qui ne respecte pas les seuils minimaux de densité par secteur de zone, (soit le nombre minimal de logements par terrain) prévus au Règlement sur le zonage en vigueur, consiste en un usage conditionnel pouvant être autorisé à certaines conditions édictées dans le présent règlement.

Le redéveloppement d'une partie du secteur Lachine-Est (M-346) vise une densité brute (parc et rues compris) visant 6,12 ha. La zone M-346 regroupant majoritairement les terrains de l'ancienne usine Jenkins mais également quelques terrains appartenant à des propriétaires distincts a été subdivisée en sept (7) secteurs de zone, ce qui a permis à la DDTSA de faire un calcul basé sur la somme du nombre de logements minimal approuvé (permis délivrés), projeté selon un plan d'ensemble ou existant (immeubles existants situés le long de l'avenue George-V).

3) Critères d'évaluation applicables

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel suivants sont notamment établis selon les impacts micro-climatiques qu'une construction peut avoir, tels l'ensoleillement, les facteurs de vent, selon le dégagement de corridors visuels et aussi selon des critères d'intégration en milieu bâti :

- la conception du bâtiment et l'aménagement du terrain favorisent l'économie d'énergie, l'ensoleillement, les facteurs de vent, la réduction de la consommation d'eau potable, la rétention des eaux pluviales, le transport actif et collectif et des mesures sont prises afin d'atténuer les îlots de chaleur dont notamment l'intégration d'un maximum de cases de stationnement en souterrain, la bonification du verdissement du terrain et l'utilisation de matériaux de parement extérieurs appropriés pour les toits et au sol dont notamment à l'intérieur des aires de stationnement;
- le nombre de case de stationnement sur le domaine privé permet de répondre adéquatement aux besoins de l'usage sans compromettre les besoins des occupants du bâtiment ni de ceux des constructions du voisinage;
- les constructions et aménagements proposés s'intègrent harmonieusement dans le paysage et le cadre bâti existant et ce, tout en favorisant le dégagement de corridors visuels.

D'autres critères d'évaluation seront également applicables et visent à comprendre les motifs qui justifient la construction, l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment présentant un nombre de logements par terrain inférieur au nombre de logements exigé:

- le respect de la densité minimale moyenne exigée au Schéma d'aménagement et de développement et au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal pour les secteurs de zone faisant partie intégrante de la zone M-346 identifié à l'Annexe B du présent règlement;
- l'atteinte des seuils minimaux de densité exigés se traduirait par une typologie d'habitations ou un gabarit de bâtiment incompatible avec les caractéristiques du cadre bâti environnant;
- l'atteinte des seuils minimaux de densité exigerait des ajustements significatifs à la réglementation d'urbanisme ou l'octroi de dérogations mineures non souhaitables;
- le terrain visé comporte des caractéristiques ou des contraintes particulières qui n'étaient pas connues ou qui n'ont pu être prises en compte lors de l'élaboration des dispositions relatives aux seuils minimaux de densité :
 - la présence de servitude;
 - l'acceptabilité sociale du projet;
 - la préservation des vues;
 - la capacité limitée des réseaux d'utilité publique dont notamment le nombre de branchements par terrain;
 - l'exiguïté, la topographie et la configuration irrégulière du terrain ou d'autres contraintes physiques rendent particulièrement difficile le respect du nombre de logements prescrit par terrain.
- les constructions et aménagements proposés sont durables, de qualité et esthétiques;
- le respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

JUSTIFICATION

La Direction du développement du territoire et des services administratifs recommande l'adoption du présent projet de règlement (RCA05-19010) pour les raisons suivantes :

- l'entrée en vigueur, le 1er avril 2015, du Règlement RCG 14-029 intitulé Règlement modifiant le Règlement concernant le Schéma d'aménagement de l'ancienne communauté urbaine de Montréal (89, modifié);
- l'adoption par le conseil d'agglomération, le 30 avril 2015, du document d'accompagnement indiquant la nature des modifications réglementaires à apporter aux plans et règlements d'urbanisme, en concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029);
- les municipalités et arrondissements doivent, suite à l'entrée en vigueur du schéma, adopter tout règlement de concordance afin de rendre leurs plans et règlements d'urbanisme conformes aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire (LAU, article 58);
- en vertu de l'article 155, de l'Annexe C de la Charte de la Ville de Montréal qui permet à la ville, par règlement de faire varier les normes édictées dans l'exercice des pouvoirs prévus à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme selon les impacts micro climatiques qu'une construction peut avoir, le tout tel que décrit dans les critères d'évaluation applicables, énumérés à la précédente rubrique intitulée « Description ».

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Avis public dans le journal local Le Messenger annonçant la tenue d'une assemblée publique de consultation.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Le présent projet de règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire pour les éléments de stricte concordance et concerne l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

- Avis de motion et adoption du projet de règlement
- Avis public annonçant la tenue de l'assemblée de consultation publique
- Tenue de la consultation publique
- Adoption du règlement
- Émission du certificat de conformité
- Avis public (promulgation) annonçant l'entrée en vigueur du règlement

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements, aux encadrements administratifs et au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) et au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047).

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Sylvain GARCIA, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Lynda POIRIER
Conseillère en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Michel SÉGUIN
Directeur

Le : 2019-02-25



Dossier # : 1186470064

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autorisation d'une dérogation mineure - Projet de construction d'un bâtiment mixte sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V)

D'autoriser, selon les documents soumis en date des 1^{er} mars, 28 août et 5 septembre 2018, la demande de dérogation mineure au Règlement sur le zonage (2710) relative à la construction d'un bâtiment mixte sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V), ayant pour effet :

- de permettre la construction d'un stationnement souterrain à moins de 4 mètres de toute ligne de rue, et ce, bien que le Règlement prévoit qu'une construction souterraine et non apparente servant de stationnement doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la ligne de rue;
- de permettre la construction d'un stationnement, dont une partie hors-sol dépasse de 30 centimètres le niveau moyen de la rue, et ce, bien que le Règlement prévoit qu'une construction souterraine et non apparente soit à un maximum de 30 centimètres au-dessus du niveau de la rue;
- de permettre, pour une nouvelle construction, l'aménagement de deux accès au terrain adjacents, et ce, bien que le Règlement prévoit une distance minimale de 6 mètres entre deux accès à un même terrain;
- de permettre, pour un bâtiment mixte, le long des lignes de rue, une bande de verdure non continue et de largeur inférieure à 2,5 mètres, et ce, bien que le Règlement prévoit que, pour toute nouvelle construction d'un bâtiment mixte, une bande de verdure adjacente à une rue de 2,5 mètres de largeur doit être aménagée en continu.

Signé par Martin SAVARD **Le** 2019-02-18 08:14

Signataire :

Martin SAVARD

Directeur d'arrondissement
Lachine , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1186470064

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autorisation d'une dérogation mineure - Projet de construction d'un bâtiment mixte sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V)

CONTENU

CONTEXTE

Il s'agit de soumettre, à nouveau, au conseil d'arrondissement le dossier de dérogation mineure présenté à la séance du 12 novembre dernier, pour l'autorisation, en vertu du Règlement sur le zonage (2710), de la demande de dérogation mineure relative à la construction d'un bâtiment mixte (Le Flora) sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V).

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Fella Amina MAHERZI
Conseillère en aménagement - Lachine

IDENTIFICATION

Dossier # :1186470064

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autorisation d'une dérogation mineure - Projet de construction d'un bâtiment mixte sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V)

CONTENU

CONTEXTE

Demande d'approbation d'une dérogation mineure permettant :

- la construction d'un stationnement souterrain à moins de 4,0 mètres de toute ligne de rue;
- la construction d'un stationnement dont une partie hors-sol dépasse de 30 centimètres le niveau moyen de la rue de toute ligne de rue;
- l'aménagement de deux (2) accès au terrain adjacent;
- le long des lignes de rue, une bande de verdure non continue et de largeur inférieure à 2,5 mètres;

pour un (1) bâtiment mixte, situé sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le terrain situé au coin sud ouest du site de l'ancienne Jenkins fait l'objet d'une demande de permis de construction d'un bâtiment mixte de onze (11) étages, dont dix (10) résidentiels.

L'analyse réglementaire du projet a permis de mettre en exergue certaines non conformités. Ainsi, la structure souterraine ne rejoint pas les standards de la réglementation municipale qui prévoit un recul de 4 mètres lorsque adjacente à une rue et une hauteur hors-sol de 30 centimètres.

De plus, bien que le nombre d'accès au terrain soit conforme, la contiguïté des allées menant respectivement au stationnement et aux aires de chargement contrevient à la norme de distance séparative de six (6) mètres entre deux accès.

Enfin, la bande de verdure le long des lignes de rues ne rejoint pas les normes prescrites à cet égard.

Afin de permettre la réalisation de leur projet, les requérants soumettent une demande de dérogation mineure pour les éléments cités plus haut.

JUSTIFICATION

Voir l'extrait du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 17 octobre 2018 ayant trait à ce dossier.

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Fella Amina MAHERZI
Conseillère en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Michel SÉGUIN
Directeur

Le : 2018-11-01



Dossier # : 1186470065

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Approbation de plans (PIIA) - Projet de construction d'un bâtiment mixte sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V)

D'approuver, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les documents soumis en date des 1^{er} mars, 28 août et 5 septembre 2018 accompagnant une demande de permis de construction d'un bâtiment mixte sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V).

Signé par Martin SAVARD **Le** 2019-02-18 08:14

Signataire :

Martin SAVARD

Directeur d'arrondissement
Lachine , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1186470065

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Approbation de plans (PIIA) - Projet de construction d'un bâtiment mixte sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V)

CONTENU

CONTEXTE

Il s'agit de soumettre, à nouveau, au conseil d'arrondissement le dossier de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) présenté à la séance du 12 novembre dernier, pour l'approbation, en vertu du Règlement sur les PIIA, de la demande de permis pour la construction d'un bâtiment mixte (Le Flora) sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V).



Contenu

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Fella Amina MAHERZI
Conseillère en aménagement - Lachine

IDENTIFICATION

Dossier # :1186470065

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Approbation de plans (PIIA) - Projet de construction d'un bâtiment mixte sur le lot portant le numéro 5 599 420 du cadastre du Québec (entre le boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V)

CONTENU

CONTEXTE

Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant la construction d'un bâtiment mixte sur le lot portant le numéro 5 599 420, du cadastre du Québec (coin du boulevard Saint-Joseph et de l'avenue George-V).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le Flora a fait l'objet d'une première présentation au mois de mars dernier. Le représentant de Développement Lachine-Est (DLE) avait alors exposé les détails architecturaux, le fonctionnement du site ainsi que tous les éléments ayant mené au concept.

Usages et volumétrie

Pour le coin du boulevard Saint-Joseph et l'avenue George-V, DLE a opté pour un bâtiment mixte de onze (11) étages, soit dix (10) niveaux résidentiels, comptant 174 unités et occupant trois (3) volumes, assis sur un basilaire offrant une aire de plus de 2000 mètres carrés d'espace commercial.

Les deux (2) tours ayant pignon sur l'avenue George-V et le boulevard Saint-Joseph sont reliées par un passage entièrement vitré, la troisième, plus imposante, est indépendante.

Les volumes en hauteur entourent un espace aménagé sur le toit du basilaire, incluant verdure, jardin urbain, cours privées et autres types d'aires d'agrément desservant l'espace commercial et les résidences.

Architecture et matériaux

Le projet de bâtiment mixte répond à un parti contemporain alliant panneaux de ciment au fini métallique, verre et métal. Les volumes sont d'orientations, de formes et de dimensions différentes, offrant un séquentiel pleins/vides distinctif à chacun.

Des angles et des lignes droites ont également été prévues pour répondre au concept moderne et épuré souhaité pour le projet.

Le premier niveau, qui constitue la base commerciale du bâtiment, bénéficie d'une surhauteur vitrée sur ses façades ayant pignon sur rue.

Stationnement

Le projet compte deux (2) niveaux souterrains de stationnement afin de desservir les différents usages. Les cases affectées aux commerces sont situées au premier niveau dans une zone réservée, près de l'accès au garage.

Gestion des déchets

Deux (2) espaces à déchets sont prévus au niveau du rez-de-chaussée et du premier sous-sol, de près de 75 m.c et 60 m.c de superficie, munis de compresseur à déchets d'une capacité de six (6) verges cubes de matière compactée (+/- 5 mètres cubes), pour les besoins respectifs des commerces et des unités d'habitation.

Ensoleillement

L'étude d'ensoleillement soumise démontre que le projet aura un impact sur le développement voisin, de plus basse densité, particulièrement en saison hivernale. Le reste de l'année, l'impact sera de plus courte durée.

JUSTIFICATION

Voir l'extrait du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 17 octobre 2018 ayant trait à ce dossier.

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Fella Amina MAHERZI
Conseillère en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Michel SÉGUIN
Directeur

Le : 2018-11-01