

**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement  
Le jeudi 12 août 2021 à 10 h  
Vidéoconférence**

**AVIS DE CONVOCATION**

Mesdames, Messieurs,

Vous êtes par la présente convoqués à une séance extraordinaire du conseil d'arrondissement qui se tiendra en vidéoconférence, le jeudi 12 août 2021, à 10 h.

Les sujets suivants sont à l'ordre du jour :

**ORDRE DU JOUR**

**10 – Sujets d'ouverture**

- 10.01** Ouverture de la séance.
- 10.02** Adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement.
- 10.03** Déclaration des élu(e)s.
- 10.04** Période de questions des citoyens sur les dossiers inscrits à l'ordre du jour.
- 10.05** Période de questions des citoyens d'ordre général.
- 10.06** Déposer les rapports des consultations écrites tenues du 23 juin au 7 juillet et du 22 juillet au 5 août 2021.

**20 – Affaires contractuelles**

**Contributions financières et conventions**

**20.01** Accorder une contribution financière de 10 000 \$ à Hydro-Québec, pour assurer la réalisation d'une murale sur la clôture du poste de transformation Jeanne-d'Arc d'Hydro-Québec et d'un aménagement paysager à l'angle des rues Hochelaga et Jeanne-d'Arc à l'automne 2021. Affecter une somme de 10 000 \$ provenant des surplus de l'arrondissement au financement de cette dépense - 1218131003.

**Contrats**

**20.02** Attribuer à AECOM Consultants inc. un contrat de services professionnels de 102 902,63 \$, taxes incluses, pour l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'aire TOD Radisson, conformément aux documents de l'appel d'offres publics 2021-027-P. Autoriser une dépense totale de 113 192,89 \$, taxes incluses - 1219037007.

**30 – Administration et finances**

**30.01** Autoriser l'amnistie des frais de retard des abonné(e)s aux bibliothèques de Montréal en date du 6 octobre 2021 - 1213581001.

**30.02** Approuver la présentation d'une demande d'aide financière à Développement économique Canada pour les régions du Québec, dans le cadre du programme Fonds canadien de revitalisation des communautés (FCRC) pour le projet de réfection et réaménagement du chalet de parc Raymond-Préfontaine. Autoriser monsieur Serge Villandré, directeur d'arrondissement, à conclure une entente avec le Gouvernement à cet effet et le mandater pour s'assurer du respect de toutes les conditions de cette entente - 1217771001.

**30.03** Autoriser l'Administration portuaire de Montréal à réaliser des travaux de construction au-dessus de la rue Notre-Dame Est sur le territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve - 1219037008.

## **40 – Réglementation**

### **Avis de motion**

**40.01** Avis de motion et adoption du projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) visant à modifier les cartes des affectations, de la densité (hauteur) et des parcs et espaces verts dans le secteur de la rue Adam, entre les rues Théodore et Saint-Clément (lots 6 333 057 et 6 333 058) - 1215092001.

**40.02** Avis de motion et adoption du premier projet de Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) permettant la création des zones 0773 et 0774 (01-275-140) - 1215092002.

### **Adoption de règlement**

**40.03** Adopter avec modifications le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), afin d'ajouter un tarif lié au permis pour le dépôt de la neige sur le domaine public (RCA20-27008-2) - 1203510001.

**40.04** Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) afin de changer la catégorie d'usage principale de la zone 0641 (Boisé Vimont) (01-275-141) - 1219037006.

**40.05** Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) afin d'introduire des dispositions relatives aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans le secteur Préfontaine (01-275-138) - 1217562002.

**40.06** Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) visant à abroger les catégories d'usages C.6(1)B, C.6(2) B et C.7:1 A, à rehausser les hauteurs minimales en étages et en mètres et à introduire un taux minimal d'implantation dans les zones 0029, 0045, 0052 et 0639 localisées de part et d'autre de la rue Hochelaga et du côté nord de la rue de Rouen, situées entre la rue Dézéry et la voie ferrée du Canadien Pacifique (01-275-137) - 1210603001.

**40.07** Adopter le second projet du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA07-27006) afin de modifier et d'introduire des dispositions vers une transition écologique et des dispositions concernant l'usage « culture de végétaux » (RCA21-27001) - 1216238001.

**40.08** Demander au conseil municipal d'adopter le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'augmenter les hauteurs et la densité permises aux abords de la station de métro Préfontaine - 1219037001.

**40.09** Demander au conseil municipal d'adopter le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'augmenter les hauteurs permises dans le secteur Bennett-Letourneux - 1219037002.

**40.10** Demander au conseil municipal d'adopter le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal par la création d'un nouveau secteur de densité (14-18) afin d'augmenter la hauteur dans une partie de l'actuel secteur de densité 14-06 - site de l'ancien hôpital Grace Dart - 1215378004.

**40.11** Demander au conseil d'agglomération d'adopter, en vertu du paragraphe 4 de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (C-11.4), un Règlement autorisant la transformation et l'occupation de résidences pour personnes ayant besoin d'aide et d'assistance sur le lot 6 333 058, localisées entre les rues Théodore et Saint-Clément - 1215092003.

### **Ordonnances**

**40.12** Autoriser l'occupation du domaine public pour divers événements et édicter des ordonnances permettant la fermeture de rues, le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur, la consommation et la vente de nourriture et de boissons alcooliques ou non alcooliques ainsi que la vente d'articles promotionnels reliés à l'événement, pour l'année 2021 - 1214252001.

**40.13** Édicter une ordonnance exemptant le propriétaire du bâtiment situé au 575, rue Joliette, de l'obligation de fournir deux unités de stationnement, en vertu du Règlement sur les exemptions en matière de stationnement (5984) - 1218208001.

### **Urbanisme**

**40.14** Adopter le second projet de résolution du projet particulier PP27-0303 en vue de permettre la démolition d'une partie du bâtiment et le redéveloppement de l'immeuble situé au 6085, rue Sherbrooke Est (site de l'ancien hôpital Grace Dart) - 1215378001.

**40.15** Adopter le second projet de résolution du projet particulier PP27-0304 afin d'autoriser la démolition du bâtiment et le redéveloppement de l'immeuble situé au 4500, rue Hochelaga - 1215378002.

**40.16** Adopter le second projet de résolution du projet particulier PP27-0308 afin d'autoriser l'usage « levure » et de permettre l'agrandissement du bâtiment industriel situé au 1620, rue Préfontaine - 1217562009.

**40.17** Approuver des travaux de construction pour l'immeuble projeté au 5460, rue Sherbrooke Est - 1217837002.

### **61 – Dépôt**

**61.01** Déposer le procès-verbal de correction relativement au montant inscrit dans la résolution CA21 27 0195.

### **70 – Autres sujets**

**70.01** Période de questions des membres du conseil.

**70.02** Levée de la séance.

---

**Nombre d'articles de niveau décisionnel CA : 27**  
**Nombre d'articles de niveau décisionnel CE : 0**  
**Nombre d'articles de niveau décisionnel CM : 4**  
**Nombre d'articles de niveau décisionnel CG : 1**

---

Dina TOCHEVA  
Secrétaire d'arrondissement  
Montréal, le mardi 10 août 2021



**Dossier # : 1218131003**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Accorder une contribution financière non récurrente de 10 000,00 \$, à Hydro Québec, pour assurer la réalisation d'une murale sur la clôture du poste de transformation Jeanne-d'Arc d'Hydro Québec et d'un aménagement paysager à l'angle des rues Hochelaga et Jeanne-d'Arc dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à l'automne 2021 / Affecter une somme de 10 000 \$ provenant des surplus de l'arrondissement au financement de cette dépense |

**IL EST RECOMMANDÉ :**

D'autoriser une dépense de 10 000 \$, taxes incluses, pour assurer la réalisation d'une murale et d'un aménagement paysager sur la clôture du poste de transformation Jeanne-d'Arc d'Hydro Québec à l'angle des rues Hochelaga et Jeanne-d'Arc dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à l'automne 2021 / Affecter une somme de 10 000 \$ provenant des surplus de l'arrondissement au financement de cette dépense

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-06-16 14:01

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1218131003**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Accorder une contribution financière non récurrente de 10 000,00 \$, à Hydro Québec, pour assurer la réalisation d'une murale sur la clôture du poste de transformation Jeanne-d'Arc d'Hydro Québec et d'un aménagement paysager à l'angle des rues Hochelaga et Jeanne-d'Arc dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à l'automne 2021 / Affecter une somme de 10 000 \$ provenant des surplus de l'arrondissement au financement de cette dépense |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Par ses politiques et ses programmes, la Ville de Montréal a notamment pour objectifs d'améliorer la qualité des milieux de vie, de favoriser l'accès aux arts et à la culture, d'encourager l'engagement des citoyens dans l'amélioration de leur milieu, d'entretenir et d'embellir la ville et de soutenir et mettre en valeur la création artistique. L'art mural est un médium de choix pour réaliser l'ensemble de ces objectifs.

Le projet de mural au poste de transformation Jeanne d'Arc, est principalement axé sur la mobilisation des milieux et la prévention des graffitis. Il vise la réalisation d'une murale qui tient compte des besoins et des objectifs des communautés locales. Le projet sera conçu ou réalisé en impliquant des citoyens, des entreprises, des organismes ou des institutions locales.

L'espace visé par le projet a été préalablement identifiée par l'arrondissement en collaboration avec la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et Hydro-Québec.

Le présent sommaire décisionnel a pour objet d'accorder une contribution financière 10 000 \$, à Hydro Québec pour la réalisation et la mise en oeuvre de ce projet.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

N/A

**DESCRIPTION**

Ce projet d'art public vise la création d'une murale de quartier qui a notamment comme objectif d'améliorer la qualité du milieu de vie, d'embellissement et de prévention de la malpropreté.

Ainsi, à l'été 2021, Hydro-Québec vise la réalisation d'une murale sur la clôture du poste de transformation Jeanne-d'Arc et d'un aménagement paysager sur la rue Hochelaga, entre la

rue et Jeanne-d'Arc et l'Avenue d'Orléan dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Ce projet vise particulièrement à contrer la prolifération de graffitis mais surtout à contribuer à l'embellissement du secteur.

La murale proposée sera réalisée sur une portion de la clôture du poste de transformation, donnant sur la rue Hochelaga. En plus de la murale, un projet d'aménagement paysager viendra compléter la placette aménagée au coin de Hochelaga et l'avenue d'Orléan, réduisant ainsi les îlots de chaleurs.

Hydro-Québec prévoit un investissement pour la réalisation de la murale ainsi que pour l'aménagement paysager.

L'arrondissement viendra bonifier cet investissement avec une contribution de 10 000 \$.

## **JUSTIFICATION**

Le projet de réalisation d'une murale et d'un aménagement paysager permet de :

- Améliorer le cadre de vie;
- Embellir le paysage urbain par l'art;
- Soutenir et mettre en valeur la création artistique;
- Renforcer le sentiment de sécurité et d'appartenance;
- Prévenir le vandalisme, notamment l'apparition de graffitis;
- Faciliter l'accès à l'art dans l'ensemble des quartiers montréalais;
- Réduire les îlots de chaleur avec le verdissement;
- Enrichir le patrimoine artistique public.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Les crédits nécessaires (10 000 \$) proviennent des surplus de l'arrondissement. Les écritures et virements budgétaires conséquents au dossier seront effectués à la suite de la décision du conseil d'arrondissement. Plus spécifiquement, les montants accordés seront utilisés comme suit :

- Planification, conception et suivi de réalisation du projet de murale;
- Acquisition de végétaux et réalisation d'un aménagement paysager.

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Ce projet est en accord avec les engagements du *Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2016-2020*, qui vise notamment à multiplier les interventions en art public pour aménager les quartiers durables. De plus, ce projet permettra de verdir, augmenter la biodiversité et réduire les îlots de chaleurs.

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

N/A

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Une stratégie de communication sera réalisée et déployée lors de la réalisation du projet.

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement : 12 août 2021

Réalisation : octobre 2021

## **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**

Certification de fonds :

Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement (Nathalie LANGLAIS)

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Nathalie LANGLAIS, Mercier - Hochelaga-Maisonneuve

Lecture :

Nathalie LANGLAIS, 16 juin 2021

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Caroline O'HARA  
Conseillère en planification

### **ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-06-15

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

---

## **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Réjean BOISVERT

Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant





**Dossier # : 1219037007**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Attribuer à AECOM Consultants inc. un contrat de services professionnels pour l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'aire TOD Radisson, au prix de sa soumission, pour la somme de 102 902,63 \$, taxes incluses, et autoriser une dépense maximale de 113 192,89 \$, taxes incluses, conformément aux documents de l'appel d'offres publics 2021-027-P. |

JE RECOMMANDE :

1. d'attribuer à AECOM Consultants inc. un contrat de services professionnels pour l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'aire TOD Radisson, au prix de sa soumission, pour la somme de 102 902,63 \$, taxes incluses, et autoriser une dépense maximale de 113 192,89 \$ \$ taxes incluses;
2. d'imputer cette dépense conformément aux informations inscrites à l'intervention de la Division des ressources financières.

|                  |                      |                            |
|------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Signé par</b> | Pierre-Paul SAVIGNAC | <b>Le</b> 2021-07-29 16:00 |
|------------------|----------------------|----------------------------|

**Signataire :**

Pierre-Paul SAVIGNAC

---

Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1219037007**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Attribuer à AECOM Consultants inc. un contrat de services professionnels pour l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'aire TOD Radisson, au prix de sa soumission, pour la somme de 102 902,63 \$, taxes incluses, et autoriser une dépense maximale de 113 192,89 \$, taxes incluses, conformément aux documents de l'appel d'offres publics 2021-027-P. |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Présentation de la démarche

En moyenne, depuis 2015, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) perd 7 000 personnes par année dans ses échanges migratoires avec ses pourtours. Dans un contexte de développement à l'échelle régionale, le *transit-oriented development* (TOD), contribue à la protection des terres agricoles, au développement d'une métropole plus dense, plus écologique et prête à faire face aux défis environnementaux.

Le Plan métropolitain et de développement (PMAD) de la CMM propose d'orienter au moins 40 % de la croissance des ménages dans les secteurs TOD. Le réseau de métro qui parcourt l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve constitue une opportunité d'orienter le développement immobilier autour de ses neuf stations. La présence des points d'accès au réseau de transport collectif permet d'encourager des activités de moyenne et forte densité, une mixité des usages, une trame urbaine accordant une priorité aux déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) et l'aménagement d'espaces publics de qualité.

L'arrondissement souhaite se doter d'une planification détaillée pour chacune de ses stations de métro afin d'y orienter le développement immobilier. Une planification spécifique adaptée à chacune de ces aires TOD est en élaboration afin de proposer des modifications au Plan d'urbanisme et à la réglementation existante. L'élaboration du PPU Aire TOD Radisson s'inscrit dans cette démarche.

En novembre 2020, l'arrondissement a autorisé le dépôt d'une demande de subvention au Programme d'aide financière pour la planification de milieux de vie durables du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation dans le cadre de la planification de l'aire TOD Radisson. Un engagement de 60 000 \$ a été pris par l'arrondissement et un financement de 60 000 \$ a été octroyé par le MAMH en mars 2021 et afin d'octroyer un contrat de services professionnels visant l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'aire TOD Radisson.

Vision

En conformité avec les orientations du PMAD, du Plan d'urbanisme et du Plan stratégique Montréal 2030, la réalisation et l'adoption du PPU ainsi que l'adoption des modifications qui en découlent visent :

- la création d'un milieu de vie orienté vers le transport collectif et actif et adapté aux changements climatiques;
- contribuer à l'atteinte de l'objectif de carboneutralité Montréal 2050;
- l'accueil de 5 000 nouveaux ménages et 10 000 nouveaux résidents;
- la transformation d'un site monofonctionnel commercial en milieu de vie;
- la réduction du nombre de déplacements automobiles dans le secteur;
- l'augmentation des déplacements actifs dans le secteur;
- la mise en valeur de la station de métro Radisson;
- la consolidation des terminus d'autobus aux abords de la station Radisson;
- la transformation du paysage urbain par un encadrement à échelle humaine;
- la création de parcs et d'espaces verts;
- l'implantation d'équipements collectifs;
- la consolidation de l'activité commerciale et économique;
- la diversification des activités et l'intégration de services et de commerces locaux;
- la conversion des stationnements de surface.

#### Territoire d'application

Le territoire d'application du PPU est délimité par la rue des Groseilliers à l'ouest, la rue Pierre-Corneille au nord, l'autoroute 25 à l'est et la rue Joseph-Daoust au sud.

#### Place Versailles

Les propriétaires de Place Versailles sont en élaboration d'un projet de développement et d'aménagement orienté vers le transport collectif (TOD). L'aménagement proposé s'inscrit également dans une vision de développement à plus grande échelle d'un quartier proposant une mixité d'usages, architecturale et sociale, connecté au réseau de transport collectif et offrant une naturalisation des espaces publics ancrant cette vision dans une perspective de transition écologique. L'élaboration du PPU faisant l'objet du présent mandat devra notamment permettre à la Ville de préciser les orientations et les balises d'aménagement pour encadrer ce projet de façon adéquate.

#### Mandat de services professionnels

Afin d'élaborer un PPU pour l'aire TOD Radisson, l'arrondissement veut s'entourer de nouvelles ressources détenant des compétences en matière d'urbanisme, d'architecture, de design urbain et de participation publique.

#### Appel d'offres public

Le 18 juin 2021, l'arrondissement publie un appel d'offres public (2021-027-P) dans le Journal de Montréal et sur SEAO afin d'acquérir des services professionnels pour l'élaboration d'un PPU pour l'aire TOD Radisson. La date limite pour déposer une soumission est le 16 juillet 2021 à 14 h, soit 28 jours plus tard. Un comité de sélection a été formé afin d'évaluer les propositions reçues et de recommander l'octroi du contrat au soumissionnaire s'étant le mieux classé selon le processus en deux étapes dans le cadre de l'appel d'offres.

### **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA21 27 0080 - 6 avril 2021 : Autoriser le dépôt d'une demande de subvention de 100 000 \$ au programme d'aide financière à la conception de l'aménagement des aires TOD de la Communauté métropolitaine de Montréal dans le cadre de la planification de l'aire TOD Radisson

CA20 27 0268 - 5 octobre 2020 : Autoriser le dépôt d'une demande de subvention au

Programme d'aide financière pour la planification de milieux de vie durables du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation dans le cadre de la planification urbaine du secteur Radisson (Secteur du métro Radisson, Place Versailles, rue Sherbrooke Est). Autoriser un engagement financier de 60 000 \$ pour réaliser un exercice de planification et affecter cette somme aux surplus de l'arrondissement.

## DESCRIPTION

### Services professionnels attendus

L'équipe multidisciplinaire dédiée et mise à la disposition de l'arrondissement est composée de professionnels aux expériences diversifiées et complémentaires. L'étendue des services demandés et nécessaires au bon déroulement du mandat implique des expertises en :

- Urbanisme : analyse sociale - analyse urbaine - planification - réglementation
- Économie : analyse de marché - constats - tendances
- Design urbain : analyse typo-morphologique - planification détaillée - architecture - architecture de paysage
- Consultation publique : animation des ateliers, rencontres et sondages

### Dépenses autorisées

La rémunération du mandataire se fait selon le prix forfaitaire soumis dans la réponse à l'appel d'offres. Des contingences de l'ordre de 10 % du prix soumis sont prévues.

## JUSTIFICATION

### Soumissions

Le cahier des charges fut acheté par douze (12) firmes sur le SEAO et six (6) firmes ont déposé une soumission. 50 % des preneurs du cahier de charges ont déposé une soumission et 50 % se sont abstenus.

L'analyse de conformité a permis de confirmer la conformité de cinq (5) soumissions. La soumission de la firme Lemay CO inc. a été rejetée car celle-ci a transmis son prix sur une clé USB, ce qui ne peut être considéré comme une information scellée.

Le comité de sélection recommande que le contrat soit adjugé au soumissionnaire ayant obtenu le meilleur pointage après évaluation : AECOM Consultants inc.

### **Contrat de services professionnels octroyé à la suite d'un système d'évaluation à deux (2) enveloppes**

| <b>SOUMISSIONS CONFORMES</b> | <b>NOTE INTÉRIM</b> | <b>NOTE FINALE</b> | <b>PRIX SOUMIS (TAXES INCLUSES)</b> | <b>AUTRES (Contingences + variation de quantités) (TAXES INCLUSES)</b> | <b>TOTAL (TAXES INCLUSES)</b> |
|------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------|
| <b>AECOM</b>                 | 78,5 /100           | 7,63               | 102 902,63 \$                       | 10 290,26 \$   | 113 192,89 \$                 |
| Brodeur Frenette             | 76 /100             | 5,29               | 143 718,75 \$                       | 14 371,88 \$   | 158 090,63 \$                 |
| BC2                          | 73 /100             | 5                  | 145 891,78 \$                       | 14 589,18 \$   | 160 480,96 \$                 |
| Provencher Roy               | 83 / 100            | 3,8                | 218 452,50 \$                       | 21 845,25 \$   | 240 297,75 \$                 |
| L'Atelier urbain             | 77,5 / 100          | 3,62               | 213 859,25 \$                       | 21 385,93 \$   | 235 245,18 \$                 |

|   |  |               |              |               |
|---|--|---------------|--------------|---------------|
| Dernière estimation   |  | 109 090,91 \$ | 10 909,09 \$ | 120 000,00 \$ |
| Écart entre l'adjudicataire et la dernière estimation (\$)                  |  |               |              |               |
|   |  |               |              | -6 807,11 \$  |
| Écart entre l'adjudicataire et la dernière estimation (%)                   |  |               |              |               |
|   |  |               |              | -5,67 %       |
| Écart entre celui ayant obtenu la 2e meilleure note et l'adjudicataire (\$) |  |               |              |               |
|   |  |               |              | 44 897,74 \$  |
| Écart entre celui ayant obtenu la 2e meilleure note et l'adjudicataire (%)  |  |               |              |               |
|   |  |               |              | 39,66 %       |

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Le budget total pour la réalisation du mandat est de 113 192,89 \$, taxes incluses, incluant les services professionnels pour un montant de 102 902,63 \$, taxes incluses ainsi que des contingences de 10 290,26 \$, taxes incluses.

La dépense de 113 192,89 \$, taxes incluses, est assumée en partie par l'aide financière reçue dans le cadre Programme d'aide financière pour la planification de milieux de vie durables du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et le résiduel sera puisé dans l'engagement financier de 60 000 \$ affecté aux surplus de l'arrondissement (CA20 27 0268).

### **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

L'élaboration d'un PPU pour l'aire TOD Radisson n'occasionnera pas d'impact majeur sur les citoyens.

Un report du dossier retardera l'échéancier de réalisation du mandat.

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Ne s'applique pas.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Une opération de communication sera élaborée en accord avec la division des communications.

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Automne 2021 : Activités de consultation de la population

Hiver 2021 : Élaboration du PPU

Printemps 2022 : Première lecture du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme et du PPU au conseil d'arrondissement

Automne 2022 : Consultations publiques par l'OCPM

Hiver 2023 : Adoption finale du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme et du PPU

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

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

## **VALIDATION**

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

Certification de fonds :

Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement (Nathalie LANGLAIS)

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

#### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Carlos ACOSTA  
Conseiller en planification - Urbanisme

#### **ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-07-28

Pierre-Paul SAVIGNAC  
Directeur

---

### **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Pierre-Paul SAVIGNAC  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux  
entreprises en arrondissement



**Dossier # : 1213581001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division de la culture et des bibliothèques |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Autoriser l'amnistie des frais de retard des abonné.e.s aux Bibliothèques de Montréal en date du 6 octobre 2021.   |

**Je recommande :**

1. D'autoriser l'abolition des frais de retard des abonné.e.s aux Bibliothèques de Montréal en date du 6 octobre 2021.

**Signé par** Pierre-Paul SAVIGNAC **Le** 2021-07-30 13:37

**Signataire :** Pierre-Paul SAVIGNAC

\_\_\_\_\_  
Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1213581001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division de la culture et des bibliothèques |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Autoriser l'amnistie des frais de retard des abonné.e.s aux Bibliothèques de Montréal en date du 6 octobre 2021.   |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Habituellement, des frais s'appliquent lorsque les documents des bibliothèques sont retournés en retard. Ces frais de retard ont pour but d'assurer le retour des documents empruntés et inciter les abonné.e.s à agir de façon responsable. Or, plusieurs études ont démontré que l'abolition des frais de retard provoque un retour des abonné.e.s des bibliothèques qui ne venaient plus, tout en maintenant le retour des documents.

Le mouvement nord-américain d'abolition des frais de retard en bibliothèque a pris un élan inégalé depuis la pandémie de la COVID-19. L'Association des bibliothèques publiques du Québec soutient ce mouvement. Chaque semaine, de nouvelles bibliothèques renoncent aux frais de retard.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**CA20 270372 (1203510001) :** Adopter le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008)

- **CA19 27 0256 (1193756004) :** Autoriser les bibliothèques de l'arrondissement à participer au projet « Lire c'est payant » qui se déroulera dans le cadre de la Semaine des bibliothèques publiques du Québec, du 19 au 26 octobre 2019.
- **CA16 27 0346 (1163510001) :** Approuver le projet « Lire c'est payant » dans le cadre de la Semaine des bibliothèques publiques du Québec qui se tiendra du 15 octobre au 22 octobre 2016.

**DESCRIPTION**

Depuis plusieurs années, les frais de retard sont remis en question parce qu'ils impactent au premier chef les populations vulnérables. En effet, certaines familles ne viennent plus en bibliothèque parce que leur dossier est bloqué à cause des frais de retard. L'arrondissement abolira ces frais dans un autre dossier à venir. L'abolition de ces frais visera le retour des abonné.e.s en bibliothèque.



Au 6 octobre 2021, les frais de retard actuellement aux dossiers des abonné.e.s des bibliothèques de Montréal seront amnistiés.

Cette amnistie est directement en lien avec le dossier concernant l'abolition des frais de retard (dossier 1203510001), et est conditionnelle à ce qu'il soit accepté.

## **JUSTIFICATION**

La pandémie de la COVID-19 a démontré à quel point les bibliothèques publiques sont essentielles dans le soutien des communautés. Ce sont les seules institutions où tout le monde, sans exception, peut être membre gratuitement et avoir accès à la culture, au savoir, aux nouvelles technologies et au loisir. L'instauration des frais de retard est un frein à leur fréquentation et leur utilisation par les populations les plus vulnérables en particulier.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

En 2019, les frais de retard perçus par l'arrondissement étaient de 13 259,90 \$ pour les jeunes et de 42 644,74 \$ pour les adultes, pour un total de 55 904,64 \$.

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

La Ville de Montréal adhère à l'Agenda 21 de la culture et appuie la reconnaissance de la culture comme le 4<sup>e</sup> pilier du développement durable et, en ce sens, ce projet contribue directement aux objectifs de développement durable.

La mission des bibliothèques est de démocratiser l'accès à la lecture, à l'information, au savoir, à la culture et au loisir.

En vertu de la deuxième orientation incontournable du Plan stratégique de Montréal 2030, la Ville de Montréal, dont les bibliothèques de Montréal, est fermement déterminée à ne laisser personne derrière et à renforcer la solidarité et la résilience au sein de la communauté. Elle s'engage à mettre en place des mesures concrètes pour protéger et respecter les droits humains et lutter contre toutes formes de racisme et de discriminations systémiques. Elle s'engage à réduire les iniquités territoriales et les écarts au sein de sa population dans toute sa diversité, tant sociale que culturelle. Pour ce faire, les bibliothèques de Montréal recommandent l'abolition des frais de retard, pour ne laisser personne derrière et renforcer la solidarité et la résilience au sein de la communauté (Montréal 2030 : Plan stratégique, p. 28).

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

L'abolition des frais de retard permettront de :

- Ramener en bibliothèque, les abonné.e.s qui ne les fréquentent plus en raison des frais liés à leur dossier et les encourager à fréquenter de nouveau leur bibliothèque de quartier;
- Permettre aux abonné.e.s de ramener des documents en bon état qui pourront réintégrer la collection;
- Renforcer l'image des bibliothèques de Montréal en mettant l'accent sur l'inclusion sociale et en réaffirmant leurs caractères inclusifs et accueillants;
- Former les lecteurs de demain et lutter contre l'analphabétisme et le décrochage scolaire;
- Assurer la présence du livre sur tous les lieux de vie et impliquer les familles;
- Porter une attention particulière aux publics éloignés de la lecture;
- Permettre l'épanouissement de programmes de sensibilisation et de médiation à la lecture, structurants et innovants;

- Réduire le fossé numérique et permettre aux abonné.e.s d'approprier les nouveaux modes de lecture qu'impliquent les technologies.

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Depuis le début de la pandémie de la COVID-19, afin d'éviter de bloquer de nouveaux dossiers d'abonné.e.s, les dates de retour des documents ont été automatiquement repoussées. C'était une mesure temporaire pour permettre aux abonné.e.s de continuer d'emprunter dans une période où les bibliothèques étaient l'un des rares services offerts aux citoyen.ne.s et leur accès était limité.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Une opération de communication sera élaborée en accord avec le Service de l'expérience citoyenne et des communications.

### **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**

Certification de fonds :  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement (Nathalie LANGLAIS)

---

#### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

#### **Parties prenantes**

Dominique GAZO, Service de la culture  
Dina TOCHEVA, Mercier - Hochelaga-Maisonneuve  
Annick BARSALOU, Mercier - Hochelaga-Maisonneuve

Lecture :

Dina TOCHEVA, 20 juillet 2021  
Dominique GAZO, 20 juillet 2021

---

Fanny BERTRAND-GIROUX  
cheffe de division culture et bibliothèques  
intérimaire

Fanny BERTRAND-GIROUX  
Directrice CSLDS intérimaire

**Dossier # : 1217771001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des ressources financières_matérielles et informationnelles   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Approuver la présentation d'une demande d'aide financière à Développement économique Canada pour les régions du Québec, dans le cadre du programme Fonds canadien de revitalisation des communautés (FCRC) pour le projet de réfection et réaménagement du chalet de parc Raymond-Préfontaine. Autoriser Monsieur Serge Villandré, directeur d'arrondissement, à conclure une entente avec le Gouvernement à cet effet et le mandater pour s'assurer du respect de toutes les conditions de cette entente. |

**Il est recommandé :**

- d'autoriser la présentation du projet de réfection et réaménagement du chalet de parc Raymond-Préfontaine à Développement économique Canada pour les régions du Québec dans le cadre du Programme Fonds canadien de revitalisation des communautés (FCRC);
- de désigner Monsieur Serge Villandré, directeur d'arrondissement, comme personne autorisée à signer tous les documents relatifs au projet mentionné ci-dessus dans le cadre de la demande d'aide financière;
- d'autoriser Monsieur Serge Villandré à conclure une entente avec le Développement économique Canada pour les régions du Québec relativement à cette subvention.

|                  |                      |                            |
|------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Signé par</b> | Pierre-Paul SAVIGNAC | <b>Le</b> 2021-07-30 08:54 |
|------------------|----------------------|----------------------------|

**Signataire :** Pierre-Paul SAVIGNAC

---

Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1217771001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des ressources financières_matérielles et informationnelles   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Approuver la présentation d'une demande d'aide financière à Développement économique Canada pour les régions du Québec, dans le cadre du programme Fonds canadien de revitalisation des communautés (FCRC) pour le projet de réfection et réaménagement du chalet de parc Raymond-Préfontaine. Autoriser Monsieur Serge Villandré, directeur d'arrondissement, à conclure une entente avec le Gouvernement à cet effet et le mandater pour s'assurer du respect de toutes les conditions de cette entente. |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Le 23 juin 2021, le Développement économique Canada pour les régions du Québec a lancé le Programme Fonds canadien de revitalisation des communautés (FCRC). Le Fonds est mis en œuvre par les agences de développement régional du Canada.

Le Programme est doté d'une enveloppe de 500 millions de dollars sur deux ans à travers le Canada dont 107 millions de dollars pour la province de Québec et a pour but d'aider les collectivités de tout le Canada à réaliser des projets d'infrastructure communautaire et à améliorer les infrastructures existantes afin qu'elles puissent se remettre des effets de la pandémie de la COVID-19. Le Fonds vise à soutenir les organisations à but non lucratif, les municipalités et d'autres groupes communautaires, ainsi que les communautés autochtones, en vue de :

- construire de nouvelles infrastructures communautaires et revitaliser les biens existants;
- ramener les gens dans les espaces publics en toute sécurité à mesure que les mesures sanitaires s'assouplissent;
- créer des emplois et stimuler les économies locales.

L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve désire soumettre le projet de réfection et réaménagement du chalet de parc Raymond-Préfontaine. À cet effet, une résolution du conseil d'arrondissement est requise pour présenter une demande de subvention.

Le présent sommaire décisionnel et les documents techniques ont été préparés par la division des ressources financières, matérielles et informationnelles. Dans ce dossier, Monsieur Serge Villandré, directeur d'arrondissement, agira comme signataire de la

convention d'aide financière et également à titre de représentant de l'arrondissement auprès du Développement économique Canada concernant la demande du projet de réfection et réaménagement du chalet de parc Raymond-Préfontaine.

L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a pris connaissance du Guide du programme et s'engage à respecter toutes les modalités qui s'appliquent à lui. De plus, l'arrondissement confirme qu'il assumera tous les coûts non admissibles au programme associés à son projet si elle obtient une aide financière pour celui-ci, y compris tout dépassement de coûts.

Afin de bénéficier de l'aide financière, les requérants doivent présenter leurs projets au plus tard le 23 juillet 2021 et les travaux devront être terminés au plus tard le 31 mars 2023.

## **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**CA21 270154 - 7 juin 2021** - Octroyer à la compagnie 2630-3818 Québec Inc. F.A.S.R.S. Progest Construction un contrat de construction d'un montant de 2 384 490,67 \$, taxes incluses, pour réaliser le projet de réfection et réaménagement du chalet de parc Raymond-Préfontaine, conformément aux documents de l'appel d'offres public # 2021-006-P; autoriser une dépense totale de 2 941 871,29 \$, taxes, contingences et incidences incluses. Affecter une somme totale de 1 015 000 \$ du Fonds réservé pour fins de parcs de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve afin de financer une partie de cet investissement.

**CA20 270223 - 31 août 2020** - Attribuer à la firme Hutte Architecture inc. un contrat de services professionnels de 192 888,38 \$, taxes incluses, pour le projet de réfection et de réaménagement du chalet de parc Raymond-Préfontaine et ce, conformément aux documents de l'appel d'offres public 2020-011-P (2 soumissionnaires) et autoriser une dépense totale de 231 466,06 \$, taxes incluses.

**CE19 1174 - 31 juillet 2019** - Approuver la liste des projets de travaux de maintien d'actifs pour les chalets de parcs recommandée par le comité de sélection pour l'octroi d'un soutien financier provenant du Programme de protection des immeubles de compétence locale, le tout dans le cadre de l'appel de projets 2019-2021.

## **DESCRIPTION**

L'objectif de l'arrondissement est d'effectuer un réaménagement complet du chalet de parc Raymond-Préfontaine afin de rendre celui-ci fonctionnel, sécuritaire et adapté aux besoins des citoyens et des utilisateurs.

Le chalet de parc a fait l'objet de quelques modifications au fil des années, mais aucune rénovation majeure n'a été faite depuis sa construction en 1954 et son état vétuste ne lui permet plus d'être opérationnel. De plus, le chalet de parc a été l'objet d'actes de vandalisme en 2019 et celui-ci a dû être fermé pour une période indéterminée. Le présent projet permet donc de contribuer au maintien des actifs au niveau du parc immobilier de l'arrondissement en offrant des installations de qualité aux citoyens.

Le projet consiste donc à effectuer le réaménagement des espaces intérieurs afin d'optimiser ceux-ci, la réfection et la mise aux normes des installations sanitaires et la mise aux normes des différents systèmes du bâtiment.

Le projet prévoit la réfection du chalet pour répondre aux normes d'accessibilité universelle. L'aspect universel permettra l'optimisation de l'espace, l'ouverture complète sans égard aux différences des personnes ainsi qu'un aménagement agréable, accueillant et ouvert, le tout

en augmentant l'aspect sécuritaire du parc Raymond-Préfontaine. La motorisation des ouvertures principales, une toilette pour personne à mobilité réduite, une conception sans obstacles sur un niveau et une signalisation optimale sont donc prévues. Le suivi des recommandations de la Politique municipale d'accessibilité universelle a imposé la mise en place de solutions qui vont au-delà de la simple application de la réglementation afin de permettre à tous les usagers l'utilisation identique des services offerts à l'ensemble de la population.

Le projet prévoit une réduction de la consommation d'énergie. Bien que plusieurs éléments de l'enveloppe extérieure soient récupérés pour être réinstallés, la totalité des murs seront maintenant isolés thermiquement.

## JUSTIFICATION

Le soutien financier du Développement économique du Canada pour les régions du Québec aiderait l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à effectuer le maintien et l'amélioration de ses actifs.

L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve déploie beaucoup d'efforts pour financer adéquatement ses actifs mais les sources de financement potentielles sont très limitées. Ces investissements deviennent nécessaires pour s'assurer que la Ville mette à disposition des infrastructures de qualité à ses citoyens.

## ASPECT(S) FINANCIER(S)

Les coûts admissibles comprennent, sans s'y limiter, les matériaux de construction et les honoraires admissibles et non admissibles sera incluse dans les accords de contribution. L'aide demandée seront non remboursables.

Dans le cadre de l'octroi de contrat à la compagnie 2630-3818 Québec Inc. F.A.S.R.S. Progest Inc. 1 686 320,61 \$, taxes incluses, ou 2 686 320,61 \$ net de ristournes de taxes, a été répartie entre les différents

- 86,28 % par l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve pour un total de 2 538 000 \$ prévue en partie dans le Programme de protection des bâtiments dans le cadre du Programme de protection des bâtiments sera financée par emprunt à la charge des contribuables de l'arrondissement par le règlement de 1 015 000 \$ net de ristournes de taxes sera puisée à même les revenus reportés par l'arrondissement.
- 13,72 % par le Service de la gestion et de la planification immobilière pour un total de 400 000 \$ compétence locale - Chalets de parcs du Service de la gestion et de la planification immobilière travaux du maintien d'actif ainsi que les coûts connexes (contingences, services professionnels (i.e. le dossier 1192124001).

| <b>Taxes incluses</b> | SGPMRS               |
|-----------------------|----------------------|
| Contrat               | 403 555,81 \$        |
| Contingences          | 0,00 \$              |
| <b>Total</b>          | <b>403 555,81 \$</b> |
| Incidences            | 0,00 \$              |
| Dépense totale        | <b>403 555,81 \$</b> |

Non applicable: Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030 car il s'agit d'un dossier autorisant la présentation d'une demande d'aide financière.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Afin de déposer une demande de subvention, une résolution du conseil d'arrondissement est requise.

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Non applicable: Ce dossier n'a pas d'impact lié à la Covid-19 car il s'agit d'un dossier autorisant la présentation d'une demande d'aide financière.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Les opérations seront prises en charge pour informer les citoyens de l'apport de la subvention dans le projet.

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Soumission du dossier : 23 juillet 2021

Démarrage des travaux : août 2021

Fin des travaux : Été 2022

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

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

### **VALIDATION**

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

Certification de fonds :

Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement (Mélanie BRISSON)

---

#### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

#### **Parties prenantes**

Patricia PLANTE, Mercier - Hochelaga-Maisonneuve

Alexis OUELLETTE, Mercier - Hochelaga-Maisonneuve

Evelyne CHICOINE, Mercier - Hochelaga-Maisonneuve

Nabiha NEMR, Mercier - Hochelaga-Maisonneuve

Lecture :

---



**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Céline LINARD DE GUERTECHIN  
Gestionnaire immobilier

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-07-28

Daniela TANASE  
c/d ress. fin.,mat.,informationnelles  
<<arr>60m>>

CA : 30.03

2021/08/12 10:00



Cet article n'est pas disponible puisqu'il sera  
livré séance tenante



**Dossier # : 1215092001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal  |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal visant à modifier les cartes des affectations, de la densité (hauteur) et de parc et espaces verts dans le secteur de la rue Adam, entre les rues Théodore et Saint-Clément (lots 6 333 057 et 6 333 058) |

**JE RECOMMANDE :**

D'adopter le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal visant à modifier les cartes des affectations, de la densité (hauteur) et de parc et espaces verts dans le secteur de la rue Adam, entre les rues Théodore et Saint-Clément (lots 6 333 057 et 6 333 058)

**Signé par** Pierre-Paul SAVIGNAC **Le** 2021-07-28 11:39

**Signataire :** Pierre-Paul SAVIGNAC

\_\_\_\_\_  
Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1215092001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal  |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal visant à modifier les cartes des affectations, de la densité (hauteur) et de parc et espaces verts dans le secteur de la rue Adam, entre les rues Théodore et Saint-Clément (lots 6 333 057 et 6 333 058) |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Les requérants, Loge-Accès, organisme à but non lucratif (OBNL) affilié à la Société d'Habitation de l'Est de Montréal (SHAPEM) ainsi que le Groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son Quartier ont déposé un projet de transformation et d'occupation à des fins d'hébergement de personnes ayant besoin d'aide et d'assistance sur le site du couvent Sainte-Émélie (lot 6 333 058), localisé entre les rues Théodore et Saint-Clément. Il est à noter que le projet requiert une autorisation émise par le conseil municipal, accordée en vertu du paragraphe 4° de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*.

Globalement, le projet consiste à transformer l'actuel couvent Ste-Émélie ainsi que de procéder à son agrandissement du côté nord-est du site. Le projet de transformation comprend un volet d'habitation totalisant 82 unités, l'aménagement d'un centre de la petite enfance (CPE) de 80 places ainsi que des espaces communautaires et administratifs destinés à recevoir les bureaux de la SHAPEM (40 employés). La Ville de Montréal a également fait l'acquisition d'une partie du jardin du couvent pour en faire un parc municipal du côté de la rue Théodore (nord-ouest du site).

Afin de permettre la réalisation du projet, **le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)** doit être amendé de manière à établir des paramètres de densité de construction plus élevés et à prévoir une affectation résidentielle pour le site du couvent Sainte-Émélie. À titre indicatif, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) présente également une modification réglementaire (01-275-140 - 1215092002) visant principalement à créer deux zones à même une partie de la zone 0405. Il s'agit de la zone 0773 permettant la catégorie d'usages E.1(1) - (espaces et lieux publics) et de la 0774 permettant les catégories d'usage H.5-H.7 (9 logements et plus) ainsi que les usages « bureau » et « garderie », le tout en conformité avec les amendements au Plan d'urbanisme requis par la présente demande.

Le bâtiment, vacant depuis plus de quatre ans, est identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (PU) comme « *bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle* ». Toute intervention significative sur le site requiert donc un avis du Conseil du patrimoine de Montréal.

## **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

### **DESCRIPTION**

#### **Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)**

L'emplacement de la résidence fait partie d'une aire d'affectation du sol désignée sous l'appellation "Couvent, monastère ou lieu de culte". Les paramètres de densité établis pour le site (secteur 14-01) permettent des immeubles de un à quatre étages avec des taux d'implantation moyen ou élevé.

Les modifications au Plan d'urbanisme sont les suivantes :

- Affectation du sol – carte 3.1.1 – agrandissement du « Secteur résidentiel » à même le secteur « Couvent, monastère ou lieu de culte »;
- Densité (hauteur) – carte 3.1.2 – création d'un secteur 14-02 à même une partie du secteur 14-01;
- Parcs et espaces verts – carte 2.5.1 – création d'un parc à même le lot 6 333 057.

#### **Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275)**

Actuellement, le couvent Sainte-Émélie se trouve dans la zone numéro 0405. Celle-ci permet seulement des usages de catégorie E.5(1) (lieu de culte et couvent) faisant partie de la famille des équipements collectifs et institutionnels. Les taux d'implantation (minimum et maximum) doivent se situer entre 30 % et 70 %. Les hauteurs permises peuvent varier entre deux et trois étages sans jamais dépasser 12,5 mètres. Les modes d'implantation sont régis par les règles d'insertion. Cette propriété à caractère institutionnel et d'intérêt patrimonial bénéficie du statut d'immeuble significatif (terrain et bâtiment). Tous les travaux de transformation doivent être approuvés par le comité consultatif d'urbanisme.

#### **Description de la propriété**

La propriété a fait l'objet d'une subdivision pour identifier distinctement le nouveau parc municipal (lot 6 333 057) qui s'étend sur une surface de 1 739,9 mètres carrés. L'autre partie du site (lot 6 333 058) dispose d'une superficie équivalente à 5 464, 9 mètres carrés. Elle accueillera l'agrandissement du bâtiment existant (couvent) de quatre étages ainsi que l'agrandissement de six étages qui communiqueront ensemble par un passage aménagé au niveau du sous-sol, formant ainsi un seul bâtiment.

Le couvent appartenait à la fondation de la congrégation enseignante «Des Soeurs des Saints Noms de Jésus et de Marie». L'année de construction du bâtiment principal remonte à 1902. Celui-ci a été successivement agrandi plus tard en 1904 pour l'aile est et en 1909 pour la partie ouest. Depuis 1975, l'immeuble servait de résidence aux soeurs retraitées. En 2019, la SHAPEM, organisme sans but lucratif, impliqué dans le domaine du logement communautaire, s'est porté acquéreur de l'immeuble. L'édifice est recouvert de pierre de taille et de brique d'argile. Il dispose d'un hangar et une aire de stationnement (12 unités) localisés à l'arrière dans l'espace du jardin et en cour avant le long de la rue Saint-Clément.

L'ensemble conventuel a fait l'objet d'un énoncé d'intérêt patrimonial préparé en 2019 par la Division du patrimoine.

## **Description du milieu**

L'emplacement du couvent s'insère dans un milieu dominé par l'habitation mais fait partie notamment d'un ensemble de bâtiments à caractère institutionnel et culturel d'exception. En effet, ce dernier comprend l'école Saint-Clément ainsi que l'église et son presbytère qui portent le même nom. On retrouve à l'angle sud-ouest des rues Saint-Clément et Lafontaine, un immeuble d'habitation de huit étages appartenant à la Société d'habitation du Québec comprenant 102 logements. La plupart des bâtiments du voisinage présentent des hauteurs variant entre deux et trois étages. Une piste cyclable longe le côté ouest de la rue Saint-Clément.

## **Description du projet**

Le projet de transformation et de construction des Résidences Sainte-Émélie comprend un volet d'habitation totalisant 82 unités, l'aménagement d'un Centre de la petite enfance (CPE) de 80 places ainsi que des espaces communautaires et administratifs destinés à recevoir les bureaux de la SHAPEM (40 employés). La Ville de Montréal a fait l'acquisition d'une partie du jardin du couvent pour en faire un parc municipal du côté de la rue Théodore.

### **Projet d'agrandissement du bâtiment existant (partie de bâtiment A)**

Les requérants prévoient agrandir le bâtiment existant (hauteur de 15,9 m) dans la cour arrière sur quatre étages (hauteur de 13,8 mètres) pour le volet habitation. Les locaux administratifs de la SHAPEM occuperont une partie de l'aile ouest du couvent du côté de la rue Théodore. Aucune case de stationnement n'est prévue sur cette partie du site. Il est prévu d'aménager une cour intérieure. La plupart des éléments végétaux de la cour avant seront préservés.

### **Projet d'agrandissement du bâtiment existant (partie de bâtiment B)**

La partie du bâtiment projeté de six étages s'élève à 18,5 mètres de hauteur implanté en mode isolé au niveau du sol mais relié par le sous-sol. Il dispose d'une aire de stationnement intérieur de 15 cases. Sa voie d'accès se trouve en bordure de la rue Saint-Clément.

Le relevé des éléments végétaux fourni par l'architecte démontre que cette partie de l'immeuble nécessite l'abattage de quelques arbres existants et la démolition de la dépendance. À cet effet, l'arrondissement entrevoit d'ériger une "exostructure" implantée à même le parc municipal reprenant les formes architecturales les plus représentatives du hangar en guise de compensation. Il est à noter que le projet prévoyait au départ l'abattage de deux arbres matures le long de la rue St-Clément et des trois arbres matures le long de la ruelle côté nord. À la demande de l'arrondissement, l'implantation de cette partie de bâtiment a été modifiée afin d'éviter l'abattage de ces arbres.

## **Typologie des logements**

Les unités d'habitation du projet se présentent sous la forme typologique suivante :

### **Partie de bâtiment A (couvent et nouvelle partie de 4 étages - agrandissement)**

Studio = 11 unités (47 mètres carrés)  
Une chambre à coucher = 31 unités (60 mètres carrés)  
Deux chambres à coucher = 5 unités (76 mètres carrés)

-----  
Total = **47 unités**

### **Partie de bâtiment B (nouvelle partie de six étages - agrandissement)**

Deux chambres à coucher = 15 unités (76 mètres carrés)  
Trois chambres à coucher = 15 unités (95 mètres carrés)  
Quatre chambres à coucher = 5 unités (108 mètres carrés)

-----  
Total = **35 unités**

### **Projet Global**

Studio = 11 unités (47 mètres carrés)  
Une chambre à coucher = 31 unités (60 mètres carrés)  
Deux chambres à coucher = 20 unités (76 mètres carrés)  
Trois chambres à coucher = 15 unités (95 mètres carrés)  
Quatre chambres à coucher = 5 unités (108 mètres carrés)

-----  
Total : **82 unités**

### **Dérogations**

L'octroi de la présente autorisation déroge aux points réglementaires suivants :

- À la hauteur en mètres et en étages, 4 et 6 au lieu de 3, respectivement de 13,8 mètres et 18,5 mètres, au lieu de 12,5 mètres (article 9);
- À l'alignement de construction qui se trouve légèrement en retrait par rapport aux bâtiments de référence adjacents à deux terrains de coin (article 52);
- À l'usage, l'habitation, le CPE et les bureaux ne sont pas autorisés dans les secteur d'équipements collectifs et institutionnels de catégorie E.5 (1) (article 124). Par contre, il est prévu de créer une nouvelle zone (0774) au Règlement d'urbanisme (01-275) afin d'autoriser ces usages;
- Au nombre minimum d'unités de stationnement à fournir cases, 15 cases au lieu de 44 unités (article 561).

### **JUSTIFICATION**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande favorablement la demande de modification au Plan d'urbanisme (04-047) pour les raisons suivantes :

- La réalisation du bâtiment d'habitation va permettre d'augmenter substantiellement l'offre en logement social dans un quartier particulièrement défavorisé en présentant une typologie variée s'adressant plus spécifiquement aux familles;

- La nouvelle fonction du couvent Sainte-Émélie vient assurer aussi la préservation et la pérennité de cet immeuble de prestige en accueillant des nouveaux usages qui s'apparentent très bien avec son historique d'occupation (habitation, bureaux, garderie) sans subir de travaux de transformation trop brutal pour son architecture d'inspiration "Second empire". De plus, le projet permet le regroupement d'activités et de services communautaires pour le bénéfice du secteur;
- La protection réglementaire accordée au statut d'immeuble significatif demeure toujours en vigueur, malgré le changement de vocation de l'édifice;
- La dérogation en matière du nombre d'unités de stationnement à fournir se compare à celle que l'on accorde pour les projets d'habitation comportant du logement social. Cet exemption s'explique par le faible taux de possession de véhicules de la clientèle défavorisée;
- La volumétrie de l'immeuble projeté (bâtiment B) se compare à celle des bâtiments d'habitation et culturels qui se trouvent du côté est de la rue Saint-Clément. Suite aux recommandations du Service d'urbanisme de la Ville de Montréal (SUM), la hauteur du bâtiment a été révisée à la baisse passant de sept à six étages;
- L'étude d'ensoleillement démontre que l'assombrissement des cours adjacentes à la limite nord du terrain survient seulement en matinée vers 8 h pour se rétablir complètement vers midi. Ce phénomène se produit durant toute l'année peu importe la saison. Toutefois, selon les simulations, le niveau de luminosité des propriétés voisines localisées du côté sud de la rue Lafontaine demeure sensiblement le même durant toute l'année, sans provoquer de période d'ombrage présente en permanence dans les cours. L'impact de la nouvelle construction sur les conditions d'ensoleillement est donc modéré.

À sa séance du 4 mai 2021, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis une recommandation favorable à cette demande.

À sa séance du 21 mai 2021, le comité mixte a émis un avis préliminaire, favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal avec certaines recommandations concernant l'architecture et l'aménagement paysager.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement;



- Assemblée publique de consultation tenue par l'arrondissement;
- Résolution du conseil d'arrondissement demandant au conseil municipal d'adopter le règlement après la tenue de l'assemblée publique de consultation et de l'obtention de l'avis favorable du comité mixte;
- Séance du comité mixte;
- Adoption du règlement par le conseil municipal;
- Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement;
- Entrée en vigueur du règlement à l'expiration du délai pour faire une demande à la Commission municipale, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement sur délivrance de l'attestation de conformité par la Commission municipale.

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Les procédures de modification au Plan d'urbanisme sont conformes à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

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

## **VALIDATION**

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

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

### **Parties prenantes**

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Carl BOUDREAU  
Conseiller en aménagement - Division de l'urbanisme

### **ENDOSSÉ PAR**

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

Le : 2021-07-27

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Pierre-Paul SAVIGNAC  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux  
entreprises en arrondissement



**Dossier # : 1215092002**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme                                |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le règlement 01-275-140 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) permettant la création des zones 0773 et 0774 |

JE RECOMMANDE :

D'adopter le règlement 01-275-140 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) permettant la création des zones 0773 et 0774.

|                  |                      |                            |
|------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Signé par</b> | Pierre-Paul SAVIGNAC | <b>Le</b> 2021-07-28 11:38 |
|------------------|----------------------|----------------------------|

**Signataire :**

Pierre-Paul SAVIGNAC

---

Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1215092002**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme                                |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le règlement 01-275-140 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) permettant la création des zones 0773 et 0774 |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Les requérants, Loge-Accès, organisme à but non lucratif (OBNL) affilié à la Société d'Habitation de l'Est de Montréal (SHAPEM) ainsi que le Groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son Quartier ont déposé un projet de transformation et d'occupation à des fins d'hébergement de personnes ayant besoin d'aide et d'assistance sur le site du couvent Sainte-Émélie (lot 6 333 058), localisé entre les rues Théodore et Saint-Clément. Il est à noter que le projet requiert une autorisation émise par le conseil municipal, accordée en vertu du paragraphe 4° de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*.

Globalement, le projet consiste à transformer l'actuel couvent Ste-Émélie ainsi que de procéder à son agrandissement du côté nord-est du site. Le projet de transformation comprend un volet d'habitation totalisant 82 unités, l'aménagement d'un centre de la petite enfance (CPE) de 80 places ainsi que des espaces communautaires et administratifs destinés à recevoir les bureaux de la SHAPEM (40 employés). La Ville de Montréal a également fait l'acquisition d'une partie du jardin du couvent pour en faire un parc municipal du côté de la rue Théodore (nord-ouest du site).

Afin de permettre la réalisation du projet, le **Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275)** doit être modifié afin se conformer au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) amendé (dossier 1215092001) de manière à créer deux nouvelles zones (0773 et 0774) sur le site du couvent Sainte-Émélie.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**DESCRIPTION**

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

Actuellement, le couvent Sainte-Émélie se trouve dans la zone numéro 0405. Celle-ci permet seulement des usages de catégorie E.5(1) (lieu de culte et couvent) faisant partie de la famille des équipements collectifs et institutionnels. Les taux d'implantation (minimum et maximum) doivent se situer entre 30 % et 70 %. Les hauteurs permises peuvent varier entre deux et trois étages sans jamais dépasser 12,5 mètres. Les modes d'implantation

sont régis par les règles d'insertion. Cette propriété à caractère institutionnel et d'intérêt patrimonial bénéficie du statut d'immeuble significatif (terrain et bâtiment). Tous les travaux de transformation doivent être approuvés par le comité consultatif d'urbanisme.

Les modifications au Règlement d'urbanisme sont les suivantes :

- Création de la zone 0773 à même une partie de la zone 0405, permettant la catégorie d'usages E.1(1) - (espaces et lieux publics);
- Création de la zone 0774 à même une partie de la zone 0405, permettant les catégories d'usages H.5-H.7 (9 logements et plus) ainsi que les usages « bureau » et « garderie ».

Les modifications sont conformes au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) amendé (dossier 1215092001). Les détails des spécifications sont inscrites dans les deux nouvelles grilles 0773 et 0774, annexées au présent dossier.

### **Description de la propriété**

La propriété a fait l'objet d'une subdivision pour identifier distinctement le nouveau parc municipal (lot 6 333 057) qui s'étend sur une surface de 1 739,9 mètres carrés. L'autre partie du site (lot 6 333 058) dispose d'une superficie équivalente à 5 464, 9 mètres carrés. Elle accueillera l'agrandissement du bâtiment existant (couvent) de quatre étages ainsi que l'agrandissement de six étages qui communiqueront ensemble par un passage aménagé au niveau du sous-sol, formant ainsi un seul bâtiment.

Le couvent appartenait à la fondation de la congrégation enseignante «Des Soeurs des Saints Noms de Jésus et de Marie». L'année de construction du bâtiment principal remonte à 1902. Celui-ci a été successivement agrandi plus tard en 1904 pour l'aile est et en 1909 pour la partie ouest. Depuis 1975, l'immeuble servait de résidence aux soeurs retraitées. En 2019, la SHAPEM, organisme sans but lucratif, impliqué dans le domaine du logement communautaire, s'est porté acquéreur de l'immeuble. L'édifice est recouvert de pierre de taille et de brique d'argile. Il dispose d'un hangar et une aire de stationnement (12 unités) localisés à l'arrière dans l'espace du jardin et en cour avant le long de la rue Saint-Clément.

L'ensemble conventuel a fait l'objet d'un énoncé d'intérêt patrimonial préparé en 2019 par la Division du patrimoine.

### **Description du milieu**

L'emplacement du couvent s'insère dans un milieu dominé par l'habitation mais fait partie notamment d'un ensemble de bâtiments à caractère institutionnel et culturel d'exception. En effet, ce dernier comprend l'école Saint-Clément ainsi que l'église et son presbytère qui portent le même nom. On retrouve à l'angle sud-ouest des rues Saint-Clément et Lafontaine, un immeuble d'habitation de huit étages appartenant à la Société d'habitation du Québec comprenant 102 logements. La plupart des bâtiments du voisinage présentent des hauteurs variant entre deux et trois étages. Une piste cyclable longe le côté ouest de la rue Saint-Clément.

### **Description du projet**

Le projet de transformation et de construction des Résidences Sainte-Émélie comprend un

volet d'habitation totalisant 82 unités, l'aménagement d'un Centre de la petite enfance (CPE) de 80 places ainsi que des espaces communautaires et administratifs destinés à recevoir les bureaux de la SHAPEM (40 employés). La Ville de Montréal a fait l'acquisition d'une partie du jardin du couvent pour en faire un parc municipal du côté de la rue Théodore.

### **Projet d'agrandissement du bâtiment existant (partie de bâtiment A)**

Les requérants prévoient agrandir le bâtiment existant (hauteur de 15,9 m) dans la cour arrière sur quatre étages (hauteur de 13,8 mètres) pour le volet habitation. Les locaux administratifs de la SHAPEM occuperont une partie de l'aile ouest du couvent du côté de la rue Théodore. Aucune case de stationnement n'est prévue sur cette partie du site. Il est prévu d'aménager une cour intérieure. La plupart des éléments végétaux de la cour avant seront préservés.

### **Projet d'agrandissement du bâtiment existant (partie de bâtiment B)**

La partie du bâtiment projeté de six étages s'élève à 18,5 mètres de hauteur implanté en mode isolé au niveau du sol mais relié par le sous-sol. Il dispose d'une aire de stationnement intérieur de 15 cases. Sa voie d'accès se trouve en bordure de la rue Saint-Clément.

Le relevé des éléments végétaux fourni par l'architecte démontre que cette partie de l'immeuble nécessite l'abattage de quelques arbres existants et la démolition de la dépendance. À cet effet, l'arrondissement entrevoit d'ériger une "exostructure" implantée à même le parc municipal reprenant les formes architecturales les plus représentatives du hangar en guise de compensation. Il est à noter que le projet prévoyait au départ l'abattage de deux arbres matures le long de la rue St-Clément et des trois arbres matures le long de la ruelle côté nord. À la demande de l'arrondissement, l'implantation de cette partie de bâtiment a été modifiée afin d'éviter l'abattage de ces arbres.

### **Typologie des logements**

Les unités d'habitation du projet se présentent sous la forme typologique suivante :

#### **Partie de bâtiment A (couvent et nouvelle partie de 4 étages - agrandissement)**

Studio = 11 unités (47 mètres carrés)  
Une chambre à coucher = 31 unités (60 mètres carrés)  
Deux chambres à coucher = 5 unités (76 mètres carrés)

-----  
Total = **47 unités**

#### **Partie de bâtiment B (nouvelle partie de six étages - agrandissement)**

Deux chambres à coucher = 15 unités (76 mètres carrés)  
Trois chambres à coucher = 15 unités (95 mètres carrés)  
Quatre chambres à coucher = 5 unités (108 mètres carrés)

-----  
Total = **35 unités**

### **Projet Global**

Studio = 11 unités (47 mètres carrés)  
Une chambre à coucher = 31 unités (60 mètres carrés)  
Deux chambres à coucher = 20 unités (76 mètres carrés)  
Trois chambres à coucher = 15 unités (95 mètres carrés)  
Quatre chambres à coucher = 5 unités (108 mètres carrés)

---

Total : **82 unités**

## Dérogations

L'octroi de la présente autorisation déroge aux points réglementaires suivants :

- À la hauteur en mètres et en étages, 4 et 6 au lieu de 3, respectivement de 13,8 mètres et 18,5 mètres, au lieu de 12,5 mètres (article 9);
- À l'alignement de construction qui se trouve légèrement en retrait par rapport aux bâtiments de référence adjacents à deux terrains de coin (article 52);
- À l'usage, l'habitation, le CPE et les bureaux ne sont pas autorisés dans les secteur d'équipements collectifs et institutionnels de catégorie E.5 (1) (article 124). Par contre, il est prévu de créer une nouvelle zone (0774) au Règlement d'urbanisme (01-275) afin d'autoriser ces usages;
- Au nombre minimum d'unités de stationnement à fournir cases, 15 cases au lieu de 44 unités (article 561).

## JUSTIFICATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande favorablement la demande de modification au Règlement d'urbanisme (01-275) pour les raisons suivantes :

- La réalisation du bâtiment d'habitation va permettre d'augmenter substantiellement l'offre en logement social dans un quartier particulièrement défavorisé en présentant une typologie variée s'adressant plus spécifiquement aux familles;
- La nouvelle fonction du couvent Sainte-Émélie vient assurer aussi la préservation et la pérennité de cet immeuble de prestige en accueillant des nouveaux usages qui s'apparentent très bien avec son historique d'occupation (habitation, bureaux, garderie) sans subir de travaux de transformation trop brutal pour son architecture d'inspiration "Second empire". De plus, le projet permet le regroupement d'activités et de services communautaires pour le bénéfice du secteur;
- La protection réglementaire accordée au statut d'immeuble significatif demeure toujours en vigueur, malgré le changement de vocation de l'édifice;
- La dérogation en matière du nombre d'unités de stationnement à fournir se compare à celle que l'on accorde pour les projets d'habitation comportant du logement social. Cet exemption s'explique par le faible taux de possession de véhicules de la clientèle défavorisée;
- La volumétrie de l'immeuble projeté (bâtiment B) se compare à celle des bâtiments d'habitation et culturels qui se trouvent du côté est de la rue Saint-Clément. Suite aux recommandations du Service d'urbanisme de la Ville de Montréal (SUM), la hauteur du

bâtiment a été révisée à la baisse passant de sept à six étages;

- L'étude d'ensoleillement démontre que l'assombrissement des cours adjacentes à la limite nord du terrain survient seulement en matinée vers 8 h pour se rétablir complètement vers midi. Ce phénomène se produit durant toute l'année peu importe la saison. Toutefois, selon les simulations, le niveau de luminosité des propriétés voisines localisées du côté sud de la rue Lafontaine demeure sensiblement le même durant toute l'année, sans provoquer de période d'ombrage présente en permanence dans les cours. L'impact de la nouvelle construction sur les conditions d'ensoleillement est donc modéré.

À sa séance du 4 mai 2021, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis une recommandation favorable à cette demande.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

**Certains articles de ce projet de règlement sont susceptibles d'approbation référendaire selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).**

- Avis de motion et adoption du premier projet de règlement;
- Assemblée publique de consultation sur le projet;
- Adoption du second projet de règlement;
- Avis public relatif à la procédure référendaire;
- Adoption du règlement;
- Émission du certificat de conformité;
- Entrée en vigueur du règlement.

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Ce projet de règlement est conforme aux dispositions de la Charte et du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1). À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## **VALIDATION**

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



---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Carl BOUDREAU  
Conseiller en aménagement - Division de  
l'urbanisme

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-07-27

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Pierre-Paul SAVIGNAC  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux  
entreprises en arrondissement



**Dossier # : 1203510001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des relations avec les citoyens et Greffe |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008)  |

Je recommande  
D'adopter le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), avec modifications.

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2020-11-26 15:32

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement



**Dossier # : 1203510001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des relations avec les citoyens et Greffe   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008) afin d'ajuster les tarifs d'occupation temporaire du domaine public en fonction du nouveau système AGIR-Permis (RCA20-27008-1). |

Je recommande

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), afin d'ajuster les tarifs d'occupation temporaire du domaine public en fonction du nouveau système AGIR-Permis (RCA20-27008-1).

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-01-21 15:07

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement



**Dossier # : 1203510001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des relations avec les citoyens et Greffe   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), afin d'ajouter un tarif lié au permis pour le dépôt de la neige sur le domaine public (RCA20-27008-2). |

Je recommande

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008) afin de permettre la gratuité des frais relatifs à l'occupation périodique du domaine public pour la saison 2021 et d'ajuster les tarifs d'occupation temporaire du domaine public en fonction du nouveau système AGIR-Permis (RCA20-27008-1).

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-03-04 15:15

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement



**Dossier # : 1203510001**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des relations avec les citoyens et Greffe  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), afin d'ajouter un tarif lié au permis pour le dépôt de la neige sur le domaine public (RCA20-27008-2) |

Je recommande

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), afin d'ajouter un tarif lié au permis pour le dépôt de la neige sur le domaine public (RCA20-27008-2).

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-06-18 07:43

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement



**Dossier # : 1203510001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des relations avec les citoyens et Greffe   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), afin d'ajouter un tarif lié au permis pour le dépôt de la neige sur le domaine public (RCA20-27008-2) avec la modification suivante : L'abolition des frais de retard pour les abonné(e)s aux bibliothèques de Montréal. |

Je recommande

D'adopter le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), afin d'ajouter un tarif lié au permis pour le dépôt de la neige sur le domaine public (RCA20-27008-2) avec la modification suivante : L'abolition des frais de retard pour les abonné(e)s aux bibliothèques de Montréal.

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-07-16 08:53

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION****Dossier # :1203510001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des relations avec les citoyens et Greffe |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008)  |

**CONTENU****CONTEXTE**

Nous devons modifier le Règlement tel qu'il a été soumis en avis de motion au conseil d'arrondissement du 2 novembre dernier. Voici les modifications proposées :

- Tel qu'il a été décidé à la Table des directeurs de directions de la culture, des sports, des loisirs et du développement social, une "limite bloquante" sera ajouté à la réglementation tarifaire des bibliothèques. C'est-à-dire, aucun prêt et aucune réservation de document ne sera consenti à un usager qui a cumulé des frais de retard de 10\$ et plus pour les adultes et de 5\$ et plus pour les enfants. Un alinéa a été ajouté à l'article 16 à cet effet.
- Des erreurs de calculs ont été constaté à l'article 36 concernant le stationnement réservé. Les tarifs indiqués incluait les taxes, or les taxes ne doivent pas être incluses aux tarifs du règlement, les tarifs sont sujets aux taxes lorsqu'applicables. Les montants ont été modifiés pour apparaître sans les taxes.
- L'article 38, relatif aux tarifs d'occupation temporaire du domaine public a été modifié afin de reprendre la grille tarifaire utilisé initialement avec le logiciel Détour. L'échéancier pour l'implantation du Logiciel Agir pour l'arrondissement a été retardé au printemps 2021. Une modification du règlement sera alors présenté au conseil d'arrondissement.

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

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Annick BARSALOU  
Secrétaire recherchiste



**IDENTIFICATION** **Dossier # :1203510001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des relations avec les citoyens et Greffe   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008) afin d'ajuster les tarifs d'occupation temporaire du domaine public en fonction du nouveau système AGIR-Permis (RCA20-27008-1). |

**CONTENU**

**CONTEXTE**



|                |  |
|----------------|--|
| <b>Contenu</b> |  |
|----------------|--|

Nous devons modifier le Règlement sur les tarifs adopté à la séance du conseil d'arrondissement du 7 décembre dernier. Voici la modification proposée :

Le déploiement du système AGIR-Permis permettra une gestion automatique des frais applicables pour l'occupation temporaire du domaine public (calcul et facturation). Ce changement implique de disposer d'une grille de tarification uniformisée pour l'ensemble des arrondissements et donc une révision de la réglementation et des grilles de tarifs. Cette tarification doit être adoptée par le conseil d'arrondissement d'ici le déploiement de la solution AGIR-Permis, prévu pour le 29 mars 2021.

Une modification du règlement est nécessaire à l'article 38, relativement aux tarifs d'occupation temporaire du domaine public afin de s'ajuster à la nouvelle grille tarifaire utilisé avec le logiciel AGIR. Il s'agit essentiellement d'uniformiser la terminologie utilisée et les facteurs de calculs. Les tarifs déjà en vigueur n'ont pas été modifiés, cependant des tarifs concernant l'occupation du domaine public à l'arrière du trottoir, sur une surface non pavée ou dans une ruelle ont été ajoutés en fonction d'une surface occupée de plus de 100 m2. De plus, des tarifs ont été ajoutés si l'occupation de domaine public entraîne la fermeture temporaire d'une ruelle, d'une rue locale ou artérielle.

**VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Annick BARSALOU  
Secrétaire recherchiste

**IDENTIFICATION****Dossier # :1203510001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des relations avec les citoyens et Greffe   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), afin d'ajouter un tarif lié au permis pour le dépôt de la neige sur le domaine public (RCA20-27008-2). |

**CONTENU****CONTEXTE**

Afin d'encourager l'aménagement de cafés-terrasses qui favoriserait la réappropriation de l'espace public par les citoyens de l'arrondissement durant l'été tout en respectant les mesures de distanciations sociales toujours nécessaires dans les lieux publics, l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve désire accorder aux commerces la gratuité pour tous les frais reliés à l'occupation périodique pour la saison 2021. Cette réduction s'inscrit dans le cadre bien particulier qu'est celui du déconfinement et de la reprise de la vie publique suite à la situation singulière liée à la Covid-19 Pour ce faire, une modification au projet de règlement déjà adopté à la séance du mois de février doit être effectuée.

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

---

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

---

**Parties prenantes**Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Annick BARSALOU  
Secrétaire recherchiste

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1203510001**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des relations avec les citoyens et Greffe  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), afin d'ajouter un tarif lié au permis pour le dépôt de la neige sur le domaine public (RCA20-27008-2) |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Nous devons modifier le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), suite à l'adoption du Règlement sur les nuisances (RCA20-27001). Ce dernier prévoit des dispositions générales liées aux nuisances relatives à la neige et à la glace en provenance du domaine privé. Ainsi, le nouveau règlement sur les tarifs doit prévoir le tarif lié au permis pour le dépôt de la neige sur le domaine public. Le Règlement sur les nuisances prévoit à l'article 22, que :

*« Les propriétaires ou les occupants de bâtiments résidentiels, commerciaux, industriels ou institutionnels qui ne disposent pas d'espace suffisant pour entreposer la neige sur leur propriété doivent demander un permis de dépôt de neige sur le domaine public pour la neige provenant de leur aire de stationnement ou de la voie d'accès de celle-ci ou pour déneiger une ruelle.*

*Les entrepreneurs dont l'activité commerciale est le déneigement doivent aussi demander un permis pour chaque propriété qui ne dispose pas d'un permis valide. Chaque véhicule routier utilisé pour les travaux de déneigement sur un terrain privé doit être inscrit au permis délivré.*

*Le permis est valide du 1<sup>er</sup> novembre au 30 avril et il est incessible. »*

Le Règlement sur les tarifs devra donc inclure le tarif suivant à l'article 59.1 :

*« 59.1 Aux fins du Règlement sur les nuisances (RCA20-27001), il sera perçu, pour un permis de dépôt de neige sur le domaine public :*

- 1° pour les immeubles résidentiels, par espace de stationnement : 50,00 \$
- 2° pour les ruelles privées et publiques déneigées par les citoyens, par mètre carré de surface à déneiger : 4,50 \$
- 3° pour les établissements commerciaux, industriels et institutionnels, par mètre carré de surface à déneiger : 8,50 \$ ».

Calendrier des étapes :

Avis de motion et adoption du projet de règlement : CA du 5 juillet 2021

Adoption du règlement : CA du 12 août 2021

Avis public de promulgation du règlement : fin août 2021

## **VALIDATION**

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

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Annick BARSALOU  
Secrétaire recherchiste

**IDENTIFICATION** **Dossier # :1203510001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des relations avec les citoyens et Greffe   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008), afin d'ajouter un tarif lié au permis pour le dépôt de la neige sur le domaine public (RCA20-27008-2) avec la modification suivante : L'abolition des frais de retard pour les abonné(e)s aux bibliothèques de Montréal. |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Un avis de motion a été donné à la séance du 7 juin 2021 afin de modifier le règlement sur les tarifs pour y ajouter des tarifs liés au permis de dépôt de la neige sur le domaine public. Nous profitons de la présente modification pour y ajouter l'abolition des frais de retard pour les abonnés des bibliothèques.

En concertation avec les arrondissements et la direction générale, il a été décidé d'abolir les frais de retard pour les abonnés des bibliothèques de Montréal, jeunes et adultes. Ainsi, l'arrondissement rejoint le mouvement collectif nord-américain d'abolition des frais de retard pour assurer l'accessibilité des bibliothèques pour tous et maximiser leur utilisation et leur impact auprès des populations les plus vulnérables.

Conséquemment à cette abolition, il faut modifier notre règlement sur les tarifs où il est prévu des frais de retard par type de documents et par type d'abonnés.

Le sous-paragraphe a) du paragraphe 3 de l'article 16, se lisant comme suit sera abrogé :

*16. Pour le prêt et la mise de côté de livres ou d'autres articles et à titre de compensation pour perte, retard et dommages, il sera perçu :*

*3° à titre de compensation :*

*a) pour le retard du retour à la bibliothèque d'un article emprunté :*

*i. pour chaque jour ouvrable survenant après la date limite fixée pour le retour d'un article autre qu'un best-seller :*

- 1) enfant de 13 ans et moins : 0,10 \$*
- 2) personne âgée de 65 ans et plus : 0,10 \$*
- 3) autres : 0,25 \$*

*ii. pour chaque jour ouvrable survenant après la date limite fixée pour le retour d'un*

*best-seller, sans excéder un montant total égal au coût d'achat original du livre : 1,00 \$*

*iii. pour chaque jour ouvrable survenant après la date limite fixée pour le retour d'un article prêté à une bibliothèque externe au réseau ou d'un article normalement réservé à la consultation sur place : 1,00 \$*

*Le tarif maximum applicable à une personne âgée de 65 ans et plus en vertu du sous-paragraphe i) du sous-paragraphe a) du paragraphe 3° du premier alinéa est de 2 \$ par document, et pour toute autre personne visée à ce sous-paragraphe i) le tarif maximum est de 3 \$ par document.*

De plus, l'alinéa suivant sera modifié en remplaçant les mots "de retard" pour les mots "à son dossier" :

*Aucun prêt et aucune réservation de document n'est consenti à un usager qui a cumulé des frais ~~de retard~~ à son dossier de 10\$ et plus pour les adultes et de 5\$ et plus pour les enfants.*

Cette modification au règlement sur les tarifs prendra effet le 6 octobre 2021.

## **VALIDATION**

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

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Annick BARSALOU  
Secrétaire recherchiste



**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1203510001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement , Division des relations avec les citoyens et Greffe |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008)  |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

En vertu de l'article 145 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, c. C-11.4), le conseil d'arrondissement peut prévoir une tarification pour financer tous ses biens, services ou activités. La tarification en question est révisée annuellement et le règlement est remplacé. La réalisation des objectifs de recettes prévue au budget de 2021 est tributaire de l'application de ces tarifs. Par conséquent, il y a lieu d'entamer la procédure d'adoption du règlement intitulé Règlement sur les tarifs - exercice financier 2021 (RCA20-27008). Ledit règlement, qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021, remplacera le Règlement sur les tarifs de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve - exercice financier 2020 (RCA19-27006).

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA19 27 0407 (séance du 2 décembre 2019) : Adopter le Règlement sur les tarifs - exercice financier 2020 (RCA19-27006) - GDD 1193510004..

**DESCRIPTION**

Il est proposé de modifier, avec l'indice des prix à la consommation, certains tarifs pour l'année 2021. Il s'agit principalement des tarifs relatifs aux études de projets réglementés ou à la délivrance de permis pour de tels projets, par exemple, des demandes de dérogation à la réglementation d'urbanisme ou d'autorisation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Il s'agit également de tarifs relatifs à l'occupation du domaine public (temporaire, périodique ou permanente). De plus, des articles ont été modifiés ou ajoutés comme suit :

- Certains tarifs pour la réfection du domaine public ou du domaine privé ont été réévalués afin de mieux refléter les coûts réels du marché (articles 3, 47, 48 et 49);
- Les libellés des tarifs d'occupation du domaine public ont été modifiés afin de les harmoniser avec la grille tarifaire du nouveau logiciel (article 37);
- La gratuité des café-terrasses (occupation périodique du domaine public) a été annulée et les tarifs sont remis au tarifs de 2020 augmenté de 2 % (articles 12,6°, 37,1° et 39);

- Les tarifs d'accès aux équipements culturels (bibliothèques, maison de la culture) n'ont pas été augmentés, mais des tarifs de photocopie et d'impression ont été ajoutés afin d'uniformiser les tarifs pour l'ensemble des bibliothèques, et ce, tel que décidé lors de la Table des directeurs DCSLDS (articles 15 à 18);

- Les tarifs d'accès aux équipements de sports et de loisirs n'ont dans l'ensemble pas été augmentés (piscines, arénas, centre communautaires). Quant au centre Pierre-Charbonneau, certaines activités ont été ajoutées et plusieurs tarifs d'activités ont été regroupés afin de réduire le nombre de tarifs et permettre ainsi plus de souplesse dans l'offre de services (articles 19 à 30).

## **JUSTIFICATION**

L'application des tarifs prévus au nouveau règlement permettra d'atteindre les objectifs de recettes au budget de 2021.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Sans objet.

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Sans objet.

## **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

À la mi-décembre 2020, les citoyens seront informés de l'adoption du règlement par un avis public qui paraîtra sur le site internet de l'arrondissement. Les citoyens pourront également consulter le règlement sur le site internet ou en faisant une demande au bureau d'arrondissement.

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Avis de motion et adoption du projet de règlement : séance du 2 novembre 2020;  
Adoption du règlement : séance du 7 décembre 2020;  
Avis public de promulgation du règlement : mi-décembre 2020;  
Prise d'effet du règlement : 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Conformément à l'article 145, et les articles 67 et 67.1 de l'annexe C, de la *Charte de la Ville de Montréal* (RLRQ, c. C-11.4).

## **VALIDATION**

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

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Annick BARSALOU  
Secrétaire recherchiste

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2020-10-23

Dina TOCHEVA  
Secrétaire d'arrondissement



**Dossier # : 1219037006**

|  |   |
|--|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b>                  | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>                        | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Charte montréalaise des droits et responsabilités :</b> | Art. 24 f) favoriser la protection et la mise en valeur des milieux naturels et de la forêt urbaine   |
| <b>Projet :</b>  | -   |
| <b>Objet :</b>   | Adopter le projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (01-275-141) afin de changer la catégorie d'usages principale de la zone 0641 (Boisé Vimont) en E.1(2) Espace et lieux publics. |

JE RECOMMANDE :

D'adopter le Règlement 01-275-141, modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) afin de changer la catégorie d'usages principale de la zone 0641 (Boisé Vimont) en E.1(2) Espace et lieux publics.

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-06-02 07:19

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION** **Dossier # :1219037006**

|  |   |
|--|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b>                  | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>                        | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Charte montréalaise des droits et responsabilités :</b> | Art. 24 f) favoriser la protection et la mise en valeur des milieux naturels et de la forêt urbaine   |
| <b>Projet :</b>  | -   |
| <b>Objet :</b>   | Adopter le projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (01-275-141) afin de changer la catégorie d'usages principale de la zone 0641 (Boisé Vimont) en E.1(2) Espace et lieux publics. |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Au début des années 2000, le gouvernement provincial adopte un cadre d'aménagement et des orientations du territoire de la région métropolitaine de Montréal. Une des orientations prévues est la protection et la mise en valeur des espaces verts à l'échelle métropolitaine, dont ceux présentant un intérêt stratégique par leur biodiversité. Le gouvernement cherche alors à protéger le couvert boisé et accroître ses aires protégées pour assurer la biodiversité en évitant la disparition de certaines espèces. Le gouvernement exige que la communauté urbaine de Montréal propose des mesures de conservation et de mise en valeur des zones boisées. Depuis, l'agglomération montréalaise a adopté et modifié à plusieurs reprises le Schéma d'aménagement et de développement pour identifier des milieux naturels. Le boisé Vimont est l'un de ces milieux. Situé à l'extrême est du quartier Viauville, dans le district de Maisonneuve--Longue-Pointe, ce terrain en friche accueille une riche biodiversité et est entretenu par les citoyens du quartier. Identifié spécifiquement comme «milieu naturel» au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, l'usage prescrit au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement pour le terrain, délimité exclusivement par la zone 0641, est pourtant *E.5(3) Équipements culturels, d'hébergements et de santé*. La zone 0641, qui compose exclusivement le boisé, est adjacente à la zone 0422, où se situe un établissement de soins de santé. Ces deux zones existantes séparent en réalité un seul et même lot (1 363 116), appartenant au Centre de soins prolongés Grace Dart, un établissement public du Centre intégré universitaire de soins et de services sociaux (CIUSSS) de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

Ne s'applique pas.

**DESCRIPTION**

Le projet de règlement propose ainsi de modifier la catégorie d'usage principale de la zone 0641 en E.1(2) *Espace et lieux publics*. Pour ce faire, il est proposé de modifier l'annexe A.3 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275). Cette modification réglementaire propose un zonage adapté à la réalité actuelle du terrain tout en tenant compte des objectifs pour le secteur.

## **JUSTIFICATION**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande l'adoption du présent projet de modification réglementaire pour les motifs suivants :

- La zone visée couvre exclusivement un boisé existant depuis plusieurs décennies
- L'arrondissement souhaite préserver des espaces verts accessibles aux citoyens, conformément aux orientations gouvernementales
- Le site n'a jamais fait l'objet d'une construction ou d'une industrie, ce qui en fait l'un des rares terrains verts en friche sans contaminants lourds dans le secteur
- Le site est une propriété d'un établissement public
- La Ville doit adopter une réglementation respectant le Schéma d'aménagement, lequel découle des orientations gouvernementales de développement du territoire (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, c. A-19.1).

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Ne s'applique pas.

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le changement de catégorie d'usage officialisera l'usage réel de la zone, en plus d'assurer la préservation du caractère écologique du boisé.

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Le changement s'inscrit en cohérence avec le *Plan climat 2020-2030* :

- Action 17 - Bonifier les outils de planification et de réglementation en urbanisme afin de favoriser l'aménagement de quartiers à échelle humaine et adaptés aux changements climatiques :

La modification permettra notamment de verdir le territoire, protéger un milieu naturel et augmenter la biodiversité en plus de ; lutter contre les îlots de chaleur.

- Action 19 - Augmenter la superficie terrestre des aires protégées à 10% sur le territoire de la collectivité montréalaise :

La modification permettra d'augmenter la superficie terrestre des aires protégées à 10 % sur le territoire de la collectivité montréalaise.

## **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Dans le contexte de la gestion de crise entourant la COVID-19, la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par les arrêtés ministériels 2020-033 du 7 mai 2020 et 2020-049 du 4 juillet 2020.

L'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020 prévoit notamment, « Que toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens soit accompagnée d'une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, qui prend fin au même moment que la procédure qu'elle accompagne; cette consultation écrite peut également remplacer la procédure en question, auquel cas elle est d'une durée de 15 jours ».

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Consultation publique à tenir selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, dans le contexte des mesures sanitaires.

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Le projet de règlement contiendra des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

- Avis de motion et adoption du premier projet de règlement;
- Assemblée publique de consultation;
- Adoption du second projet de règlement;
- Avis public relatif à la procédure d'approbation référendaire;
- Adoption du règlement;
- Si requis, tenue d'un registre;
- Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
- Émission du certificat de conformité;
- Entrée en vigueur du règlement.

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Ce projet de règlement est conforme aux dispositions de la Charte et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).  
À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## **VALIDATION**

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

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Carlos ACOSTA  
Conseiller en planification - Urbanisme

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-06-01

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant





**Dossier # : 1217562002**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement 01-275-138 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) afin d'introduire des dispositions relatives aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans le secteur Préfontaine |

JE RECOMMANDE:

D'adopter le Règlement 01-275-138 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) afin d'introduire des dispositions relatives aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans le secteur Préfontaine

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-06-10 08:41

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1217562002**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement 01-275-138 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) afin d'introduire des dispositions relatives aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans le secteur Préfontaine |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Pour faire suite à la mise en oeuvre du secteur de planification détaillée Préfontaine, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) propose un projet d'amendement au règlement d'urbanisme de l'arrondissement afin de se conformer aux nouvelles orientations découlant du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) et du Schéma d'aménagement et de développement de Montréal. Ces dernières visent notamment à orienter le développement vers les aires TOD de manière à privilégier la diversité et la densification des activités aux abords des stations de métro, telle que la station de métro Préfontaine.

Rappelons que la démarche entreprise par la DAUSE jusqu'à présent comporte les volets suivants :

**Modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)** (partie nord du secteur industriel Moreau) (dossier 1219037001)

- Remplacer de l'aire d'affectation du sol « *Secteur d'emploi* » par celle dénommée « *Secteur d'activités diversifiées* », pour permettre l'habitation, pour la zone comprise entre les rues Hochelaga et Ontario Est, à l'ouest de la rue Moreau;
- Modifier les paramètres de densité de construction à la hausse passant d'une hauteur de « 1 à 4 étages » à « 3 à 8 étages », pour tout le secteur incluant le côté nord de la rue Hochelaga, à l'est de la rue Moreau, jusqu'à la rue Dézéry mais sans affecter la partie sud de la rue de Rouen et le parc Préfontaine.

**Modification du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275)**

- Retirer la catégorie C.6 (commerces lourds) ainsi que l'entreposage provenant de la catégorie C.7 (commerces de gros et entreposage), rehausser la hauteur minimale en étages et en mètres et imposer un taux minimal d'implantation dans les zones 0029, 0045, 0052 et 0639 (voir dossier 1210603001);

- Créer un secteur assujéti à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Le secteur Préfontaine sera assujéti à différents objectifs et critères d'évaluation visant la volumétrie et l'implantation, l'architecture, les espaces extérieurs et l'affichage.

## **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

### **DESCRIPTION**

Dans une optique de repositionnement de ce secteur et afin d'obtenir une vision cohérente et intégrée, cet amendement réglementaire vise à soumettre tous les projets comportant des travaux de construction, de transformation sur les bâtiments et portant sur l'aménagement de certains espaces extérieurs ainsi que l'affichage à l'approbation d'un PIIA et conséquemment à leur examen par le comité consultatif d'urbanisme (CCU).

### **JUSTIFICATION**

La DAUSE recommande favorablement la proposition d'amendement réglementaire pour les raisons suivantes :

- Un PIIA est particulièrement approprié lorsqu'il s'agit de régir les aménagements et les constructions dans les zones sensibles du territoire, que ce soit en milieu dense où l'intérêt est d'ordre architectural ou urbanistique, ou qu'il s'agisse de secteurs encore caractérisés par leur environnement naturel;
- Un PIIA permettra de mieux encadrer les projets du secteur et par le fait même d'améliorer la cohabitation entre les zones d'activités d'emploi et les zones résidentielles avoisinantes tel que prévu dans la planification détaillée;
- Un PIIA permettra d'exercer un contrôle qualitatif axé sous forme d'objectifs et de critères sur les projets de transformation, de construction ou d'aménagement des terrains en l'occurrence, l'apparence du bâtiment, la volumétrie du cadre bâti, l'aménagement des aires de stationnement, l'emplacement des aires de chargement, l'éclairage et l'installation des enseignes;
- Un PIIA permettra, à travers l'imposition d'objectifs et de critères, de tenir compte de l'impact du projet sur des éléments pouvant comporter des nuisances, tels que l'aspect visuel, le bruit, les odeurs, les vibrations et la poussière afin d'assurer le confort et la quiétude des citoyens.

À la séance du 2 février 2021, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet d'amendement réglementaire proposé sans émettre d'exigence particulière.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le projet de règlement portant sur la délimitation d'un secteur de PIIA permettra de promouvoir les principes du développement durable.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

**Le projet de règlement ne contient pas des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.**

- Avis de motion et adoption du premier projet de règlement;
- Assemblée publique de consultation;
- Adoption du règlement;
- Émission du certificat de conformité;
- Entrée en vigueur du règlement.

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

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

### **VALIDATION**

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

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**

Gabriel CHAINEY  
Conseiller en aménagement

#### **ENDOSSÉ PAR**

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

Le : 2021-06-07

---

### **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant

**Dossier # : 1210603001**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement 01-275-137, modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) visant à abroger les catégories d'usages C.6(1)B,C.6(2) B et C.7:1 A, à rehausser les hauteurs minimales en étages et en mètres et à introduire un taux minimal d'implantation dans les zones 0029, 0045, 0052 et 0639 localisées de part et d'autre de la rue Hochelaga et du côté nord de la rue de Rouen, situées entre la rue Dézéry et la voie ferrée du Canadien Pacifique |

**JE RECOMMANDE :**

D'adopter le Règlement 01-275-137, modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) visant à abroger les catégories d'usages C.6(1)B,C.6(2) B et C.7:1 A, à rehausser les hauteurs minimales en étages et en mètres et à introduire un taux minimal d'implantation dans les zones 0029, 0045, 0052 et 0639 localisées de part et d'autre de la rue Hochelaga et du côté nord de la rue de Rouen, situées entre la rue Dézéry et la voie ferrée du Canadien Pacifique.

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de règlement faisant l'objet du présent sommaire décisionnel, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (article 125 RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-05-25 08:24**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1210603001**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le Règlement 01-275-137, modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) visant à abroger les catégories d'usages C.6(1)B,C.6(2) B et C.7:1 A, à rehausser les hauteurs minimales en étages et en mètres et à introduire un taux minimal d'implantation dans les zones 0029, 0045, 0052 et 0639 localisées de part et d'autre de la rue Hochelaga et du côté nord de la rue de Rouen, situées entre la rue Dézéry et la voie ferrée du Canadien Pacifique |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Pour faire suite à la mise en oeuvre du secteur de planification détaillée Préfontaine, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) propose un projet d'amendement au règlement d'urbanisme de l'arrondissement afin de se conformer aux nouvelles orientations découlant du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) et du Schéma d'aménagement et de développement de Montréal. Ces dernières visent notamment à orienter le développement vers les aires TOD de manière à privilégier la diversité et la densification des activités aux abords de la station de métro Préfontaine. Rappelons que la démarche entreprise par la Direction jusqu'à présent comporte les volets suivants :

**Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) (partie nord du secteur industriel Moreau)**

- Remplacement de l'aire d'affectation du sol " **Secteur d'emplois** " par celle dénommée" **Secteur d'activités diversifiées** ", pour permettre l'habitation, pour la zone comprise entre les rues Hochelaga et Ontario Est, à l'ouest de la rue Moreau; (voir dossier no 1219037001)
- Modification des paramètres de densité de construction à la hausse passant d'une hauteur de un à quatre étages à trois à huit étages, pour tout le secteur incluant le côté nord de la rue Hochelaga, à l'est de la rue Moreau, jusqu'à la rue Dézéry mais sans affecter la partie sud de la rue de Rouen et le parc Préfontaine. (dossier no 1219037001)

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

- Retrait de la catégorie C.6 (commerces lourds) ainsi que l'entreposage provenant de la catégorie C.7 (commerces de gros et entreposage), rehaussement de la hauteur minimale en étages et en mètres et la mise en application d'un taux minimal d'implantation dans les zones 0029, 0045, 0052 et 0639 et diminution du taux d'implantation maximum de 85 % à 70 % dans la zone 0045.
- Création du secteur de PIIA (Plan d'implantation et d'intégration architecturale) Préfontaine afin d'intégrer des critères d'évaluation visant l'architecture, la qualité des espaces extérieurs et la performance environnementale des projets de construction et de transformation; (dossier 1217603002 à venir)

La Direction (DAUSE) tient à signaler que le présent projet de règlement ne vise que la modification rattachée aux usages, à la modification des hauteurs minimum et des taux d'implantation.

## **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

### **DESCRIPTION**

#### **Description du projet de règlement**

Les amendements réglementaires à l'étude s'adressent tout particulièrement à quatre zones et se présentent comme suit :

**Zone 0029** (côté nord de la rue Hochelaga, entre la voie ferrée et la ruelle arrière des propriétés sises à l'ouest de la rue Moreau)

Secteur d'industrie légère et de commerces lourds de catégories I.2C et C.6 (2)B

- Suppression de la catégorie C.6 (2)B (commerce lourd), obligation de construire à trois étages en conservant la même hauteur en mètres 12,5 mètres (minimum et maximum) et introduction d'un taux minimal d'implantation équivalent à 30 %.

**Zone 0045** (côté nord de la rue Hochelaga, entre les rues Moreau et Dézéry)

Secteur de commerce et d'habitation de catégories C.2,H

- Obligation de construire à trois étages (minimum et maximum);
- Diminution du taux maximum d'implantation passant de 85 % à 70 % afin d'uniformiser cette norme pour l'ensemble des zones visées par le règlement.

**Zone 0052** (côté nord de la rue de Rouen, entre la voie ferrée et la ruelle arrière des propriétés situées à l'ouest de la rue Moreau)

Secteur d'industrie légère, de commerces lourds et de commerces de gros et entreposage de catégories I.2C et C.6 (1)B, C.7;1A

- Retrait des catégories C.6 (1)B (commerces lourd) et C.7:1A (entreposage), obligation de construire à trois étages en maintenant la même hauteur en mètres 12,5 mètres (minimum et maximum) et introduction d'un taux minimal d'implantation établi à 30 %.



**Zone 0639** (côté sud de la rue Hochelaga, entre la voie ferrée et le prolongement de la ruelle arrière des propriétés implantées à l'ouest de la rue Moreau)

Secteur d'industrie légère et de commerces lourds de catégories I.2C et C.6 (1)B

- Abrogation de la catégorie C.6 (1)B (commerce lourd), obligation de construire à trois étages avec la même hauteur en mètres 12,5 mètres (minimum et maximum) et introduction d'un taux minimal d'implantation équivalent à 30 %.

## **JUSTIFICATION**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande d'accueillir favorablement les modifications réglementaires en considérant les motifs suivants :

- Les zones visées se trouvent à l'intérieur d'un secteur de requalification jugé prioritaire destiné à recevoir notamment des projets à mixité fonctionnelle avec la possibilité d'introduire de l'habitation. Ce sont principalement les terrains localisés de part et d'autre de la rue Hochelaga, situés à plus de 75 mètres de distance de la voie ferrée. Le retrait des usages rattachés à la catégorie du commerce lourds et de l'entreposage s'inscrit dans cette orientation afin d'assurer une cohabitation harmonieuse avec l'arrivée éventuelle de nouveaux résidents;
- L'établissement des paramètres réglementaires proposés cherche aussi à permettre de gérer les projets dérogatoires, soit à l'usage ou à la hauteur (plus de trois étages), par le biais des procédures du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve (RCA02-27009) (PPCMOI). Cette stratégie fait partie intégrante de la mise en oeuvre de la planification détaillée du secteur Préfontaine à laquelle viendront s'ajouter les critères d'évaluation du règlement sur les PIIA présenté conjointement;
- L'ajout des taux d'implantation minimum (30 %) dans les zones 0029, 0052 et 0639 provient d'une obligation de concordance avec les paramètres du secteur de densité de construction de catégorie 14-16 qui préconise des pourcentages moyen ou élevé.

Aux séances du 8 septembre 2020 et du 2 février 2021. le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable aux amendements réglementaires proposés sans émettre d'exigence particulière.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Ce règlement permet d'établir des paramètres réglementaires qui permettront d'optimiser l'évaluation et l'élaboration de projets plus performants sur le plan environnemental en lien avec les principes du développement durable.

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Aucun

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

**Le projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaires.**

1. Avis de motion et du premier projet de règlement par le conseil;
2. Parution de l'avis public;
3. Consultation écrite d'une durée de 15 jours;
4. Adoption du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
5. Demande d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter;
- 6 Si requis, tenue d'un registre;
7. Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
8. Adoption du règlement
9. Émission du certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement.

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Ce projet de règlement est conforme aux dispositions de la Charte et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).  
À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

### **VALIDATION**

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

---

#### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

#### **Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Gabriel CHAINEY  
Conseiller en aménagement

**ENDOSSÉ PAR**

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

Le : 2021-05-19

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant



**Dossier # : 1216238001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le règlement RCA21-27001 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) afin de modifier et d'introduire des dispositions vers une transition écologique et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA07-27006) afin d'introduire des dispositions concernant l'usage « culture de végétaux » |

**JE RECOMMANDE :**

D'adopter le règlement RCA21-27001 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) afin de modifier et d'introduire des dispositions vers une transition écologique et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA07-27006) afin d'introduire des dispositions concernant l'usage « culture de végétaux ».

**Signé par** Pierre-Paul SAVIGNAC **Le** 2021-07-27 15:22

**Signataire :**

Pierre-Paul SAVIGNAC

---

Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises

**IDENTIFICATION****Dossier # :1216238001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le règlement RCA21-27001 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) afin de modifier et d'introduire des dispositions vers une transition écologique et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA07-27006) afin d'introduire des dispositions concernant l'usage « culture de végétaux » |

**CONTENU****CONTEXTE**

Le projet a été adopté en première lecture lors de la séance du conseil d'arrondissement du 7 juin 2021 et une consultation publique écrite a eu lieu du 17 juin au 2 juillet inclusivement.

Suite aux recommandations des citoyens lors de cette consultation, visant de nouvelles normes relatives à une partie du secteur de PIIA de l'Écoparc Industriel de la Grande Prairie, l'article 9.1 est inséré dans le texte du projet de règlement RCA21-27001.

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

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Marie-Claude LAFORCE  
prepose(e) a l'emission des permis

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1216238001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le règlement RCA21-27001 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) afin de modifier et d'introduire des dispositions vers une transition écologique et le Règlement sur les usages conditionnels (RCA07-27006) afin d'introduire des dispositions concernant l'usage « culture de végétaux » |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

L'arrondissement s'est doté d'une vision pour assurer un développement durable du territoire. Cette vision s'inscrit dans la stratégie de lutte aux changements climatiques en augmentant sa résilience face aux enjeux environnementaux, à la crise climatique et à la perte de la biodiversité.

En phase avec les objectifs de la Ville de Montréal en lien avec le Plan climat traceront la voie vers cet objectif pour faire de Montréal une ville résiliente, inclusive et carboneutre. Les présentes modifications à la réglementation d'urbanisme s'inscrivent dans une dynamique favorisant une transition écologique équitable et contribuant à la transformation de notre territoire et notre économie.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**CA21 27 0086 - 6 avril 2021** - Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), afin de modifier et d'introduire certaines dispositions relatives au taux d'implantation, au stationnement, au verdissement ainsi qu'à la plantation et à l'abattage d'un arbre (01-275-136).

**CA20 27 0369 - 7 décembre 2020** - Avis de motion - Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) visant à modifier certaines dispositions concernant le taux d'implantation maximal sur un terrain de coin, le verdissement, la plantation et l'abattage d'un arbre, les espaces de stationnement, incluant les voies d'accès, en cour avant, les portes de garage en façade et le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé dans la famille habitation (01-275-136).

**DESCRIPTION**

Les modifications suivantes sont apportées au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) :

- Secteur de plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) de l'Écoparc de la Grande Prairie :

- Dans certaines zones désignées comme étant le Pôle de mixité, augmenter le nombre minimum d'étage de 0 à 2 et le nombre maximum de 0 à 4;
- Ajout de l'obligation d'une approbation d'un PIIA pour tout projet de lotissement;
- Prévoir l'obligation d'un revêtement de couleur blanche pour toute réfection de toit;
- Obligation pour certains nouveaux bâtiments et agrandissement (construction incombustible, 3 étages et plus, 2 000 m carré et plus de superficie de plancher) d'aménager un toit végétalisé;
- Augmenter le nombre minimum d'unité de stationnement pour vélos en secteur commercial et industriel (de 1 unité pour 1 000 m carré à 1 unité pour 200 m carré);
- Obligation pour une nouvelle construction comportant plus de 5 logements de prévoir pour chaque unité de stationnement prévue, l'installation électrique pour recevoir une borne de recharge pour véhicule électrique;
- Exiger des dimensions minimales pour les fosses de plantation d'arbres dans les aires de stationnement;
- Augmenter le dégagement végétalisé minimal exigé au pourtour d'un stationnement (de 1 m à 1,5 m);
- Permettre de réduire le nombre minimum d'unité de stationnement exigé en fournissant des unités de stationnement en autopartage (1 unité en autopartage compte pour 4 unités);
- Autoriser l'usage « culture de végétaux » (agriculture urbaine) sur un terrain non bâti, dans une cour et sur un toit, en secteur industriel et comme usage complémentaire à un usage « activité communautaire ou socioculturelle », « épicerie », « fleuriste », « restaurant » ou « traiteur ».
- Autoriser l'installation de serres au toit et en secteur industriel dans une cour avant.

Les modifications suivantes sont apportées au Règlement sur les usages conditionnels (RCA07-27006) :

- Possibilité d'autoriser un usage conditionnel pour augmenter la superficie maximale prescrite de l'usage « culture de végétaux » en secteur où l'habitation est autorisé;
- Possibilité d'autoriser comme usage complémentaire l'usage « culture de végétaux » pour tout usage commercial.

## **JUSTIFICATION**

La DAUSE recommande l'adoption du présent projet de modification réglementaire pour les motifs suivants :

- Proposer une densification en hauteur plutôt qu'en implantation au sol;
- Favoriser l'aménagement de toiture végétalisé;
- Encourager l'utilisation des transports actifs, l'autopartage et l'électrification des transports;
- Promouvoir le verdissement et favoriser la plantation d'arbres à grand déploiement et leur croissance;
- Permettre le déploiement de projets d'agriculture urbaine.

À sa séance du 6 avril 2021, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable quant aux intentions de ce projet de règlement.



## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Dans une optique de développement durable, les modifications favorisent une densification urbaine, le verdissement, une mobilité durable et une production alimentaire locale.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

**Le projet de règlement contiendra des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.**

- Adoption du premier projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
- Assemblée publique de consultation;
- Adoption du second projet de règlement par le conseil d'arrondissement;
- Possibilité de demande d'approbation référendaire;
- Adoption du règlement par le conseil d'arrondissement;
- Entrée en vigueur suite à l'émission du certificat de conformité.

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

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

### **VALIDATION**

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

---

#### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

#### **Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Marie-Claude LAFORCE  
Conseillère en aménagement

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-05-27

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant



**Dossier # : 1219037001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal  |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'augmenter les hauteurs et la densité permises aux abords de la station de métro Préfontaine |

Je recommande :

D'adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'augmenter les hauteurs et la densité permises aux abords de la station de métro Préfontaine dont copie est jointe en annexe du présent sommaire;

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-06-01 14:31

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

\_\_\_\_\_  
Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1219037001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal  |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'augmenter les hauteurs et la densité permises aux abords de la station de métro Préfontaine |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

En moyenne, depuis 2015, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) perd 7 000 personnes par année dans ses échanges migratoires avec ses pourtours. Dans un contexte de développement à l'échelle régionale, le *transit-oriented development* (TOD), contribue à la protection des terres agricoles, au développement d'une métropole plus dense, plus écologique et prête à faire face aux défis environnementaux. Le réseau de métro qui parcourt l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve constitue une opportunité d'orienter le développement immobilier autour de ses neuf stations. La présence des points d'accès au réseau de transport collectif permet d'encourager des activités de moyenne et forte densité, une mixité des usages, une trame urbaine accordant une priorité aux déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) et l'aménagement d'espaces publics de qualité. La modification au Plan d'urbanisme vise à diversifier et densifier les activités aux abords de l'aire TOD de la station Préfontaine. Une planification détaillée de portée locale a permis d'envisager, dans un horizon rapproché, que le secteur aura développé un milieu de vie orienté vers le transport collectif, où l'on trouve une offre de logements variée et de qualité soutenant une offre commerciale diversifiée, tout en consolidant les activités d'emploi, le tout dans un environnement sain.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**DESCRIPTION**

Planification détaillée de portée locale

Le territoire d'application des modifications proposées se retrouve principalement à l'intérieur du secteur d'emploi identifié au Plan d'urbanisme, dans un rayon d'environ 500 m autour de la station de métro Préfontaine. Alors que la trame urbaine résidentielle est densément construite sur les rues perpendiculaires et à l'est, le corridor de la rue Hochelaga forme un tissu urbain déstructuré et sous-utilisé. La rue est un axe automobile et une porte d'entrée de l'arrondissement dont la largeur de l'emprise routière (25 m), le faible couvert végétal ainsi que la disparité du tissu urbain découragent les déplacements à pied et à vélo et nuisent à la qualité de vie des résidents. La faible hauteur du cadre bâti ne permet pas un encadrement approprié de la rue et contribue au sentiment d'inconfort ressenti à l'échelle de la rue. Les activités d'emploi du secteur se déploient principalement le long de la rue de Rouen ainsi qu'au sud de celle-ci, sur la rue Moreau. Les activités de plus grande

intensité se retrouvent sur la rue de Rouen : la boulangerie industrielle de Pain Doré et les locaux de Lumen. Sur la rue Moreau, on retrouve de plus petits locaux d'activités de fabrication, de production agro-alimentaire notamment.

D'autre part, la station de métro Préfontaine se classe 60e sur les 68 stations du réseau de la STM en terme d'achalandage. Elle est implantée sur deux édicules situés de part et d'autre de la rue Hochelaga et constitue un pôle de mobilité active et collective dans le secteur. Au coeur du secteur, la station inaugurée en 1976 a fait l'objet d'un traitement architectural qui aujourd'hui encore constitue un symbole pour le secteur et le réseau en entier. La station est implantée dans le parc du même nom, permettant à la lumière du jour d'atteindre le niveau des quais. Une structure métallique, légère et rutilante, sert d'appui aux baies largement vitrées qui constituent le plafond sur environ le tiers de la station.

La planification détaillée de portée locale propose les balises d'aménagement suivantes pour le secteur Préfontaine :

1. Encourager la densification résidentielle et commerciale aux abords de la station de métro Préfontaine.
2. Assurer le développement d'une gamme variée de logements privés.
3. Préserver les superficies d'emploi existantes particulièrement dans les projets de transformation et encourager la croissance des activités d'emplois du secteur.
4. Encourager le développement d'une offre commerciale diversifiée sur la rue Hochelaga.
5. Favoriser une architecture de qualité garantissant l'échelle humaine sur la rue Hochelaga.
6. Assurer une insertion harmonieuse avec le cadre bâti existant à l'est de la rue Moreau en préconisant un maximum de six étages.
7. Viser l'adoption des meilleures pratiques en construction et aménagement durable dans les projets immobiliers.
8. Mettre en valeur les édicules de la station Préfontaine.
9. Augmenter le confort des déplacements piétons par la planification d'interventions sur le domaine public dont l'apaisement de la circulation sur la rue Hochelaga et l'aménagement de placettes publiques.

## Modifications au Plan d'urbanisme

### **Situation actuelle**

Actuellement, les cartes 3.1.1 et 3.1.2 du Plan d'urbanisme prévoient l'affectation du sol et les secteurs de densité de construction suivant pour le territoire :

| <b>Affectation du sol</b>         | <b>Secteur d'emploi</b>                               |                          |
|-----------------------------------|---|--------------------------|
| <b>Type de secteur de densité</b> | 14-01 (à l'est de l'intersection Moreau et Hochelaga) | 14-07 (secteur d'emploi) |
| <b>Nombre d'étages</b>            | 1 à 4   | 1 à 4                    |
| <b>Taux d'implantation au sol</b> | Moyen ou élevé  | Faible ou moyen          |

### **Modifications proposées**

Les modifications au Plan d'urbanisme visent à adapter son contenu pour y intégrer les objectifs d'aménagement de l'Aire TOD Préfontaine. L'orientation retenue est la création d'un nouveau secteur de planification détaillée au chapitre d'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Les modifications au Plan d'urbanisme visent les aspects suivants:

La carte 2.4.1 du chapitre 2 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "Le schéma des des secteurs d'emplois" est modifiée par le retrait du territoire de l'Aire TOD Préfontaine visé pour un développement résidentiel, tel qu'illustré à l'annexe 1.

La carte 3.1.1 du chapitre 3 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "L'affectation du sol" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par le remplacement de l'affectation "Secteurs d'emploi" par l'affectation "Secteur d'activités diversifiées" afin de permettre l'habitation dans la zone comprise entre les rues Hochelaga et Ontario Est, à l'ouest de la rue Moreau tel qu'illustré à l'annexe 2.

L'extrait de la carte 3.1.1 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "L'affectation du sol" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par le remplacement de l'affectation "Secteurs d'emploi" par l'affectation "Secteur d'activités diversifiées" afin de permettre l'habitation dans la zone comprise entre les rues Hochelaga et Ontario Est, à l'ouest de la rue Moreau tel qu'illustré à l'annexe 3.

La carte 3.1.2 du chapitre 3 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "La densité de construction" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'ajout du nouveau secteur de densité "14-16" pour les lots de part et d'autre du corridor de la rue Hochelaga entre la voie ferrée et la rue Moreau ainsi que le côté nord de la rue Hochelaga, à l'est jusqu'à la rue Dézéry. Le tout tel qu'illustré à l'annexe 4. Les caractéristiques du secteur "14-16" sont les suivantes :

Secteur 14-16 :

bâti de trois à huit étages hors-sol;  
taux d'implantation au sol moyen ou élevé.

L'extrait de la carte 3.1.2 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "La densité de construction" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'ajout du nouveau secteur de densité "14-16" pour les lots de part et d'autre du corridor de la rue Hochelaga entre la voie ferrée et la rue Moreau ainsi que le côté nord de la rue Hochelaga, à l'est jusqu'à la rue

Dézéry. Le tout tel qu'illustré à l'annexe 5.

La carte de la section 14.3 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "La synthèse des orientations pan-montréalaises" est modifiée par le retrait du territoire de l'Aire TOD Préfontaine visé pour un développement résidentiel du secteur d'emplois tel qu'illustré à l'annexe 6.

La carte de la section 14.4 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "Les secteurs de planification détaillée" est modifiée par l'ajout du secteur de planification détaillée de portée locale 14.4.5 "Préfontaine", tel qu'illustré à l'annexe 7.

L'illustration 14.1 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "Les secteurs d'emplois" est modifiée par le retrait du territoire de l'Aire TOD Préfontaine visé pour un développement résidentiel, tel qu'illustré à l'annexe 8.

L'illustration 2.4.1 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "Les secteurs d'affaires et de commerce à densifier en relation avec la création de nouveaux corridors de transport collectif" est modifiée par le retrait du territoire de l'Aire TOD Préfontaine visé pour un développement résidentiel, tel qu'illustré à l'annexe 9.

L'illustration 2.4.2 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "Les secteurs d'emplois à réaménager en relation avec des interventions structurantes sur le réseau routier" est modifiée par le retrait du territoire de l'Aire TOD Préfontaine visé pour un développement résidentiel, tel qu'illustré à l'annexe 10.

L'illustration 2.4.3 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "Les grands sites industriels désaffectés à mettre en valeur à des fins d'emplois" est modifiée par le retrait du territoire de l'Aire TOD Préfontaine visé pour un développement résidentiel, tel qu'illustré à l'annexe 11.

L'illustration 2.4.4 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "Les secteurs propices à une transformation à des fins d'activités mixtes" est modifiée par le retrait du territoire de l'Aire TOD Préfontaine visé pour un développement résidentiel, tel qu'illustré à l'annexe 12.

La table des matières du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée par l'ajout, à la suite des mots "• 14.4.4 Secteur Versailles", des mots "• 14.4.5 Préfontaine".

Le second paragraphe de la section 14.4 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifié par le remplacement, à la suite du mot "identifie", du mot "quatre" par "cinq" et par l'ajout, à la suite des mots "• 14.4.4 Secteur Versailles", des mots "• 14.4.5 Préfontaine".

La section 14.4 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée par l'ajout, à la suite du secteur de planification détaillée 14.4.4 intitulé "Secteur Versailles" du secteur de planification détaillée 14.4.5 intitulé "Préfontaine" tel que présenté à l'annexe 13.

### **Autres modifications réglementaires**

Un règlement modifiant le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (01-275) sera adopté simultanément à la présente modification afin d'assurer la conformité du zonage avec le Plan d'urbanisme et intégrer des critères

d'implantation et d'intégration architecturale pour le secteur Préfontaine.

#### Modifications au Règlement pour une métropole mixte

Le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles possibilités de densification résidentielle qu'il offrira.

Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le dossier décisionnel 1207252001, une modification du Règlement pour une métropole mixte (20-041) sera recommandée au conseil municipal concurremment à l'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent dossier décisionnel.

Cette modification du Règlement 20-041 visera l'ajout de zones de logement abordable sur les lots où la modification au Plan d'urbanisme permet d'augmenter la superficie constructible résidentielle.

Dans le cas présent, une zone de logement abordable 2 (exigence de 20%) sera créée là où la modification au Plan d'urbanisme inclut un changement d'affectation visant à autoriser la composante résidentielle. De plus, une zone de logement abordable 2 (exigence de 20%) sera aussi créée là où la modification au Plan d'urbanisme inclut une augmentation du taux d'implantation ou de la hauteur, car celle-ci génère une hausse de potentiel constructible résidentiel de plus de 40%. La modification du Règlement pour une métropole mixte fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

## **JUSTIFICATION**

### **La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande :**

De donner suite à la procédure de présentation d'un avis de motion et adoption d'un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal dans le but de permettre la diversification des usages et la densification de l'urbanisation aux abords de la station de métro Préfontaine.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises se montre favorable à cette demande pour les raisons suivantes :

- Le projet met en oeuvre les principes et les orientations énoncées dans les plans et politiques en vigueur à la Ville de Montréal;
- le projet permet l'aménagement d'une trame urbaine accordant une priorité aux déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) et l'aménagement d'espaces publics de qualité;
- le projet trace la voie vers le développement d'une métropole plus dense, plus écologique et prête à faire face aux défis environnementaux.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Aucune programmation publique n'est prévue dans le cadre de la planification détaillée en cours. Des fonds au Programme décennal d'immobilisation (PDI) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve pourront être réservés en cas d'investissements requis pour l'aménagement du domaine public.

Le projet devrait générer des investissements privés et offrir, à terme, des revenus de taxes.

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**



Le présent projet s'inscrit en cohérence avec le Plan Climat de la Ville de Montréal visant à réduire d'au moins 55 % ses émissions de GES sous le niveau de 1990 d'ici 2030. Plus spécifiquement, il s'agit d'une action permettant notamment : de favoriser l'aménagement de quartiers vivants, à échelle humaine et adaptés aux changements climatiques" et d'encourager le verdissement et stimuler la densification de la ville par la conversion de stationnements à ciel ouvert" tel qu'inscrit au Chantier "Mobilité, urbanisme et aménagement".

- Le projet permet de réduire la dépendance à l'automobile en augmentant l'accessibilité à la station de métro pour les piétons, les cyclistes et les usagers du transport collectif.
- Le projet vise directement l'accroissement de l'utilisation des transports collectifs dans l'arrondissement.
- Le projet offrira une gamme variée de typologie résidentielle afin de répondre aux besoins d'une vaste clientèle. Ce projet pourra ainsi contribuer à maintenir des ménages sur l'île de Montréal.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Construction d'un estimé de 550 nouveaux logements.

- Application du Règlement pour une métropole mixte pour les projets résidentiels et contribution au logement social, abordable et familial
- Création d'une zone abordable de type 2 et exigence de 20% de logement abordable conformément au Règlement pour une métropole mixte
- Augmentation de l'utilisation du transport collectif et des déplacements actifs.

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Ne s'applique pas.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Conseil d'arrondissement - Avis de motion et adoption du premier projet de règlement

- Tenue de l'assemblée publique de consultation par l'arrondissement;
- Transmission de la résolution du conseil d'arrondissement demandant au conseil municipal d'adopter le règlement après la tenue de l'assemblée publique de consultation;
- Conseil municipal - avis de motion et adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Ce projet de règlement est conforme aux dispositions de la Charte et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).

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

## **VALIDATION**

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

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité  
Jean-François MORIN, Service de l'habitation

Lecture :

Caroline LÉPINE, 25 mai 2021

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Carlos ACOSTA  
Conseiller en planification - Urbanisme

### **ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-05-20

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant

---

### **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant



**Dossier # : 1219037002**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction                                |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal   |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'augmenter les hauteurs permises dans le Secteur Bennett-Letourneux |

Je recommande :

D'adopter le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'augmenter les hauteurs permises dans le Secteur Bennett-Letourneux, tel que corrigé, dont copie est jointe en annexe du présent sommaire;

|                  |                      |                            |
|------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Signé par</b> | Pierre-Paul SAVIGNAC | <b>Le</b> 2021-07-27 15:03 |
|------------------|----------------------|----------------------------|

**Signataire :**

Pierre-Paul SAVIGNAC

---

Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1219037002**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction                                |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal   |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'augmenter les hauteurs permises dans le Secteur Bennett-Letourneux |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Le présent addenda vise à corriger deux erreurs décelées suite à l'adoption du projet de règlement à la séance du conseil d'arrondissement du 5 juillet dernier. Dans la description du Sommaire décisionnel, on peut lire : "L'extrait de la carte 3.1.2 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "La densité de construction" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'ajout du nouveau secteur de densité "14-19" pour les lots de part et d'autre du corridor de la rue Hochelaga entre la voie ferrée et la rue Moreau ainsi que le côté nord de la rue Hochelaga, à l'est jusqu'à la rue Dézéry. Le tout tel qu'illustré à l'annexe 1."

Or, nous aurions du lire : "L'extrait de la carte 3.1.2 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "La densité de construction" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'ajout du nouveau secteur de densité "14-19" pour des lots entre la rue Hochelaga au nord, la rue Bennett à l'est, la rue de Rouen au sud, la rue Letourneux à l'ouest. Le tout tel qu'illustré à l'annexe 1."

De plus, l'article 2 du règlement a été corrigé de la manière suivante :

Article original

2. L'extrait de la carte 3.1.2 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "La densité de construction" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'ajout du nouveau secteur de densité "14-19" pour les lots de part et d'autre du corridor de la rue Hochelaga entre la voie ferrée et la rue Moreau ainsi que le côté nord de la rue Hochelaga, à l'est jusqu'à la rue Dézéry. Le tout tel qu'illustré à l'annexe 2.

Article modifié

2. L'extrait de la carte 3.1.2 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "La densité de construction" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'ajout du

nouveau secteur de densité "14-19" pour les lots entre la rue Hochelaga au nord, la rue Bennett à l'est, la rue de Rouen au sud, la rue Letourneux à l'ouest. Le tout tel qu'illustré à l'annexe 2.

## **VALIDATION**

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

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Carlos ACOSTA  
conseiller(ere) en planification

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1219037002**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction                                |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal   |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'augmenter les hauteurs permises dans le Secteur Bennett-Letourneux |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

En moyenne, depuis 2015, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) perd 7 000 personnes par année dans ses échanges migratoires avec ses pourtours. Dans un contexte de développement à l'échelle régionale, le *transit-oriented development* (TOD), contribue à la protection des terres agricoles, au développement d'une métropole plus dense, plus écologique et prête à faire face aux défis environnementaux. Le réseau de métro qui parcourt l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve constitue une opportunité d'orienter le développement immobilier autour de ses neuf stations. La présence des points d'accès au réseau de transport collectif permet d'encourager des activités de moyenne et forte densité, une mixité des usages, une trame urbaine accordant une priorité aux déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) et l'aménagement d'espaces publics de qualité. La modification au Plan d'urbanisme vise à densifier les activités du secteur Bennett-Letourneux, à l'intersection des aires TOD Pie-IX et Viau. Une planification détaillée de portée locale a permis de confirmer que le secteur Bennett-Letourneux est appelé à devenir un véritable centre d'activités dans Hochelaga-Maisonneuve : un milieu de vie durable, parsemé d'espaces verts, où l'on retrouve une offre de logements variée et de qualité soutenant une offre commerciale diversifiée et où les activités d'emploi sont en croissance.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**DESCRIPTION**

Planification détaillée de portée locale

Le territoire d'application de la planification détaillée couvre un vaste territoire situé à l'intersection des aires TOD Pie-IX et Viau. Il est délimité au nord par la rue Pierre-de-Coubertin, au sud par la Promenade Marie-Victoire-Du Sault, à l'ouest par la rue Letourneux et à l'est par la rue Leclair. Il correspond au territoire principalement voué à l'industrie de l'ancienne Cité de Maisonneuve. La nature des activités économiques se transforme considérablement au cours du 20<sup>e</sup> siècle avec le départ de la plupart des entreprises qui s'y étaient implantées. On assiste alors jusqu'aux années 1990 à un lent déclin de l'activité industrielle. Ce sont les milieux résidentiels qui s'étendent graduellement au pourtour et à proximité de l'ancien secteur industriel. En 1976, l'aménagement du Parc olympique tente de donner un nouveau souffle au secteur. La construction de ce complexe sportif offre au

quartier des installations sportives majeures et un monument d'architecture moderne. La désindustrialisation se maintient et entre 2005 et 2020, ce sont 1873 nouvelles unités d'habitation qui ont pris la place des activités manufacturières et d'entreposage à l'intérieur du secteur Pie-IX/Viau/Ontario/Pierre-de Coubertin. Aujourd'hui, le territoire d'application est constitué des derniers terrains vacants ou sous-utilisés du secteur nord-est d'Hochelaga-Maisonneuve. On y retrouve la présence d'édifices à bureaux, d'entreprises de service et de recherche, mais également quelques établissements manufacturiers, d'entreposage et de commerce de gros. La présence des entreprises manufacturières, d'entreposage et de commerce de gros occasionne plusieurs nuisances : camionnage, bruit, etc.

La planification détaillée pour le secteur propose les orientations d'aménagement et de développement suivantes :

1. Consolider l'ensemble urbain autour de l'axe Morgan
  - 1.1 Établir un réseau de liens verts et actifs
  - 1.2 Favoriser le verdissement des espaces publics, semi-publics et privés
  
2. Soutenir le développement d'un milieu de vie
  - 2.1 Encourager la densification résidentielle et commerciale
  - 2.2 Assurer le développement d'une gamme variée de logements privés
  - 2.3 Favoriser une architecture de qualité
  - 2.4 Viser l'adoption des meilleures pratiques en construction et aménagement durable des projets immobiliers
  
3. Encourager la croissance des activités d'emplois du secteur de Rouen
  - 3.1 Maintenir et encourager la croissance des activités d'emplois dynamiques du secteur
  - 3.2 Encourager la réalisation de projets mixtes résidentiel et emploi sur la rue de Rouen

#### Modifications au Plan d'urbanisme

##### **Situation actuelle**

Actuellement, les cartes 3.1.1 et 3.1.2 du Plan d'urbanisme prévoient l'affectation du sol et les secteurs de densité de construction suivant pour le territoire :

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>Affectation du sol</b>         | Secteur mixte |
| <b>Type de secteur de densité</b> | 14-02         |
| <b>Nombre d'étages</b>            | 2 à 6         |
| <b>Taux d'implantation au sol</b> | Moyen         |

##### **Modifications proposées**

Les modifications au Plan d'urbanisme visent à adapter son contenu pour y intégrer les objectifs d'aménagement du Secteur Bennett-Letourneux. L'orientation retenue est la modification du secteur de planification détaillée "De Rouen" au chapitre d'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

La carte 3.1.2 du chapitre 3 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "La densité de construction" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'ajout du nouveau secteur de densité "14-19" pour les lots situés entre les rues Bennett et Letourneux, Hochelaga et de Rouen, excluant les établissements scolaires. Le tout tel qu'illustré à l'annexe 1. Les caractéristiques du secteur "14-19" sont les suivantes :

##### **Secteur 14-19 :**

- bâti de deux à dix étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;

- C.O.S. maximal : 4,0.

L'extrait de la carte 3.1.2 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée "La densité de construction" est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, par l'ajout du nouveau secteur de densité "14-19" pour les lots de part et d'autre du corridor de la rue Hochelaga entre la voie ferrée et la rue Moreau ainsi que le côté nord de la rue Hochelaga, à l'est jusqu'à la rue Dézéry. Le tout tel qu'illustré à l'annexe 1.

La section 14.5 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée par l'ajout du secteur de densité suivant :

"Secteur 14-19 :  
bâti de deux à dix étages hors-sol;  
taux d'implantation au sol moyen ou élevé;  
C.O.S. maximal : 4,0.."

## **JUSTIFICATION**

### **La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande :**

De donner suite à la procédure de présentation d'un avis de motion et adoption d'un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal dans le but de permettre la densification de l'urbanisation dans le secteur Bennett-Letourneux.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises se montre favorable à cette demande pour les raisons suivantes :

- le projet met en oeuvre les principes et les orientations énoncées dans les plans et politiques en vigueur à la Ville de Montréal;
- le projet permet l'aménagement d'une trame urbaine accordant une priorité aux déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) et l'aménagement d'espaces publics de qualité;
- le projet trace la voie vers le développement d'une métropole plus dense, plus écologique et prête à faire face aux défis environnementaux.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Des fonds au Programme décennal d'immobilisation (PDI) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve devront être réservés pour l'aménagement du domaine public. Le projet devrait générer des investissements privés et offrir, à terme, des revenus de taxes.

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le présent projet s'inscrit en cohérence avec le Plan Climat de la Ville de Montréal visant à réduire d'au moins 55 % ses émissions de GES sous le niveau de 1990 d'ici 2030. Plus spécifiquement, il s'agit d'une action permettant notamment : de favoriser l'aménagement de quartiers vivants, à échelle humaine et adaptés aux changements climatiques" et d'encourager le verdissement et stimuler la densification de la ville par la conversion de stationnements à ciel ouvert" tel qu'inscrit au Chantier "Mobilité, urbanisme et aménagement".



- Le projet permet de réduire la dépendance à l'automobile en augmentant l'accessibilité à la station de métro pour les piétons, les cyclistes et les usagers du transport collectif.
- Le projet vise directement l'accroissement de l'utilisation des transports collectifs dans l'arrondissement.
- Le projet offrira une gamme variée de typologie résidentielle afin de répondre aux besoins d'une vaste clientèle. Ce projet pourra ainsi contribuer à maintenir des ménages sur l'île de Montréal.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Construction d'un estimé de 1800 nouveaux logements.

- Application du Règlement pour une métropole mixte pour les projets résidentiels et contribution au logement social, abordable et familial
- Augmentation de l'utilisation du transport collectif et des déplacements actifs.

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Ne s'applique pas.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Conseil d'arrondissement - Avis de motion et adoption du premier projet de règlement

- Tenue de l'assemblée publique de consultation par l'arrondissement;
- Transmission de la résolution du conseil d'arrondissement demandant au conseil municipal d'adopter le règlement après la tenue de l'assemblée publique de consultation;
- Conseil municipal - avis de motion et adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme.

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Ce projet de règlement est conforme aux dispositions de la Charte et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).

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

### **VALIDATION**

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

---

#### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

**Parties prenantes**

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 25 mai 2021

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Carlos ACOSTA  
Conseiller en planification - Urbanisme

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-05-20

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant



**Dossier # : 1215378004**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal   |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal par la création d'un nouveau secteur de densité (14-18) afin d'augmenter la hauteur dans une partie de l'actuel secteur de densité 14-06 - site de l'ancien hôpital Grace Dart |

JE RECOMMANDE :

D'adopter le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal par la création d'un nouveau secteur de densité (14-18) afin d'augmenter la hauteur dans une partie de l'actuel secteur de densité 14-06.

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-05-18 05:15

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1215378004**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal   |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal par la création d'un nouveau secteur de densité (14-18) afin d'augmenter la hauteur dans une partie de l'actuel secteur de densité 14-06 - site de l'ancien hôpital Grace Dart |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Une demande de projet particulier (PPCMOI) a été soumise dans le but de convertir le site de l'ancien hôpital Grace Dart, sis au 6085, rue Sherbrooke Est, en projet résidentiel. Le bâtiment, vacant depuis plus d'une dizaine d'années, est identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (PU) comme « *bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle* ». Toute intervention significative sur le site requiert donc un avis du Conseil du patrimoine de la Ville de Montréal.

Le site est situé dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et est bordé par la rue Sherbrooke Est au sud, la rue Du Quesne à l'ouest, l'avenue de la Pépinière à l'est et la limite arrière d'une rangée d'immeubles ayant front sur l'avenue Alfred-Pellan au nord.

Le projet, ayant fait l'objet de deux avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) le 13 octobre 2020 et le 6 avril 2021 (extrait de procès-verbaux en pièces jointes), prévoit une bonification de la hauteur en étages, jusqu'à six, et requiert une modification au PU qui limite la hauteur à trois étages, mais uniquement sur une partie du site en bordure de la rue Du Quesne, la majorité du site autorise une hauteur de 12 étages.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**DESCRIPTION**

La proposition de développement prévoit la démolition de certaines parties du bâtiment principal, en l'occurrence une annexe technique située à l'arrière du pavillon. La partie démolie fait place à la constitution d'un passage permettant de cheminer à pied à travers le site, entre la rue Du Quesne et l'avenue de la Pépinière, derrière le bâtiment existant. Ce lien sera également bordé par un bâtiment d'habitations projeté sur la partie arrière du site. Un espace commercial est prévu dans la section du bâtiment historiquement destinée à accueillir une résidence pour les infirmières. À l'interface de l'avenue de la

Pépinière, devant l'espace commercial, on retrouve une placette qui sera aménagée et accessible au public. Un bâtiment destiné à accueillir des logements sociaux implanté près de l'intersection de la rue Sherbrooke Est et de la rue Du Quesne vient compléter l'ensemble.

Le projet compte 350 logements au total et intègre 20 % de logements sociaux pour un total d'environ 53 unités auxquelles s'ajoutent 297 unités locatives réparties dans le bâtiment existant (46) et dans le nouveau bâtiment (251). Les obligations liées à l'inclusion de logements abordables seront remplies par une compensation financière selon les dispositions du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041)*.

Dans sa partie la plus haute, le nouveau bâtiment atteint six étages. Le terrain accueillant ce nouveau bâtiment et le bâtiment existant présente un taux d'implantation de 34 % et un coefficient d'occupation du sol (densité) de 1,5. La proportion des espaces verts se chiffre à 61 %.

Le bâtiment occupé par des logements sociaux atteint pour sa part cinq étages et le taux d'implantation du terrain qui l'accueille est de 45 %, alors que le coefficient d'occupation du sol (densité) est de 2,1. La proportion de superficie végétalisée du terrain est de 56 %.

Au total, 178 cases de stationnement pour voitures sont prévues (0,5 par logement + 4 cases dédiées à la surface commerciale) en souterrain, alors que 679 espaces de stationnement pour vélos seront aménagés (2,3 par logement).

### **Dérogations à la réglementation d'urbanisme**

Le projet est dérogatoire à certaines dispositions de la réglementation d'urbanisme dont les principales sont les suivantes :

L'usage autorisé

Le projet prévoit l'implantation d'habitations, alors que la réglementation autorise uniquement l'usage *Équipements culturels, d'hébergements et de santé*.

La hauteur maximum en mètres et en étages

La hauteur proposée atteint six étages et 22 m, alors que la réglementation autorise un maximum de 4 et 12,5 m.

### **Modification du Plan d'urbanisme**

Une modification au Plan d'urbanisme est requise :

- autoriser une hauteur de six étages dans l'actuel secteur 14-06 alors que le Plan d'urbanisme la limite à 3.

Bien que le projet respecte les taux d'implantation et les COS prévus, une modification est opportune afin de refléter l'implantation souhaitée sur le site :

- prescrire un taux d'implantation *faible* alors que le Plan d'urbanisme prévoit un taux d'implantation minimum *moyen* (14-06) et *moyen à élevé* (14-05);\*

- prescrire un coefficient d'occupation du sol (COS) maximum de 3 alors qu'actuellement, le Plan d'urbanisme ne prévoit pas de COS dans le secteur 14-06 et prévoit un COS maximum de 6 dans le secteur 14-05.

La modification prévoit la création d'un nouveau secteur de densité intégré à la carte 3.1.2 de la section 14.5 de la partie 2 du Plan d'urbanisme.

Secteur 14-18:

bâti de deux à six étages

taux d'implantation au sol faible à moyen

C.O.S. maximal : 3,0

La modification du Plan d'urbanisme a fait l'objet de deux demandes d'avis au Comité mixte (Conseil du patrimoine/Comité Jacques-Viger) le 2 octobre 2020 et le 9 avril 2021 (voir avis en pièces jointes).

### **Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041)**

Le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles possibilités de densification résidentielle qu'il offrira.

Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le dossier décisionnel 1207252001, une modification du Règlement 20-041 sera recommandée au conseil municipal concurremment à l'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent dossier.

Cette modification du Règlement 20-041 visera l'ajout d'une zone de logement abordable à l'endroit où la modification au Plan d'urbanisme permet d'augmenter la superficie constructible résidentielle, en l'occurrence sur une partie des lots visés (inclus dans le secteur 14-06) par la présente demande. Les balises formulées dans le dossier décisionnel 1207252001 prévoient la création d'une zone de type 2. La modification du Règlement 20-041 fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

### **JUSTIFICATION**

Il est à noter que suite à la modification du PU, le projet demeurera assujéti à l'octroi d'un PPCMOI (dossier 1215378001) et sera soumis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relativement, entre autres, à l'apparence des bâtiments et à l'aménagement des espaces extérieurs, et sera réévalué par le CCU avant l'émission du permis de construction.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a analysé la demande en fonction du milieu environnant, de la réglementation et de l'intérêt public et estime que la réalisation du projet est souhaitable pour les raisons suivantes :

- Le projet n'induit pas d'impact négatif substantiel sur le voisinage ou sur le cadre bâti existant;
- Le projet favorise la perméabilité du site, en intégrant une voie piétonne et une esplanade accessibles au public;
- Le projet permet de valoriser l'utilisation d'un immeuble patrimonial présentement sous-utilisé, en favorisant sa mise en valeur et son intégration dans le paysage;

- L'ajout d'environ 300 logements permet de densifier un site à proximité d'une station de métro et d'en favoriser une utilisation optimale;
- L'implantation des bâtiments favorise le maintien des arbres existants et permet l'aménagement de vastes espaces verts intégrant des espaces dédiés à l'agriculture urbaine;
- Le projet permet de bonifier l'offre de logements locatifs, de logements familiaux et de logements sociaux.

À sa séance du 6 avril 2021, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande.

À sa séance du 9 avril 2021, le comité mixte a émis un avis favorable à la demande avec certaines recommandations. Celles-ci concernent le projet de développement et seront inscrites dans le PPCMOI.

La DAUSE est favorable à la présente demande.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

- bonification de l'offre de logements locatifs, de logements familiaux et de logements sociaux
- valorisation d'un immeuble patrimonial sous utilisé
- densification d'un site à proximité d'une station de métro permettant d'en favoriser une utilisation optimale

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Avis de motion et adoption du premier projet de règlement par le conseil d'arrondissement;

- Assemblée publique de consultation tenue par l'arrondissement;
- Résolution du conseil d'arrondissement demandant au conseil municipal d'adopter le règlement après la tenue de l'assemblée publique de consultation;
- Adoption du règlement par le conseil municipal.

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Les procédures de modification au Plan d'urbanisme sont conformes à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la

conformité de ce dossier aux politiques, aux réglementations et aux encadrements administratifs.

## **VALIDATION**

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

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Laurent LUSSIER, Service de l'habitation  
Stéphane CHARBONNEAU, Service de l'urbanisme et de la mobilité  
Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Laurent LUSSIER, 25 mai 2021  
Caroline LÉPINE, 22 mai 2021  
Stéphane CHARBONNEAU, 21 mai 2021

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

François MIHOS  
Conseiller en aménagement

### **ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-05-05

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

---

### **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises suppléant





**Dossier # : 1215092003**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'agglomération   |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Demander au conseil d'agglomération d'adopter, en vertu du paragraphe 4, de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la transformation et l'occupation de résidences pour personnes ayant besoin d'aide et d'assistance sur le lot 6 333 058, localisées entre les rues Théodore et Saint-Clément |

**JE RECOMMANDE :**

De demander au conseil d'agglomération d'adopter, en vertu du paragraphe 4, de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*, un règlement autorisant la transformation et l'occupation de résidences pour personnes ayant besoin d'aide et d'assistance sur le lot 6 333 058, localisées entre les rues Théodore et Saint-Clément.

**Signé par** Pierre-Paul SAVIGNAC **Le** 2021-07-29 08:33

**Signataire :** Pierre-Paul SAVIGNAC

\_\_\_\_\_  
Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1215092003**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'agglomération   |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Demander au conseil d'agglomération d'adopter, en vertu du paragraphe 4, de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la transformation et l'occupation de résidences pour personnes ayant besoin d'aide et d'assistance sur le lot 6 333 058, localisées entre les rues Théodore et Saint-Clément |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Les requérants, Loge-Accès, organisme à but non lucratif (OBNL) affilié à la Société d'Habitation de l'Est de Montréal (SHAPEM) ainsi que le Groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son Quartier ont déposé un projet de transformation et d'occupation à des fins d'hébergement de personnes ayant besoin d'aide et d'assistance sur le site du couvent Sainte-Émélie (lot 6 333 058), localisé entre les rues Théodore et Saint-Clément. Il est à noter que le projet requiert une autorisation émise par le conseil municipal, accordée en vertu du **paragraphe 4° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.** Globalement, le projet consiste à transformer l'actuel couvent Ste-Émélie ainsi que de procéder à son agrandissement du côté nord-est du site. Le projet de transformation comprend un volet d'habitation totalisant 82 unités, l'aménagement d'un centre de la petite enfance (CPE) de 80 places ainsi que des espaces communautaires et administratifs destinés à recevoir les bureaux de la SHAPEM (40 employés). La Ville de Montréal a également fait l'acquisition d'une partie du jardin du couvent pour en faire un parc municipal du côté de la rue Théodore (nord-ouest du site).

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**DESCRIPTION**

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

Actuellement, le couvent Sainte-Émélie se trouve dans la zone numéro 0405. Celle-ci permet seulement des usages de catégorie E.5(1) (lieu de culte et couvent) faisant partie de la famille des équipements collectifs et institutionnels. Les taux d'implantation (minimum et maximum) doivent se situer entre 30 % et 70 %. Les hauteurs permises peuvent varier entre deux et trois étages sans jamais dépasser 12,5 mètres. Les modes d'implantation sont régis par les règles d'insertion. Cette propriété à caractère institutionnel et d'intérêt

patrimonial bénéficie du statut d'immeuble significatif (terrain et bâtiment). Tous les travaux de transformation doivent être approuvés par le comité consultatif d'urbanisme.

Il est à noter que des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) (dossier 1215092001) ainsi qu'au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) (dossier 1215092002) sont requises afin de réaliser le projet.

### **Description de la propriété**

La propriété a fait l'objet d'une subdivision pour identifier distinctement le nouveau parc municipal (lot 6 333 057) qui s'étend sur une surface de 1 739,9 mètres carrés. L'autre partie du site (lot 6 333 058) dispose d'une superficie équivalente à 5 464, 9 mètres carrés. Elle accueillera l'agrandissement du bâtiment existant (couvent) de quatre étages ainsi que l'agrandissement de six étages qui communiqueront ensemble par un passage aménagé au niveau du sous-sol, formant ainsi un seul bâtiment.

Le couvent appartenait à la fondation de la congrégation enseignante «Des Soeurs des Saints Noms de Jésus et de Marie». L'année de construction du bâtiment principal remonte à 1902. Celui-ci a été successivement agrandi plus tard en 1904 pour l'aile est et en 1909 pour la partie ouest. Depuis 1975, l'immeuble servait de résidence aux soeurs retraitées. En 2019, la SHAPEM, organisme sans but lucratif, impliqué dans le domaine du logement communautaire, s'est porté acquéreur de l'immeuble. L'édifice est recouvert de pierre de taille et de brique d'argile. Il dispose d'un hangar et une aire de stationnement (12 unités) localisés à l'arrière dans l'espace du jardin et en cour avant le long de la rue Saint-Clément.

L'ensemble conventuel a fait l'objet d'un énoncé d'intérêt patrimonial préparé en 2019 par la Division du patrimoine.

### **Description du milieu**

L'emplacement du couvent s'insère dans un milieu dominé par l'habitation mais fait partie notamment d'un ensemble de bâtiments à caractère institutionnel et culturel d'exception. En effet, ce dernier comprend l'école Saint-Clément ainsi que l'église et son presbytère qui portent le même nom. On retrouve à l'angle sud-ouest des rues Saint-Clément et Lafontaine, un immeuble d'habitation de huit étages appartenant à la Société d'habitation du Québec comprenant 102 logements. La plupart des bâtiments du voisinage présentent des hauteurs variant entre deux et trois étages. Une piste cyclable longe le côté ouest de la rue Saint-Clément.

### **Description du projet**

Le projet de transformation et de construction des Résidences Sainte-Émélie comprend un volet d'habitation totalisant 82 unités, l'aménagement d'un Centre de la petite enfance (CPE) de 80 places ainsi que des espaces communautaires et administratifs destinés à recevoir les bureaux de la SHAPEM (40 employés). La Ville de Montréal a fait l'acquisition d'une partie du jardin du couvent pour en faire un parc municipal du côté de la rue Théodore.

### **Projet d'agrandissement du bâtiment existant (partie de bâtiment A)**

Les requérants prévoient agrandir le bâtiment existant (hauteur de 15,9 m) dans la cour arrière sur quatre étages (hauteur de 13,8 mètres) pour le volet habitation. Les locaux administratifs de la SHAPEM occuperont une partie de l'aile ouest du couvent du côté de la rue Théodore. Aucune case de stationnement n'est prévue sur cette partie du site. Il est prévu d'aménager une cour intérieure. La plupart des éléments végétaux de la cour avant seront préservés.

### **Projet d'agrandissement du bâtiment existant (partie de bâtiment B)**

La partie du bâtiment projeté de six étages s'élève à 18,5 mètres de hauteur implanté en mode isolé au niveau du sol mais relié par le sous-sol. Il dispose d'une aire de stationnement intérieur de 15 cases. Sa voie d'accès se trouve en bordure de la rue Saint-Clément.

Le relevé des éléments végétaux fourni par l'architecte démontre que cette partie de l'immeuble nécessite l'abattage de quelques arbres existants et la démolition de la dépendance. À cet effet, l'arrondissement entrevoit d'ériger une "exostructure" implantée à même le parc municipal reprenant les formes architecturales les plus représentatives du hangar en guise de compensation. Il est à noter que le projet prévoyait au départ l'abattage de deux arbres matures le long de la rue St-Clément et des trois arbres matures le long de la ruelle côté nord. À la demande de l'arrondissement, l'implantation de cette partie de bâtiment a été modifiée afin d'éviter l'abattage de ces arbres.

### **Typologie des logements**

Les unités d'habitation du projet se présentent sous la forme typologique suivante :

#### **Partie de bâtiment A (couvent et nouvelle partie de 4 étages - agrandissement)**

Studio = 11 unités (47 mètres carrés)  
Une chambre à coucher = 31 unités (60 mètres carrés)  
Deux chambres à coucher = 5 unités (76 mètres carrés)

-----  
Total = **47 unités**

#### **Partie de bâtiment B (nouvelle partie de six étages - agrandissement)**

Deux chambres à coucher = 15 unités (76 mètres carrés)  
Trois chambres à coucher = 15 unités (95 mètres carrés)  
Quatre chambres à coucher = 5 unités (108 mètres carrés)

-----  
Total = **35 unités**

### **Projet Global**

Studio = 11 unités (47 mètres carrés)  
Une chambre à coucher = 31 unités (60 mètres carrés)  
Deux chambres à coucher = 20 unités (76 mètres carrés)  
Trois chambres à coucher = 15 unités (95 mètres carrés)  
Quatre chambres à coucher = 5 unités (108 mètres carrés)

-----  
Total : **82 unités**

## Dérogations

L'octroi de la présente autorisation déroge aux points réglementaires suivants :

- À la hauteur en mètres et en étages, 4 et 6 au lieu de 3, respectivement de 13,8 mètres et 18,5 mètres, au lieu de 12,5 mètres (article 9);
- À l'alignement de construction qui se trouve légèrement en retrait par rapport aux bâtiments de référence adjacents à deux terrains de coin (article 52);
- À l'usage, l'habitation, le CPE et les bureaux ne sont pas autorisés dans les secteur d'équipements collectifs et institutionnels de catégorie E.5 (1) (article 124). Par contre, il est prévu de créer une nouvelle zone (0774) au Règlement d'urbanisme (01-275) afin d'autoriser ces usages;
- Au nombre minimum d'unités de stationnement à fournir cases, 15 cases au lieu de 44 unités (article 561).

## JUSTIFICATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande favorablement la demande pour les raisons suivantes :

- La réalisation du bâtiment d'habitation va permettre d'augmenter substantiellement l'offre en logement social dans un quartier particulièrement défavorisé en présentant une typologie variée s'adressant plus spécifiquement aux familles;
- La nouvelle fonction du couvent Sainte-Émélie vient assurer aussi la préservation et la pérennité de cet immeuble de prestige en accueillant des nouveaux usages qui s'apparentent très bien avec son historique d'occupation (habitation, bureaux, garderie) sans subir de travaux de transformation trop brutal pour son architecture d'inspiration "Second empire". De plus, le projet permet le regroupement d'activités et de services communautaires pour le bénéfice du secteur;
- La protection réglementaire accordée au statut d'immeuble significatif demeure toujours en vigueur, malgré le changement de vocation de l'édifice;
- La dérogation en matière du nombre d'unités de stationnement à fournir se compare à celle que l'on accorde pour les projets d'habitation comportant du logement social. Cet exemption s'explique par le faible taux de possession de véhicules de la clientèle défavorisée;
- La volumétrie de l'immeuble projeté (bâtiment B) se compare à celle des bâtiments d'habitation et culturels qui se trouvent du côté est de la rue Saint-Clément. Suite aux recommandations du Service d'urbanisme de la Ville de Montréal (SUM), la hauteur du bâtiment a été révisée à la baisse passant de sept à six étages;
- L'étude d'ensoleillement démontre que l'assombrissement des cours adjacentes à la limite nord du terrain survient seulement en matinée vers 8 h pour se rétablir complètement vers midi. Ce phénomène se produit durant toute l'année peu importe la saison. Toutefois, selon les simulations, le niveau de luminosité des propriétés voisines localisées du côté sud de la rue Lafontaine demeure sensiblement le même durant toute l'année, sans provoquer de période d'ombrage présente en permanence dans les cours. L'impact de la nouvelle construction sur les conditions d'ensoleillement

est donc modéré.

À sa séance du 4 mai 2021, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis une recommandation favorable à cette demande.

La DAUSE recommande favorablement le projet de transformation et d'occupation en proposant d'assortir la présente demande d'autorisation des conditions suivantes :

- Soumettre l'émission du permis de transformation, le plan d'aménagement des espaces extérieurs ainsi que l'alignement de construction à la procédure d'approbation prévue au titre VIII du règlement d'urbanisme (PIIA).

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Conseil d'arrondissement (CA) - Demande au conseil d'agglomération d'adopter le règlement

- Comité exécutif (CE) - Inscription à l'ordre du jour du conseil d'agglomération pour avis de motion
- Conseil municipal (CM) - Orientation pour l'adoption du règlement
- Conseil d'agglomération (CG) - Avis de motion et adoption du projet du règlement
- Conseil d'agglomération (CG) - Adoption du règlement
- Parution d'un avis public et entrée en vigueur du règlement

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Cette demande est conforme aux dispositions du paragraphe 4 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et au Plan d'urbanisme.

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

## **VALIDATION**

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

---

## Autre intervenant et sens de l'intervention

---

### Parties prenantes

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Carl BOUDREAU  
Conseiller en aménagement - Division de  
l'urbanisme

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-07-27

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Pierre-Paul SAVIGNAC  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux  
entreprises en arrondissement



**Dossier # : 1214252001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division des sports_des loisirs et du développement social  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Autoriser l'occupation du domaine public pour divers événements et édicter des ordonnances permettant la fermeture de rues, le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur, la consommation et la vente de nourriture et de boissons alcooliques ou non ainsi que la vente d'articles promotionnels reliés à l'événement, pour l'année 2021. |

**Je recommande :**

1. D'autoriser et de ratifier l'occupation du domaine public selon les sites et les horaires identifiés dans le Tableau des événements sur le domaine public 2021 (partie 2);
2. D'édicter, en vertu du Règlement sur le bruit (R.R.V.M., c. B-3, article 20), l'ordonnance jointe à la présente permettant le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur selon les sites et les horaires identifiés dans le Tableau des événements sur le domaine public 2021 (partie 2);
3. D'édicter, en vertu du Règlement sur la circulation et le stationnement (R.R.V.M., chapitre C-4.1, article 3, alinéa 8), l'ordonnance jointe à la présente permettant la fermeture de rues ou le ralentissement de la circulation, selon les sites et les horaires identifiés dans le Tableau des événements sur le domaine public 2021 (partie 2).

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-05-28 07:42

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement





**Dossier # : 1214252001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division des sports_des loisirs et du développement social  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Autoriser l'occupation du domaine public pour divers événements et édicter des ordonnances permettant la fermeture de rues, le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur, la consommation et la vente de nourriture et de boissons alcooliques ou non ainsi que la vente d'articles promotionnels reliés à l'événement, pour l'année 2021. |

**Je recommande :**

1. D'autoriser l'occupation du domaine public selon les sites et les horaires identifiés dans le Tableau des événements sur le domaine public 2021 (partie 3);
2. D'édicter, en vertu du Règlement sur le bruit (R.R.V.M., c. B-3, article 20), l'ordonnance jointe à la présente permettant le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur selon les sites et les horaires identifiés dans le Tableau des événements sur le domaine public 2021 (partie 3);
3. D'édicter, en vertu du Règlement sur la circulation et le stationnement (R.R.V.M., c. C-4.1, article 3, alinéa 8), l'ordonnance jointe à la présente permettant la fermeture de rues ou d'entraves à la circulation selon les sites et les horaires identifiés dans le Tableau des événements sur le domaine public 2021 (partie 3).

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-06-16 09:02

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement

**Dossier # : 1214252001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division des sports_des loisirs et du développement social  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Autoriser l'occupation du domaine public pour divers événements et édicter des ordonnances permettant la fermeture de rues, le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur, la consommation et la vente de nourriture et de boissons alcooliques ou non ainsi que la vente d'articles promotionnels reliés à l'événement, pour l'année 2021. |

**Je recommande :**

1. D'autoriser et de ratifier l'occupation du domaine public selon les sites et les horaires identifiés dans le Tableau des événements sur le domaine public 2021 (partie 4).
2. D'édicter, en vertu du Règlement sur le bruit (R.R.V.M., c. B-3, article 20), l'ordonnance jointe à la présente permettant le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur selon les sites et les horaires identifiés dans le Tableau des événements sur le domaine public 2021 (partie 4).
3. D'édicter, en vertu du Règlement sur la circulation et le stationnement (R.R.V.M., chapitre C-4.1, article 3, alinéa 8), l'ordonnance jointe à la présente permettant la fermeture de rues ou le ralentissement de circulation, selon les sites et les horaires identifiés dans le Tableau des événements sur le domaine public 2021 (partie 4).
4. D'édicter, en vertu du Règlement concernant la paix et l'ordre sur le domaine public (R.R.V.M., c. P-1, articles 3 et 8), l'ordonnance jointe à la présente permettant de vendre et de consommer, selon les sites et les horaires identifiés dans le Tableau des événements sur le domaine public 2021 (partie 4), des articles promotionnels reliés à cet événement, de la nourriture et des boissons alcooliques ou non, dans des kiosques aménagés à cet effet.

|                  |                      |                            |
|------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Signé par</b> | Pierre-Paul SAVIGNAC | <b>Le</b> 2021-07-28 14:41 |
|------------------|----------------------|----------------------------|

**Signataire :**

Pierre-Paul SAVIGNAC

Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1214252001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division des sports_des loisirs et du développement social  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Autoriser l'occupation du domaine public pour divers événements et édicter des ordonnances permettant la fermeture de rues, le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur, la consommation et la vente de nourriture et de boissons alcooliques ou non ainsi que la vente d'articles promotionnels reliés à l'événement, pour l'année 2021. |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

**VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Richard RIOPEL  
Agent (e) de développement d'activités cultu-relles  
physiques et sportives



**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1214252001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division des sports_des loisirs et du développement social  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Autoriser l'occupation du domaine public pour divers événements et édicter des ordonnances permettant la fermeture de rues, le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur, la consommation et la vente de nourriture et de boissons alcooliques ou non ainsi que la vente d'articles promotionnels reliés à l'événement, pour l'année 2021. |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Le conseil d'arrondissement peut autoriser la tenue d'événements ayant lieu sur le domaine public et, à cette fin, permettre de déroger à la réglementation municipale. Pour la réalisation de ces événements, des ordonnances sont édictées et permettent de déroger aux règlements suivants :

- Règlement sur le bruit, 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, alinéa 8.

Toutefois, compte tenu que la situation d'urgence sanitaire actuelle, la réalisation de ces événements est conditionnelle à l'approbation du CCMU et de la Direction régionale de santé publique. Un cahier de charge, rédigé par chacun des promoteurs, contenant les mesures de distanciation sociale et les mesures sanitaires doit être approuvé par ces instances avant qu'un permis ne soit émis.

**VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Richard RIOPEL  
Agent (e) de developpement d'activites cultu-relles  
physiques et sportives

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1214252001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division des sports_des loisirs et du développement social  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Autoriser l'occupation du domaine public pour divers événements et édicter des ordonnances permettant la fermeture de rues, le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur, la consommation et la vente de nourriture et de boissons alcooliques ou non ainsi que la vente d'articles promotionnels reliés à l'événement, pour l'année 2021. |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

**VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Richard RIOPEL  
Agent (e) de developpement d'activites cultu-relles  
physiques et sportives





**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1214252001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division des sports_des loisirs et du développement social  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Autoriser l'occupation du domaine public pour divers événements et édicter des ordonnances permettant la fermeture de rues, le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur, la consommation et la vente de nourriture et de boissons alcooliques ou non ainsi que la vente d'articles promotionnels reliés à l'événement, pour l'année 2021. |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Le conseil d'arrondissement peut autoriser la tenue d'événements ayant lieu sur le domaine public et, à cette fin, permettre de déroger à la réglementation municipale. Pour la réalisation de ces événements, des ordonnances sont édictées et permettent de déroger aux règlements suivants :

- Règlement sur le bruit, 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, alinéa 8.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**CA20 270016** (1206612001) : Autoriser l'occupation du domaine public pour divers événements et édicter des ordonnances permettant la fermeture de rues, le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur, la consommation et la vente de nourriture et de boissons alcooliques ou non ainsi que la vente d'articles promotionnels reliés à l'événement, pour l'année 2020.

Voir aussi tous les sommaires addenda se rattachant à ce dossier.

**DESCRIPTION**

Tout au long de l'année, des événements ont lieu dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et requièrent l'approbation du conseil d'arrondissement.

**JUSTIFICATION**

La présentation d'événements sur le domaine public s'inscrit dans une perspective d'amélioration de la qualité de vie des citoyens montréalais. Dans certains cas, ils

contribuent à l'épanouissement de la population en permettant aux citoyens de se rencontrer et d'établir des contacts humains dans un cadre convivial; ils permettent aux touristes de découvrir une ville dynamique et chaleureuse par l'accueil de ses citoyens; dans d'autres cas, ils permettent une visibilité nationale et internationale de la ville. Les événements sur le domaine public sont gratuits et accessibles à tous. Afin de les réaliser, plusieurs autorisations sont nécessaires. Par exemple, le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur permettra la présentation de divers spectacles tout en contribuant, entre autres, à la familiarisation avec les autres cultures; tandis que la vente d'aliments et d'articles promotionnels, reliés à l'événement, permettra aux organismes l'autofinancement des événements.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Les coûts reliés aux services requis par la Ville pour le soutien à la réalisation d'événements sont assumés à même les budgets de fonctionnement des directions et des services concernés.

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Une meilleure qualité de vie pour les citoyens touchés.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Les événements approuvés seront soumis pour avis aux différents services, directions et intervenants, pour approbation des mesures de sécurité et des plans d'installations. Ils seront balisés en conformité avec la réglementation municipale et les encadrements administratifs d'usage. De plus, une « Autorisation de présentation d'un événement sur le domaine public » sera remise à chacun des promoteurs lorsque l'avenant d'assurance responsabilité civile sera complété.

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Dans le contexte de pandémie, il est difficile de confirmer si les événements auront besoin d'ajustement ou d'adaptation. Également, selon l'évolution de l'état de la situation et les mesures à mettre en place édictées par décret gouvernemental, les événements pourraient se voir reportés ou annulés.

Le promoteur de chacun des événements devra également établir un plan de relance en conformité avec les directives de la Direction régional de santé publique de Montréal et le palier d'alerte établi par le gouvernement du Québec.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Les promoteurs annonceront leurs événements dans les quotidiens, le journal de quartier, les feuillets paroissiaux ou autres.

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Réalisation des événements.

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

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

## **VALIDATION**

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

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

#### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Richard RIOPEL  
Agent de développement d'activités culturelles,  
physiques et sportives

#### **ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-04-23

Nabiha NEMR  
C/s sports loisirs et développement social

---

#### **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Patricia PLANTE  
directeur(trice) - cult., sp., lois. & dev.soc. en  
arrondissement



**Dossier # : 1218208001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Édicter une ordonnance exemptant le propriétaire du bâtiment situé au 575, rue Joliette, de l'obligation de fournir deux unités de stationnement, en vertu du Règlement sur les exemptions en matière de stationnement (5984) modifié (demande de permis 3002935674) |

**JE RECOMMANDE :**

D'édicter une ordonnance en vertu du Règlement sur les exemptions en matière de stationnement (5984), exemptant le propriétaire de l'immeuble situé aux 575, rue Joliette de l'obligation de fournir deux unités de stationnement qu'exige le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) et d'accepter la somme de 7 000 \$ à titre de fonds de compensation.

**Signé par** Pierre-Paul SAVIGNAC **Le** 2021-08-03 14:15

**Signataire :**

Pierre-Paul SAVIGNAC

---

Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises

**IDENTIFICATION****Dossier # :1218208001**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Édicter une ordonnance exemptant le propriétaire du bâtiment situé au 575, rue Joliette, de l'obligation de fournir deux unités de stationnement, en vertu du Règlement sur les exemptions en matière de stationnement (5984) modifié (demande de permis 3002935674) |

**CONTENU****CONTEXTE**

Une demande a été déposée en vertu de l'article 1 du Règlement exemptant certaines personnes de l'obligation de fournir et maintenir des unités de stationnement requises par le règlement exigeant des unités de stationnement (5984), modifié.

La demande vise un bâtiment de 11 étages comportant 138 logements avec 48 cases de stationnement extérieur.

En vertu de l'article 561 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), le projet exige un minimum de 69 unités de stationnement.

Toutefois, il y a présentement 48 unités de stationnement en droit acquis et le projet prévoit le retrait de 2 cases sur les plans de construction.

Afin de se soustraire aux unités de stationnement manquantes, une contribution au fonds de compensation est requise. À cet effet, le conseil d'arrondissement peut octroyer, par ordonnance, une exemption en matière d'unités de stationnement exigées en vertu du Règlement sur les exemptions en matière d'unités de stationnement (5984), modifié.

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

L'Office municipal d'habitation de Montréal souhaite se soustraire à l'obligation de maintenir deux unités de stationnement exigées par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275). Cette requête fait suite à un projet d'implantation d'une génératrice pour alimenter le bâtiment principal en cas de rupture du courant. L'Office municipal d'habitation de Montréal préfère recourir à la procédure des fonds de compensation plutôt que fournir les unités requises.

**JUSTIFICATION**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande l'édition de l'ordonnance considérant que :

- La demande concerne deux cases de stationnement qui n'induit pas de pression induite sur l'espace de stationnement sur rue;
- Le projet d'installer une génératrice à l'emplacement des cases de stationnement permet d'assurer la sécurité du bâtiment en cas de panne de courante sans avoir à exécuter des travaux coûteux à l'intérieur;
- La grande majorité des résidents du bâtiment dont l'Office municipal d'habitation de Montréal est propriétaire ne possède pas de véhicule.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

La contribution au fonds de compensation s'élève à 7000 \$

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Retrait de voiture sur le domaine privé.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement

- Publication de l'ordonnance sur le site Internet de l'arrondissement.

### **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**

Gabriel LAFORCE  
Agent technique en urbanisme

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-07-28

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Pierre-Paul SAVIGNAC  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux  
entreprises en arrondissement



**Dossier # : 1215378001**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le projet particulier PP27-0303 afin d'autoriser la démolition d'une partie du bâtiment et le redéveloppement de l'immeuble situé au 6085, rue Sherbrooke Est (site de l'ancien hôpital Grace Dart) |

JE RECOMMANDE:

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (RCA02-27009), la présente résolution visant la démolition d'une partie du bâtiment situé au 6085, rue Sherbrooke Est afin de permettre le redéveloppement de l'immeuble à des fins résidentielles sur les lots 2 282 000, 2 282 001, 2 282 002, 2 282 004, 2 282 005, 2 282 006, 2 282 007, 2 282 008, 2 282 009, 2 282 010, 2 282 011, 2 282 012, 2 282 013, 2 282 015, 2 282 016, 2 282 017, 2 282 018, 2 282 019, 2 282 020, 2 282 021, 2 282 024 et 2 282 235.

À cette fin, il est permis de déroger à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), et ce, selon les dispositions suivantes:

### Interprétation

1. La mention « document de présentation » fait référence au document intitulé « PROJET ÎLOT GRACE DART » conçu par la firme PROVENCHER\_ROY et daté du 22 mars 2021.
2. Les bâtiments et les parties de bâtiments sont identifiés à la p. 48 du document de présentation.

**Hauteur**

3. Malgré l'article 9 du Règlement 01-275, la hauteur maximale autorisée d'un bâtiment est de 6 étages et 22 m.

4. Malgré l'article 16, la hauteur en mètres d'un bâtiment peut être mesurée à la façade du bâtiment, du niveau du sol jusqu'en son point le plus élevé.

5. Malgré l'article 21, les constructions suivantes peuvent dépasser les hauteurs maximales en mètres et en étages prescrites:

- a. une construction hors toit abritant un espace commun, sous réserve des retraits prescrits;
- b. une cage d'escalier ou d'ascenseur, en respectant un retrait minimum de 1 m par rapport à une façade;
- c. une terrasse et un garde-corps, sans retrait.

6. L'article 26 ne s'applique pas.

### **Taux d'implantation**

7. Malgré l'article 40,

- a. le taux d'implantation minimum est de 0;
- b. le taux d'implantation maximum peut être calculé sur la superficie du territoire d'application plutôt que sur la superficie de chacun des lot.

### **Alignement de construction et marges**

8. Les articles 52 à 70 relatifs à l'alignement de construction ne s'appliquent pas.

- a. Un nouveau plan de façade doit se trouver à un minimum de
  - i. 12 m d'une limite avant de terrain donnant sur la rue Sherbrooke;
  - ii. 2 m d'une limite avant de terrain donnant sur la rue Du Quesne;
  - iii. 5 m d'une limite avant de terrain donnant sur l'avenue de la Pépinière.

### **Usages**

9. Malgré l'article 124, les catégories d'usages suivantes sont autorisées:

- a. H.7;
- b. C.3(2) selon les conditions de la classe B.

10. L'article 160 ne s'applique pas.

11. Le rez-de-chaussée de la partie de bâtiment B5 ne doit pas être occupé par un logement.

### **Plantation**

12. Malgré l'article 381, il est autorisé d'abattre les 39 arbres identifiés à la p.84 du document de présentation.

Malgré le premier alinéa, un arbre ne peut pas être abattu s'il se trouve sur le domaine public.

13. Malgré l'article 384, le nombre minimum d'arbres à planter est de :

- a. 5 sur le terrain du bâtiment A;
- b. 37 sur le terrain du bâtiment B.

### **Café-terrasse**

14. Malgré les articles 413.9 et 413.11, un café-terrasse rattaché à un restaurant ou une épicerie est autorisé dans toutes les cours.

### **Stationnement**

15. Malgré les articles 555, 556 et 561, le nombre maximum d'unité de stationnement par logement est de:

- a. 0,55 sur le terrain du bâtiment A;
- b. 1,1 sur le terrain du bâtiment B.

Malgré les articles 606 et 607, une unité de stationnement peut être implantée sur l'un ou l'autre des lots inclus dans le territoire d'application.

### **Logement abordable**

16. Malgré la section IV du règlement 20-041, l'entente conclue conformément à ce règlement doit prévoir :

- a. pour la superficie résidentielle du volet privé construite sur les lots 2 282 006 à 2 282 021 et 2 282 024, des exigences en logement abordable conformes à l'article 18 et calculées sur la base d'une zone de logement abordable 2;
- b. pour la superficie résidentielle du volet privé construite sur les lots 2

282 000 à 2 282 005 et 2 282 235, des exigences en logement abordable conformes à l'article 22.

### **Conditions supplémentaires**

17. Les sections de bâtiment pouvant être démolies sont limitées aux sections identifiées aux pages 34, 35 et 48 du document de présentation.

18. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement du bâtiment, une modification d'une caractéristique architecturale ou l'aménagement des espaces extérieurs, lorsqu'il s'agit de travaux visibles depuis un endroit sur le terrain, une approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architectural est requise en vertu du Titre VIII du Règlement 01-275.

En plus des critères prévus aux articles 669 du Règlement 01-275, le projet doit être représentatif de la proposition décrite dans le document de présentation et prendre en considération les recommandations de l'avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger du 9 avril 2021.

19. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de transformation, une entente entre le propriétaire et la Ville doit être ratifiée relativement l'occupation d'un espace, à des fins d'activités communautaires ou socioculturelles.

### **Garanties financières**

20. La délivrance d'un permis de construction ou de transformation pour le bâtiment B est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 532 820 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction du bâtiment soient complétés.

Si les travaux ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution et aux plans adoptés conformément au Titre VIII du Règlement 01-275, la Ville peut encaisser la garantie afin de faire réaliser les travaux ou à titre de pénalité.

21. Dans le cas où la condition énoncée à l'article 19 de la présente résolution n'est pas rencontrée au moment de la délivrance d'un premier permis de construction ou de transformation, la délivrance de ce premier permis est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000 \$.

Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que la condition énoncée à l'article 19 soit respectée.

Si la condition énoncée à l'article 19 n'est pas respectée, dans le délai de validité du permis, la Ville peut encaisser la garantie à titre de pénalité.

22. Les travaux autorisés par la présente résolution doivent débuter dans les 60 mois

suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation qui fait l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

### **Clauses pénales**

Toute disposition non compatible avec les dispositions contenues dans la présente résolution ne s'applique pas. Toute autre disposition non incompatible continue de s'appliquer.

À défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (RCA02-27009), s'appliquent.

|                  |                      |                            |
|------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Signé par</b> | Pierre-Paul SAVIGNAC | <b>Le</b> 2021-07-27 16:08 |
|------------------|----------------------|----------------------------|

**Signataire :**

Pierre-Paul SAVIGNAC

---

Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1215378001**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le projet particulier PP27-0303 afin d'autoriser la démolition d'une partie du bâtiment et le redéveloppement de l'immeuble situé au 6085, rue Sherbrooke Est (site de l'ancien hôpital Grace Dart) |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Suite à l'adoption d'un premier projet de résolution à la séance du conseil d'arrondissement du 7 juin 2021, une modification est apportée à l'article 16 de la résolution relativement à l'identification des lots assujettis à la création d'une zone de logements abordables aux fins d'application du Règlement 20-041.

**Modification**

L'article 16 de la résolution est modifié :

- au paragraphe a. par le remplacement du numéro de lot "2 282 000" par le numéro "2 282 006".
- au paragraphe b. par le remplacement du numéro de lot "2 282 235" par les numéros "2 282 000 à 2 282 005 et 2 282 235".

Cette modification est nécessaire puisque les lots 2 282 000 à 2 282 005 ne sont pas visés par la modification au Plan d'urbanisme (dossier 1215378004), car des hauteurs maximales de douze étages y sont déjà autorisées. La création d'une zone de logements abordables en vertu de l'article 18 du Règlement 20-041 ne s'applique donc pas.

Cette modification a été présentée dans le cadre de la consultation publique.

**VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

François MIHOS  
Conseiller en aménagement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1215378001**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le projet particulier PP27-0303 afin d'autoriser la démolition d'une partie du bâtiment et le redéveloppement de l'immeuble situé au 6085, rue Sherbrooke Est (site de l'ancien hôpital Grace Dart) |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Une demande de projet particulier a été soumise dans le but de convertir le site de l'ancien hôpital Grace Dart, sis au 6085, rue Sherbrooke Est, en projet résidentiel. Le bâtiment, vacant depuis plus d'une dizaine d'années, est identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (PU) comme « *bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle* ». Toute intervention significative sur le site requiert donc un avis du Conseil du patrimoine de la Ville de Montréal.

Le site est bordé par la rue Sherbrooke Est au sud, la rue Du Quesne à l'ouest, l'avenue de la Pépinière à l'est et la limite arrière d'une rangée d'immeubles ayant front sur l'avenue Alfred-Pellan au nord.

Le projet, ayant fait l'objet de deux avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) le 13 octobre 2020 et le 6 avril 2021 (extrait de procès-verbaux en pièces jointes), prévoit une bonification de la hauteur en étages, jusqu'à six, et requiert une modification au PU (dossier 1215378004 ) qui limite la hauteur à trois étages, mais uniquement sur une partie du site en bordure de la rue Du Quesne, la majorité du site autorise une hauteur de 12 étages.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**DESCRIPTION**

La proposition de développement prévoit la démolition de certaines parties du bâtiment principal, en l'occurrence une annexe technique située à l'arrière du pavillon.

La partie démolie fait place à la constitution d'un passage permettant de cheminer à pied à travers le site, entre la rue Du Quesne et l'avenue de la Pépinière, derrière le bâtiment existant. Ce lien sera également bordé par un bâtiment d'habitations projeté sur la partie arrière du site. Un espace commercial est prévu dans la section du bâtiment historiquement destinée à accueillir une résidence pour les infirmières. À l'interface de l'avenue de la Pépinière, devant l'espace commercial, on retrouve une placette qui sera aménagée et accessible au public. Un bâtiment destiné à accueillir des logements sociaux implanté près de l'intersection de la rue Sherbrooke Est et de la rue Du Quesne vient compléter l'ensemble.



Le projet compte 350 logements au total et intègre 20 % de logements sociaux pour un total d'environ 53 unités auxquelles s'ajoutent 297 unités locatives réparties dans le bâtiment existant (46) et dans le nouveau bâtiment (251). Les obligations liées à l'inclusion de logement abordables seront remplies par une compensation financières selon les dispositions du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041)*.

Dans sa partie la plus haute, le nouveau bâtiment atteint six étages. Le terrain accueillant ce nouveau bâtiment et le bâtiment existant présente un taux d'implantation de 34 % et un coefficient d'occupation du sol (densité) de 1,5. La proportion des espaces verts se chiffre à 61 %.

Le bâtiment occupé par des logements sociaux atteint pour sa part cinq étages et le taux d'implantation du terrain qui l'accueille est de 45 %, alors que le coefficient d'occupation du sol (densité) est de 2,1. La proportion de superficie végétalisée du terrain est de 56 %.

Le projet prévoit l'abattage de 39 arbres identifiés à la p. 84 du document de présentation (en pièce jointe) et dans l'étude de caractérisation du couvert arboricole (annexe 2 de l'étude en pièce jointe) dont certains sont situés dans l'aire d'implantation d'un bâtiment ou poussent à travers une clôture.

Au total, 178 cases de stationnement souterraines pour voitures sont prévues, conformément à la réglementation (0,5 par logement + 4 cases dédiées à la surface commerciale), alors que 679 espaces de stationnement pour vélos seront aménagés (2,3 par logement).

Les conclusions d'une étude de circulation proposent essentiellement des interventions sur le domaine public. Ces conclusions seront évaluées par la Division des études techniques de l'arrondissement afin de déterminer les actions à prendre.

### **Dérogations à la réglementation d'urbanisme**

Le projet est dérogatoire à certaines dispositions de la réglementation d'urbanisme :

#### **Hauteur en mètre et en étage d'un bâtiment (article 9)**

La hauteur proposée atteint 6 étage et 22 m alors que la réglementation la limite à 4 étages et 12,5 m.

#### **Construction au toit (article 21)**

Le projet prévoit l'installation d'équipement et de construction au toit du bâtiment:

- une construction abritant un espace commun;
- une cage d'escalier avec un retrait de 1 m plutôt que 3 m;
- une terrasse et un garde-corps, sans retrait.

#### **Règle d'insertion pour la hauteur d'un bâtiment (article 26)**

Le bâtiment de coin est plus bas que le bâtiment adjacent.

### **Le taux d'implantation minimum (article 40)**

Le taux d'implantation minimum de 30 % est porté à 0 afin de permettre la démolition de certaines parties du bâtiment préalablement aux travaux d'agrandissement.

### **Alignement de construction (articles 52 à 70)**

Les dispositions relatives à l'alignement de construction ne s'appliquent pas. Des marges minimales avant sont exigées :

- 12 m face à la rue Sherbrooke Est;
- 2 m face à la rue Du Quesne;
- 5 m face à l'avenue de la Pépinière.

### **Usages autorisés (article 124)**

Ajout des catégories d'usages H.7 et C.3(2)

### **Emplacement d'une entrée d'établissement commercial (article 160)**

Afin de permettre l'aménagement d'une entrée d'établissement commercial dans le prolongement d'une rue résidentielle.

### **Abattage d'arbres (article 381)**

Afin de permettre l'abattage de 39 arbres.

### **Plantation d'arbres sur un terrain (article 384)**

La présence de 115 arbres est prévue alors que la réglementation (nouveau Règlement 01-275-136) en exige 202. La réglementation préalable en exigeait 51.

### **Aménagement d'un café-terrasse (articles 413.9 et 413.11)**

Afin de permettre, dans toutes les cours, l'aménagement d'une terrasse liée à une épicerie ou à un restaurant.

### **L'emplacement d'une unité de stationnement (articles 555, 556, 561, 606 et 607)**

Afin de permettre l'emplacement d'une unité de stationnement sur l'un ou l'autre des lots prévus au projet, sans déroger au nombre maximum d'unités permises sur le site.

### **Modification du Plan d'urbanisme (PU)**

Une modification au PU est requise :

- autoriser une hauteur de six étages dans l'actuel secteur 14-06 alors que le Plan d'urbanisme la limite à trois.

La modification du PU (dossier 1215378004) a fait l'objet de deux demandes d'avis au Comité mixte (Conseil du patrimoine/Comité Jacques-Viger) le 2 octobre 2020 et le 9 avril 2021 (voir avis en pièces jointes).

### **Condition supplémentaire liée au Règlement 20-041**

Des exigences supplémentaires en logement abordable sont prévues pour la partie du projet située sur les lots 2 282 000 à 2 282 021 et 2 282 024. En effet, la modification au Plan d'urbanisme requise pour ce projet doit donner lieu à l'ajout de telles exigences (voir dossier 1215378004). Pour cela, le conseil municipal doit modifier le règlement 20-041. En raison des calendriers des instances, cette modification ne peut être complétée avant l'adoption de la présente résolution. Les exigences qui seront ajoutées au règlement 20-041 sont donc intégrées, à l'avance, à même la présente résolution.

## **JUSTIFICATION**

Il est à noter que l'actuelle demande porte sur l'octroi des dérogations. Le projet sera soumis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relativement, entre autres, à l'apparence des bâtiments et à l'aménagement des espaces extérieurs, et sera réévalué par le CCU avant l'émission du permis de construction. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a analysé la demande en fonction du milieu environnant, de la réglementation et de l'intérêt public et estime que la réalisation du projet est souhaitable pour les raisons suivantes :

- Le projet n'induit pas d'impact négatif substantiel sur le voisinage ou sur le cadre bâti existant;
- Le projet favorise la perméabilité du site, en intégrant une voie piétonne et une esplanade accessibles au public;
- Le projet permet de valoriser l'utilisation d'un immeuble patrimonial présentement sous-utilisé, en favorisant sa mise en valeur et son intégration dans le paysage;
- L'ajout d'environ 300 logements permet de densifier un site à proximité d'une station de métro et d'en favoriser une utilisation optimale;
- L'implantation des bâtiments favorise le maintien des arbres existants et permet l'aménagement de vastes espaces verts intégrant des espaces dédiés à l'agriculture urbaine;
- Le projet permet de bonifier l'offre de logements locatifs, de logements familiaux et de logements sociaux.

À sa séance du 6 avril 2021, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande.

À sa séance du 9 avril 2021, Comité mixte a émis un avis favorable à la demande avec certaines recommandations.

La DAUSE est favorable à la présente demande avec la recommandation suivante :

- Intégration d'une composante communautaire au rez-de-chaussée d'un bâtiment afin de contribuer à la mixité et à l'animation du site.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

bonification de l'offre de logements locatifs, de logements familiaux et de logements sociaux

- valorisation d'un immeuble patrimonial sous utilisé
- densification d'un site à proximité d'une station de métro permettant d'en favoriser une utilisation optimale

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

**Le projet particulier contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.**

- Adoption du premier projet de résolution;
- Consultation publique sur le projet;
- Adoption du second projet de résolution;
- Demande d'approbation référendaire (le cas échéant);
- Adoption de la résolution;
- Si requis, tenue d'un registre;
- Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
- Émission de permis.

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Cette demande est conforme aux dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-27009) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ainsi qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

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

### **VALIDATION**

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

---

#### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

#### **Parties prenantes**

Lecture :

---

#### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

François MIHOS  
Conseiller en aménagement

#### **ENDOSSÉ PAR**

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

Le : 2021-05-13

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant

**Dossier # : 1215378002**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme        |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le projet particulier PP27-0304 afin d'autoriser la démolition du bâtiment et le redéveloppement de l'immeuble situé au 4500, rue Hochelaga |

**JE RECOMMANDE:**

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (RCA02-27009), la résolution autorisant le projet particulier PP27-0304 en vue de permettre la démolition d'un bâtiment commercial situé au 4500, rue Hochelaga et la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot 1 879 326.

À cette fin, il est permis de déroger à certaines dispositions du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeu et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055) et du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) selon les dispositions suivantes:

**Interprétation**

1. La mention « document de présentation » fait référence au document intitulé « CANOË Projet de redéveloppement du 4500 rue Hochelaga » conçu par les firmes ADHOC ARCHITECTES et AEDIFICA et daté du 22 février 2021.

Les phases de construction sont identifiées à la p. 96 du document de présentation.

À moins d'indications contraires, l'ordre de construction des phases n'a pas à respecter la numérotation.

2. Malgré l'article 5 du Règlement 01-275, la définition suivante s'applique à une cour avant :

« cour avant » : un espace au sol compris entre la limite avant, les limites latérales d'un terrain et un plan de façade principal et ses prolongements.

- 2.1 Malgré la constitution de lots distincts sur le territoire d'application, la conformité à la réglementation peut être établie à partir de la superficie du lot 1 879

326, en excluant une portion de terrain, équivalente à 10 % de la superficie du lot, destinée à être cédée à des fins de parcs en vertu du Règlement 17-055.

Dispositions relatives au règlement 17-055 :

3. Malgré les articles 3, 4, 5 et 11 du Règlement 17-055, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement, selon les dispositions suivantes, une partie de terrain qui, de l'avis de la Ville, convient à l'établissement d'un parc, d'un terrain de jeu ou d'une place publique :

- a. une superficie équivalente à un minimum de 2,5 % du lot 1 879 326 dans les 24 mois suivant la délivrance d'un permis de construction ou de transformation pour la phase 5;
- b. une superficie équivalente à 10 % de la superficie du lot 1 879 326, incluant la superficie visée au paragraphe a, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2029.

Le présent article ne s'applique pas à une partie de site où est prévue la construction de logements sociaux ou communautaires.

Dispositions relatives au Règlement 01-275 :

Hauteur

4. Malgré les articles 9 et 10, la hauteur maximale autorisée d'un bâtiment est de 10 étages et 44 m.

5. Malgré l'article 16, la hauteur en mètres d'un bâtiment peut être mesurée à la façade du bâtiment du niveau du sol, jusqu'en son point le plus élevé.

6. Malgré l'article 21, les constructions suivantes peuvent dépasser les hauteurs maximales en mètres et en étages prescrites :

- a. une construction hors toit abritant un espace commun et une dépendance, sous réserve des retraits prescrits;
- b. une terrasse et une serre, sans retrait.

Densité

7. Malgré l'article 34, la densité maximale autorisée est de 4.

8. Malgré l'article 40, le taux d'implantation minimum est de 0.

Alignement de construction et marges

9. Les articles 52 à 70, relatifs à l'alignement de construction ne s'appliquent pas.

10. La marge latérale minimum est de 2 m.

11. Malgré l'article 75, la marge arrière minimum est de 2 m.

Usages

12. Malgré l'article 124, seuls les usages ou catégories d'usages suivants sont autorisés :

- a. H.7;
- b. C.2 selon les conditions de la classe C;
- c. culture de végétaux;
- d. salle d'exposition;
- e. salle de spectacles.

13. Un débit de boissons alcooliques est autorisé uniquement s'il est complémentaire à une salle d'exposition ou une salle de spectacles.

14. Malgré les articles 129.1 et 167, les activités liées à un usage « épicerie » et « culture de végétaux » peuvent se faire à l'extérieur et sur le toit d'un bâtiment.

15. L'article 150 ne s'applique pas.

16. Malgré les articles 158, 162 188 et 189, la limitation de superficie pour un usage « épicerie » et pour les usages qui y sont reliés est de 5 000 m<sup>2</sup>.

17. L'article 160 ne s'applique pas.

18. L'article 161.1 ne s'applique pas.

19. Le paragraphe 1<sup>o</sup> de l'article 190 ne s'applique pas.

20. Un local situé face à la rue Hochelaga au rez-de-chaussée de la partie de bâtiment inclus dans la phase 6, doit être occupé par un des usages suivants :

- a. activité communautaire ou socioculturelle;
- b. bibliothèque;
- c. maison de la culture;
- d. musée;
- e. salle d'exposition;
- f. salle de spectacle.

La superficie occupée par un usage ou une combinaison d'usages énoncés au premier alinéa doit être d'un minimum de 300 m<sup>2</sup>.

#### Occupation des espaces extérieurs

21. Malgré l'article 343, la vente et l'étalage sont autorisés dans une autre cour.

22. Malgré les articles 413.9 et 413.13, un café-terrace rattaché à un restaurant ou une épicerie est autorisé dans une autre cour.

- a. La superficie d'un café-terrace rattaché à un restaurant ne doit pas excéder 100 % de la superficie occupée par l'établissement.

#### Conditions supplémentaires

23. Les logements sociaux exigés en vertu du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041), doivent être construits au plus tard lors de la troisième phase.



Suite à la délivrance des permis pour les deux premières phases, aucun permis de construction ou de transformation autorisant l'ajout de nouveaux logements ne pourra être délivré avant le permis autorisant l'ajout des logements sociaux mentionnés au premier alinéa

Le présent article ne s'applique pas si les programmes de financement desquels la construction de ces logements sociaux dépend ne rendent pas disponibles les sommes nécessaires à leur réalisation.

24. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement du bâtiment, une modification d'une caractéristique architecturale ou l'aménagement des espaces extérieurs, lorsqu'il s'agit de travaux visibles depuis un endroit sur le terrain, une approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architectural est requise en vertu du Titre VIII du Règlement 01-275.

En plus des critères prévus à l'article 669 du Règlement 01-275, le plan doit ;

- a. être représentatif de la proposition décrite dans le document de présentation;
- b. prendre en considération les recommandations de l'avis du Comité Jacques-Viger du 5 mars 2021;
- c. favoriser l'aménagement d'une bande de terrain végétalisée et la plantation d'arbres devant un plan de façade donnant sur la rue Hochelaga.

25. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de transformation pour la sixième phase, une entente entre le propriétaire et la Ville doit être ratifiée relativement à l'aménagement et l'utilisation, à des fins publics, d'un passage piéton.

#### Garanties financières

26. La délivrance d'un certificat de démolition visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 856 482 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction d'une première phase soient complétés.

Si les travaux de démolition et de construction ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution et aux plans adoptés conformément au Titre VIII du Règlement 01-275, la Ville peut encaisser la garantie afin de faire réaliser les travaux ou à titre de pénalité.

27. La délivrance d'un permis de construction ou de transformation visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 5 000 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs soient complétés.

Si les travaux d'aménagement des espaces extérieurs ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution et aux plans adoptés conformément au Titre VIII du Règlement 01-275, la Ville peut encaisser la garantie afin de faire réaliser les travaux ou à titre de pénalité.

#### Délais de réalisation

28. Les travaux de démolition autorisés par la présente résolution doivent être complétés dans un délai de 24 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation

de démolition.

29. Les travaux de construction autorisés par la présente résolution doivent débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation qui fait l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

#### Clauses pénales

À défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (RCA02-27009), s'appliquent.

Toute disposition non compatible avec les dispositions contenues dans la présente résolution ne s'applique pas. Toute autre disposition non incompatible continue de s'appliquer.

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-07-16 08:53

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION****Dossier # :1215378002**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme        |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le projet particulier PP27-0304 afin d'autoriser la démolition du bâtiment et le redéveloppement de l'immeuble situé au 4500, rue Hochelaga |

**CONTENU****CONTEXTE**

Suite à l'adoption d'un premier projet de résolution à la séance du conseil d'arrondissement du 5 juillet 2021, une modification est apportée par l'ajout de l'article 2.1 relativement aux limites du territoire d'application de la réglementation.  
Modification

Ajout de l'article suivant:

*2.1 Malgré la constitution de lots distincts sur le territoire d'application, la conformité à la réglementation peut être établie à partir de la superficie du lot 1 879 326, en excluant une portion de terrain, équivalente à 10 % de la superficie du lot, destinée à être cédée à des fins de parcs en vertu du Règlement 17-055.*

La modification permet d'appliquer la réglementation municipale sur la totalité du site, plutôt que sur chacun des lots distincts qui seront éventuellement créés.

Cette modification a été présentée dans le cadre de la consultation publique.

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

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

François MIHOS  
Conseiller en aménagement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1215378002**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme        |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le projet particulier PP27-0304 afin d'autoriser la démolition du bâtiment et le redéveloppement de l'immeuble situé au 4500, rue Hochelaga |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Une demande de projet particulier (PPCMOI) a été déposée pour le développement d'un projet mixte (résidentiel-commercial).

Le site, situé à l'angle de l'avenue Bennett, est actuellement occupé par un bâtiment commercial d'un étage d'une superficie de 6 000 m<sup>2</sup> accueillant un centre de conditionnement physique.

La proposition requiert une modification au Plan d'urbanisme de Montréal relativement à la hauteur en étages autorisée. (dossier 1219037002)

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**DESCRIPTION**

Le projet prévoit la démolition du bâtiment et la construction par phases d'un projet comportant des bâtiments d'une hauteur variant de un à dix étages, incluant 950 unités d'habitation, 3 000 m<sup>2</sup> de superficie commerciale et 500 m<sup>2</sup> destinés à un équipement collectif. Le taux d'implantation proposé est de 60 % et la densité oscille autour de 4. Sur le plan volumétrique, le projet se présente, au niveau du sol, comme six bâtiments reliés par le sous-sol. L'avenue Bennett est bordée par deux bâtiments de huit étages, comportant des modulations de hauteurs. Le bâtiment sis à l'intersection de la rue Hochelaga et de l'avenue Bennett, est destiné à accueillir une épicerie ainsi que des commerces de proximité et de restauration. La portion ouest du site est occupée, au centre, par deux bâtiments résidentiels de dix étages avec modulation. Au nord, en bordure de la rue Hochelaga, on retrouve un bâtiment de dix étages comprenant des espaces communs ainsi que des espaces à caractère collectif ouverts au public, et au sud, un bâtiment de neuf étages accueillant 160 logements sociaux.

Le site est traversé par une allée piétonne diagonale reliant la rue Hochelaga et l'avenue Bennett. Cette voie, réservée aux piétons et cyclistes, ne sera pas accessible aux véhicules

automobiles à l'exception des véhicules d'urgence. Elle sera bordée, à l'est, par une série de commerces, dont une garderie et à l'ouest, entre autres, par des espaces de « cotravail » et des ateliers d'artistes. L'allée ne sera pas cédée à la Ville, mais une servitude sera octroyée afin d'y assurer l'accès au public.

L'aménagement paysager prévoit plus de 5 000 m<sup>2</sup> de superficie végétalisée, dont 1 442 m<sup>2</sup> en pleine terre. Des toits verts aménagés pour l'agriculture urbaine sont prévus sur une portion ou la totalité de chacun des toits, dont une terrasse, sur le toit de l'épicerie, accessible par l'allée piétonne. La réalisation du projet nécessite l'abattage de 18 arbres, lesquels seront remplacés, à termes, par 175 nouveaux arbres.

La totalité des 300 unités de stationnement sera située en souterrain et plus de 1 000 unités de stationnement pour vélos seront aménagées.

### **Exigences du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041)**

Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, une entente devra être ratifiée afin d'assurer l'atteinte des exigences du Règlement 20-041. Sur la base des plans actuels du projet, les dispositions du Règlement 20-041 prévoient les exigences minimales suivantes :

- Logements sociaux et communautaires : construction de 12 153 m<sup>2</sup> de superficie de plancher (environ 140 logements) ou contribution financière de 3 350 676 \$;
- Logements abordables : construction de 3 038 m<sup>2</sup> de superficie de plancher (environ 34 logements) ou contribution financière de 1 175 959 \$;
- Logements familiaux : construction de 76 logements familiaux (conformément à la description d'un logement familial).

Présentement, le projet prévoit l'intégration de 160 logements sociaux et de 51 logements abordables.

Selon les dispositions du Règlement 20-041, il appartient au promoteur du projet de faire le choix entre une contribution financière ou la construction de logements (pour les volets logements sociaux et logements abordables). Les propositions sont donc sujettes à changement préalablement à la ratification de l'entente.

### **Cession de terrain à des fins publiques**

En vertu du Règlement 17-055, la cession pour fins de parcs devrait se faire sous la forme d'une contribution financière, puisque le projet ne prévoit pas le morcellement du terrain. Or, afin de constituer un parc d'une superficie de 2 275 m<sup>2</sup> intégré à une trame d'espaces publics prévu dans le cadre de la démarche de planification détaillée du secteur Bennett-Letourneux, la cession d'une portion de terrain équivalente à 10 % de la superficie du site sera exigée.

### **Dérogations**

Le projet est dérogatoire à certaines dispositions réglementaires :

**Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeu et de préservation d'espaces naturels**

## **sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055)**

Le mode de cession à des fins de parcs (articles 3, 4, 5 et 11)  
Afin de prévoir la cession en terrain plutôt qu'en contribution financière.

### **Déroptions à la réglementation d'urbanisme (Règlement 01-275)**

Définition de « cour avant » (article 5)

La définition sera revue afin d'éviter que ne soient pas considérées comme une "cour avant", des parties de cour situées devant un plan de façade secondaire en retrait et éloigné de la voie publique.

Hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment (articles 9 et 10)

La hauteur proposée atteint 10 étages et 44 m, alors que la réglementation la limite à 3 étages et 11 m.

Construction hors-toit (article 21)

Le projet prévoit l'installation d'équipements et de constructions au toit du bâtiment :

- une construction abritant un espace commun;
- une dépendance;
- une terrasse, sans retrait;
- une serre, sans retrait.

Densité de construction (article 34)

La densité maximale autorisée est de 4, alors que la réglementation limite à 3.

Taux d'implantation minimum (article 40)

Le taux d'implantation minimum de 30 % est porté à 0 afin de permettre la réalisation du projet par phases.

Alignement de construction (articles 52 à 70)

Les dispositions relatives à l'alignement de construction ne s'appliquent pas. L'alignement de construction est assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Marge arrière (article 75)

La marge arrière minimum est établie à 2 m plutôt qu'à 3 m.

Usages autorisés (article 124)

Les usages ou catégories d'usages suivants sont autorisés :

- H.7;
- C.2 selon les conditions de la classe C;
- culture de végétaux;
- salle d'exposition;
- salle de spectacles.

Emplacement d'un usage (articles 129,1 et 167)

Afin de permettre aux activités liées à une épicerie de se faire à l'extérieur et sur le toit d'un bâtiment.

Limitation de superficie pour un atelier d'artiste dans un logement (article 150)

Afin de permettre l'occupation de plus du tiers de la superficie d'un logement par un atelier.

Superficie d'un usage (articles 158, 162, 188 et 189)

Afin de permettre l'aménagement d'une épicerie d'une superficie maximale de 5 000 m<sup>2</sup> plutôt que de 1 000 m<sup>2</sup>.

Emplacement d'une entrée d'établissement commercial (article 160)

Afin de permettre l'aménagement d'une entrée de garderie dans le prolongement d'une rue résidentielle.

Emplacement d'une salle de spectacles (article 161.1)

Afin de permettre l'implantation d'une salle de spectacles adjacente à un logement.

Limitation de superficie pour un atelier d'artiste (article 190)

Afin de permettre l'aménagement de plus vaste espace et leur utilisation mutualisée.

Occupation d'un espace extérieur (article 343)

Afin d'autoriser la vente et l'étalage dans une autre cour (latérale et arrière).

Aménagement d'un café-terrasse (articles 413.9 et 413.11)

Afin de permettre, dans une autre cour (latérale ou arrière), l'aménagement d'une terrasse liée à une épicerie ou à un restaurant et que la superficie d'une terrasse puisse occuper la même superficie que l'établissement auquel il se rattache.

## **JUSTIFICATION**

Il est à noter que présente demande porte sur l'octroi des dérogations. Le projet sera soumis à l'approbation d'un PIIA selon les dispositions du titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-275), et sera évalué par le comité consultatif d'urbanisme avant l'émission d'un permis de construction.

La Direction d'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a analysé la demande en fonction du milieu environnant, de la réglementation et de l'intérêt public et estime que l'octroi des dérogations est justifiable pour les raisons suivantes :

- Le projet répond aux objectifs de densification du secteur préconisé par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) ainsi que par le Plan d'urbanisme (PU);
- Le projet contribue à la construction sur site de logements sociaux, abordables et familiaux;
- Le projet propose une mixité de fonctions en intégrant des composantes commerciales et des espaces à caractère collectif et communautaire à un projet résidentiel;
- Le projet prévoit la cession d'un terrain à des fins d'aménagement d'un parc;
- Le projet prévoit l'aménagement d'une trame de sentiers piétons/cyclistes connectée à un réseau plus large en planification;
- Le projet prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et de parcours piétons contribuant à l'animation et à l'appropriation des lieux par les citoyens;
- Le projet intègre des éléments constituant une plus value substantielle sur le plan environnemental;
- Le bâtiment à démolir ne présente pas de caractéristiques architecturales significatives. Des garanties financières seront déposées afin d'assurer la



réalisation du projet de remplacement.

À sa séance du 9 mars 2021, le CCU a donné un avis favorable à la demande.

La DAUSE est favorable à la présente demande.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

bonification de l'offre de logements familiaux, de logements abordables et de logements sociaux;

- densification d'un site à proximité d'une station de métro permettant d'en favoriser une utilisation optimale;
- part importante de végétalisation des toits;
- intégration d'agriculture;
- cession d'un terrain aux fins d'aménagement d'un parc public.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

**Le projet particulier contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.**

- Adoption du premier projet de résolution;
- Consultation publique sur le projet;
- Adoption du second projet de résolution;
- Demande d'approbation référendaire (le cas échéant);
- Adoption de la résolution;
- Si requis, tenue d'un registre;
- Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
- Émission de permis.

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Cette demande est conforme aux dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-27009) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ainsi qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

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

## **VALIDATION**

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

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

#### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

François MIHOS  
Conseiller en aménagement

#### **ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-06-17

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

---

#### **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant



**Dossier # : 1217562009**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le projet particulier PP27-0308 afin d'autoriser l'usage « levure » et de permettre l'agrandissement du bâtiment industriel situé au 1620, rue Préfontaine, localisé entre les rues Adam et Ontario Est. |

**JE RECOMMANDE :**

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (RCA02 27009), le projet particulier PP27-0308 afin d'autoriser l'usage « levure » et permettre l'agrandissement du bâtiment industriel situé au 1620, rue Préfontaine, localisé entre les rues Adam et Ontario Est (lot 3 360 731 du cadastre officiel du Québec).

À cette fin, il est permis de déroger à certaines dispositions visant l'apparence du bâtiment et ce, malgré les dispositions apparaissant sur les plans LS-A10-PR, LS-A10A-PR, AO-PR et A1-PRO, joints à l'annexe B du Règlement 01-333 autorisant l'agrandissement et l'occupation du bâtiment portant le numéro 1650, rue Préfontaine, au plan numéroté et intitulé « A01 Plan d'ensemble » joint à l'annexe A de la résolution autorisant le projet particulier PP27-0115 et à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), et ce, selon les dispositions, les autorisations et les conditions suivantes :

**1.** Malgré les dispositions de l'article 124 du Règlement d'urbanisme 01-275, l'usage industriel « levure » est autorisé et ce, sans limite de superficie.

À défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (RCA02-27009), s'appliquent.

Toute disposition non compatible avec les dispositions contenues dans la présente résolution ne s'applique pas. Toute autre disposition non incompatible continue de s'appliquer.

**Signé par** Serge VILLANDRÉ **Le** 2021-06-16 14:03

**Signataire :**

Serge VILLANDRÉ

---

Directeur d'arrondissement  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1217562009**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter le projet particulier PP27-0308 afin d'autoriser l'usage « levure » et de permettre l'agrandissement du bâtiment industriel situé au 1620, rue Préfontaine, localisé entre les rues Adam et Ontario Est. |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

La compagnie Lallemand souhaite agrandir son bâtiment en prévision d'installer jusqu'à trois nouveaux réservoirs à levure, localisés dans une cour avant donnant sur la rue Préfontaine. Or, la nouvelle construction ne figure pas sur les plans joints à l'annexe du règlement 01-333 qui gère présentement le site. Il faut donc y déroger. Cette situation peut être régularisée par le biais du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-27009 modifié). Une demande a été déposée par le requérant à cet effet afin d'autoriser l'agrandissement d'une superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup> et l'installation de nouveaux réservoirs.

Également, le projet particulier souhaite retirer toute forme d'ambiguïté concernant l'usage, car actuellement le certificat d'occupation émis en 1997 précise un usage « produits alimentaires pour consommation humaine » alors que l'entreprise aurait plutôt dû être associée à l'usage « levure » de la catégorie I.5 (usage existant dans le Règlement U-1 applicable à cette époque). Toutefois, ce changement d'usage n'entraîne aucune modification des opérations pour l'entreprise, mais vise plutôt une rectification.

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

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**Séance du 17 mai 1994**, adoption par le conseil municipal de l'ancienne Ville de Montréal de la résolution CO94 00937 accordant une dérogation mineure relativement à l'agrandissement du bâtiment situé au 1650, rue Préfontaine, avec une hauteur variant entre 10,825 mètres et 18,925 mètres;

- **Séance du 31 mars 1998**, adoption par le conseil municipal de l'ancienne Ville de Montréal de la résolution CO98 00515 adoptant le Règlement 98-045 portant sur l'agrandissement et l'occupation à des fins commerciales et industrielles, du bâtiment situé au 1650, rue Préfontaine (**dossier S97762091**);

- **Séance du 17 décembre 2001**, adoption du règlement 01-333 portant sur l'agrandissement et l'occupation du bâtiment situé au 1650, rue Préfontaine (**dossier S010489089**);
- **Séance du 16 décembre 2009**, adoption par le conseil d'arrondissement de la résolution CA09 270500 autorisant l'agrandissement d'un bâtiment industriel situé au 1620, rue Préfontaine, à des fins de bureaux, localisé entre les rues Adam et Ontario Est (**dossier 1090603005**);
- **Séance du 1<sup>er</sup> avril 2014**, adoption d'une dérogation mineure en vue de permettre l'installation d'un écran visuel (clôture) desservant un bâtiment industriel situé au 1865, rue Moreau, localisé entre les rues Ontario et Adam (**dossier 1140603001**);
- **Séance du 1<sup>er</sup> avril 2014**, adoption d'une dérogation mineure en vue de permettre l'installation d'un écran visuel (clôture) desservant un bâtiment industriel situé au 1620, rue Préfontaine, localisé entre les rues Ontario et Adam (**dossier 1140603002**);
- **Séance du 3 février 2015**, adoption d'une dérogation mineure autorisant une hauteur maximale de 16,57 mètres pour un bâtiment industriel situé au 1620, rue Préfontaine (**dossier 1140603018**);
- **Séance du 6 juillet 2020**, accorder une dérogation mineure relativement à l'apparence d'un bâtiment industriel situé au rue 1620, Préfontaine, localisé entre les rues Adam et Ontario Est (**dossier 1200603003**).

## DESCRIPTION

### Description de la propriété et du milieu avoisinant

La compagnie Lallemand se spécialise dans la production et l'emballage de levure de boulangerie fraîche sous forme liquide. La construction de l'usine remonte à 1915. Elle occupe un terrain inscrit à l'intérieur du quadrilatère formé des rues Préfontaine, Adam, Moreau et le prolongement de la rue La Fontaine dans le quartier Hochelaga. Le site bénéficie toujours d'une desserte ferroviaire assurée par la compagnie du Canadien Pacifique.

La superficie du terrain totalise 9 514,4 m<sup>2</sup>. Au nord, on retrouve une voie ferrée qui sépare les installations de l'entreprise d'une coopérative d'habitation (1750-70, rue Préfontaine) et d'un immeuble industriel appartenant également à l'entreprise. La partie sud-ouest du terrain est occupée par une résidence de 3 étages comportant 6 logements et aussi par des bâtiments d'habitation du côté est, on remarque la présence d'un immeuble industriel d'un seul étage appartenant au demandeur, occupé par le centre de distribution de Postes Canada, et par le parc Sarah/Maxwell. Un bâtiment dédié à l'entreposage occupe la partie ouest de la rue Moreau.

L'usine comprend une superficie de plancher de plus de 10 000 m<sup>2</sup>. La hauteur moyenne des volumes varie entre 10 mètres et 18,9 mètres incluant la partie la plus haute du complexe industriel qui abrite les cuves de fermentation. Les installations présentent de nombreux plans de façades aveugles revêtues d'un parement métallique de couleur rouge. Les espaces réservés à l'administration longent la rue Préfontaine occupant une annexe de 4 étages recouverte de briques d'argile rouge et de blocs architecturaux reconstitués de coloration grise. Quant au nouveau volume, il sera d'une hauteur inférieure à la partie existante des traitements des eaux de procédé puisqu'il s'agit davantage d'une plate-forme d'accès aux nouveaux réservoirs. Le parement extérieur sera composé de panneaux

métalliques dans les tons de gris, tel que le volume existant.

### **Programme de développement régi par le règlement 01-333**

Cette réglementation a permis l'agrandissement et l'occupation à des fins industrielles de l'entreprise en 2001. Ce règlement comporte certaines conditions qui s'adressent plus particulièrement à l'aménagement de l'aire de stationnement de l'usine localisée du côté de la rue Adam. L'annexe B regroupe l'ensemble des plans du projet d'agrandissement (implantation, aménagement des espaces extérieurs et construction). Le nouvel ajout ne figure pas sur les documents.

Le règlement 01-333 a autorisé également l'octroi de certaines dérogations au règlement d'urbanisme de l'ancienne Ville de Montréal, soit celles rattachées à la hauteur maximale en mètres prescrite, au nombre minimal d'unités de stationnement à fournir, aux normes d'aménagement des aires de stationnement et à la hauteur des clôtures.

### **Dérogation au règlement 01-333**

La présente demande d'agrandissement ne figure pas sur les plans joints au règlement 01-333.

### **JUSTIFICATION**

La Direction de l'aménagement et des services aux entreprises recommande favorablement la présente requête pour les motifs suivants :

- l'agrandissement proposé n'engendre pas d'intensification de la production provenant de l'usine, mais plutôt une diversification des produits afin de répondre aux divers besoins des marchés. En effet, la demande croissante de différentes souches de levures sur le marché nord-américain oblige l'entreprise à se diversifier et donc elle doit installer de nouveaux réservoirs pour contenir en toute sécurité les différentes souches de levures;
- la construction du nouveau volume et l'installation des réservoirs se font dans une cour enclavée et auront très peu d'impact sur son milieu environnant;
- le traitement architectural du nouveau volume s'intègre bien au voisinage. Il reprend le même langage architectural et le même gabarit que ceux retenus pour la réalisation des phases d'agrandissement précédentes. Ces dernières ont fait l'objet d'un examen auprès de la défunte Commission Jacques-Viger qui agissait en tant que comité avisé pour le compte du comité exécutif de l'ancienne Ville de Montréal.

À sa séance du 1<sup>er</sup> juin 2021, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande de projet particulier sans condition.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Malgré l'agrandissement du bâtiment et l'installation de nouveaux réservoirs, le pourcentage de verdissement reste inchangé.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

**Le projet particulier contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.**

- Adoption du premier projet de résolution;
- Assemblée publique de consultation sur le projet;
- Adoption du second projet de résolution;
- Demande d'approbation référendaire (le cas échéant);
- Adoption de la résolution;
- Si requis, tenue d'un registre;
- Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
- Émission du permis.

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Cette demande est conforme aux dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-27009) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ainsi qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

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

### **VALIDATION**

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

---

#### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

#### **Parties prenantes**

Lecture :

---

#### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Gabriel CHAINEY  
Conseiller en aménagement

#### **ENDOSSÉ PAR**

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

Le : 2021-06-15



---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Réjean BOISVERT  
Directeur de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises suppléant



**Dossier # : 1217837002**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Approuver des travaux de construction pour l'immeuble projeté au 5460, rue Sherbrooke Est (demande de permis à venir)                        |

JE RECOMMANDE :

D'approuver, suivant l'avis 27-CCU2021-2391 du comité consultatif d'urbanisme, la révision architecturale pour les travaux prévus dans le cadre du projet de construction pour l'immeuble projeté sur le lot 1 360 246 au 5460, rue Sherbrooke Est, sans condition.

**Signé par** Pierre-Paul SAVIGNAC **Le** 2021-07-27 16:16

**Signataire :**

Pierre-Paul SAVIGNAC

---

Directeur d'arrondissement intérimaire  
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises

## IDENTIFICATION

Dossier # :1217837002

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement   |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Approuver des travaux de construction pour l'immeuble projeté au 5460, rue Sherbrooke Est (demande de permis à venir)                        |

## CONTENU

## CONTEXTE

Une demande de permis sera déposée en vertu du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), articles 120.16 et 669 pour des travaux de construction devant être approuvés conformément au Titre VIII.

## DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

**CA21 27 0130 (5 mai 2021)** : Adopter la résolution autorisant le projet particulier PP27-0299 en vue de permettre la démolition du bâtiment commercial situé au 5460, rue Sherbrooke Est et la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel-commercial) (Dossier 1205092010).

## DESCRIPTION

Le projet du requérant consiste en la construction d'un immeuble projeté sur le lot 1 360 246 au 5460, rue Sherbrooke Est. La nouvelle construction aura 12 étages, 199 logements et un RDC commercial.

## JUSTIFICATION

**Disposition du Règlement d'urbanisme (01-275)**

Articles applicables à la présente demande : **120.16 (secteur PIIA Assomption-Nord) et 669**

**Avis de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE)**

À la suite d'une recherche exploratoire dans le secteur, il est constaté que les bâtiments voisins présentent un échantillonnage significatif de constructions aux gabarits similaires. D'ailleurs, le cadre bâti comporte majoritairement des immeubles mixtes à plusieurs étages.

L'intervention proposée contribue à l'évolution et à l'amélioration de l'ensemble bâti, en assurant une architecture de qualité.

Après avoir pris connaissance des travaux projetés, tels que représentés sur les plans de la

firme Geiger Huot architectes et reçus le 15 juin 2021, la DAUSE est d'avis que la demande est acceptable et recommande au comité consultatif d'urbanisme d'émettre une recommandation favorable à l'approbation des travaux sans condition.

## **AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DU 6 JUILLET 2021**

### **AVIS 27-CCU2021-2391**

#### **Avis favorable**

CONSIDÉRANT QUE les travaux prévus doivent être approuvés conformément au Titre VIII, selon les articles 120.16 et 669 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275)

DE RECOMMANDER AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE DONNER UNE SUITE FAVORABLE À LA DEMANDE SANS MODIFICATION.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

#### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

#### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

#### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

#### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

#### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

#### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

#### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

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

#### **VALIDATION**

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

---

#### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

## **Parties prenantes**

Lecture :

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Pierre Philippe JONCAS  
architecte

### **ENDOSSÉ PAR**

Le : 2021-07-26

Réjean BOISVERT  
Chef de division - Division de l'urbanisme

---

### **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Pierre-Paul SAVIGNAC  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux  
entreprises en arrondissement