



Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du jeudi 4 août 2022 à 10 h

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

- 10.01 Ouverture de la séance extraordinaire.
- 10.02 Adoption de l'ordre du jour de la séance extraordinaire.
- 10.03 Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du 4 juillet 2022.

PÉRIODE DE QUESTIONS

20 – Affaires contractuelles

- 20.01 Octroi de contrat - Construction d'un terrain de basketball et réaménagement du terrain de soccer au Complexe sportif Saint-Léonard ainsi que la construction d'un terrain de basketball au parc Pie-XII - Appel d'offres numéro 201-183 - LANCO AMÉNAGEMENT INC. – 1 419 099,86 \$ (contrat : 1 290 090,78 \$ + contingences : 129 009,08 \$). (1223693007)
- 20.02 Octroi de contrat - Restauration du système mécanique pour la fontaine de la place Roger-Nantel - Appel d'offres numéro 300-236A - CIMOTA INC. – 170 392,96 \$ (contrat : 141 994,13 \$ + contingences : 28 398,83 \$). (1222242003)
- 20.03 Octroi de contrat - Réfection du bassin de la piscine Hébert - Appel d'offres numéro 300-242C - CIMOTA INC. – 246 966,30 \$ (contrat : 205 805,25 \$ + contingences : 41 161,05 \$). (1222242004)

40 – Réglementation

- 40.01** Modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2020-20 - Construction d'un nouveau bâtiment commercial - 5750-5800, boulevard Métropolitain - Futur lot numéro 6 376 514 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est. (1204871027)
- 40.02** Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2021-30 - Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 5890, rue De Seigne - Lot numéro 1 334 354 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est. (1229646003)
- 40.03** Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-12 - Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 9025, rue de Rochdale - Lot numéro 1 332 413 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest. (1229646002)
- 40.04** Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-13 - Agrandissement et modification de la façade d'un bâtiment résidentiel - 9200, rue Chopin - Lot numéro 1 332 215 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest. (1229646001)
- 40.05** Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-14 - Modification de la façade d'un bâtiment résidentiel - 8660, rue Bourgjoly - Lot numéro 1 332 178 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard Ouest. (1229073012)
- 40.06** Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-15 - Modification de la façade d'un bâtiment résidentiel - 9030, rue Deschambault - Lot numéro 1 332 537 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard Ouest. (1229073015)
- 40.07** Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-16 - Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 5800, rue Jarry Est (Cité centrale, phase 6) - Lot numéro 6 430 216 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est. (1229073013)
- 40.08** Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-17 - Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 5810, rue Jarry Est (Cité centrale, phase 5) - Lot numéro 6 430 216 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est. (1229073014)

40.09 Adoption du premier projet de résolution - Projet particulier PPCMOI 2021-04/C08-02 - 4385-4409, rue Denis-Papin - Lot numéro 1 001 615 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest. (1224871003)

60 – Information

60.01 Dépôt du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 juillet 2022. (1223385006)

70 – Autres sujets

70.01 Levée de la séance extraordinaire.



Dossier # : 1223693007

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction des travaux publics , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Octroi de contrat - Construction d'un terrain de basketball et réaménagement du terrain de soccer au Complexe sportif Saint-Léonard ainsi que la construction d'un terrain de basketball au parc Pie-XII - Appel d'offres numéro 201-183 - LANCO AMÉNAGEMENT INC. - 1 419 099,86 \$ (Contrat : 1 290 090,78 \$ + Contingences : 129 009,08 \$).

IL EST RECOMMANDÉ:

D'octroyer un contrat à LANCO AMÉNAGEMENT INC., le plus bas soumissionnaire conforme, pour la construction d'un terrain de basketball et le réaménagement du terrain de soccer au Complexe sportif Saint-Léonard ainsi que la construction d'un terrain de basketball au parc Pie-XII, appel d'offres numéro 201-183, au montant maximal de 1 290 090,78 \$.

L'adjudicataire fera l'objet d'une évaluation de rendement pour ce contrat conformément à l'encadrement administratif C-OG-APP-D-21-001 « Évaluation du rendement des adjudicataires ».

D'autoriser une dépense maximale de 1 419 099,86 \$, soit 1 290 090,78 \$, le prix de la soumission, augmenté de 129 009,08 \$, à titre de budget de contingences.

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

Signé par Karyne ST-PIERRE **Le** 2022-07-21 17:37

Signataire :

Karyne ST-PIERRE

Directrice
Saint-Léonard , Direction de la culture_des loisirs_des installations et des
communications

IDENTIFICATION

Dossier # :1223693007

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction des travaux publics , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Octroi de contrat - Construction d'un terrain de basketball et réaménagement du terrain de soccer au Complexe sportif Saint-Léonard ainsi que la construction d'un terrain de basketball au parc Pie-XII - Appel d'offres numéro 201-183 - LANCO AMÉNAGEMENT INC. - 1 419 099,86 \$ (Contrat : 1 290 090,78 \$ + Contingences : 129 009,08 \$).

CONTENU

CONTEXTE

L'arrondissement souhaite procéder à la construction d'un terrain de basketball et au réaménagement du terrain de soccer au Complexe sportif Saint-Léonard ainsi qu'à la construction d'un terrain de basketball au parc Pie-XII. Dans le but de bonifier son offre de terrains sportifs destinés aux jeunes pour la pratique libre, l'arrondissement désire construire deux nouveaux terrains de basketball éclairés, soit un au Complexe sportif de Saint-Léonard au sud du Complexe aquatique de Saint-Léonard, et un autre dans l'ancien stationnement du parc Pie-XII. De plus, le terrain de soccer existant du Complexe sportif sera réaménagé dans un axe nord-sud afin d'améliorer l'accessibilité et la sécurité du site.

Un contrat a été octroyé à la firme INDUKTION GROUPE-CONSEIL INC. en 2021 afin d'élaborer le concept et de concevoir les plans et devis des systèmes d'éclairage (contrat numéro SP-248). Les principaux éléments prévus lors des travaux d'aménagement sont les suivants :

Complexe sportif :

- construction d'un terrain de basketball éclairé;
- reconstruction du terrain de soccer dans un axe nord-sud avec système d'irrigation;
- construction d'un sentier menant à la rue des Galets;
- éclairage de sentiers;
- installation de nouveau mobilier urbain (fontaine à boire, panier à rebuts, support à vélos, etc.);
- engazonnement.

Parc Pie-XII :

- construction d'un terrain de basketball éclairé dans l'ancien stationnement en bordure du boulevard Lavoisier.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Décision numéro D1223693007 en date du 6 juin 2022 (2223693007) – Autoriser le lancement d'un appel d'offres public pour la construction d'un terrain de basketball et le réaménagement du terrain de soccer au Complexe sportif Saint-Léonard ainsi que la construction d'un terrain de basketball au parc Pie-XII, appel d'offres numéro 201-183.

- Résolution numéro CA21 13 0148 en date du 5 juillet 2021 (1218717012) - Autoriser le dépôt de projets de réaménagement du terrain de soccer naturel et d'aménagement du terrain de basketball avec éclairage au complexe sportif Saint-Léonard, dans le cadre du Programme des installations sportives extérieures de la Ville de Montréal.
- Résolution numéro CE21 1232 en date du 7 juillet 2021 (1214815004) - Dépôt de la liste des 24 projets d'arrondissements priorités et bénéficiant d'une aide financière de 25,1 M \$ à la suite de l'appel de projets du Programme des installations sportives extérieures.
- Résolution numéro CE19 0409 en date du 13 mars 2019 (1194970015) - Adopter le Programme des installations sportives extérieures pour la période 2019-2029.

DESCRIPTION

Un appel d'offres portant le numéro 201-183 a été lancé le 9 juin 2022 et l'ouverture des soumissions s'est faite le 5 juillet 2022. Onze (11) entreprises se sont procuré les documents de soumission. Six (6) soumissions ont été reçues comme détaillé au tableau ci-après. Le résultat de l'analyse des soumission est le suivant :

SOUSSIONNAIRE	MONTANT (TX INCL)	CONFORME
LANCO AMÉNAGEMENT INC.	1 290 090,78 \$	OUI
SALVEX INC.	1 331 956,63 \$	OUI
LES ENTREPRISES DANIEL ROBERT INC.	1 446 917,83 \$	OUI
LES ENTREPRENEURS BUCARO INC.	1 496 957,25 \$	OUI
9016-6919 QUÉBEC INC. (LES ENTREPRISES PERA)	1 655 175,50 \$	OUI
URBEX CONSTRUCTION INC.	1 763 837,22 \$	OUI

Ce contrat n'est pas visé par la Loi sur les contrats des organismes publics (RLRQ, chapitre C-65.1). Une vérification au Registre des entreprises autorisées à contracter et à sous-contracter (REA) de l'Autorité des marchés publics confirme que l'entreprise LANCO AMÉNAGEMENT INC. est inscrite au registre.

Au moment de la rédaction du présent dossier, des validations ont été faites à l'effet que l'entreprise LANCO AMÉNAGEMENT INC. n'est pas inscrite sur les listes et le registre suivants :

- Registre des entreprises non admissibles aux contrats (RENA);
- Liste des personnes déclarées non conformes en application du Règlement sur la gestion contractuelle de la Ville;
- Liste des entreprises à licences restreintes de la Régie du bâtiment du Québec (RBO)
- Liste des fournisseurs à rendement insatisfaisant

Il est recommandé d'octroyer le contrat à LANCO AMÉNAGEMENT INC., le plus bas soumissionnaire conforme, pour la construction d'un terrain de basketball et réaménagement du terrain de soccer au Complexe sportif Saint-Léonard ainsi que la construction d'un terrain de basketball au parc Pie-XII, appel d'offres numéro 201-183, pour un montant de 1 290 090,78 \$.

JUSTIFICATION

Le contrat était estimé à 1 240 000,00 \$. L'écart entre l'estimation et le montant soumis (1 290 090,78 \$) est de + 50 090,78 \$, soit une différence de + 4,0 %.

L'octroi de ce contrat fera en sorte que les travaux auront lieu pendant l'année scolaire. L'entrepreneur installera une clôture de chantier afin de s'assurer que les étudiants ne puissent entrer à l'intérieur du chantier. Celle-ci sera cadenassée lorsqu'il n'y aura pas de travaux.

Conformément à l'encadrement administratif C-OG-APP-D-21-001 « Évaluation du rendement des adjudicataires » émis le 16 mars 2021, l'Adjudicataire fera l'objet d'une évaluation de rendement pour ce contrat puisqu'il s'agit d'un contrat de plus de 1 000 000 \$ pour des travaux.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 1 du plan : **Offrir une expérience citoyenne inspirante**

Objectif : Accroître l'accessibilité à l'offre municipale en activités sportives, de loisir et culturelles

Stratégie 5 : Adaptation de l'offre aux besoins émergents

Action 19 : Augmenter la disponibilité des plateaux sportifs et récréatifs pour la pratique libre

Objectif : Mettre à la disposition des citoyens des équipements de qualité répondant aux normes exigées dans le milieu municipal

Stratégie 6 : Mise à niveau en continu des équipements

Action 22 : Mettre à jour et poursuivre l'implantation du plan de maintien d'actifs pour l'ensemble des équipements de l'arrondissement

Lors de la rencontre du 9 novembre 2020, les membres de la Commission permanente des loisirs, des sports, de la culture et du développement social ont validé le concept pour des travaux relatifs à la construction d'un terrain de basketball au parc Pie-XII et lors de la rencontre du 21 juin 2021, ils ont validé le concept pour des travaux relatifs à la construction d'un terrain de basketball et au réaménagement du terrain de soccer au Complexe sportif Saint-Léonard.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

La dépense maximale prévue pour ce projet est de 1 419 099,86 \$ et sera assumée comme suit :

SERVICES CORPORATIFS (SGPMRS) :

COMPLEXE SPORTIF :

Un montant total de 694 037,93 \$ (633 749,14 \$ net de ristournes) sera financé par la Ville-

centre dans le cadre du Programme des installations sportives extérieures du Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports (SGPMRS) et financé par le règlement d'emprunt de compétence locale # 20-027. Le détail des informations budgétaires et comptables pour la partie corporative est présenté sous l'intervention du Service des finances.

La dépense est assumée à 48,9 % par la ville centre et à 51,1 % par l'arrondissement.

L'arrondissement s'engage à respecter la portée des travaux comme indiqué au dépôt du projet et tout dépassement des coûts sera absorbé à 100 % par l'arrondissement.

Le budget net requis (k\$) pour donner suite à ce dossier est prévu et disponible pour le PDI 2022-2026 au projet suivant pour l'octroi de ce contrat et est réparti comme suit pour chacune des années :

	2022	2023	2024	Ultérieur	Total
38375- Programme des installations sportives extérieures (PISE)	634	-	-	-	634

ARRONDISSEMENT :

COMPLEXE SPORTIF :

Emprunt autorisé par le Règlement numéro 2262

1) Travaux

PROJET SOUS-PROJET CRÉDIT CONTRAT

34614 2234614007 232 379,79 \$ 254 486,17 \$

Travaux - Concordance SIMON

Entité	Source	Centre resp.	Activité	Objet	Ss-objet	Inter	Projet	Autre	Cat. act.	Futur
6432	3221262	801250	07165	57201	000000	0000	188787	000000	15010	00000

2) Contingences

PROJET SOUS-PROJET CRÉDIT CONTRAT

34614 2234614007 86 612,89 \$ 94 852,41 \$

Concordance SIMON

Entité	Source	Centre resp.	Activité	Objet	Ss-objet	Inter	Projet	Autre	Cat. act.	Futur
6432	3221262	801250	07165	57201	000000	0000	188787	070008	15010	00000

PARC PIE-XII :

Emprunt autorisé par le Règlement numéro 2262

1) Travaux

PROJET SOUS-PROJET CRÉDIT CONTRAT

34614 2134614014 311 895,91 \$ 341 566,68 \$

Travaux - Concordance SIMON

Entité	Source	Centre resp.	Activité	Objet	Ss-objet	Inter	Projet	Autre	Cat. act.	Futur
6432	3221262	801250	07165	57201	000000	0000	184579	000000	15025	00000

2) Contingences

PROJET SOUS-PROJET CRÉDIT CONTRAT

34614 2134614014 31 189,59 \$ 34 156,67 \$

Concordance SIMON

Entité	Source	Centre resp.	Activité	Objet	Ss-objet	Inter	Projet	Autre	Cat. act.	Futur
6432	3221262	801250	07165	57201	000000	0000	184579	070008	15025	00000

La dépense maximale de 1 419 099,86 \$ représente un montant de 1 290 090,78 \$, le prix de la soumission, augmenté de 129 009,08 \$, à titre de budget de contingences.

Les crédits requis ont été réservés par la demande d'achat numéro 735467.

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce qu'il consiste à autoriser l'octroi d'un contrat pour la construction d'un terrain de basketball et le réaménagement du terrain de soccer au Complexe sportif Saint-Léonard ainsi qu'à la construction d'un terrain de basketball au parc Pie-XII.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Début du contrat : 6 septembre 2022

Fin du contrat : 23 juin 2023

Ces dates sont approximatives.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Ce dossier est conforme aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :

Service des finances , Direction du conseil et du soutien financier (Hui LI)

Certification de fonds :

Saint-Léonard , Direction des services administratifs (Stéphane LAVALLÉE)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Hugo A BÉLANGER, Saint-Léonard

Karyne ST-PIERRE, Saint-Léonard

Dominique LEMAY, Service des grands parcs_du Mont-Royal et des sports

Lecture :

Hugo A BÉLANGER, 15 juillet 2022

Karyne ST-PIERRE, 6 juillet 2022

Dominique LEMAY, 6 juillet 2022

RESPONSABLE DU DOSSIER

Louis LAFONTAINE

Chargé de projets - Études techniques

ENDOSSÉ PAR

Le : 2022-07-06

Jean-Francois MARCHAND

chef(fe) de division - etudes techniques en arrondissement

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Dominic POITRAS

Directeur des travaux publics



Dossier # : 1222242003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de la culture_des loisirs_des installations et des communications , Division de la Gestion des Installations et des équipements
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Octroi de contrat - Restauration du système mécanique pour la fontaine de la place Roger-Nantel - Appel d'offres numéro 300-236A - CIMOTA INC. - 170 392,96 \$ (Contrat : 141 994,13 \$ + Contingences : 28 398,83 \$).

IL EST RECOMMANDÉ :

D'octroyer un contrat à CIMOTA INC., le plus bas soumissionnaire conforme, pour la restauration du système mécanique pour la fontaine de la place Roger-Nantel, appel d'offres numéro 300-236A, au montant total de 141 994,13 \$.

D'autoriser une dépense maximale de 170 392,96 \$, soit 141 994,13 \$, le prix de la soumission, augmenté de 28 398,83 \$, à titre de budget de contingences.

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

Signé par Karyne ST-PIERRE **Le** 2022-07-21 17:36

Signataire :

Karyne ST-PIERRE

Directrice
Saint-Léonard , Direction de la culture_des loisirs_des installations et des communications

IDENTIFICATION Dossier # :1222242003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de la culture_des loisirs_des installations et des communications , Division de la Gestion des Installations et des équipements
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Octroi de contrat - Restauration du système mécanique pour la fontaine de la place Roger-Nantel - Appel d'offres numéro 300-236A - CIMOTA INC. - 170 392,96 \$ (Contrat : 141 994,13 \$ + Contingences : 28 398,83 \$).

CONTENU

CONTEXTE

L'arrondissement souhaite procéder à la réfection du système mécanique qui sert à approvisionner et évacuer l'eau de la fontaine située à la place Roger-Nantel qui est défectueux. Il a été constaté une fuite souterraine dans le système de plomberie. À cet effet, l'arrondissement a procédé au lancement d'un appel d'offres public le 16 juin dernier. Le présent sommaire décisionnel a pour but d'octroyer ce contrat.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Décision numéro D1222242014 en date du 6 juin 2022 (2222242014) – Autoriser le lancement d'un appel d'offres public pour la restauration du système mécanique pour la fontaine de la place Roger-Nantel, appel d'offres numéro 300-236A.

DESCRIPTION

Un appel d'offres portant le numéro 300-236A a été lancé le 16 juin 2022 et l'ouverture des soumissions s'est faite le 19 juillet 2022. Cinq entreprises se sont procuré les documents de soumission. Quatre soumissions ont été reçues comme détaillé au tableau ci-après.

Le résultat de l'analyse des soumission est le suivant :

SOUSSIONNAIRE	MONTANT (TX INCL)	CONFORME OUI /NON
CIMOTA INC.	141 994,13 \$	oui
9016-6919 QUÉBEC INC. (LES ENTREPRISES PERA)	146 823,08 \$	oui
MÉCANICACTION INC.	159 576,10 \$	oui
SOUCY AQUATIK INC.	169 128,23 \$	oui

Ce contrat n'est pas visé par la Loi sur les contrats des organismes publics (RLRQ, chapitre C-65.1). Une vérification au Registre des entreprises autorisées à contracter et à sous-contracter (REA) de l'Autorité des marchés publics confirme que l'entreprise CIMOTA INC. est

inscrite au registre.

Au moment de la rédaction du présent dossier, des validations ont été faites à l'effet que l'entreprise CIMOTA INC. n'est pas inscrite sur les listes et le registre suivants :

- Registre des entreprises non admissibles aux contrats (RENA);
- Liste des personnes déclarées non conformes en application du Règlement sur la gestion contractuelle de la Ville;
- Liste des entreprises à licences restreintes de la Régie du bâtiment du Québec (RBO)
- Liste des fournisseurs à rendement insatisfaisant.

Il est recommandé d'octroyer le contrat à CIMOTA INC., le plus bas soumissionnaire conforme, pour la restauration du système mécanique pour la fontaine de la place Roger-Nantel, appel d'offres numéro 300-236A, pour un montant de 141 994,13 \$.

JUSTIFICATION

Le contrat était estimé à 148 352,24 \$. L'écart entre l'estimation et le montant soumis (141 994,13 \$) est de 6 358,11 \$, soit une différence de - 4,3 %.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 1 plan stratégique : Offrir une expérience citoyenne inspirante

Objectif : Mettre à la disposition des citoyens des équipements de qualité répondant aux normes exigées dans le milieu municipal

Stratégie 6 : Mise à niveau en continu des équipements

Action 22 : Mettre à jour et poursuivre l'implantation du plan de maintien d'actifs pour l'ensemble des équipements de l'arrondissement.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

La dépense maximale prévue pour ce projet est de 170 392,96 \$ et sera assumée comme suit :

RÈGLEMENT : 2253

PROJET : 42514

SOUS-PROJET : 2242514017

Concordance Simon - Contrat

CRÉDIT CONTRAT

129 659,57 \$ 141 994,13 \$

Entité	Source	Centre resp.	Activité	Objet	SS-objet	Inter	Projet	Autre	Cat. Act.	Futur
6432	3222272	801250	07165	57201	000000	0000	187008	000000	15015	00000

Concordance SIMON - Contingences 20 %

CRÉDIT CONTRAT

25 931,91 \$ 28 398,83 \$

Entité	Source	Centre	Activité	Objet	SS-	Inter	Projet	Autre	Cat.	Futur
--------	--------	--------	----------	-------	-----	-------	--------	-------	------	-------

		resp.			objet				Act.	
6432	3222272	801250	07165	57201	000000	0000	187008	070008	15015	00000

La dépense maximale de 170 392,96 \$ représente un montant de 141 994,13 \$, le prix de la soumission, augmenté de 28 398,83 \$, à titre de budget de contingences. 051,94 \$, le prix de la soumission, augmenté de 6 007,79 \$, à titre de budget de contingences. Les crédits requis ont été réservés par la demande d'achat numéro 736338.

Le budget est disponible au programme triennal d'immobilisations.

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce qu'il consiste à autoriser l'octroi d'un contrat pour la restauration d'un système de plomberie pour une fontaine.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Début du contrat : 30 août 2022
Fin du contrat : 30 novembre 2022

Ces dates sont approximatives.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Ce dossier est conforme aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :
Saint-Léonard , Direction des services administratifs (Brigitte LALIBERTÉ)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jacinthe LETENDRE
Chargée de projets - Bâtiments

ENDOSSÉ PAR

Karyne ST-PIERRE
Directrice

Le : 2022-07-20



Dossier # : 122242004

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de la culture_des loisirs_des installations et des communications , Division de la Gestion des Installations et des équipements
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Octroi de contrat - Réfection du bassin de la piscine Hébert - Appel d'offres numéro 300-242C - CIMOTA INC. - 246 966,30 \$ (Contrat : 205 805,25 \$ + Contingences : 41 161,05 \$).

IL EST RECOMMANDÉ :

D'octroyer un contrat à CIMOTA INC., le seul soumissionnaire conforme, pour la réfection du bassin de la piscine Hébert, appel d'offres numéro 300-242C, au montant total de 205 805,25 \$.

D'autoriser une dépense maximale de 246 966,30 \$, soit 205 805,25 \$, le prix de la soumission, augmenté de 41 161,05 \$, à titre de budget de contingences.

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

Signé par Karyne ST-PIERRE **Le** 2022-07-22 10:48

Signataire :

Karyne ST-PIERRE

Directrice
Saint-Léonard , Direction de la culture_des loisirs_des installations et des communications

IDENTIFICATION

Dossier # :1222242004

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de la culture_des loisirs_des installations et des communications , Division de la Gestion des Installations et des équipements
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Octroi de contrat - Réfection du bassin de la piscine Hébert - Appel d'offres numéro 300-242C - CIMOTA INC. - 246 966,30 \$ (Contrat : 205 805,25 \$ + Contingences : 41 161,05 \$).

CONTENU

CONTEXTE

L'arrondissement souhaite procéder à la réfection du bassin de la piscine Hébert pour faire suite à une étude réalisée en octobre dernier par un ingénieur spécialisé en structure de béton de ce bassin. Il a été constaté que la chape de béton n'adhère plus à la structure et que des travaux majeurs touchant l'intégrité du bassin doivent être entrepris dès l'automne 2022. Un enduit coloré sera utilisé pour refaire la chape afin d'éliminer les travaux de peinture bisannuels, réduisant ainsi les coûts d'entretien et la recherche de main-d'oeuvre pour effectuer ce genre de travaux. De plus, les écumeurs reliés au système de filtration doivent être remplacés puisqu'elles ne sont plus efficaces. À cet effet, l'arrondissement a procédé au lancement d'un appel d'offres public le 16 juin dernier. Le présent sommaire décisionnel a pour but d'octroyer ce contrat.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Décision numéro en date du 6 juin 2022 (2222242015) – Autoriser le lancement d'un appel d'offres public pour la réfection du bassin de la piscine Hébert, appel d'offres numéro 300-242C.

DESCRIPTION

Un appel d'offres portant le numéro 300-242C a été lancé le 16 juin 2022 et l'ouverture des soumissions s'est faite le 12 juillet 2022. Six entreprises se sont procuré les documents de soumission. Une soumission a été reçue comme détaillé au tableau ci-après. Le résultat de l'analyse de la soumission est le suivant :

SOUSSIONNAIRE	MONTANT (TX INCL)	CONFORME OUI /NON
CIMOTA INC.	205 805,25 \$	oui

Ce contrat n'est pas visé par la Loi sur les contrats des organismes publics (RLRQ, chapitre C-65.1). Une vérification au Registre des entreprises autorisées à contracter et à sous-contracter (REA) de l'Autorité des marchés publics confirme que l'entreprise CIMOTA INC. est inscrite au registre.

Au moment de la rédaction du présent dossier, des validations ont été faites à l'effet que l'entreprise CIMOTA INC. n'est pas inscrite sur les listes et le registre suivants :

- Registre des entreprises non admissibles aux contrats (RENA);
- Liste des personnes déclarées non conformes en application du Règlement sur la gestion contractuelle de la Ville;
- Liste des entreprises à licences restreintes de la Régie du bâtiment du Québec (RBO)
- Liste des fournisseurs à rendement insatisfaisant.

Il est recommandé d'octroyer le contrat à CIMOTA INC., le seul soumissionnaire conforme, pour la réfection du bassin de la piscine Hébert, appel d'offres numéro 300-236A, pour un montant de 205 805,25 \$.

JUSTIFICATION

Le contrat était estimé à 179 386,28 \$. L'écart entre l'estimation et le montant soumis (205 805,25 \$) est de + 26 418,97 \$, soit une différence de + 14,7 %. Après analyse de la soumission par nos professionnels, il s'avère que la différence s'explique par la nature du projet qui comporte plusieurs travaux de petite envergure. Finalement, la soumission demeure compétitive relativement aux coûts et diverses augmentations constatées actuellement sur le marché.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 1 plan stratégique : Offrir une expérience citoyenne inspirante

Objectif : Mettre à la disposition des citoyens des équipements de qualité répondant aux normes exigées dans le milieu municipal

Stratégie 6 : Mise à niveau en continu des équipements

Action 22 : Mettre à jour et poursuivre l'implantation du plan de maintien d'actifs pour l'ensemble des équipements de l'arrondissement.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

La dépense maximale prévue pour ce projet est de 246 966,30 \$ et sera assumée comme suit :

RÈGLEMENT : 2253

PROJET: 42514

SOUS-PROJET : 2242514017

Concordance Simon - Contrat

CRÉDIT CONTRAT

187 927,63 \$ 205 805,25 \$

Entité	Source	Centre resp.	Activité	Objet	SS-objet	Inter	Projet	Autre	Cat. Act.	Futur
6432	3220253	801250	07151	57201	000000	0000	190797	000000	22035	00000

Concordance SIMON - Contingences 20 %

CRÉDIT CONTRAT

37 585,53 \$ 41 161,05 \$

Entité	Source	Centre resp.	Activité	Objet	SS-objet	Inter	Projet	Autre	Cat. Act.	Futur
6432	3220253	801250	07151	57201	000000	0000	190797	070008	00000	00000

La dépense maximale de 246 966,30 \$ représente un montant de 205 805,25 \$, le prix de la soumission, augmenté de 41 161,05 \$, à titre de budget de contingences.

Les crédits requis ont été réservés par la demande d'achat numéro 736411.

NOTE: Comme prévu au contrat numéro 2005-06 octroyé à Conception et gestion intégrées inc., le financement de cette dépense sera assuré par le fonds d'investissement placé sous un compte en fidéicomis. À la suite de l'octroi de ce contrat, Conception et gestion intégrées inc. transmettra à l'arrondissement un chèque de 225 513,16 \$ net puisé à même ce fonds.

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce qu'il consiste à autoriser l'octroi d'un contrat pour la réfection du bassin de la piscine Hébert.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Début du contrat : 29 août 2022
 Fin du contrat : 6 novembre 2022
 Ces dates sont approximatives.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Ce dossier est conforme aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :
 Saint-Léonard , Direction des services administratifs (Brigitte LALIBERTÉ)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jacinthe LETENDRE
Chargée de projets - Bâtiments

ENDOSSÉ PAR

Karyne ST-PIERRE
Directrice

Le : 2022-07-21

**Dossier # : 1204871027**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2020-20 - Construction d'un nouveau bâtiment commercial - 5750-5800, boulevard Métropolitain - Futur lot numéro 6 376 514 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est.

ATTENDU la résolution numéro CA20 13 0301 adoptée le 7 décembre 2020 approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2020-20 visant la construction d'un nouveau bâtiment commercial isolé sur le site du 5750-5800, boulevard Métropolitain, futur lot numéro 6 376 514 du cadastre du Québec, dans la zone C02-01, dans sa version révisée en date du 21 octobre 2020;
ATTENDU la nécessité de modifier ce P.I.I.A. concernant l'aménagement extérieur du terrain;

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 6 juillet 2022.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'approuver la modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2020-20 visant la construction d'un nouveau bâtiment commercial aux 5750-5800, boulevard Métropolitain, lot numéro 6 376 514 du cadastre du Québec, dans la zone C02-01, constitué du plan estampillé en date du 12 juillet 2022 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et accompagnant la demande de permis numéro 3002302114.

Signé par Steve BEAUDOIN **Le** 2022-07-15 11:59

Signataire :

Steve BEAUDOIN

Directeur d'arrondissement
Saint-Léonard , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION **Dossier # :1204871027**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2020-20 - Construction d'un nouveau bâtiment commercial - 5750-5800, boulevard Métropolitain - Futur lot numéro 6 376 514 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2020-20 a été déposée aux bureaux de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE).
 La modification consiste à fermer les accès au terrain voisin dans la cour latérale est et d'ajouter une nouvelle entrée charretière donnant sur le boulevard Métropolitain. La modification n'entraîne aucune perte de végétation et le même nombre d'arbres prévus (29) est conservé. Deux arbres sont déplacés par rapport à la proposition acceptée. Il y aura trois cases de stationnement supplémentaires sur le terrain suite à cette nouvelle proposition et un îlot de verdure est ajouté dans la cour latérale est.

Après analyse du P.I.I.A. et des exigences applicables, la DAUSE émet un **avis favorable** à la présente demande et ce, considérant que les éléments suivants :

- il n'y a aucune modification au bâtiment;
- le pourcentage de verdure prévu est conservé;
- le nombre d'arbres prévu est conservé;
- un îlot de verdure a été ajouté;
- la nouvelle entrée charretière a été approuvée par le Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

La modification au P.I.I.A. numéro 2020-20 a été présentée le 6 juillet 2022 au comité consultatif d'urbanisme. La recommandation de ce comité est jointe en note additionnelle addenda au présent sommaire addenda.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Patrick BOUFFARD, Saint-Léonard

Lecture :

Patrick BOUFFARD, 14 juillet 2022

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jean-Benoit NOLET PERRAS
agent(e) technique en urbanisme

IDENTIFICATION**Dossier # :1204871027**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A) numéro 2020-20 - Construction d'un nouveau bâtiment commercial - 5750-5800, boulevard Métropolitain - Futur lot numéro 6 376 514 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est.

CONTENU**CONTEXTE**

Une demande de permis de construction (numéro 3002302114) a été déposée aux bureaux de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) pour un nouveau bâtiment commercial isolé de deux (2) étages.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant la construction d'un bâtiment commercial en remplacement du bâtiment existant situé aux 5750-5800, boulevard Métropolitain.

Le nouveau bâtiment s'implanterait sur une partie du lot numéro 1 123 940 (futur lot 6 376 514). Le terrain est situé du côté sud du boulevard Métropolitain, à l'ouest de la rue Valombre, dans la zone C02-01.

Cette demande fait suite au projet de relocalisation du concessionnaire automobile « Toyota Saint-Léonard », lequel est actuellement situé à l'angle du boulevard Lacordaire et de la rue de Paimpol. En fait, le bâtiment abritant cet établissement sera démoli pour faire place aux nouveaux bureaux de la « Maison du Loisir et du Sport ». Le site du présent projet se trouve à moins d'un (1) km du site occupé par le concessionnaire « Toyota Saint-Léonard ».

En vertu de l'article 8.1 du Règlement de zonage numéro 1886, les travaux visant la construction de bâtiments d'une superficie de plancher supérieure à 925 mètres carrés doivent faire l'objet d'une approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.). De plus, en vertu des conditions prévues au projet particulier PPCMOI 2020-02/C02-01, des critères supplémentaires s'appliquent.

Cette demande de PPCMOI est présentement en cours d'approbation. Le présent P.I.I.A. pourra être approuvé sous réserve de l'entrée en vigueur de ce PPCMOI.

Le projet a été soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU), à la séance du 7 octobre 2020. Lors de cette séance, la DAUSE avait émis une série de réserves en lien avec le

respect des critères applicable et le CCU avait recommandé de laisser le dossier à l'étude afin d'obtenir une proposition révisée qui démontre le respect des critères suivants, établis à la résolution du PPCMOI 2020-02/C02-01 :

- une clôture opaque, ouvragée, doit être implantée à la limite arrière. L'opacité doit être assurée par une composition de qualité avec des matériaux fixés solidement;
- le site doit comporter un nombre suffisant d'arbres, lesquels devront être répartis de façon à offrir de l'ombrage sur les espaces minéralisés;
- les espaces de verdissement doivent être maximisés, notamment en prévoyant des îlots de verdure dans le stationnement extérieur.

Suite à cet avis, les requérants ont modifié leur proposition, laquelle a été soumise au CCU du 4 novembre 2020.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le milieu

Le site se trouve aux abords du boulevard Métropolitain, entre les rues Valdombre et du Mans. Le secteur est caractérisé par la présence de bâtiments commerciaux d'un (1) à deux (2) étages, implantés sur des lots dépassant les 10 000 m² pour la plupart, lesquels sont très minéralisés avec de vastes espaces de stationnement. Ces propriétés sont adossées à des secteurs résidentiels, dans lesquels on retrouve des bâtiments de deux (2) étages, de type multiplex.

La propriété visée

Le terrain visé par le projet est d'une superficie de 11 050 m² et accueille actuellement un bâtiment commercial de deux (2) étages, construit en 1969. La propriété est située dans la zone C02-01.

Le projet

L'édifice existant sera démoli pour faire place à un bâtiment commercial s'élevant sur deux (2) étages, avec une partie plus haute vers l'avant. Le lot existant, numéro 1 123 940, d'une superficie de 11 050 m², fera l'objet d'une opération cadastrale visant à réduire sa superficie à 6 606 m², alors que l'implantation du nouveau bâtiment sera de 2 133 m² (taux d'implantation à 32,3 %) et le rapport plancher/terrain serait de 0,646, considérant que la superficie de plancher totale serait de 4 266 m².

Usages et accès

Le site sera entièrement occupé par un concessionnaire automobile (Toyota Saint-Léonard), lequel sera accessible directement par une allée véhiculaire donnant sur le boulevard Métropolitain, qui serait partagée avec la propriété voisine à l'ouest. Des accès véhiculaires donnant sur les limites latérales (voisins est et ouest) sont également prévus. Cette configuration permettra les manoeuvres des camions de livraison puisque l'accès aux quais de livraison se trouve sur les murs latéraux. Des servitudes notariées seront requises afin de régulariser les droits de passage, donc d'assurer la logistique proposée sur le site.

Stationnements

D'après les superficies de plancher et le type d'usage proposé pour le bâtiment, 72 cases de stationnement sont requises (1 case par 60 m² de superficie de plancher). Le projet compterait 94 cases dont cinq (5) cases pour personnes handicapées, 4 cases pour véhicules électriques et huit (8) espaces pour stationner des vélos.

Plan d'aménagement paysager

Le site visé par le présent P.I.I.A. est presque entièrement minéralisé. Le projet constitue une opportunité d'augmenter le verdissement et de contribuer à diminuer les effets des îlots de chaleur. Des bandes de plantation sont ainsi prévues le long de la limite de propriété avant, près de la limite latérale est, à l'arrière et le long de la façade. Dans la version révisée, suite au CCU du mois d'octobre 2020, deux (2) saillies de plantation sont ajoutées dans le stationnement en cour latérale, alors qu'un (1) îlot est ajouté dans le stationnement arrière.

À l'intérieur de ces surfaces de verdissement, vingt-quatre (29) arbres seront plantés (6 espèces différentes). Au niveau du toit, deux (2) sections de toiture végétalisée sont prévues (système Hydro-pack de végétal ID), lesquelles auraient 6,1 mètres x 13,6 mètres, pour une superficie totale de 166 m² (1 786 pi²). Cette superficie s'ajoute à la surface végétalisée au niveau du sol qui correspond à 500 m².

Contraintes et mesures de mitigation

La partie arrière du site est adjacente à un secteur résidentiel composé de bâtiments de type multiplex. Afin de minimiser les effets des activités liées à l'usage prévu, la proposition comporte les caractéristiques suivantes :

- les quais de chargement sont localisés sur le mur latéral ouest et non à l'arrière et les opérations liées aux déplacements des véhicules seront aussi effectuées par les côtés du bâtiment;
- le bâtiment comporte une grande marge arrière;
- le mur arrière ne comporte aucune ouverture, faisant en sorte que l'éclairage intérieur sera orienté vers l'avant, soit vers le boulevard Métropolitain;
- une clôture opaque et une bande de verdure sont prévues à la limite arrière. Dans la version révisée présentée au CCU du mois de novembre 2020, le modèle de clôture a été modifié pour une « EZFENCE - Élite », laquelle est composée de poteaux d'aluminium fixés sur des sonotubes de béton dans lesquels des planches de composite de 1 1/4 pouces d'épaisseur sont glissées. Le tout est complété par une moulure au-dessus;
- considérant le volume du bâtiment ainsi que sa localisation, les propriétés résidentielles ne devraient pas subir d'impacts quant à l'ensoleillement. De plus, le bâtiment existant est implanté très près de la limite de propriété arrière. Le projet devrait constituer une amélioration relativement à cet aspect.

Matériaux extérieurs

Le bâtiment serait recouvert des matériaux suivants :

- en façade et sur les premiers mètres des murs latéraux : panneaux composés en aluminium (Alpolic - Vicwest - blanc);
- en façade et sur les premiers mètres des murs latéraux : panneaux tympan composés d'une panne en aluminium remplis d'isolant semi-rigide et montage du panneau tympan en double vitrage isolant;
- murs latéraux (une partie) et arrière : pierre gris pâle;
- murs latéraux (une partie) et arrière : panneaux métalliques isolés (blanc).

Le règlement et le projet particulier PPCMOI 2020-20/C02-01

Puisque le futur bâtiment est d'une superficie de plancher supérieure à 925 mètres carrés, le projet de construction doit être conforme aux objectifs et aux critères énumérés à l'article 8.1.2 du Règlement de zonage numéro 1886. De plus, selon la résolution numéro CA20 13 0183 visant le projet particulier PPCMOI 2020-02/C02-01, d'autres critères s'appliquent. Les critères applicables sont reproduits dans le tableau en annexe.

JUSTIFICATION

Après analyse du P.I.I.A. et des exigences applicables, la DAUSE émet un **avis favorable** à la présente demande et ce, considérant que les éléments suivants :

- le projet contribue à consolider l'activité commerciale en secteur d'emplois au Plan d'urbanisme;
- le choix des matériaux extérieurs, ainsi que la proposition architecturale sont représentatifs des bâtiments occupés par le même type d'usage aux abords du boulevard Métropolitain;
- le site est presque entièrement minéralisé. Le projet fera en sorte de rehausser le verdissement;
- une section de la toiture sera végétalisée. L'arrondissement ne compte pas de bâtiments avec des toitures de ce type qui contribuent à réduire les effets des îlots de chaleur en plus de recueillir une partie des eaux de pluie;
- six (6) espèces d'arbres différentes sont prévues sur le site pour un total de 29 sur la propriété (minimum exigé : 24 au Règlement de zonage numéro 1886);
- quatre (4) unités de chargement pour véhicules électriques sont prévues.

Également, des mesures sont proposées afin de réduire les impacts sur les propriétés résidentielles adjacentes à l'arrière, dans le secteur résidentiel :

- le bâtiment aurait une grande marge arrière;
- le mur arrière ne comprend aucune ouverture;
- les opérations liées aux déplacements de véhicules à l'intérieur du bâtiment se feront sur les murs latéraux;
- les quais de chargement seraient localisés sur les murs latéraux;
- le bâtiment, n'ayant que deux (2) étages, n'entraînerait pas d'effet sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles.

Dans sa version révisée, présentée au CCU du 4 novembre 2020, le projet répond aux réserves qui avaient été formulées par la DAUSE, ainsi qu'à l'avis du CCU de la séance du 7 octobre 2020 :

- la clôture opaque prévue serait de type «EZFENCE», laquelle est composée de poteaux d'aluminium posés sur des sonotubes de béton, dans lesquels des planches de composite de 1 1/4" sont glissées. Le tout est fixé au-dessus par une moulure d'aluminium. Ce type de clôture, de qualité, permet d'offrir une opacité avec des matériaux fixés solidement.
- le stationnement arrière comprendra un îlot de verdure et trois (3) arbres supplémentaires, alors que le stationnement en cour latérale comprendra deux (2) saillies de verdissement et deux (2) arbres de plus (comparativement à la version présentée au CCU du mois d'octobre 2020).

La DAUSE est donc d'opinion qu'il y aurait lieu de transmettre le P.I.I.A. au comité consultatif d'urbanisme pour analyse et recommandation au conseil d'arrondissement.

Le P.I.I.A. a été présenté le 4 novembre 2020 au comité consultatif d'urbanisme. La recommandation de ce comité est jointe en note additionnelle au présent dossier décisionnel.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 2 du plan : Développer le territoire de manière durable

Objectif : Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques liés aux changements climatiques
Stratégie 21 : Réduction des impacts dus aux chaleurs extrêmes, aux îlots de chaleur et aux grands vents
Stratégie 22 : Diminution des impacts des pluies abondantes sur le territoire

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ajout de surfaces végétalisées
Toit végétalisé
Unités de stationnement pour véhicules électriques
Plantation d'arbres

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

Le dossier est conforme aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.
Règlement de zonage numéro 1886

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jason JALBERT
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2020-11-12

Marie-Claude LAFOND
Chef de division urbanisme

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Johanne COUTURE
Directrice - Aménagement urbain et des services
aux entreprises



Dossier # : 1229646003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2021-30 - Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 5890, rue De Seigne - Lot numéro 1 334 354 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est.

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 6 juillet 2022.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2021-30 visant la construction d'un bâtiment résidentiel unifamilial isolé situé au 5890, rue De Seigne, lot numéro 1 334 354 du cadastre du Québec, dans la zone H11-02, constitué des plans estampillés en date du 12 juillet 2022 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et accompagnant la demande de permis numéro 3003050511.

Signé par Steve BEAUDOIN **Le** 2022-07-15 12:03

Signataire :

Steve BEAUDOIN

Directeur d'arrondissement
Saint-Léonard , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION **Dossier # :1229646003**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2021-30 - Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 5890, rue De Seigne - Lot numéro 1 334 354 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de permis de construction numéro 3003050511 a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) pour ériger un nouveau bâtiment résidentiel unifamilial isolé situé au 5890, rue De Seigne, dans la zone H11-02.

Le terrain, constitué du lot numéro 1 334 354 du cadastre du Québec, est présentement occupé par un bâtiment résidentiel unifamilial isolé, d'un étage, construit en 1964. Ce dernier fait aussi l'objet d'une demande de certificat d'autorisation de démolition.

En vertu de l'article 8.4 du Règlement de zonage numéro 1886, la demande de permis de construction est soumise à la procédure relative à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.), étant donné que ce bâtiment se situe dans le secteur de la COOP.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le milieu

Le bâtiment visé par la présente demande est situé au 5890, rue De Seigne. Le projet s'insère dans un voisinage composé principalement de maisons unifamiliales d'un étage, dans le secteur de la COOP.

On retrouve, sur la rue De Seigne, une majorité de bâtiments d'un étage, lesquels ont été construits dans les années 1950 et 1960. On retrouve également quelques maisons unifamiliales isolées qui sont construites plus récemment, dans les années 2000. Les bâtiments plus récents s'élèvent sur deux niveaux et ont des garages simples ou doubles situés au rez-de-chaussée. Enfin, les matériaux de revêtement caractéristiques dans le secteur vont de la brique (petit format) de couleur pâle, beige ou jaune à de la pierre de couleur grise, laquelle est présente surtout sur les bâtiments plus récents.

Le projet

Le bâtiment proposé dans le présent P.I.I.A. est implanté sur un lot de 485,40 m² et comprend une unité d'habitation s'élevant sur deux étages.

Le toit comporte une section principale de quatre versants avec des pentes de 37,5 %. De plus, des décrochés dans la toiture sont proposés surplombant respectivement, le garage et la superficie habitable du rez-de-chaussée derrière le garage. La répartition du toit en trois sections permet de moduler la volumétrie du bâtiment et réduire son effet de masse, permettant ainsi une intégration harmonieuse dans son milieu d'insertion.

Le projet est d'expression contemporaine. Le choix de matériaux de revêtement, soit de la brique et de la pierre, fait écho aux bâtiments du secteur, tant les bâtiments d'origine que ceux plus récents. Toutefois, la couleur « gris foncée (charbon) » contraste avec les couleurs des différents bâtiments typiques du secteur qui sont majoritairement de couleur pâle.

Matériaux extérieurs

Le bâtiment est recouvert principalement de brique couleur grise foncée (charbon) et de pierre grise foncée (charbon). Une insertion de brique rustique est proposée sur la façade avant. Les portes et fenêtres sont en aluminium noir, de même que les fascias et les soffites.

Arbre

Un arbre public se trouve devant la propriété visée. À moins un avis contraire de la Direction des travaux publics, l'arbre doit être conservé et un périmètre de protection de 3,5 m minimum, exempt de tous travaux d'excavation, devrait être respecté.

Le règlement

Puisque le bâtiment visé par la demande est situé dans le secteur de la COOP, le projet de construction doit être conforme aux objectifs et aux critères énumérés aux articles 8.4.2.1, 8.4.2.2 et 8.4.2.4 du Règlement de zonage numéro 1886. Ceux-ci sont reproduits dans le tableau en annexe.

JUSTIFICATION

Après analyse du P.I.I.A. et des exigences applicables, ce projet rencontre les objectifs et critères cités à l'article 8.4.2 du Règlement de zonage numéro 1886.

Ainsi, la DAUSE émet un avis **favorable avec réserves**, et ce, en considérant les éléments suivants :

- la volumétrie du bâtiment est modulée par la superficie réduite du deuxième étage par rapport au rez-de-chaussée et par la répartition du toit;
- il s'agit d'une intervention contemporaine établissant une parenté avec les bâtiments d'origine du secteur par le choix des matériaux, mais non par leur couleur ou le gabarit proposé.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le P.I.I.A. a été présenté le 6 juillet 2022 au CCU. La recommandation de ce comité est jointe en note additionnelle au présent dossier décisionnel.

Des plans modifiés ont été obtenus en date du 12 juillet 2022, suite à la recommandation du CCU. La couleur de certains matériaux tels que la brique et les bardeaux de toiture, a été

modifiée par des tons plus pâles afin de respecter la recommandation.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 2 du plan : Développer le territoire de manière durable :

Objectif : Retenir les résidents actuels et attirer de nouveaux citoyens

Stratégie 16 : En favorisant une offre d'habitation plus alignée avec les besoins

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce qu'il consiste à autoriser le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un nouveau bâtiment unifamilial à l'emplacement d'un bâtiment unifamilial existant.

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

Règlement de zonage numéro 1886, article 8.4

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Katherine BAHL
conseiller(-ere) en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Patrick BOUFFARD
chef de division

Le : 2022-07-14



Dossier # : 1229646002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-12 - Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 9025, rue de Rochdale - Lot numéro 1 332 413 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest.

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 6 juillet 2022.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-12 visant la construction d'un bâtiment résidentiel unifamilial isolé situé au 9025, rue de Rochdale, lot numéro 1 332 413 du cadastre du Québec, dans la zone H09-13, constitué des plans estampillés en date du 14 juillet 2022 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et accompagnant la demande de permis numéro 3003176278.

Signé par Steve BEAUDOIN **Le** 2022-07-15 12:02

Signataire :

Steve BEAUDOIN

Directeur d'arrondissement
Saint-Léonard , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION Dossier # :1229646002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-12 - Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 9025, rue de Rochdale - Lot numéro 1 332 413 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de permis de construction numéro 3003176278 a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) pour ériger un nouveau bâtiment résidentiel unifamilial isolé situé au 9025, rue de Rochdale, dans la zone H09-13.

Le terrain, constitué du lot numéro 1 332 413 du cadastre du Québec, est présentement occupé par un bâtiment résidentiel unifamilial isolé, d'un étage, construit en 1961. Ce dernier fait aussi l'objet d'une demande de certificat d'autorisation de démolition.

En vertu de l'article 8.4 du Règlement de zonage numéro 1886, la demande de permis de construction est soumise à la procédure relative à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.), étant donné que ce bâtiment se situe dans le secteur de la COOP.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le milieu

Le bâtiment visé par la présente demande est situé au 9025, rue de Rochdale. Le projet s'insère dans un voisinage composé principalement de maisons unifamiliales d'un étage, dans le secteur de la COOP.

On retrouve, sur la rue de Rochdale, une majorité de bâtiments d'un à deux étages, lesquels ont été construits dans les années 1950 et 1960. On retrouve également quelques maisons unifamiliales isolées qui ont été construites plus récemment, dans les années 2000. Les bâtiments plus récents s'élèvent en général sur deux niveaux et ont des garages simples ou doubles situés au rez-de-chaussée. Enfin, les matériaux de revêtement caractéristiques dans le secteur vont de la brique (petit format) à de la pierre. La pierre dans les teintes de gris et beige ainsi que la brique rouge et rouille sont présentes.

Le projet

Le bâtiment proposé dans le présent P.I.I.A. est implanté sur un lot de 529,5 m² et comprend une unité d'habitation. L'implantation au sol proposée est de 165,4 m², ce qui représente un taux d'implantation de 31,2 %, lequel ne doit pas dépasser 40 % comme prévu au Règlement de zonage numéro 1886. S'élevant sur deux étages, le bâtiment a une superficie de plancher totale de 317,7 m², portant le C.O.S. (rapport plancher/terrain) à 0,6, sous le seuil du maximum permis par le règlement qui est de 0,60.

Le toit comporte une section principale de quatre versants avec des pentes de 25 % ainsi qu'une section plus avancée par rapport au corps principal du bâtiment. La répartition du toit permet de moduler la volumétrie du bâtiment et réduire son effet de masse, permettant ainsi une intégration harmonieuse dans son milieu d'insertion.

Le projet est d'expression contemporaine. Le choix de matériaux de revêtement, soit de la pierre et la brique, fait écho aux bâtiments du secteur, tant les bâtiments d'origine que ceux plus récents. La couleur gris pâle du revêtement s'agence également avec l'environnement.

Matériaux extérieurs

Le bâtiment est recouvert principalement de pierre et de brique couleur gris pâle (Rinox Lorado couleur : gris glace). Les portes et fenêtres sont en aluminium noir, de même que les fascias et les soffites.

Arbre

Un arbre public se trouve devant la propriété visée. À moins d'un avis contraire de la Direction des travaux publics, l'arbre doit être conservé et un périmètre de protection de 3,5 mètres minimum, exempt de tous travaux d'excavation, devrait être respecté.

Le règlement

Puisque le bâtiment visé par la demande est situé dans le secteur de la COOP, le projet de construction doit être conforme aux objectifs et aux critères énumérés aux articles 8.4.2.1, 8.4.2.2 et 8.4.2.4 du Règlement de zonage numéro 1886. Ceux-ci sont reproduits dans le tableau en annexe.

JUSTIFICATION

Après analyse du P.I.I.A. et des exigences applicables, ce projet rencontre la plupart des objectifs et critères cités à l'article 8.4.2 du Règlement de zonage numéro 1886.

Le critère viii) de l'article 8.4.2.1 a) se lisant comme suit : « *une marquise protégeant une entrée principale doit être intégrée à l'entrée et ne pas créer d'écart significatif entre le haut de la porte et le dessous de la marquise.* » n'est toutefois pas respecté.

Ainsi, la DAUSE émet un avis **favorable avec réserve**, et ce, en considérant les éléments suivants :

- la volumétrie du bâtiment est modulée par la superficie réduite du deuxième étage par rapport au rez-de-chaussée et par la répartition du toit;
- l'avancement du toit surplombant la porte d'entrée et soutenu par des colonnes est significativement plus élevé que la porte d'entrée puisqu'elle est localisée au deuxième étage. De plus l'avant-toit n'est pas centré avec la porte et l'apparence désaxée serait accentuée par la présence de colonnades. La marquise pourrait être abaissée directement au-dessus de la porte afin de marquer l'entrée principale et d'équilibrer la façade par rapport à la porte de garage.

Réserve

Abaissier la marquise au-dessus de la porte et centrer le pignon avec le centre de la porte d'entrée.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le P.I.I.A. a été présenté le 6 juillet 2022 au CCU. La recommandation de ce comité est jointe en note additionnelle au présent dossier décisionnel.

Des plans modifiés ont été obtenus en date du 14 juillet 2022. La marquise a été abaissée directement au-dessus de la porte d'entrée afin de respecter la recommandation.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 2 du plan : Développer le territoire de manière durable :

Objectif : Retenir les résidents actuels et attirer de nouveaux citoyens

Stratégie 16 : En favorisant une offre d'habitation plus alignée avec les besoins

ASPECT(S) FINANCIER(S)**MONTRÉAL 2030**

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce qu'il consiste à autoriser le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un nouveau bâtiment unifamilial à l'emplacement d'un bâtiment unifamilial existant.

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**

Règlement de zonage 1886, article 8.4

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Katherine BAHL
conseiller(-ere) en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Patrick BOUFFARD
chef de division

Le : 2022-07-14



Dossier # : 1229646001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-13 – Agrandissement et modification de la façade d'un bâtiment résidentiel - 9200, rue Chopin – Lot numéro 1 332 215 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest.

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 6 juillet 2022.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-13 visant l'agrandissement et la modification de la façade d'un bâtiment résidentiel situé au 9200, rue Chopin, lot numéro 1 332 215 du cadastre du Québec, dans la zone H09-14, constitué des plans estampillés en date du 12 juillet 2022 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et accompagnant la demande de permis numéro 3003170239.

Signé par Steve BEAUDOIN **Le** 2022-07-15 12:00

Signataire : Steve BEAUDOIN

Directeur d'arrondissement
Saint-Léonard , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1229646001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-13 – Agrandissement et modification de la façade d'un bâtiment résidentiel - 9200, rue Chopin – Lot numéro 1 332 215 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de permis d'agrandissement numéro 3003170239 a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) pour des travaux d'agrandissement sur le bâtiment résidentiel unifamilial (h1), situé au 9200, rue Chopin, dans la zone H09-14 faisant partie du secteur de la COOP. Les travaux consistent en l'agrandissement de la propriété sur la façade avant, vers la rue Chopin.

En vertu de l'article 8.4 du Règlement de zonage numéro 1886, une demande de permis d'agrandissement est soumise à la procédure relative à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le milieu

Le bâtiment visé est situé sur la rue Chopin au sud du boulevard des Grandes-Prairies, à l'ouest du boulevard Lacordaire, en zone résidentielle H09-14, laquelle permet les usages h1 (unifamilial) isolé. Le voisinage est caractérisé par la présence de bâtiments de type unifamilial, d'un étage, qui sont principalement isolés.

Les matériaux de revêtement caractéristiques dans le secteur sont la brique et la pierre de couleur pâle.

La propriété visée

La propriété visée par le présent P.I.I.A. est composée d'un bâtiment résidentiel de la classe d'usages « Habitation unifamiliale (h1) », d'un étage, comprenant un logement. Il a été construit en 1964 et est implanté sur un terrain de 487,2 m².

Le projet

Le requérant souhaite agrandir la propriété vers l'avant et vers l'arrière, mais seul l'agrandissement avant, visible de la voie publique, est assujéti à la procédure relative à l'approbation d'un P.I.I.A. L'agrandissement d'environ six pieds vers la rue respectera la hauteur et la largeur de la façade actuelle. Les ouvertures auront un cadrage noir et demeureront sensiblement aux mêmes endroits. La porte d'entrée sera abaissée au niveau du sol et déplacée vers la droite du bâtiment afin d'offrir un aménagement intérieur plus adéquat aux besoins des habitants. Une fenêtre sera ajoutée au sous-sol à gauche de la porte d'entrée. La façade sera revêtue d'un seul matériau de parement en pierre de couleur pâle (pierre Rinox Novello couleur : blanc d'argent).

L'aménagement paysager sera modifié. Un nouveau trottoir piéton en pavé d'environ trois mètres de large, adjacent au stationnement sera construit, augmentant ainsi la surface minéralisée de la cour avant.

Le règlement

Puisque les travaux proposés consistent en l'agrandissement et la transformation de la façade d'un bâtiment résidentiel situé dans le secteur de la COOP, le projet doit répondre aux critères énumérés à l'article 8.4 du Règlement de zonage numéro 1886. Ceux-ci sont reproduits dans le tableau en annexe.

JUSTIFICATION

Après analyse du P.I.I.A. et des exigences applicables, la DAUSE émet un **avis favorable avec réserve** quant à la présente demande, et ce, considérant les éléments suivants :

- la qualité des matériaux utilisés est, au minimum, semblable à l'existant;
- les caractéristiques originales du bâtiment telles que l'angle du toit, la hauteur et la largeur de la façade ainsi que l'emplacement des ouvertures sont conservés.

Réserve (art. 8.4.2.4 a))

Le passage piéton prévu d'environ trois mètres de large pourrait être réduit afin de maximiser le couvert végétal en plus de correspondre à l'aménagement typique du secteur, soit un passage piéton étroit séparé de l'entrée charretière.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le P.I.I.A. a été présenté le 6 juillet 2022 au CCU. La recommandation de ce comité est jointe en note additionnelle au présent dossier décisionnel.

Des plans modifiés ont été obtenus en date du 12 juillet 2022, le passage piéton a été réduit en largeur et une bande gazonnée a été ajoutée entre le passage et l'allée de stationnement afin de respecter la recommandation.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 2 du plan : Développer le territoire de manière durable :

Objectif : Retenir les résidents actuels et attirer de nouveaux citoyens

Stratégie 16 : En favorisant une offre d'habitation plus alignée avec les besoins

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce qu'il consiste à autoriser le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement en façade avant d'un bâtiment unifamilial construit en 1964.

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

Règlement de zonage 1886, article 8.4

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Katherine BAHL
conseiller(-ere) en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Patrick BOUFFARD
chef de division

Le : 2022-07-14



Dossier # : 1229073012

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-14 – Modification de la façade d'un bâtiment résidentiel - 8660, rue Bourgjoly - Lot numéro 1 332 178 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard Ouest.

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 6 juillet 2022.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-14 visant la modification de la façade d'un bâtiment résidentiel unifamilial isolé situé au 8660, rue Bourgjoly, lot numéro 1 332 178 du cadastre du Québec, dans la zone H07-16, constitué des plans estampillés en date du 27 juin 2022 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et accompagnant la demande de permis numéro 3003078754.

Signé par Steve BEAUDOIN **Le** 2022-07-15 11:54

Signataire : Steve BEAUDOIN

Directeur d'arrondissement
Saint-Léonard , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1229073012

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-14 – Modification de la façade d'un bâtiment résidentiel - 8660, rue Bourgjoly - Lot numéro 1 332 178 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard Ouest.

CONTENU**CONTEXTE**

Une demande de permis de construction numéro 3003078754 a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) pour modifier la façade d'un bâtiment résidentiel unifamilial isolé situé au 8660, rue Bourgjoly, dans la zone H07-16.

Le terrain, constitué du lot numéro 1 332 178 du cadastre du Québec, est présentement occupé par un bâtiment résidentiel unifamilial isolé d'un étage, construit en 1962 et se trouve sur la rue Bourgjoly entre les rues Marjolaine et Lafourcade.

En vertu de l'article 8.4 du Règlement de zonage numéro 1886, la demande de permis de construction est soumise à la procédure relative à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.), étant donné que ce bâtiment est situé dans le secteur de la COOP.

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

Le projet s'insère dans un voisinage composé principalement de maisons unifamiliales d'un à deux étages, dans le secteur de la COOP. On retrouve, sur la rue Bourgjoly, une majorité de bâtiments d'un étage ou de deux étages, lesquels ont été construits dans les années 1960 et 1970 ainsi que des maisons unifamiliales isolées qui ont été construites plus récemment, dans les années 2000. Les bâtiments plus récents s'élevant sur deux niveaux ont des garages simples ou doubles situés au rez-de-chaussée, et sont marqués par une volumétrie modulée. Enfin, les matériaux de revêtement caractéristiques dans le secteur vont de la brique (petit format) de couleur rouge, beige ou jaune à de la pierre de couleur grise, laquelle est présente surtout sur les bâtiments plus récents.

Le projet

Le projet consiste à un agrandissement en cour arrière ainsi qu'à remplacer le revêtement de

brique actuel par de la brique Rutherford de Meridian. De plus, les ouvertures de la façade seront modifiées. La porte de garage et les autres fenêtres seront également remplacées.

Le projet est d'expression contemporaine avec un traitement architectural, qui suit une tendance observée dans les projets récents du secteur par le type et la couleur des matériaux proposés, tout en conservant la forme d'origine du bâtiment.

Afin de créer un contraste avec le revêtement de maçonnerie, les garde-corps, les portes et les fenêtres sont en aluminium noir, de même que les fascias. La toiture est en bardeaux d'asphalte de couleur noire.

Arbre

Un arbre public se trouve devant la propriété visée. À moins d'un avis contraire de la Direction des travaux publics, cet arbre doit être conservé et un périmètre de protection, exempt de tous travaux d'excavation, devrait être respecté.

Le règlement

Puisque le bâtiment visé par la demande est situé dans le secteur de la COOP, le projet de construction doit être conforme aux objectifs et aux critères énumérés aux articles 8.4.2.1, 8.4.2.3 et 8.4.2.4 du Règlement de zonage numéro 1886. Ceux-ci sont reproduits dans le tableau en annexe.

JUSTIFICATION

Après analyse du P.I.I.A. et des exigences applicables, ce projet rencontre les objectifs et critères cités à l'article 8.4 du Règlement de zonage numéro 1886.

Ainsi, la DAUSE émet un avis **favorable, avec réserve**, et ce, en considérant les éléments suivants :

- il s'agit d'une intervention contemporaine reprenant des caractéristiques présentes sur les autres bâtiments récents du voisinage par le choix des matériaux;
- on conserve une parenté avec les bâtiments d'origine alors qu'on ne touche pas à la forme du bâtiment.

Réserve

La toiture ne respecte pas les critères quant au nombre de versants et à la pente minimale. Cependant, on retrouve des toitures à deux versants et à un versant dans le secteur avec des pentes similaires à celle proposée et la nouvelle toiture est faite pour être en continuité avec la toiture existante.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le P.I.I.A. a été présenté le 6 juillet 2022 au CCU. La recommandation de ce comité est jointe en note additionnelle au présent sommaire décisionnel.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 2 du plan : Développer le territoire de manière durable :

Objectif : Retenir les résidents actuels et attirer de nouveaux citoyens

Stratégie 16 : En favorisant une offre d'habitation plus alignée avec les besoins

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce qu'il consiste à autoriser le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel unifamilial existant.

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

Règlement de zonage numéro 1886, article 8.4

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jean-Benoit NOLET PERRAS
Agent technique en urbanisme

ENDOSSÉ PAR

Patrick BOUFFARD
chef de division

Le : 2022-07-11

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Johanne COUTURE
Directrice - Aménagement urbain et des services
aux entreprises



Dossier # : 1229073015

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-15 – Modification de la façade d'un bâtiment résidentiel - 9030, rue Deschambault - Lot numéro 1 332 537 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard Ouest.

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 6 juillet 2022.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-15 visant la modification de la façade d'un bâtiment résidentiel unifamilial isolé situé au 9030, rue Deschambault, lot numéro 1 332 537 du cadastre du Québec, dans la zone H09-13, constitué du plan estampillé en date du 29 juin 2022 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et accompagnant la demande de permis numéro 3003189116.

Signé par Steve BEAUDOIN **Le** 2022-07-15 11:56

Signataire : Steve BEAUDOIN

Directeur d'arrondissement
Saint-Léonard , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1229073015

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-15 – Modification de la façade d'un bâtiment résidentiel - 9030, rue Deschambault - Lot numéro 1 332 537 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard Ouest.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de permis de construction numéro 3003189116 a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) pour modifier la façade d'un bâtiment résidentiel unifamilial isolé situé au 9030, rue Deschambault, dans la zone H09-13. La demande de permis a été faite suite à l'intervention de la DAUSE qui a émis un arrêt des travaux après avoir constaté des travaux sans permis.

Le terrain, constitué du lot numéro 1 332 537 du cadastre du Québec, est présentement occupé par un bâtiment résidentiel unifamilial isolé, d'un étage, construit en 1960 et se trouve sur la rue Deschambault entre les rues Grandbois et De Foucauld.

En vertu de l'article 8.4 du Règlement de zonage numéro 1886, la demande de permis de construction est soumise à la procédure relative à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.), étant donné que ce bâtiment se situe dans le secteur de la COOP.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le milieu

Le projet s'insère dans un voisinage composé principalement de maisons unifamiliales d'un à deux étages, dans le secteur de la COOP, à l'intérieur de l'ensemble urbain d'intérêt identifié à la cédule « F » du Règlement de zonage numéro 1886 ainsi qu'à la carte 12 du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029). On retrouve, sur la rue Deschambault, une majorité de bâtiments d'un étage ou de deux étages, lesquels ont été construits dans les années 1960 et 1970 ainsi que des maisons unifamiliales isolées qui ont été construites plus récemment, dans les années 2000. Les bâtiments plus récents s'élevant sur deux niveaux ont des garages simples ou doubles situés au rez-de-chaussée, et sont marqués par une volumétrie modulée. Enfin, les matériaux de revêtement

caractéristiques dans le secteur vont de la brique (petit format) de couleur rouge, beige ou jaune à de la pierre de couleur grise, laquelle est présente surtout sur les bâtiments plus récents.

Le projet

Le projet consiste à remplacer le revêtement de brique actuel par des briques rouges semblables au revêtement actuel. Une ouverture sera fermée sur la partie reculée de la façade et une nouvelle ouverture sera créée sur la partie avant de la façade. La porte d'entrée et les autres fenêtres seront également remplacées.

Afin de créer un contraste avec le revêtement de maçonnerie, les portes et les fenêtres sont en aluminium blanc.

Arbre

Un arbre public se trouve devant la propriété visée. À moins d'un avis contraire de la Direction des travaux publics, cet arbre doit être conservé et un périmètre de protection, exempt de tous travaux d'excavation, devrait être respecté.

Le règlement

Puisque le bâtiment visé par la demande est situé dans le secteur de la COOP, le projet de construction doit être conforme aux objectifs et aux critères énumérés aux articles 8.4.2.1, 8.4.2.3 et 8.4.2.4 du Règlement de zonage numéro 1886. Ceux-ci sont reproduits dans le tableau en annexe.

JUSTIFICATION

Après analyse du P.I.I.A. et des exigences applicables, ce projet ne rencontre pas l'ensemble des objectifs et critères cités à l'article 8.4 du Règlement de zonage numéro 1886.

Ainsi, la DAUSE émet un avis défavorable, et ce, en considérant les éléments suivants :

Les bâtiments en « L » typiques du secteur présentent des ouvertures semblables à ce que l'on retrouve sur le bâtiment avant les modifications proposées, conséquemment :

- la petite fenêtre que le plan propose de condamner est toujours présente sur les bâtiments comparables du secteur;
- la nouvelle ouverture ne présente pas des proportions similaires et compatibles avec celles du secteur.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le P.I.I.A. a été présenté le 6 juillet 2022 au CCU. La recommandation de ce comité est jointe en note additionnelle au présent sommaire décisionnel.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 2 du plan : Développer le territoire de manière durable :

Objectif : Retenir les résidents actuels et attirer de nouveaux citoyens

Stratégie 16 : En favorisant une offre d'habitation plus alignée avec les besoins

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce qu'il consiste à autoriser le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la modification de la façade d'un bâtiment unifamilial existant.

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

Règlement de zonage numéro 1886, article 8.4

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jean-Benoit NOLET PERRAS
Agent technique en urbanisme

ENDOSSÉ PAR

Patrick BOUFFARD
chef de division

Le : 2022-07-13

**Dossier # : 1229073013**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-16 – Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 5800, rue Jarry Est (Cité centrale, phase 6) - Lot numéro 6 430 216 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est.

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 6 juillet 2022.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-16 visant la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel situé au 5800, rue Jarry Est (Cité centrale, phase 6), lot numéro 6 430 216 du cadastre du Québec, dans les zones H10-20 et H10-21, constitué des plans estampillés en date des 27 et 29 juin et du 12 juillet 2022 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et accompagnant la demande de permis numéro 3003171403.

Signé par Steve BEAUDOIN **Le** 2022-07-15 11:58

Signataire :

Steve BEAUDOIN

Directeur d'arrondissement
Saint-Léonard , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1229073013

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-16 – Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 5800, rue Jarry Est (Cité centrale, phase 6) - Lot numéro 6 430 216 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de permis de construction, numéro 3003171403, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) pour la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial sur le lot 6 430 216 du cadastre du Québec. Le bâtiment portera le numéro civique 5800, rue Jarry et sera implanté dans les zones résidentielles H10-20 et H10-21.

À la séance du 4 juin 2018, le conseil d'arrondissement a adopté la résolution numéro CA18 13 0179 approuvant le projet particulier PPCMOI 2017-04/H1020 et H10-21 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2177), afin de permettre, sous certaines conditions, la construction de six (6) bâtiments résidentiels malgré que l'ensemble du projet dérogeait à plusieurs dispositions normatives du Règlement de zonage dont la hauteur maximale permise, le rapport plancher/terrain (C.O.S.) maximal permis et autres articles.

En vertu des conditions contenues dans cette résolution, toute demande de permis de construction doit faire l'objet de l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) et être évaluée en fonction des objectifs et critères énoncés aux articles 22 et 23 de la résolution numéro CA18 13 0179, en plus des objectifs et critères contenus à l'article 8.1.2 du Règlement de zonage numéro 1886.

Le présent P.I.I.A. constitue la phase 6 d'un projet d'ensemble totalisant six phases.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution numéro CA18 13 0179 en date du 4 juin 2018 (1174871033) - Adoption d'une résolution - Projet particulier PPCMOI 2017-04/H10-20 et H10-21 - rue Jarry - Lots numéros 1 123 913 et 1 122 888 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est.

DESCRIPTION

Propriété visée

Il s'agit d'un lot vacant ayant été occupé par deux bâtiments multifamiliaux de trois étages, lesquels ont été démolis suite au permis de démolition numéro 2010-26323, émis le 18 octobre 2010 et d'un lot vacant ayant été occupé par un bâtiment unifamilial qui a été démolit suite au permis 2011-26420, émis le 13 janvier 2011, le tout entre les rues Malouin et Napoléon-Desmarchais. Leur superficie est, respectivement, de 14 036,2 m² et de 407,7 m² pour un total de 14 443,9 m².

Depuis l'entrée en vigueur de la résolution numéro CA18 13 0179, visant le PPCMOI 2017-04/H10-20 et H10-21, les requérants ont obtenu les permis de construction pour les phases 1 à 4.

Le milieu

La propriété est située du côté sud de la rue Jarry, à l'est du boulevard Lacordaire, comprise en très grande partie dans la zone H10-20 alors que la partie du terrain donnant sur la rue Jarry est en zone H10-21. Chacune de ces zones permet les classes d'usages h1 (unifamilial), h2 (multiplex) et h3 (multifamilial). En considérant les deux zones, il est permis de construire des bâtiments multifamiliaux pouvant aller jusqu'à quatre étages à proximité de la rue Jarry, alors que le reste du terrain est affecté par une limite de hauteur de trois étages, comme prescrit à la grille des usages et normes de la zone H10-20. Les secteurs résidentiels avoisinants sont donc caractérisés par la présence de bâtiments de deux à quatre étages, allant de la maison unifamiliale aux bâtiments multifamiliaux de quatre étages.

Propriétés adjacentes

Le site du projet est adjacent à plusieurs propriétés distinctes. En effet, on retrouve un bâtiment multifamilial (copropriétés), de quatre étages, situé à l'angle des rues Jarry et Malouin, construit suite au permis de construction numéro 2003-23275, émis le 3 juin 2003. Juste au sud de ce bâtiment de quatre étages, on retrouve une série de quatre bâtiments multiplex jumelés, de deux étages chacun. Toute la partie sud du site visé est bordée par un terrain occupé par des établissements dont l'usage se classe dans la catégorie d'usages c3 (commerce artériel lourd) et c2 (commerce artériel léger). Plus précisément, ce bâtiment abrite un établissement de réparation de véhicules et de vente de pièces automobiles neuves. Enfin, la partie ouest de la propriété visée est délimitée par des maisons unifamiliales de deux étages, jumelées.

Bâtiments des phases précédentes

Le projet, dans son ensemble, comprendra six bâtiments, en six phases. Ce faisant, le présent P.I.A., correspondant à la phase 6, s'insère à la suite de la construction des quatre premiers bâtiments qui ont quatre, cinq et huit étages. Les phases 1 et 6 comportent quatre étages, les phases 2 et 5 en comportent cinq alors que les phases 3 et 4 ont huit étages.

Espaces verts à proximité

À environ 60 mètres du site du présent projet, on retrouve le parc Delorme, lequel constitue un attrait pour les futurs occupants des bâtiments résidentiels proposés en plus de rehausser la qualité de vie du secteur environnant.

Rue Jarry

Bien qu'il n'y ait pas énormément de commerces de proximité sur la rue Jarry, entre les boulevards Lacordaire et Langelier, ces derniers sont permis. Le rehaussement de l'affluence par la réalisation de projets de forte densité, notamment dans le présent projet, pourrait permettre à plus de commerces de proximité de subsister.

Autoroute 40

Les abords de l'autoroute 40 constituent une nuisance en termes de bruit et de pollution au

sens du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029), considérant qu'il s'agit d'un tronçon du réseau routier à fort débit. Principalement en secteur d'emplois, on y retrouve, notamment, une présence marquée d'établissements de commerce lourd. Le présent projet n'est pas sur un site adjacent à l'autoroute 40, mais il est adjacent à un terrain dont une partie des activités permises sont de la classe d'usages « commerce artériel lourd ». Ainsi, une problématique de cohabitation des usages entre ce terrain et le site visé par la présente demande se pose de même qu'une attention aux contraintes occasionnées par la proximité de l'autoroute 40.

Le projet

Les requérants désirent faire approuver la construction du bâtiment résidentiel correspondant à la phase 6 d'un ensemble résidentiel accessible par une voie de circulation privée passant à l'intérieur du terrain. Il s'agit d'un bâtiment de quatre étages et de 37 unités résidentielles dont l'entrée principale donne sur la rue Jarry. À cet effet, un escalier de béton est prévu ainsi qu'une rampe pour personnes à mobilité réduite. De chaque côté du bâtiment, des sentiers, accessibles universellement, seront aménagés afin de permettre aux piétons et aux personnes à mobilité réduite de circuler sur tout le site et de rejoindre le domaine public.

Stationnement

En ce qui concerne les véhicules, le site est accessible par une voie de circulation centrale qui est centrée avec la rue Comtois qui se trouve en face. Cette voie de circulation mène à une allée d'accès en plongée qui permet de rejoindre les unités de stationnement en sous-sol. Ainsi, on compte un niveau de stationnement intérieur qui totalise 35 cases. À l'extérieur, au niveau du sol, c'est 16 unités de stationnement qui sont prévues. Ainsi, la phase 6 comprendrait, au total, 51 cases de stationnement, ce qui est supérieur à la norme prévue qui est de 37 cases au minimum, soit une case par unité d'habitation.

Matériaux de revêtement

Les requérants proposent différents matériaux pour les murs extérieurs et les balcons :

- brique de couleur perle noire;
- brique de couleur gris satiné;
- acier de couleur noir;
- acier de couleur rouge;
- acier de couleur gris-blanc;
- garde-corps en verre clair.

Équipements mécaniques au toit

Le projet implique l'installation d'équipements mécaniques au toit, soit des compresseurs. Ces derniers ne devraient pas être visibles de la voie publique. À cet effet, un retrait par rapport à chacun des murs extérieurs équivalant à minimum deux fois leur hauteur par rapport à la membrane est prévu (ces précisions seront apportées par les requérants sur les plans).

Sentiers sécuritaires sur le site

Des sentiers universellement accessibles seront aménagés sur les côtés du bâtiment en favorisant l'accès. Les requérants proposent de planter des poteaux de 3 pieds de hauteur, le long de ces sentiers, afin d'éclairer les passages. Cet éclairage sera dirigé vers le bas afin de minimiser la pollution lumineuse.

Végétation et plantation d'arbres

Le site devrait comprendre une variété d'espèces et une proportion significative d'arbres. En effet, l'ensemble des six phases devra compter au minimum 80 arbres. Les phases 5 et 6 seront réalisées conjointement et sont les deux dernières phases du projet. Les quantités totales d'arbres pour l'ensemble des phases seront plantées suite à l'accomplissement de ces

dernières phases.

Stationnement pour vélos

Le projet comporte l'installation de 8 unités de stationnement pour vélos pour la phase 6. Ces derniers devront se trouver près des entrées du bâtiment. Les requérants apporteront les précisions nécessaires afin de s'y conformer.

Gestion des matières résiduelles

Dans un courriel daté du 4 juillet 2018, le promoteur confirme que la collecte sera effectuée par une compagnie privée pour l'ensemble des six bâtiments prévus dans le projet.

Enfin, sur les plans d'implantation, trois endroits sont prévus pour le ramassage des matières résiduelles, lesquels ne seront pas visibles de la voie publique. Chacun des endroits prévus servira pour deux (2) phases en commun.

Bilan des phases 1, 2, 3 et 4

Considérant les quatre (4) permis de construction qui ont été émis afin de réaliser les quatre (4) premières phases, l'ensemble du site compterait actuellement :

- 179 unités d'habitation (maximum permis de 275 à la résolution numéro CA18 13 0179);
- 239 unités de stationnement;
- environ 46 arbres (sans compter la partie au centre de la voie de circulation privée commune).

Les requérants, désirant procéder aux travaux de construction du bâtiment de la phase 6, doivent, au préalable, obtenir l'approbation d'un P.I.I.A. en vertu des objectifs et critères de l'article 8.1.2 du Règlement de zonage numéro 1886 et de la résolution de PPCMOI numéro CA18 13 0179. Ceux-ci sont reproduits dans des tableaux en annexe.

JUSTIFICATION

Après analyse du P.I.I.A. et des exigences applicables, la DAUSE émet un **avis favorable** quant à la présente demande et ce, considérant les éléments suivants :

- l'accessibilité universelle est assurée alors que le bâtiment serait construit de plain-pied et qu'il y aura des ascenseurs dans le bâtiment permettant de rejoindre chacun des niveaux;
- le projet s'intègre à l'environnement bâti (volumétrie modulée, matériaux);
- le projet ne devrait pas affecter l'ensoleillement des propriétés résidentielles adjacentes. En effet, une étude sur les impacts a été remise dans le cadre du PPCMOI;
- une haie vive et une clôture opaque seraient implantées aux limites de propriété afin d'assurer un niveau de privauté de part et d'autre de la limite de propriété;
- le style architectural est sobre et épuré;
- la hauteur proposée est compatible avec le secteur environnant et respecte les objectifs de densification énoncés au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- le projet comprendra une variété d'espèces au niveau de la végétation;
- la végétation proposée permet de limiter les impacts éoliens tels que décrits dans l'étude d'impacts transmise par le promoteur dans le cadre de la démarche de projet particulier;
- la salle réservée pour les matières résiduelles, au sous-sol, est suffisamment grande pour les besoins estimés des résidents du bâtiment;
- le promoteur mettra en place un système de collecte privée pour l'ensemble du site;
- le revêtement extérieur respecte l'avis du comité consultatif d'urbanisme qui avait été formulé pour les phases précédentes;

- les équipements mécaniques au toit seraient en recul par rapport à tout mur extérieur de façon à ne pas être visibles de la voie publique (recul équivalant à au moins 2 fois leur hauteur mesurée par rapport à la membrane de toit);
- un système d'éclairage, sans diffusion vers le haut, est prévu le long des sentiers piétons. Le promoteur suggère des poteaux de 3 pieds de hauteur diffusant un éclairage doux;
- les unités de stationnement pour vélos, qui sont minimalement requises, seraient situées près de l'entrée principale du bâtiment;
- des endroits sont prévus pour le ramassage des matières résiduelles sur le terrain. Ces derniers ne seront pas visibles de la voie publique.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le P.I.I.A. a été présenté le 6 juillet 2022 au CCU. La recommandation de ce comité est jointe en note additionnelle au présent sommaire décisionnel.

Un plan d'implantation global incluant l'emplacement des bornes de recharge sur le site a été ajouté en pièce jointe suite à la recommandation du CCU.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 2 du plan : Développer le territoire de manière durable :

Objectif : Développer le plein potentiel des milieux de vie de l'arrondissement, en prenant en compte les principes de développement durable

Stratégie 15 : Planification des projets d'aménagement urbain structurants dans les différents secteurs de l'arrondissement, assurant des milieux de vie de qualité, sains, agréables et sécuritaires

Action 43 : Intégrer la qualité du paysage urbain et de l'architecture dans l'ensemble des projets d'aménagement et de revitalisation des quartiers

Objectif : Retenir les résidents actuels et attirer de nouveaux citoyens

Stratégie 16 : Révision des règles urbanistiques de manière à favoriser une offre d'habitation plus alignée avec les besoins

Action 45 : Soutenir la construction de modèles d'habitation financièrement accessibles à la propriété pour les jeunes familles

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030. Plus particulièrement, le projet répond à la priorité 19 de Montréal 2030.

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

Résolution numéro CA18 13 0179 en date du 4 juin 2018
Règlement de zonage numéro 1886

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jean-Benoît NOLET PERRAS
Agent technique en urbanisme

ENDOSSÉ PAR

Patrick BOUFFARD
chef de division

Le : 2022-07-14

**Dossier # : 1229073014**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-17 – Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 5810, rue Jarry Est (Cité centrale, phase 5) - Lot numéro 6 430 216 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est.

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 6 juillet 2022.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-17 visant la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel situé au 5810, rue Jarry Est (Cité centrale, phase 5), lot numéro 6 430 216 du cadastre du Québec, dans les zones H10-20 et H10-21, constitué des plans estampillés en date des 27 et 29 juin et du 12 juillet 2022 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et accompagnant la demande de permis numéro 3003169534.

Signé par Steve BEAUDOIN **Le** 2022-07-15 11:57

Signataire : Steve BEAUDOIN

Directeur d'arrondissement
Saint-Léonard , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1229073014

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 2022-17 – Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel - 5810, rue Jarry Est (Cité centrale, phase 5) - Lot numéro 6 430 216 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de permis de construction, numéro 3003169534, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) pour la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial sur le lot 6 430 216 du cadastre du Québec. Le bâtiment portera le numéro civique 5810, rue Jarry et sera implanté dans les zones résidentielles H10-20 et H10-21.

À la séance du 4 juin 2018, le conseil d'arrondissement a adopté la résolution numéro CA18 13 0179 approuvant le projet particulier PPCMOI 2017-04/H1020 et H10-21 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2177), afin de permettre, sous certaines conditions, la construction de six (6) bâtiments résidentiels malgré que l'ensemble du projet dérogeait à plusieurs dispositions normatives du Règlement de zonage dont la hauteur maximale permise, le rapport plancher/terrain (C.O.S.) maximal permis et autres articles.

En vertu des conditions contenues dans cette résolution, toute demande de permis de construction doit faire l'objet de l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) et être évaluée en fonction des objectifs et critères énoncés aux articles 22 et 23 de la résolution numéro CA18 13 0179, en plus des objectifs et critères contenus à l'article 8.1.2 du Règlement de zonage numéro 1886.

Le présent P.I.I.A. constitue la phase 5 d'un projet d'ensemble totalisant six phases.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution numéro CA18 13 0179 en date du 4 juin 2018 (1174871033) - Adoption d'une résolution - Projet particulier PPCMOI 2017-04/H10-20 et H10-21 - rue Jarry - Lots numéros 1 123 913 et 1 122 888 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Est.

DESCRIPTION

Propriété visée

Il s'agit d'un lot vacant ayant été occupé par deux bâtiments multifamiliaux de trois étages, lesquels ont été démolis suite au permis de démolition numéro 2010-26323, émis le 18 octobre 2010 et d'un lot vacant ayant été occupé par un bâtiment unifamilial qui a été démolit suite au permis 2011-26420, émis le 13 janvier 2011, le tout entre les rues Malouin et Napoléon-Desmarchais. Leur superficie est, respectivement, de 14 036,2 m² et de 407,7 m² pour un total de 14 443,9 m².

Depuis l'entrée en vigueur de la résolution numéro CA18 13 0179, visant le PPCMOI 2017-04/H10-20 et H10-21, les requérants ont obtenu les permis de construction pour les phases 1 à 4.

Le milieu

La propriété est située du côté sud de la rue Jarry, à l'est du boulevard Lacordaire, comprise en très grande partie dans la zone H10-20 alors que la partie du terrain donnant sur la rue Jarry est en zone H10-21. Chacune de ces zones permet les classes d'usages h1 (unifamilial), h2 (multiplex) et h3 (multifamilial). En considérant les deux zones, il est permis de construire des bâtiments multifamiliaux pouvant aller jusqu'à quatre étages à proximité de la rue Jarry, alors que le reste du terrain est affecté par une limite de hauteur de trois étages, comme prescrit à la grille des usages et normes de la zone H10-20. Les secteurs résidentiels avoisinants sont donc caractérisés par la présence de bâtiments de deux à quatre étages, allant de la maison unifamiliale aux bâtiments multifamiliaux de quatre étages.

Propriétés adjacentes

Le site du projet est adjacent à plusieurs propriétés distinctes. En effet, on retrouve un bâtiment multifamilial (copropriétés), de quatre étages, situé à l'angle des rues Jarry et Malouin, construit suite au permis de construction numéro 2003-23275, émis le 3 juin 2003. Juste au sud de ce bâtiment de quatre étages, on retrouve une série de quatre bâtiments multiplex jumelés, de deux étages chacun. Toute la partie sud du site visé est bordée par un terrain occupé par des établissements dont l'usage se classe dans la catégorie d'usages c3 (commerce artériel lourd) et c2 (commerce artériel léger). Plus précisément, ce bâtiment abrite un établissement de réparation de véhicules et de vente de pièces automobiles neuves. Enfin, la partie ouest de la propriété visée est délimitée par des maisons unifamiliales de deux étages, jumelées.

Bâtiments des phases précédentes

Le projet, dans son ensemble, comprendra six bâtiments, en six phases. Ce faisant, le présent P.I.I.A., correspondant à la phase 5, s'insère à la suite de la construction des quatre premiers bâtiments qui ont quatre, cinq et huit étages. Les phases 1 et 6 comportent quatre étages, les phases 2 et 5 en comportent cinq alors que les phases 3 et 4 ont huit étages.

Espaces verts à proximité

À environ 60 mètres du site du présent projet, on retrouve le parc Delorme, lequel constitue un attrait pour les futurs occupants des bâtiments résidentiels proposés en plus de rehausser la qualité de vie du secteur environnant.

Rue Jarry

Bien qu'il n'y ait pas énormément de commerces de proximité sur la rue Jarry, entre les boulevards Lacordaire et Langelier, ces derniers sont permis. Le rehaussement de l'affluence par la réalisation de projets de forte densité, notamment dans le présent projet, pourrait permettre à plus de commerces de proximité de subsister.

Autoroute 40

Les abords de l'autoroute 40 constituent une nuisance en termes de bruit et de pollution au

sens du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029), considérant qu'il s'agit d'un tronçon du réseau routier à fort débit. Principalement en secteur d'emplois, on y retrouve, notamment, une présence marquée d'établissements de commerce lourd. Le présent projet n'est pas sur un site adjacent à l'autoroute 40, mais il est adjacent à un terrain dont une partie des activités permises sont de la classe d'usages « commerce artériel lourd ». Ainsi, une problématique de cohabitation des usages entre ce terrain et le site visé par la présente demande se pose de même qu'une attention aux contraintes occasionnées par la proximité de l'autoroute 40.

Le projet

Les requérants désirent faire approuver la construction du bâtiment résidentiel correspondant à la phase 5 d'un ensemble résidentiel accessible par une voie de circulation privée passant à l'intérieur du terrain. Il s'agit d'un bâtiment de cinq étages et de 44 unités résidentielles dont l'entrée principale donne sur une rue privée. À cet effet, un escalier de béton est prévu ainsi qu'une rampe pour personnes à mobilité réduite. De chaque côté du bâtiment, des sentiers, accessibles universellement, seront aménagés afin de permettre aux piétons et aux personnes à mobilité réduite de circuler sur tout le site et de rejoindre le domaine public.

Stationnement

En ce qui concerne les véhicules, le site est accessible par une voie de circulation centrale qui est centrée avec la rue Comtois qui se trouve en face. Cette voie de circulation mène à une allée d'accès en plongée qui permet de rejoindre les unités de stationnement en sous-sol. Ainsi, on compte un niveau de stationnement intérieur qui totalise 42 cases. À l'extérieur, au niveau du sol, c'est 22 unités de stationnement qui sont prévues. Ainsi, la phase 5 comprendrait, au total, 64 cases de stationnement, ce qui est supérieur à la norme prévue qui est de 44 cases au minimum, soit une case par unité d'habitation.

Matériaux de revêtement

Les requérants proposent différents matériaux pour les murs extérieurs et les balcons :

- brique de couleur perle noire;
- brique de couleur gris satiné;
- acier de couleur noir;
- acier de couleur rouge;
- acier de couleur gris-blanc;
- garde-corps en verre clair.

Équipements mécaniques au toit

Le projet implique l'installation d'équipements mécaniques au toit, soit des compresseurs. Ces derniers ne devraient pas être visibles de la voie publique. À cet effet, un retrait par rapport à chacun des murs extérieurs équivalant à minimum deux fois leur hauteur par rapport à la membrane est prévu (ces précisions seront apportées par les requérants sur les plans).

Sentiers sécuritaires sur le site

Des sentiers universellement accessibles seront aménagés sur les côtés du bâtiment en favorisant l'accès. Les requérants proposent de planter des poteaux de 3 pieds de hauteur, le long de ces sentiers, afin d'éclairer les passages. Cet éclairage sera dirigé vers le bas afin de minimiser la pollution lumineuse.

Végétation et plantation d'arbres

Le site devrait comprendre une variété d'espèces et une proportion significative d'arbres. En effet, l'ensemble des six phases devra compter au minimum 80 arbres. Les phases 5 et 6 seront réalisées conjointement et sont les deux dernières phases du projet. Les quantités totales d'arbres pour l'ensemble des phases seront plantées suite à l'accomplissement de ces

dernières phases.

Stationnement pour vélos

Le projet comporte l'installation de 8 unités de stationnement pour vélos pour la phase 5. Ces derniers devront se trouver près des entrées du bâtiment. Les requérants apporteront les précisions nécessaires afin de s'y conformer.

Gestion des matières résiduelles

Dans un courriel daté du 4 juillet 2018, le promoteur confirme que la collecte sera effectuée par une compagnie privée pour l'ensemble des six bâtiments prévus dans le projet.

Enfin, sur les plans d'implantation, trois endroits sont prévus pour le ramassage des matières résiduelles, lesquels ne seront pas visibles de la voie publique. Chacun des endroits prévus servira pour deux phases en commun.

Bilan des phases 1, 2, 3 et 4

Considérant les quatre permis de construction qui ont été émis afin de réaliser les quatre premières phases, l'ensemble du site compterait actuellement :

- 179 unités d'habitation (maximum permis de 275 à la résolution numéro CA18 13 0179);
- 239 unités de stationnement;
- environ 46 arbres (sans compter la partie au centre de la voie de circulation privée commune).

Les requérants, désirant procéder aux travaux de construction du bâtiment de la phase 5, doivent, au préalable, obtenir l'approbation d'un P.I.I.A. en vertu des objectifs et critères de l'article 8.1.2 du Règlement de zonage numéro 1886 et de la résolution de PPCMOI numéro CA18 13 0179. Ceux-ci sont reproduits dans des tableaux en annexe.

JUSTIFICATION

Après analyse du P.I.I.A. et des exigences applicables, la DAUSE émet un **avis favorable** quant à la présente demande, et ce, considérant les éléments suivants :

- l'accessibilité universelle est assurée alors que le bâtiment serait construit de plain-pied et qu'il y aura des ascenseurs dans le bâtiment permettant de rejoindre chacun des niveaux;
- le projet s'intègre à l'environnement bâti (volumétrie modulée, matériaux);
- le projet ne devrait pas affecter l'ensoleillement des propriétés résidentielles adjacentes. En effet, une étude sur les impacts a été remise dans le cadre du PPCMOI;
- une haie vive et une clôture opaque seraient implantées aux limites de propriété afin d'assurer un niveau de privauté de part et d'autre de la limite de propriété;
- le style architectural est sobre et épuré;
- la hauteur proposée est compatible avec le secteur environnant et respecte les objectifs de densification énoncés au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- le projet comprendra une variété d'espèces au niveau de la végétation;
- la végétation proposée permet de limiter les impacts éoliens tels que décrits dans l'étude d'impacts transmise par le promoteur dans le cadre de la démarche de projet particulier;
- la salle réservée pour les matières résiduelles, au sous-sol, est suffisamment grande pour les besoins estimés des résidents du bâtiment;
- le promoteur mettra en place un système de collecte privée pour l'ensemble du site;
- le revêtement extérieur respecte l'avis du comité consultatif d'urbanisme qui avait été formulé pour les phases précédentes;

- les équipements mécaniques au toit seraient en recul par rapport à tout mur extérieur de façon à ne pas être visibles de la voie publique (recul équivalant à au moins 2 fois leur hauteur mesurée par rapport à la membrane de toit);
- un système d'éclairage, sans diffusion vers le haut, est prévu le long des sentiers piétons. Le promoteur suggère des poteaux de 3 pieds de hauteur diffusant un éclairage doux;
- les unités de stationnement pour vélos, qui sont minimalement requises, seraient situées près de l'entrée principale du bâtiment;
- des endroits sont prévus pour le ramassage des matières résiduelles sur le terrain. Ces derniers ne seront pas visibles de la voie publique.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le P.I.I.A. a été présenté le 6 juillet 2022 au CCU. La recommandation de ce comité est jointe en note additionnelle au présent sommaire décisionnel.

Un plan d'implantation global incluant l'emplacement des bornes de recharge sur le site a été ajouté en pièce jointe suite à la recommandation du CCU.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 2 du plan : Développer le territoire de manière durable :

Objectif : Développer le plein potentiel des milieux de vie de l'arrondissement, en prenant en compte les principes de développement durable

Stratégie 15 : Planification des projets d'aménagement urbain structurants dans les différents secteurs de l'arrondissement, assurant des milieux de vie de qualité, sains, agréables et sécuritaires

Action 43 : Intégrer la qualité du paysage urbain et de l'architecture dans l'ensemble des projets d'aménagement et de revitalisation des quartiers

Objectif : Retenir les résidents actuels et attirer de nouveaux citoyens

Stratégie 16 : Révision des règles urbanistiques de manière à favoriser une offre d'habitation plus alignée avec les besoins

Action 45 : Soutenir la construction de modèles d'habitation financièrement accessibles à la propriété pour les jeunes familles

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030. Plus particulièrement, le projet répond à la priorité 19 de Montréal 2030.

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**

Résolution numéro CA18 13 0179 en date du 4 juin 2018
Règlement de zonage numéro 1886

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jean-Benoit NOLET PERRAS
Agent technique en urbanisme

ENDOSSÉ PAR

Patrick BOUFFARD
chef de division

Le : 2022-07-14

**Dossier # : 1224871003**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption d'une résolution - Projet particulier PPCMOI 2021-04/C08-02 – 4385-4409, rue Denis-Papin - Lot numéro 1 001 615 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest.

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme en date du 6 juillet 2022.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2177), un projet de résolution accordant le projet particulier PPCMOI 2021-04/C08-02, visant à autoriser l'établissement d'une institution d'enseignement de matières académiques dans le bâtiment situé aux 4385-4409, rue Denis-Papin, lot numéro 1 001 615 du cadastre du Québec, dans la zone C08-02.

Les termes de la résolution sont les suivants :

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique sur le lot numéro 1 001 615 du cadastre du Québec, tel qu'identifié à l'annexe A.

CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'établissement d'une institution d'enseignement de matières académiques, dans le bâtiment situé sur le lot numéro 1 001 615 du cadastre du Québec est autorisé aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est notamment permis de déroger :

a) aux usages prescrits;

b) à la distance minimale prescrite entre une case de stationnement et une ligne de rue;

- c) à la distance minimale prescrite entre un espace de stationnement et une ligne latérale ou arrière;
- d) à la hauteur maximale prescrite pour une clôture;
- e) au pourcentage de maçonnerie minimalement prescrit pour la surface totale des murs extérieurs d'un bâtiment;
- f) au pourcentage minimal de verdissement prescrit par rapport à la superficie du terrain;
- g) à l'obligation d'aménager une bande de verdure.

CHAPITRE III CONDITIONS GÉNÉRALES

3. Sous réserve de l'occupation du bâtiment par au moins une institution d'enseignement de matières académiques, les seuls autres usages de la classe d'usages p2 (Communautaire institutionnelle et administrative) qui sont autorisés sont : garderie, centre d'accueil et centre d'hébergement et de soins de longue durée.
4. Sans égard au nombre d'établissements, la capacité totale du bâtiment est limitée à 200 élèves pour l'usage « institution d'enseignement de matières académiques ».
5. Le site devra comprendre, au minimum, deux bornes de chargement pour véhicules électriques. Ces bornes devront être maintenues en état de fonctionnement dans le temps et réparées au besoin.
6. Le site devra comprendre, au minimum, quatorze arbres. Ces derniers devront être maintenus en vie dans le temps et remplacés au besoin.
7. Les activités de la salle de réception devront cesser avant le début des activités d'un usage de la classe d'usages p2, dont une institution d'enseignement de matières académiques fait partie. Aucune cohabitation d'un usage de la classe d'usages p2, avec celui de la salle de réception, n'est permise dans le bâtiment.
8. Une institution d'enseignement de matières académiques doit avoir ses accès distincts et ne partager aucune entrée commune avec les autres exploitants du bâtiment.
9. La structure au sol, servant à l'affichage de la salle de réception, devra être entièrement retirée.
10. Aucune case de stationnement n'est autorisée entre un mur extérieur faisant face à une voie publique et une ligne de rue. Cette condition s'applique pour une partie de mur implantée au niveau du sol.
11. La clôture ceinturant l'aire de jeux extérieure, en cours arrière et latérale, pourra atteindre une hauteur maximale de 4 mètres.
12. Les zones piétonnes adjacentes au stationnement extérieur doivent être sécurisées par des bollards qui doivent être maintenus dans le temps. L'approbation de ces mesures de sécurité est assujettie à la démarche d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) au moment de la demande de permis de transformation;
13. Une demande de permis de transformation déposée en vertu de la présente résolution

doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprendre un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres et des arbustes qui seront plantés ou maintenus sur le terrain visé par la demande de permis. Un arbre doit avoir un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 centimètres à une hauteur de 1,5 mètre. Le plan d'aménagement paysager devra minimalement correspondre, en termes de pourcentage de superficie végétalisée au sol par rapport à la superficie totale du terrain, à ce qui est représenté au plan d'aménagement extérieur joint en annexe B.

14. Toute demande de permis de transformation visant la hausse de la superficie de plancher de l'école, pour les phases d'agrandissement futures, devra être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager faisant en sorte d'augmenter le pourcentage de verdissement. Ce plan d'aménagement paysager sera assujéti à la démarche d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) en fonction des critères d'évaluation contenus à la présente résolution. Aussi, toute demande de permis de transformation, faisant en sorte que la capacité du bâtiment se situe à plus de 80 élèves, devra être accompagnée d'une étude des impacts sur les déplacements.

CHAPITRE IV

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

15. Toute demande de permis de transformation visant l'aménagement d'une institution d'enseignement de matières académiques, ayant un impact sur les murs extérieurs ou faisant en sorte d'augmenter sa superficie de plancher, est assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) en vertu des objectifs et critères suivants :

a) **Objectif 1** : Rehausser le traitement architectural du bâtiment ainsi que ses interfaces avec le domaine public

Critères :

- i) le traitement des façades doit être conçu de façon à assurer une cohérence avec l'usage prévu dans le bâtiment;
- ii) l'expression architecturale du bâtiment et l'utilisation de détails, de couleurs et de matériaux doivent être coordonnés sur l'ensemble des élévations de manière à composer une image cohérente;
- iii) l'aménagement extérieur et les éléments architecturaux doivent mettre en valeur les accès au bâtiment;
- iv) les façades doivent comporter une proportion significative d'ouvertures et favoriser les liens entre l'établissement et le domaine public.

b) **Objectif 2** : Assurer un usage optimal du terrain, ainsi que la sécurité et la fonctionnalité des déplacements sur le site

Critères :

- i) l'aménagement du terrain devrait tendre à respecter le niveau du trottoir adjacent et assurer l'accessibilité universelle aux entrées des bâtiments;
- ii) l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés de façon la plus directe possible entre un bâtiment et une voie publique devrait être favorisé;
- iii) le débarcadère doit être fonctionnel et assurer la sécurité des piétons;
- iv) les bornes de chargement pour véhicules électriques doivent être situées près du domaine public;

v) la cour d'école doit être ceinturée par une clôture afin d'en limiter l'accès.

c) **Objectif 3** : Réduire les effets des îlots de chaleur

Critères :

i) le site doit comporter un nombre suffisant d'arbres, lesquels devront être répartis de façon à offrir de l'ombrage au-dessus des espaces minéralisés;

ii) le site doit comprendre une proportion significative d'arbres à grand déploiement et une variété d'essences;

iii) les espaces de verdissement doivent être maximisés tout en maintenant des surfaces propices aux jeux pour les enfants;

iv) les revêtements de sol doivent favoriser l'infiltration des eaux de pluie à même le site ainsi que la réflectance solaire;

v) les îlots et les bandes de verdure doivent comporter une variété de végétaux afin de favoriser leur résilience.

d) **Objectif 4** : Assurer une gestion efficace des matières résiduelles sur l'ensemble du site

Critères :

i) un emplacement réservé pour les contenants de matières résiduelles doit être prévu et être suffisamment grand pour les besoins estimés des occupants;

ii) un parcours dégagé doit permettre le déplacement des contenants des matières résiduelles jusqu'à l'endroit de la collecte.

16. Toute demande de certificat d'autorisation d'affichage, visant l'installation d'une nouvelle enseigne, est assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) en vertu de l'objectif et des critères suivants :

a) **Objectif 1** : Mettre en valeur la fonction de l'établissement tout en limitant les impacts sur les secteurs résidentiels avoisinants

Critères :

i) l'affichage doit présenter un style sobre et épuré;

ii) l'affichage doit mettre en valeur la fonction du bâtiment;

iii) les lettres et symboles détachés sont à privilégier;

iv) l'éclairage ne doit pas être orienté vers les propriétés résidentielles avoisinantes.

CHAPITRE V

RÉALISATION DES TRAVAUX ET GARANTIE MONÉTAIRE

17. Afin d'assurer la réalisation des travaux visant l'aménagement paysager (verdissement, plantation d'arbres et cour d'école), l'installation des bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que le retrait de la structure d'affichage au sol donnant sur la rue Denis-Papin, une garantie monétaire d'un montant de 50 000 \$ est exigée, et ce, préalablement à la délivrance du permis de transformation du bâtiment. Cette garantie devra être maintenue en vigueur jusqu'à la constatation, par l'officier responsable, de la réalisation de ces travaux. Une disposition obligeant l'émetteur à renouveler automatiquement les conditions à la date d'échéance devra aussi être incluse dans le document de garantie.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

18. Les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2177) s'appliquent.

19. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

Annexe A

Document intitulé « Certificat de localisation »

Annexe B

Document intitulé « Plan d'implantation proposé » préparé par Duc Khai Dao, architecte, estampillé en date du 16 juin 2022 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Signé par Karyne ST-PIERRE **Le** 2022-07-22 09:45

Signataire :

Karyne ST-PIERRE

Directrice
Saint-Léonard , Direction de la culture_des loisirs_des installations et des
communications

IDENTIFICATION

Dossier # :1224871003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption d'une résolution - Projet particulier PPCMOI 2021-04/C08-02 – 4385-4409, rue Denis-Papin - Lot numéro 1 001 615 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), visant l'aménagement d'une école primaire dans le bâtiment situé aux 4385-4409, rue Denis-Papin, a été déposée aux bureaux de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE). Le nouvel établissement, dans la zone C08-02, occuperait la partie nord du bâtiment, au niveau du rez-de-chaussée et du 2^e étage.

Cette demande s'inscrit dans le cadre du déménagement de l'école dont les locaux étaient situés au 5320, rue d'Amos dans l'arrondissement de Montréal-Nord. À cette adresse, les requérants louaient des espaces appartenant au Centre de services scolaire de la Pointe-de-l'île qui a dû les reprendre pour y aménager ses propres classes. Les requérants ont donc été contraints de quitter ces locaux et désirent aménager les nouvelles classes en vue du début de la session de septembre 2023.

Puisque le projet comporte des dérogations au Règlement de zonage numéro 1886, une demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble est requise et recevable.

Le projet a été soumis une première fois à la séance du comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 9 juin 2021. Lors de cette séance, le comité a formulé des appréhensions quant à la compatibilité de l'usage « salle de réception » avec l'usage d'école primaire. Il a également émis des préoccupations quant à l'aménagement de la cour d'école dans l'aire de stationnement. Il y avait, dans cette version des plans, une voie de circulation qui faisait tout le tour de la cour d'école proposée.

Suivant cet avis, le propriétaire du bâtiment et de la salle de réception a fait parvenir une lettre dans laquelle il s'engage à cesser ses activités de salle de réception avant l'ouverture de l'école, de façon à ce qu'il n'y ait pas de cohabitation entre les usages ci-haut mentionnés. Aussi, le projet a été revu de façon à offrir une plus grande cour de récréation, considérant que les exigences au niveau du nombre de cases de stationnement minimalement requises, pour un bâtiment ne comportant plus de salle de réception, sont nettement inférieures. Ces modifications ont été exposées à la séance du CCU du 8 juin 2022. Lors de

cette séance, les membres se sont exprimés favorablement au projet en proposant une série de conditions, dont la nécessité de produire une étude de circulation, lesquelles s'ajoutaient aux conditions qui étaient proposées par la DAUSE.

En prenant connaissance de cet avis, les requérants ont demandé à ce que la nécessité de produire une étude de circulation soit réévaluée. Considérant la taille modeste de l'école (80 élèves à la rentrée de 2023 et un maximum de 200 élèves au total), le contenu du Guide des exigences en matière d'études d'impact sur les déplacements de la Ville de Montréal, le fait que le projet respecterait les normes minimales de cases de stationnement requises en vertu du Règlement de zonage numéro 1886, la présence d'un débarcadère sur le terrain privé et que les impacts sur les rues avoisinantes seraient faibles, la Division des études techniques de l'arrondissement a conclu qu'une étude des impacts sur les déplacements ne serait pas requise pour le projet. Lors de la séance du CCU du 6 juillet 2022, cette condition a été analysée de nouveau par les membres. Ceux-ci ont recommandé de laisser tomber la nécessité de produire une étude de circulation pour une capacité d'au plus 80 élèves, alors que toute demande de permis de transformation future, qui ferait en sorte d'augmenter la capacité jusqu'à un maximum de 200 élèves, devra être accompagnée d'une étude des impacts sur les déplacements (étude de circulation).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le milieu

Le site se trouve dans la zone commerciale C08-02, laquelle ne contient qu'une seule propriété, soit le bâtiment visé par la présente demande, à l'angle des rues Denis-Papin et De Roquebrune, tout juste à l'est de la limite avec l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. La propriété est entourée de bâtiments résidentiels de type mutiplex (2 à 5 logements) de deux étages qui sont, pour la plupart, implantés en mode jumelé. Du côté de l'arrondissement voisin, le secteur est caractérisé par la présence de nombreux bâtiments multifamiliaux (appartements) de trois étages, des maisons unifamiliales d'après-guerre et de deux terrains occupés par une école primaire (Saint-Noël-Chabanel). Un peu à l'est, donnant sur le boulevard Provencher, on retrouve une autre zone commerciale, C08-01, qui contient un seul bâtiment, occupé par une salle de réception.

Lors des soirées de fin de semaine, le secteur est soumis à une forte pression au niveau de l'achalandage et des besoins en stationnement, considérant que le site du présent projet est aussi occupé, en partie, par une salle de réception. Ce type d'usages, qui sont exploités à des moments très concentrés (soirs et fins de semaine), ont fait l'objet de nombreuses plaintes auprès de l'arrondissement dans le passé.

La propriété visée

Le lot visé par le présent PPCMOI est d'une superficie de 3 331,3 m² et accueille un bâtiment de deux étages, construit en 1977. Ce dernier comprend plusieurs locaux commerciaux dont certains sont vacants :

- salles de réception, occupant le 2^e étage et une partie du rez-de-chaussée (2 001 m²);
- garderie, occupant une partie du rez-de-chaussée (180 m²);
- autres locaux commerciaux (vacants), occupant une partie du rez-de-chaussée (490 m²);
- le sous-sol non aménagé, qui comprend 12 unités de stationnement.

À l'extérieur, le terrain est entièrement minéralisé et comporte des unités de stationnement. En fonction de l'analyse normative qui a été réalisée de la situation existante, la propriété compterait, au total, 67 cases de stationnement (55 à l'extérieur et 12 à l'intérieur). En vertu des normes en vigueur et des superficies de plancher des différents usages, la propriété devrait plutôt comprendre un total de 93 cases. Il y a donc un déficit de 26 cases.

Architecture

Le bâtiment, dans sa forme actuelle, est tourné vers le stationnement arrière. En fait, la façade donnant sur la rue De Roquebrune, qui comporte peu d'ouvertures, donne l'impression d'un derrière de bâtiment plutôt que d'une réelle façade ayant un dialogue et un lien avec le domaine public. Son revêtement extérieur n'est pas composé de maçonnerie solide, mais plutôt d'un enduit de type acrylique. Une partie du 2^e étage, soutenue par des colonnes de béton, est en avant-plan par rapport au rez-de-chaussée, dans la partie donnant sur le stationnement extérieur, à l'arrière. De ce côté, un trottoir piéton est ainsi couvert par le volume du 2^e étage et on y retrouve les divers accès menant aux établissements du bâtiment.

Le Règlement de zonage numéro 1886

Les principales dispositions applicables, dans la zone C08-02, sont les suivantes :

Dispositions	Zone C08-02
Usages autorisés	c1 (commerce de voisinage) c2 (commerce artériel léger)* i1 (industrie légère)*
Structure	isolée
Hauteur en étage	1 – 2 étages
Marge avant	3 mètres **
Marges latérales	4,55 mètres / 4,55 mètres
Marge arrière	6,05 mètres
Plancher/terrain (COS)	0,25 / 1,10
TIS (implantation)	30 % - 60 %

* Comprend des usages qui sont spécifiquement permis

** La marge avant minimale du côté de la rue De Roquebrune peut être réduite à 1,8 mètre

Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029)

Au niveau du Schéma d'aménagement, le terrain est situé dans une aire d'affectation à « dominante résidentielle » qui désigne les zones qui participent à la création et à la mise en valeur de milieux de vie durables et complets sur le territoire. Les composantes qui y sont autorisées sont les suivantes :

- Habitation
- Commerce
- Bureau
- Équipement récréatif, culturel ou institutionnel

Aussi, le Schéma d'aménagement comprend trois grandes orientations. L'une d'elles consiste à « favoriser un cadre de vie de qualité », alors qu'il est mentionné que les équipements collectifs rassemblent les immeubles abritant des activités qui répondent à différents besoins de la population, notamment en matière d'éducation, et constituent des éléments essentiels pour assurer un cadre de vie de qualité. Les équipements de proximité constitueraient, selon ce document, des composantes importantes autour desquelles la vie de quartier s'organise.

Quel que soit leur rayonnement, les équipements ont un impact sur l'organisation du territoire.

Orientation spécifique

Favoriser une offre complète en équipements collectifs sur l'ensemble du territoire et en assurer une accessibilité optimale

Objectif

Assurer une offre diversifiée en équipements collectifs de qualité dans les nouveaux quartiers comme dans les quartiers existants

Le Plan d'urbanisme

Au niveau du Plan d'urbanisme, le bâtiment est situé en « secteur résidentiel », qui constitue une « aire à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation ».

Les composantes autorisées sont les suivantes :

- Habitation
- Commerce
- Équipement collectif ou institutionnel

Aussi, le Plan d'urbanisme comprend sept orientations. Deux d'entre elles s'appliquent au présent projet. De par les objectifs et actions qui en découlent, le présent projet s'inscrit dans la réalisation de deux de ces orientations.

2.1 Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets

Objectif 1 : Améliorer la qualité des milieux de vie existants

Charte des milieux de vie montréalais

8. Des commerces, des services et des équipements collectifs de voisinage répondant aux besoins des résidents et accessibles à pied

Action 1.4 : Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation des équipements collectifs ou institutionnels locaux dans les milieux de vie

« Reconnaissant l'importance des équipements collectifs ou institutionnels, la Ville entend soutenir leur maintien ou l'implantation de nouveaux équipements, en tenant d'abord compte du potentiel offert par les bâtiments existants. » (p. 21)

2.7 Un environnement sain

Objectif 17 : Assurer une gestion optimale des ressources dans un contexte urbain

Action 17.1 : Soutenir un aménagement urbain plus sain

Moyens de mise en œuvre

- réduire la superficie des aires de stationnement hors rue, tout en appliquant des mesures d'aménagement paysager et de plantation d'îlots de verdure;
- développer des partenariats entre la Ville et les commissions scolaires en vue de faciliter le verdissement des cours d'école et l'aménagement de nouveaux parcs d'école (voir action 11.3).

Le projet

Les requérants désirent aménager une école primaire dans une partie du bâtiment, au rez-de-chaussée et au 2^e étage, pour une superficie de plancher totale de 900 m² (9 700 pi²). L'établissement compterait sept employés qui y travailleraient à temps plein ainsi que 50 à 80

élèves. De ce nombre, 30 % habiteraient l'arrondissement de Saint-Léonard, alors que les requérants espèrent faire augmenter ce pourcentage à au moins 50 % dans les prochaines années. Bien que le projet ne prévoit l'occupation que d'une partie du bâtiment par l'école, à court terme, il est dans l'intention des requérants d'augmenter la superficie de plancher de l'établissement pour occuper le reste du bâtiment, éventuellement.

Superficies de plancher (ensemble du bâtiment)

Dans une lettre datée du 31 janvier 2022, le propriétaire du bâtiment (et de la salle de réception) s'engage à cesser complètement les activités de sa salle de réception avant l'ouverture de l'école. Ce faisant, il n'y aurait aucune cohabitation entre les deux usages.

Présentement, cet établissement comprend deux salles pour recevoir des invités, au 2^e étage, en plus de la cuisine, des bureaux administratifs et des espaces d'entreposage. Lorsqu'on additionne l'ensemble des locaux, l'établissement a une superficie de 2 001 m². Avec les travaux d'aménagement prévus, une des deux salles pour recevoir les invités serait réaménagée pour en faire une section de l'école. Le reste de la superficie de plancher serait éventuellement loué à de nouveaux exploitants (usages P2) ou réaménagé pour agrandir la superficie de l'école proposée (phase subséquente). D'ailleurs, il est prévu qu'une clause avec option d'achat de la totalité du bâtiment soit prévue dans le contrat de location entre le propriétaire du bâtiment et les locataires potentiels (responsables de l'école).

Phasage

Phase 1 - Prévus pour l'ouverture en septembre 2023

- 50 à 80 élèves
- la garderie existante demeure en activité
- locaux vacants (salle de réception ayant cessé ses activités)

Phase 2 - Prévus pour septembre 2024-2026

- 100 à 120 élèves supplémentaires
- la garderie existante demeure en activité
- les locaux vacants sont intégrés dans l'établissement d'enseignement

Accès

L'établissement aurait deux accès, un à l'arrière, soit l'entrée principale des enfants, et un autre en avant, donnant sur la rue De Roquebrune, laquelle constituerait l'entrée administrative. Ils seraient totalement indépendants des autres établissements du bâtiment. En effet, aucune entrée commune n'est prévue, faisant en sorte que l'école peut garder un meilleur contrôle des personnes qui sont dans ses locaux.

Intérieur

Le rez-de-chaussée comprendrait les locaux suivants :

- une cuisine et une salle à manger commune;
- un gymnase;
- un bureau d'accueil;
- un bureau de la direction;
- un vestiaire.

Le 2^e étage, qui serait accessible par deux escaliers, dont un qui serait ajouté, comprendrait les locaux suivants :

- sept classes enseignement (une classe par niveau, de la maternelle à la 6^e année);

- un salon des professeurs;
- un local d'entreposage;
- deux salles de bain.

Stationnements, organisation fonctionnelle et sécurité

Présentement, le terrain est presque entièrement minéralisé, alors que les cours latérales et arrière sont utilisées pour la circulation des véhicules et le stationnement. On note aussi la présence d'une cour extérieure, pour la garderie au rez-de-chaussée, laquelle est adjacente au bâtiment, face à la rue Denis-Papin.

Suivant un avis de la Division des études techniques, il a été convenu qu'une étude d'impacts sur les déplacements ne serait pas requise pour le présent projet sous deux conditions. Tout d'abord, l'aménagement du site doit permettre aux parents de laisser et de reprendre leurs enfants, le matin et le soir, en se trouvant sur le terrain privé. Ensuite, le personnel de l'école, environ sept employés à temps plein selon les requérants, doit pouvoir stationner sur le terrain. À cet effet, le site conservera un accès véhiculaire, donnant sur la rue Denis-Papin, alors qu'il sera possible pour les parents d'entrer en véhicule sur la propriété et de déposer leur enfant près de la cour d'école (sécurisée par des bollards). Ces derniers pourront ensuite poursuivre leur boucle et ressortir par le même accès donnant sur la rue Denis-Papin. Cette caractéristique va aussi dans l'esprit d'un des critères d'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) normalement applicable pour les projets de construction d'établissements d'enseignement (article 8.1.2), pour lesquels il est demandé qu'un débarcadère de deux autobus soit prévu sur le site. En ce qui concerne le présent projet, il n'y a pas de service d'autobus scolaires prévu sur une base régulière. De plus, la Division des études techniques considère que les impacts sur les rues avoisinantes seront très faibles.

Aussi, le projet prévoit l'aménagement d'une cour de récréation pour les enfants, ce qui entraînerait le retrait de cases de stationnement. Considérant que la salle de réception cesserait ses activités pour permettre l'implantation de l'école, la propriété se retrouverait en situation conforme en regard du nombre de cases de stationnement minimalement exigées (23 requises / 24 proposées), malgré le retrait d'un bon nombre d'entre elles. En fait, un usage de la classe d'usages P2 requiert beaucoup moins de cases de stationnement qu'un usage de « salle de réception », en vertu du Règlement de zonage numéro 1886.

Autobus scolaires - sorties annuelles

Selon ce que les requérants nous ont transmis comme information, de petits autobus scolaires seront requis lors des sorties ponctuelles qui ont lieu 5 fois dans une année scolaire. Puisqu'il s'agit de petits formats d'autobus, il sera possible de les stationner sur le site lors des sorties. Toutefois, selon la Division des études techniques, il n'y aurait pas d'enjeu si, pour ces sorties ponctuelles, le requérant avait besoin d'espace sur le domaine public.

Circulation des piétons et des véhicules sur le site

Au niveau de la logistique, les véhicules entreraient par la rue Denis-Papin, près de la garderie existante où se trouverait un alignement de bollards au centre, permettant d'orienter la circulation dans une boucle. Il serait donc possible pour les parents conduisant leurs enfants à l'école, de tourner autour de cet axe et de déposer leur(s) enfant(s) près de la cour d'école et de la zone piétonne du site, protégée aussi par des bollards. La manoeuvre pourrait s'effectuer entièrement en marche avant, sans nécessairement avoir à reculer.

Tout de même, il serait possible d'arriver à pied sur le site par deux accès principaux. Tout d'abord, du côté de la rue Denis-Papin, les parents et les enfants pourront emprunter un corridor piéton passant le long du mur du bâtiment, sous la partie du bâtiment en saillie au 2e étage. Aussi, du côté de la rue De Roquebrune, toute la cour latérale s'y trouvant serait piétonnisée, faisant en sorte qu'il sera possible d'y marcher en toute sécurité afin d'accéder

à l'entrée des élèves en cour arrière. Enfin, une entrée administrative, donnant sur la rue De Roquebrune, serait aussi prévue pour les visiteurs et membres du personnel.

Aménagement, verdissement et cour d'école

Le projet entraînerait un rehaussement des surfaces végétalisées, la plantation d'arbres ainsi que l'aménagement d'une cour d'école qui serait segmentée en plusieurs thématiques pour les enfants. Par exemple, cette dernière comprendrait des espaces pour les sports et les jeux collectifs. La cour aurait une superficie de 10 000 pi², alors que la superficie de plancher intérieure de l'établissement serait de 9 700 pi² lors de l'ouverture de l'école en septembre 2023.

Façade retravaillée du côté de la rue Roquebrune

De par la nature de l'usage proposé, la façade donnant sur la rue De Roquebrune, qui n'offre pas de dialogue avec la rue et qui ressemble à un derrière de bâtiment, est appelée à être retravaillée dans la section qui serait utilisée par l'école. En fait, la façade comporterait des ouvertures et des éléments architecturaux seraient ajoutés de façon ce qu'il y ait un appel vers l'établissement institutionnel ainsi que vers le sentier piéton menant à l'entrée des élèves localisée à l'arrière. À cet effet, une marquise serait installée afin de marquer l'entrée administrative du bâtiment (rue De Roquebrune) et des panneaux en aluminium, colorés, seraient installés au coin nord-ouest du bâtiment, ce qui apporterait du dynamisme à la façade et créerait un lien vers le passage piéton en cour latérale.

Affichage

Bien que préliminaire, les requérants ont intégré, dans leurs plans, une proposition pour un affichage faisant face à la rue De Roquebrune. Cet affichage serait composé d'un lettrage posé sur une nouvelle marquise. Puisque l'usage proposé n'est pas permis dans la zone visée, la résolution devra comprendre des dispositions qualitatives afin d'évaluer les demandes d'affichage.

Règlement de zonage numéro 1886

Le projet présente des non-conformités au Règlement de zonage numéro 1886. Pour être autorisé, le projet requiert donc l'approbation d'un projet particulier de construction.

Le tableau suivant présente les dispositions visées :

Règlement de zonage numéro 1886	
Dispositions	Dérogations
Grille des usages et normes des zones C08-02	
Usages des classes d'usages c1, c2, i1 permis	Le projet prévoit l'implantation d'un usage de la classe d'usages p2 (institution d'enseignement de matières académiques). Ainsi, il faudra permettre la classe d'usages p2 (Communautaire institutionnelle et administrative) LAU : art. 113 al. 2, 3° (*)
Articles du Règlement de zonage numéro 1886	
Article 6.2.2.1 item 8, par. a) Une distance minimum de 2 mètres est requise entre une	La propriété comporte, actuellement, plusieurs unités de stationnement qui ne respectent pas cette disposition. Le présent projet ferait en sorte que seules deux cases du stationnement réaménagé, du côté de la rue Denis-Papin, se trouveraient à moins de 2 mètres d'une ligne de rue en cour avant. Une disposition à la résolution de PPCMOI est suggérée à

case de stationnement et une ligne de rue.	l'effet d'interdire toute autre unité de stationnement qui se trouverait en cour avant, entre un mur extérieur et une ligne de rue. <i>LAU : art. 113 al. 2, 10° (*)</i>
Article 6.2.3.5 d) Tout espace de stationnement doit être situé à une distance minimale de 1,2 mètre de toute ligne latérale ou arrière et comprendre une bordure de béton de 15 cm de hauteur minimale.	Les cases de stationnement proposées seraient implantées jusqu'à la limite de propriété afin d'optimiser l'aire de stationnement et de permettre une circulation en boucle dans ce dernier (sécurité). Ce faisant, une plus grande cour de récréation pour les enfants pourra être aménagée. <i>LAU : art. 113 al. 2, 10° (*)</i>
Article 6.2.7.1 La hauteur d'une clôture, d'un mur ou d'une haie, mesurée à partir du niveau du sol, ne doit pas excéder : b) un mètre quatre-vingts (1,80 m) dans une cour latérale et dans une cour arrière ;	Puisque la propriété se trouve dans une zone dont l'affectation principale est commerciale, ce sont les dispositions de l'article 6.2.7.1 qui s'appliquent pour la hauteur maximale d'une clôture et non les dispositions de l'article 6.4.7.1 qui autorisent une hauteur de 4 mètres pour une clôture d'un établissement d'enseignement. <i>LAU : art. 113 al. 2, 15°</i>
Article 6.2.9.1 a) Au moins 80 % de la surface totale des murs extérieurs d'un bâtiment doivent être recouverts de maçonnerie solide autorisée, à l'exclusion d'une surface vitrée et d'une ouverture.	Le bâtiment est déjà dérogatoire au niveau de cet article, alors que seul le mur latéral faisant face au nord, est en maçonnerie solide. Les requérants proposent d'installer des panneaux d'aluminium sur une partie de ce mur afin d'offrir une surface d'art mural aux enfants et de créer un dynamisme à la proposition. <i>LAU : art. 113 al. 2, 5.1°</i>
Article 6.4.6 a) au moins 15 % de la superficie du terrain doit être plantée de végétaux en pleine terre. b) une bande de verdure de 2 m de largeur est requise dans la marge adjacente à la rue (sauf aux accès à la voie publique).	Tout en augmentant le pourcentage de verdissement sur l'ensemble de la propriété, le projet ne permet pas d'atteindre les normes minimales, considérant le maintien d'une section de stationnement du côté de la rue Denis-Papin, de même que l'aménagement de la cour d'école qui comprend des aires de jeux pour les enfants. <i>LAU : art. 113 al. 2, 12°</i>

(*) : Ces dispositions sont susceptibles d'approbation référendaire

La résolution pour le projet particulier PPCMOI 2021-04/C08-02, contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. En effet, les paragraphes a), b) et c) de l'article 2, ainsi que les articles 3, 4, 7, 8 et 10 visent :

- les usages autorisés;
- la distance minimum prescrite entre une case de stationnement et une ligne de rue;
- la distance minimale prescrite entre un espace de stationnement et une ligne latérale ou arrière;
- l'espace qui sur le lot doit être réservé et aménagé pour le stationnement.

JUSTIFICATION

Le PPCMOI vise à autoriser les usages de la classe d'usages p2 (Communautaire institutionnelle et administrative), dont une institution d'enseignement de matières académiques fait partie, ce qui ne respecte pas la grille des usages et normes de la zone C08-02.

Après analyse, la DAUSE émet un **avis favorable avec conditions**, à la présente demande, et ce, considérant les éléments suivants :

- le projet répond aux objectifs du Plan d'urbanisme en contribuant à créer un milieu de vie complet et en soutenant un développement urbain plus sain;
- un établissement scolaire privé, de niveau primaire, permettrait d'assurer une offre diversifiée en équipements collectifs de qualité dans un milieu de vie existant;
- l'usage proposé s'intégrerait bien dans le secteur, en plus de faire en sorte que la « salle de réception » cesserait ses activités. Ce faisant, il est attendu qu'il y aura une réduction de l'achalandage, de l'intensité, ainsi que de la pression pour le stationnement sur les rues avoisinantes, notamment les soirs et fins de semaine qui constituent des périodes de pointe pour ce type d'activités (salle de réception);
- dans une lettre datée du 31 janvier 2022, le propriétaire du bâtiment s'est engagé à ce qu'il n'y ait pas de cohabitation entre la salle réception et l'école;
- l'établissement serait totalement indépendant des autres locaux du bâtiment. En effet, aucune entrée commune partagée entre les différents occupants du bâtiment n'est prévue, faisant en sorte que l'école peut garder un meilleur contrôle des personnes qui sont dans son établissement;
- bien que dérogatoire au pourcentage exigé au niveau du Règlement de zonage numéro 1886, le projet permettrait de rehausser le verdissement du site qui est largement minéralisé. En effet, la proposition contribuerait à la lutte aux îlots de chaleur en augmentant les surfaces de verdissement et en assurant la plantation d'arbres (10) qui contribueraient à créer des zones d'ombre au-dessus de sections minéralisées;
- le nombre de cases de stationnement extérieures requis est nettement inférieur pour un usage de la classe d'usages p2, comparativement à une salle de réception. Ce faisant, une bonne partie du stationnement existant peut être transformée en cour d'école;
- la propriété, qui comprend un nombre dérogatoire de cases de stationnement, serait rendue conforme, tout en comprenant deux bornes de recharge pour véhicules électriques. De plus, le nombre de cases proposées permettrait à l'école d'occuper tout le reste du bâtiment tout en demeurant conforme en terme de nombre de cases de stationnement;
- les cases de stationnement existantes, qui se trouvent devant les murs extérieurs faisant face à une voie publique, ne seront pas des cases requises au sens du Règlement de zonage numéro 1886 en regard de l'usage proposé. Ce faisant, il y a une opportunité de verdissement et de plantation d'arbres sur le domaine public;
- l'aménagement de la cour d'école (10 000 pi²), qui serait scindée en plusieurs thématiques pour les enfants, constitue un atout. Cette dernière comprendrait des espaces ludiques et récréatifs pour les enfants, ainsi que des surfaces végétalisées et des potagers;
- la façade donnant sur la rue De Roquebrune serait rehaussée au niveau architectural et donnerait accès au bâtiment. Par le fait même, un traitement de l'entrée permettant de créer un appel vers le bâtiment serait prévu, en plus d'un aménagement paysager au sol, de sentiers piétons, d'une marquise et, éventuellement, d'un affichage;
- la fonctionnalité du site a été élaborée de façon à ce que les requérants n'aient pas à faire une demande de débarcadère sur le domaine public, tout en assurant des parcours sécurisés pour les piétons et les enfants.

Conditions proposées

Lors des séances du CCU des 8 juin et 6 juillet 2022, la DAUSE a proposé une série de conditions devant accompagner l'autorisation prévue à la présente demande. Ces conditions ont été approuvées par les membres du CCU afin qu'elles soient reconduites dans la résolution de PPCMOI.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le PPCMOI a été présenté le 6 juillet 2022 au comité consultatif d'urbanisme. La recommandation de ce comité est jointe en note additionnelle au présent dossier décisionnel.

PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

Ce dossier s'inscrit dans le pilier 2 du plan : Développer le territoire de manière durable :

Objectif : Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques liés aux changements climatiques

Stratégie 21 : Réduction des impacts dus aux chaleurs extrêmes, aux îlots de chaleur et aux grands vents

Stratégie 22 : Diminution des impacts des pluies abondantes sur le territoire

Objectif : Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air sur le territoire

Stratégie 26 : Optimisation de la participation des citoyens aux efforts de réduction des émissions de GES.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

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)

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Le projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'immeuble (PPCMOI) contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Adoption du premier projet de résolution : 4 août 2022;

Avis public d'une assemblée publique de consultation : 16 août 2022;

Assemblée publique de consultation : 25 août 2022;

Adoption du second projet de résolution : 6 septembre 2022;

Avis public sur la possibilité de faire une demande d'approbation référendaire : 13 septembre

2022;
Adoption de la résolution : 4 octobre 2022;
Processus référendaire, le cas échéant.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Le dossier est conforme aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

- Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
- Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2177)
- Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal
- Dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal

Cette demande déroge à sept éléments du Règlement de zonage numéro 1886 qui font l'objet de la présente demande en PPCMOI.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jason JALBERT
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Patrick BOUFFARD
Chef de division

Le : 2022-07-18



Dossier # : 1223385006

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Dépôt du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 juillet 2022.

IL EST RECOMMANDÉ :

De prendre acte du dépôt du procès-verbal de la séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 juillet 2022.

Signé par Steve BEAUDOIN **Le** 2022-07-13 10:35

Signataire :

Steve BEAUDOIN

Directeur d'arrondissement
Saint-Léonard , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1223385006

Unité administrative responsable :	Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Dépôt du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 6 juillet 2022.

CONTENU**CONTEXTE****DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)****DESCRIPTION**

Dépôt au conseil d'arrondissement du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme, tenue le 6 juillet 2022.

JUSTIFICATION**ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle puisque le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme est déposé à titre d'information.

MONTRÉAL 2030**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**

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Patrick BOUFFARD
Chef de division urbanisme

ENDOSSÉ PAR

Johanne COUTURE
Directrice - Aménagement urbain et des
services aux entreprises

Le : 2022-07-13