



## Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du jeudi 6 octobre 2022 à 19 h 45

### ORDRE DU JOUR

#### 10 – Sujets d'ouverture

- 10.01 Adoption de l'ordre du jour de la séance du conseil d'arrondissement
- 10.02 Période de questions du public

#### 40 – Réglementation

- 40.01 Demande de dérogation mineure à l'article 90 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre un ratio de 1,06 case de stationnement / logement au lieu du maximum de 0,75 case de stationnement / logement pour le bâtiment situé au 399, rue de la Rotonde sur le lot 6 487 598. (1225999007)
- 40.02 Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une nouvelle construction multifamiliale (h4) de 26 étages comprenant 258 logements au 399, rue de la Rotonde, sur le lot 6 487 598. (1225999003)

#### 70 – Autres sujets

- 70.01 Levée de la séance



Dossier # : 1225999007

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande de dérogation mineure à l'article 90 du Règlement de zonage (1700) afin de permettre un ratio de 1,06 case de stationnement / logement au lieu du maximum de 0,75 case de stationnement / logement pour le bâtiment situé au 399, rue de la Rotonde sur le lot 6 487 598.

Considérant que l'orientation 2 du *Programme particulier d'urbanisme* (PPU) vise l'amélioration de la mobilité en priorisant les déplacements actifs et collectifs, notamment en privilégiant des aménagements au profit des piétons, cyclistes et usagers du transport collectif;

Considérant que le ratio maximum du nombre de cases de stationnement est un moyen de mise en oeuvre permettant de privilégier et de prioriser les déplacements actifs et collectifs;

Considérant que le projet est situé à moins de 200 m de la gare du Réseau express métropolitain (REM), système de transport collectif à haute fréquence;

Considérant que l'ajout de cases de stationnement pourrait engendrer l'ajout de voitures en circulation dans le quartier et réduire l'espace dédié aux transports actifs et collectifs;

Considérant que les conditions d'émission d'une dérogation mineure en vertu de l'article 4.1 du *Règlement sur les dérogations mineures* (1752) ne sont pas rencontrées, puisque le projet peut se conformer aux dispositions du *Règlement de zonage* (1700) et que la demande ne vise pas à favoriser le concept de développement durable;

Considérant que la dérogation mineure ne respecte pas toutes les conditions pour lesquelles une dérogation mineure peut être accordée en vertu de l'article 9 du *Règlement sur les dérogations mineures* (1752);

Considérant que le requérant prétend que le projet ne sera pas viable financièrement sans l'octroi de la dérogation mineure sur le ratio maximum du nombre de cases de stationnement;

Considérant que l'orientation 7.2 de la partie III du document complémentaire du plan d'urbanisme prévoit la possibilité que la réglementation d'un arrondissement permet de déroger au nombre maximal de cases de stationnement pour des raisons liées à un usage

particulier, comme un hôpital, qui ne peut être desservi à toute heure par transport collectif;

Il est recommandé :

de ne pas accorder une dérogation à l'article 90 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre un ratio de 1,06 case de stationnement / logement au lieu du maximum de 0,75 case de stationnement / logement pour le bâtiment situé au 399, rue de la Rotonde sur le lot 6 487 598.

**Signé par** Annick DUCHESNE **Le** 2022-10-06 10:56

**Signataire :**

Annick DUCHESNE

---

Directrice d'arrondissement (Intérim)  
Verdun , Direction des services administratifs

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1225999007

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande de dérogation mineure à l'article 90 du Règlement de zonage (1700) afin de permettre un ratio de 1,06 case de stationnement / logement au lieu du maximum de 0,75 case de stationnement / logement pour le bâtiment situé au 399, rue de la Rotonde sur le lot 6 487 598.

**CONTENU****CONTEXTE**

Au mois de septembre 2021, *Les entreprises Proment Ltée* ont déposé une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de construire une première tour, NEX 1. La tour proposée est composée de 26 étages comprenant 258 logements et sera érigée sur une partie de la parcelle vacante qui est composée d'une partie des lots 5 442 118 et 5 536 877 situés dans la zone H03-134.

La demande de PIIA a été approuvée par le conseil d'arrondissement le 10 janvier 2022 (dossier décisionnel 1225999021).

Le projet a fait aussi l'objet d'une opération cadastrale assujettie à un PIIA dont la demande d'approbation a été déposée au dossier décisionnel 1215999022.

Au mois d'avril 2022, *Les entreprises Proment Ltée* ont déposé une nouvelle demande de PIIA afin d'apporter des modifications à certains éléments architecturaux des façades, l'ajout de 2 suites d'invités et le déplacement du gymnase au rez-de-chaussée. De plus, le plan d'aménagement paysager a été modifié afin de réduire les nuisances liées aux impacts sonores et de répondre aux dispositions réglementaires à cet effet. Cette demande est déposée au dossier décisionnel 1225999003.

Le 13 juin 2022, *Les entreprises Proment Ltée* ont déposé une demande de dérogation mineure afin de modifier le ratio maximum du nombre de cases de stationnement de 0,75 case / logement prévu à l'article 90 du *Règlement de zonage* (1700) par un ratio maximum de 1,12 case / logement afin de répondre à la demande des acheteurs potentiels du projet NEX 1.

Le 20 septembre 2022, *Les entreprises Proment Ltée* ont déposé une demande de dérogation mineure révisée afin de modifier le ratio maximum du nombre de cases de stationnement de 0,75 case / logement prévu à l'article 90 du *Règlement de zonage* (1700) par un ratio maximum de 1,06 case / logement afin de répondre à la demande des acheteurs potentiels du projet NEX 1.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA22 210007 - 10 janvier 2022 - Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une opération cadastrale visant à créer les lots 6 334 184, 6 334 185, 6 487 598 et 6 487 599 du cadastre du Québec. (1215999022)

CA22 210006 - 10 janvier 2022 - Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une nouvelle construction multifamiliale (h4) de 26 étages comprenant 257 logements au 399, rue de la Rotonde, sur le lot 6 487 598. (1215999021)

CA21 210165 - 13 juillet 2021 - D'adopter la déclaration suivante à l'égard des plus récentes intentions de développement de la parcelle vacante du « projet Pointe-Nord », laquelle est constituée des lots numéros 5 442 118 et 5 536 877 du cadastre du Québec. (1215999017)

CA21 210063 - 6 avril 2021 - Adopter, sans changement, le *Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700)* et le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003)* (RCA21 210005) afin de rendre le cadre réglementaire concordant au Programme particulier d'urbanisme de la partie nord de L'Île- des-Sœurs, déposé au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, adopté le 16 novembre 2020.

## DESCRIPTION

### Description du projet

Le bâtiment proposé est composé de 26 étages distribués à l'intérieur d'une tour de 22 étages posée sur un basilaire de 4 étages. Le stationnement souterrain occupe 2 étages alors que les deux premiers étages du basilaire sont composés du lobby, un spa nordique, un gym, une salle multifonctionnelle, une salle à manger, le bureau d'administration et une salle de réunion.

### Terrain

Le terrain est composé du lot 6 487 598 du cadastre du Québec.

### Accès véhiculaire et stationnements

Le site de la tour NEX1 sera accessible par le chemin de la Rotonde (extension de la rue de la Rotonde). La rampe d'accès (cour latérale nord-ouest) au stationnement souterrain est située à l'intérieur du bâtiment. Aucune case de stationnement en surface n'est prévue. Le stationnement souterrain est composé de 2 niveaux et on y prévoyait 192 cases de stationnement dont 20 seront dotées de bornes de recharge électrique.

### Description de la demande de dérogation

La demande de dérogation mineure vise à remplacer le ratio maximum de 0,75 case de stationnement par logement prévu dans le tableau du troisième alinéa de l'article 90 du *Règlement de zonage (1700)* par un ratio maximum de 1,06 case par logement, pour le projet NEX 1 à être construit dans la zone H03-134. Le requérant souligne que l'ensemble des acheteurs potentiels désirent acheter une case de stationnement et que les acheteurs désirant un logement familial de 3 chambres désirent 2 cases de stationnement. Selon le requérant le ratio maximum de 0,75 case / logement nuira aux ventes des logements et ne permettra pas au projet d'être viable financièrement.

## JUSTIFICATION

### **Recommandation de la Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET)**

Considérant que l'orientation 2 du *Programme particulier d'urbanisme* (PPU) vise l'amélioration de la mobilité en priorisant les déplacements actifs et collectifs, notamment en privilégiant des aménagements au profit des piétons, cyclistes et usagers du transport collectif;

Considérant que le ratio maximum du nombre de cases de stationnement est un moyen de mise en oeuvre permettant de privilégier et de prioriser les déplacements actifs et collectifs;

Considérant que le projet est situé à moins de 200 m de la gare du Réseau express métropolitain (REM), système de transport collectif à haute fréquence;

Considérant que l'ajout de cases de stationnement pourrait engendrer l'ajout de voitures en circulation dans le quartier et réduire l'espace dédié aux transports actifs et collectifs;

Considérant que les conditions d'émission d'une dérogation mineure en vertu de l'article 4.1 du *Règlement sur les dérogations mineures* (1752) ne sont pas rencontrées, puisque le projet peut se conformer aux dispositions du *Règlement de zonage* (1700) et que la demande ne vise pas à favoriser le concept de développement durable;

Considérant que la dérogation mineure ne respecte pas toutes les conditions pour lesquelles une dérogation mineure peut être accordée en vertu de l'article 9 du *Règlement sur les dérogations mineures* (1752);

Considérant que le requérant prétend que le projet ne sera pas viable financièrement sans l'octroi de la dérogation mineure sur le ratio maximum du nombre de cases de stationnement;

Considérant que l'orientation 7.2 de la partie III du document complémentaire du plan d'urbanisme prévoit la possibilité que la réglementation d'un arrondissement permet de déroger au nombre maximal de cases de stationnement pour des raisons liées à un usage particulier, comme un hôpital, qui ne peut être desservi à toute heure par transport collectif;

La DDTET ne recommande pas l'octroi d'une dérogation mineure visant à augmenter le ratio maximum de stationnement.

### **Analyse du comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 14 juin 2022**

Les membres se disent en accord avec l'analyse de la DDTET et sa recommandation défavorable.

### **Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 14 juin 2022**

Défavorable à l'octroi de la dérogation mineure, conformément à l'analyse et à la recommandation de la DDTET.

### **Analyse du comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 26 septembre 2022**

Des membres estiment que la grande proximité du REM fait en sorte que les besoins en stationnement ne devraient pas être aussi grands. Cela ne justifie pas l'octroi d'une dérogation mineure. Il faudrait voir à ne pas perdre de superficie pour le rangement à vélo autre que les rangements individuels. Il reste à valider si les équipements d'entretien demeurent.

Un membre demande si le nombre total d'emplacements pour vélo est conforme. On indique que oui.

Des questions sont posées par rapport au projet d'ensemble, au regard des orientations du PPU. Les membres sont d'avis que malgré qu'il s'agit d'un projet d'ensemble, les exigences mises en place par le PPU devraient être respectées. Un échange s'ensuit.

La DDTET réitère son avis défavorable.

### **Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 26 septembre 2022**

Défavorable à l'octroi de la dérogation mineure, conformément à l'analyse et à la recommandation de la DDTET.

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

Aucun

#### **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier ne contribue pas à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce que l'ajout de cases de stationnement contribuera à l'utilisation de l'automobile plutôt que l'utilisation des modes de transport collectifs et actifs. De plus, l'utilisation de l'automobile ne contribue pas à la réduction des émissions de GES. La demande de dérogation mineure ne contribue pas à l'atteinte des priorités du Plan stratégique Montréal 2030 suivantes:

1. Réduire de 55 % les **émissions de GES** sous les niveaux de 1990 d'ici 2030 et devenir carboneutre d'ici 2050;
3. Accroître et diversifier l'**offre de transport** en fournissant des options de mobilité durable (active, partagée, collective et sobre en carbone) intégrées, abordables et accessibles pour toutes et tous.

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

Aucun

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

Aucun

#### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Affichage sur le site internet de l'arrondissement et sur la propriété, tel que l'exige le *Règlement sur les dérogations mineures* (1752).

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

Avis public publié le 21 septembre 2022 annonçant l'assemblée publique;  
CA : 6 octobre 2022.

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

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs applicables, notamment aux dispositions suivantes :

## **Règlement de zonage (1700)**

**ARTICLE 90** . Les règles suivantes sont applicables au calcul du nombre de cases de stationnement permis :

1° lors d'une construction d'un bâtiment principal, le nombre minimal et maximal de cases doit être respecté;

2° lors d'un agrandissement d'un bâtiment principal :

a) le nombre minimal de cases autorisé est calculé selon l'aire de plancher de l'agrandissement seulement, et ce, à partir de la situation existante, que celle-ci soit conforme ou non au présent règlement;

b) le nombre maximal de cases autorisé est calculé selon l'aire de plancher totale du bâtiment, incluant l'agrandissement;

3° lors d'un changement d'usage d'un bâtiment principal, se situant dans un secteur de proximité avec le réseau du métro identifié à l'annexe D, le nombre maximal de cases de stationnement autorisé doit être respecté pour tout usage autre qu'un usage du groupe d'usages « Habitation »;

4° lors de la réfection complète de la surface d'un espace de stationnement existant, le nombre minimal et maximal de cases doit être respecté;

5° lorsqu'un bâtiment ou un terrain est affecté à plusieurs usages, le nombre de cases de stationnement permis correspond à la somme du nombre de cases pour chacun des usages;

6° pour tout usage qui n'est pas spécifiquement mentionné au tableau contenu au présent article, le nombre de cases de stationnement permis est établi en appliquant la norme prescrite au groupe d'usage relatif à l'usage en question;

7° pour le calcul du nombre de cases permis, toute fraction de case égale ou supérieure à une demie doit être considérée comme une case;

8° à partir de la 10e case fournie, un minimum de 10 % des cases fournies doivent être munies d'un équipement permettant de recharger un véhicule électrique personnel.

Le nombre de cases de stationnement aménagées doit respecter les normes prévues aux tableaux suivants, selon les usages existants ou prévus dans le bâtiment principal.

**Tableau des normes en matière de cases de stationnement pour le Quartier de l'Île-des-Soeurs – Groupe d'usages « Habitation » (objet de la dérogation):**

Usages	Quartier de l'Île-des-Sœurs	
	Minimum	Maximum
Classe d'usages h1 (case/logement)	0	4
Classe d'usages h2 et h3 (case/logement)	1	2
Classe d'usage h4 (case/logement)	1,2 (plus 0,1 réservé à l'usage exclusif des visiteurs)	2
Groupe d'usages « Habitation » (case/logement) (pour les zones H03-124, H03-133, H03-134, C03-135, H03-136, H03-137, C03-138, C03-139, C03-140, C03-141, C03-142, H03-143, H03-144, H03-145, H03-146 et H03-147)	0	0,75

### **Règlement de dérogation mineure (1752)**

#### **ARTICLE 9 CONDITIONS POUR LESQUELLES UNE DÉROGATION MINEURE PEUT ÊTRE ACCORDÉE**

Une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 1700 et au règlement de lotissement ne peut être accordée que si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) l'application de la disposition du Règlement de zonage numéro 1700 ou du règlement de lotissement pour laquelle une dérogation mineure est demandée a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;
- b) la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- c) la dérogation mineure ne concerne ni l'usage, ni la densité d'occupation du sol, ni les exceptions mentionnées à l'article 4 (dispositions pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure) de ce règlement;
- d) dans le cas où les travaux seraient en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis ou un certificat d'autorisation pour ces travaux et les a faits exécutés de bonne foi;
- e) la dérogation mineure demandée doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme;

f) la dérogation mineure est demandée sous un motif autre qu'une raison financière.

#### **VALIDATION**

Intervenant et sens de l'intervention

---

Autre intervenant et sens de l'intervention

---

## Parties prenantes

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Éric MASSIE  
Conseiller en aménagement

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2022-08-08

Sylvain THÉRIAULT  
Chef de division urbanisme

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Marc ROULEAU  
dir. développement du territoire et études  
techniques



Dossier # : 1225999003

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une nouvelle construction multifamiliale (h4) de 26 étages comprenant 258 logements au 399, rue de la Rotonde, sur le lot 6 487 598.

Considérant que les critères du *Plan particulier d'urbanisme* (PPU) visent à favoriser une distance minimale de 80 mètres entre les murs extérieurs de tous les volumes érigés au-delà de 30 mètres de hauteur afin de réduire l'impact visuel des nouvelles constructions dans le paysage à l'échelle de la rue, du quartier et de la ville;  
Considérant que la distance entre les tours NEX 1 et NEX 2 au-delà de 30 mètres de hauteur est d'environ 50 mètres;

Considérant que la distance entre les tours NEX 1 et EVOLO 2 au-delà de 30 mètres de hauteur est d'environ 50 mètres;

Considérant que la portion haute de la tour n'est pas affinée;

Considérant que le volume combiné des deux tours proposées (NEX 1 et NEX 2) contribue à obstruer la ligne visuelle continue du fleuve Saint-Laurent à partir du mont Royal;

Considérant que l'implantation du stationnement souterrain dépassant les limites d'implantation du bâtiment ne favorise pas les sols perméables;

Il est recommandé :

de ne pas approuver, suivant les articles 363.44, 363.48, 363.75, 363.81 et 363.82 du *Règlement de zonage* (1700), les plans et les élévations A-050, A-098-SS-2, A-099-SS-1, A-100 à A-107, A-201 à A-205, A-301 à A-303, A-351, A-400 à A-406, A-450, A-451 et A-501 à A-504 (cahier 20-003-NEX-1-2022-06-17), préparés par Jean-Pierre Bart, architecte, datée du 17 juin 2022 ainsi que les plans de paysage AP-00, AP-10, AP-20, AP-21, AP-30, AP-31 et AP-40 (Plans paysage\_NEX 1) préparés par Maxime Brisebois, architecte paysagiste, datée du 9 juin 2022 afin de permettre une nouvelle construction multifamiliale (h4) de 26 étages comprenant 258 logements au 399, rue de la Rotonde, sur les lot 6 487 598..

**Signé par** Annick DUCHESNE **Le** 2022-10-05 15:30

**Signataire :**

Annick DUCHESNE

---

Directrice d'arrondissement (Intérim)  
Verdun , Direction des services administratifs

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1225999003**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une nouvelle construction multifamiliale (h4) de 26 étages comprenant 258 logements au 399, rue de la Rotonde, sur le lot 6 487 598.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Dans le cadre du futur développement de la dernière parcelle vacante située dans le secteur de planification détaillée de la partie nord de L'Île-des-Soeurs, *Les entreprises Proment Ltée* ont manifesté leur intention d'y ériger deux tours d'habitation.

Au mois de juin 2021, *Les entreprises Proment Ltée* ont demandé une orientation au conseil d'arrondissement quant au respect des objectifs et critères du *Programme particulier d'urbanisme* (PPU) concernant la distance minimale entre les murs situés au-delà de 30 mètres de hauteur des bâtiments de grande hauteur et la hauteur minimale des basiliaires des deux tours d'habitation proposées. Le conseil d'arrondissement a déclaré qu'il est en accord avec les plans élaborés par la société *Fahey et associées*, le 13 juillet 2021, le tout conformément aux dispositions du programme particulier d'urbanisme et à celles relatives aux plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur à l'arrondissement de Verdun (CA21 210165)

Au mois de septembre 2021, *Les entreprises Proment Ltée* ont déposé une demande de PIIA afin de construire une première tour, NEX 1. La tour proposée est composée de 26 étages comprenant 257 logements et sera érigée sur une partie de la parcelle vacante qui est composée d'une partie des lots 5 442 118 et 5 536 877 situés dans la zone H03-134.

La demande de PIIA a été approuvée par le conseil d'arrondissement le 10 janvier 2022 (dossier décisionnel 1225999021).

Le projet a aussi fait l'objet d'une opération cadastrale assujetti à un PIIA dont la demande d'approbation a été faite au dossier décisionnel 1215999022.

Au mois d'avril 2022, *Les entreprises Proment Ltée* ont déposé une nouvelle demande de PIIA afin d'apporter des modifications à certains éléments architecturaux des façades, l'ajout de 2 suites d'invités et le déplacement du gymnase au rez-de-chaussée. De plus, le plan d'aménagement paysager a été modifié afin de réduire les nuisances liées aux impacts sonores et de répondre aux dispositions réglementaires à cet effet.

Au mois de septembre 2022, *Les entreprises Proment Ltée* ont déposé une nouvelle version des plans afin d'illustrer l'aire de stationnement souterrain correspondant à une demande de dérogation mineure visant à remplacer le ratio maximal de 0,75 case de stationnement /

logement de l'Article 90 du *Règlement de zonage* (1700) par un ratio de 1,06 case de stationnement / logement.

## **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA22 210007 - 10 janvier 2022 - Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une opération cadastrale visant à créer les lots 6 334 184, 6 334 185, 6 487 598 et 6 487 599 du cadastre du Québec. (1215999022)

CA22 210006 - 10 janvier 2022 - Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une nouvelle construction multifamiliale (h4) de 26 étages comprenant 257 logements au 399, rue de la Rotonde, sur le lot 6 487 598. (1215999021)

CA21 210165 - 13 juillet 2021 - D'adopter la déclaration suivante à l'égard des plus récentes intentions de développement de la parcelle vacante du « projet Pointe-Nord », laquelle est constituée des lots numéros 5 442 118 et 5 536 877 du cadastre du Québec. (1215999017)

## **DESCRIPTION**

### **Description**

Le bâtiment proposé est composé de 26 étages distribués à l'intérieur d'une tour de 22 étages posée sur un basilaire de 4 étages. Le stationnement souterrain occupe 2 étages alors que les deux premiers étages du basilaire sont composés du lobby, un spa nordique, un gym, une salle multifonctionnelle, une salle à manger, le bureau d'administration et une salle de réunion. Le premier étage du basilaire comprend 2 suites d'invités, le deuxième étage comprend 9 logements alors que les 3 derniers étages sont entièrement composés de logements. Les 22 étages de la tour sont entièrement composés de logements.

La typologie des logements est distribuée comme suit:

- 78 unités (30%) de 1 chambre à coucher;
- 22 unités (8,5%) de 1 chambre à coucher avec espace de bureau;
- 58 unités (22,5%) de 2 chambres à coucher;
- 74 unités (29%) de 2 chambres à coucher en coin;
- 26 unités (10%) de 3 chambres à coucher;
- Total de 258 logements plus 2 suites d'invités (style studio).

La salle mécanique sera intégrée à même le dernier niveau du toit de la tour qui ne sera pas comptabilisé au nombre d'étages puisque ce niveau sera d'une hauteur de 2,25 m. De plus, les équipements mécaniques installés sur le toit seront dissimulés par des écrans s'harmonisant à l'architecture du bâtiment.

### **Terrain**

Le terrain est composé du lot 6 487 598 du cadastre du Québec.

### **Milieu d'insertion**

Le projet s'inscrit dans le cadre du *Programme particulier d'urbanisme* (PPU) de la partie nord de L'île-des-Soeurs. La construction proposée est située dans la zone H03-134 et se situe dans l'aire d'ambiance de la pointe nord. La tour proposée s'intègre aux tours existantes Evolo sur les terrains riverains de la rue de la Rotonde et du campus Bell. Son basilaire de 4 étages qui s'étire en direction nord de la rue de la Rotonde permettant à celui-ci de créer un dialogue avec les bâtiments de plus petits gabarits situés du côté opposé de la rue de la Rotonde. Enfin, la nouvelle construction proposée s'harmonise avec les tours

existantes et se distingue de celles-ci par ses détails architecturaux.

### **1- Architecture et implantation**

Le projet est situé dans la partie nord de L'île-des-Sœurs sur le lot 6 487 598. Il s'agit de la dernière parcelle de terrain riverain à développer par *Les entreprises Proment Ltée*. On y prévoit la construction de la tour NEX 1 située sur la partie riveraine de la parcelle. La superficie d'implantation au sol du bâtiment incluant la portion du stationnement souterrain hors-sol est de 2109 m<sup>2</sup>. La superficie du terrain est de 7029 m<sup>2</sup> et le rapport d'implantation au sol est de 30%.

Le bâtiment est composé d'un basilaire de 4 étages sur lequel est érigée une tour de 22 étages, pour un total de 26 étages de 78 mètres de hauteur. La superficie des étages situés au-dessus du basilaire est d'environ 910 m<sup>2</sup>.

### **Matériaux de revêtement**

L'enveloppe du bâtiment est traitée de manière à distinguer la tour du basilaire avec des tons de gris foncé aux étages supérieurs et gris pâle aux étages inférieurs. Les tons pâles du basilaire se marient à la fenestration abondante afin de créer un effet de légèreté et de transparence alors que les tons plus sombres de la tour contribuent à rendre celle-ci plus visible tout en affirmant sa verticalité.

Les matériaux de revêtement proposés sont les suivants:

- béton préfabriqué gris foncé et panneaux d'aluminium de couleur fusain pour les étages composant la tour;
- béton préfabriqué gris pâle et gris pour les étages du basilaire;

### **Traitement des façades**

La façade principale est caractérisée par l'entrée principale qui est entièrement fenêtrée et donne accès au hall d'entrée (lobby) dont la hauteur est équivalente à deux étages. La portion du basilaire située sur la façade principale déborde légèrement de la façade de la tour alors du côté nord-ouest, le traitement de la façade du premier étage du basilaire est en continuité avec l'entrée principale et les 3 étages supérieurs reprennent le traitement des étages supérieurs du basilaire.

La façade latérale nord-est caractérisée par le basilaire qui s'étend sur environ 17,5 m et sur 4 étages. La rampe d'accès du stationnement souterrain est aménagée à l'intérieur du bâtiment et elle est accessible à partir de la façade du basilaire.

Sur la façade latérale sud, le basilaire se fond à la tour et assume sa verticalité tout en offrant un jeu de volume et de profondeurs entre la façade de la tour, l'exosquelette et le basilaire qui se distinguent par leur teinte qui crée un jeu de contrastes.

La façade arrière (est) offre un traitement similaire à la façade sud avec un dépassement du basilaire vers la cour latérale nord. L'exosquelette couvrant l'ensemble de la façade de la tour contribue à donner une impression de profondeur.

Les façades ont été modifiées afin de déplacer les balcons des appartements 06 et 07, qui étaient situés sur le coin du bâtiment. Les balcons ont été déplacés vers le centre de la façade des logements pour l'appartement 06 et les balcons de l'appartement 07 ont également été déplacés afin d'être remplacés par des fenêtres en coin avec une orientation vers l'ouest.

Enfin, chaque façade se distingue par son traitement offrant des perspectives uniques à partir des différents points de vue.

### **Accès véhiculaire et stationnements**

Le site de la tour NEX1 sera accessible par le chemin de la Rotonde (extension de la rue de la Rotonde). La rampe d'accès (cour latérale nord-ouest) au stationnement souterrain est située à l'intérieur du bâtiment. Aucune case de stationnement en surface n'est prévue. Le stationnement souterrain est composé de 2 niveaux comportant 273 cases de stationnement dont 80 seront dotées de bornes de recharge électrique.

Le nombre de cases proposé ne respecte pas le ratio de 0,75 case par logement et fait l'objet d'une demande de dérogation mineure afin d'établir le ratio à 1,06 case par logement. Cette demande est traitée sous le sommaire décisionnel 1225999007.

Le projet prévoit une case de stationnement de vélo par logement tel que requis par le *Règlement de zonage* (1700). Ces cases sont situées dans le stationnement souterrain et un support à vélo pouvant accueillir 5 ou 6 vélos est prévu dans la cour avant.

### **Collecte des matières recyclables et des déchets**

L'entreposage des bacs de collecte des recyclables et des déchets s'effectuera dans un local prévu à cet effet situé au premier niveau du sous-sol.

### **Percées visuelles et points de vue**

À partir du pont Samuel-De Champlain, du chenal de l'IDS, du pont Clément, le bâtiment NEX s'insère harmonieusement parmi les tours existantes dans le secteur de la Pointe-Nord de l'IDS. Elle se distingue des tours existantes par son traitement architectural (exosquelette, ses balcons de type loggia) sobre et contemporain.

Le bâtiment NEX 1 et le futur bâtiment NEX 2 forment un bloc qui, des points de vue de la Clairière et Kondiaronk, obstrue la ligne visuelle continue du fleuve Saint-Laurent. Les vues du centre-ville à partir du quartier Pointe-Nord (et sous le pont Samuel-de-Champlain) seront davantage obstruées avec la tour NEX 1 et les futures constructions (NEX 2 et Bloc H). La distance minimale entre les murs extérieurs de tous les volumes érigés au-delà de 30 mètres de hauteur n'est pas respectée. Cela contribue à créer un effet de bloc à partir des points de vue du mont Royal et à obstruer la ligne visuelle continue du fleuve (la distance avec les murs de EVOLO 2 est de 56 mètres).

Enfin, les points de vue Kondiaronk, Clairière et Cedar sont spécifiquement établis au document complémentaire du *Plan d'urbanisme* de la Ville de Montréal comme sensibles aux interventions pouvant bloquer la ligne visuelle continue du fleuve Saint-Laurent. Tout projet immobilier devrait donc faire l'objet de mesures assurant une préservation des vues restantes vers le fleuve.

### **Entrée de ville**

L'architecture du bâtiment ne fait pas d'ombre au centre-ville. Elle se distingue et elle est suffisamment audacieuse pour qu'on l'apprécie dans son milieu et sur le site. Son architecture lui permettra de traverser le temps. L'architecture du NEX 1 est sobre et contemporaine. La tour s'intègre harmonieusement avec les tours existantes. Elle se distingue avec le traitement de ses façades mariant un jeu de plein et de vide bonifié par un jeu de contrastes entre le translucide et le solide.

## **2- Aménagements**

### **Aménagement paysager**

- Nex 1 : 68 % d'espaces verts (incluant le toit du basilaire);
- L'ensemble du site (80%) à l'exception de l'aire d'implantation de la piscine extérieure,

de l'accès au garage souterrain et de l'accès au bâtiment sera composé d'un substrat perméable d'une épaisseur suffisante pour la plantation de végétaux.

Il est prévu d'abattre 41 arbres sur le site du NEX 1. Le plan d'aménagement paysager illustre la plantation d'environ 166 arbres et arbrisseaux feuillus (71 arbres feuillus et 95 arbrisseaux) et environ 21 conifères et arbustes conifères (6 conifères et environ 15 arbustes conifères) sur le site et un alignement de 17 arbres dans le prolongement de la rue de la Rotonde à la hauteur du site. Le couvre-sol sera principalement composé de gazon et d'aires de plantation composés d'arbustes, de vivaces et de graminées.

Enfin, un ouvrage de réduction des impacts sonores est prévu au pourtour de l'aire de détente où est située la piscine en cour arrière. Conformément aux recommandations et aux moyens de mitigation proposés dans le rapport d'étude des impacts sonores, un écran d'une hauteur de 2,4 mètres composé de monticules et de murets d'enrochement en gradins sera aménagé pour créer un aménagement de type amphithéâtre à l'abri du bruit. Cet aménagement, selon le rapport d'étude sur les impacts sonores produit par la firme WSP, permettra de réduire les impacts sonores dans les espaces de détente et de respecter les critères du PIIA prévus à l'article 363.44 du *Règlement de zonage* (1700), limitant le niveau sonore à un maximum de 55 dBA Leq (24h) dans les espaces de détente.

### **Infrastructures vertes et rétention des eaux de ruissellement**

Comme une vaste portion du site sera végétalisée, une portion des eaux de ruissellement sera retenue par les végétaux et le substrat en place. D'autres portions du site seront perméables, mais dans une moindre mesure telles que les aires végétalisées sur dalle (soit au-dessus de la structure de stationnement souterrain) et la portion végétalisée du toit du basilaire. Un bassin de rétention est prévu au sous-sol du bâtiment.

Le toit vert aménagé au-dessus du basilaire a une superficie d'environ 427 m<sup>2</sup>.

Les seules portions du site qui seront entièrement imperméabilisées sont celle des entrées charretières liées au débarcadère ainsi que le toit de la tour où seront concentrés les équipements mécaniques.

Le projet sera techniquement conçu pour retenir les eaux de surface afin de respecter les paramètres réglementaires de la Ville en la matière.

### **Agriculture urbaine**

Une aire dédiée à l'agriculture urbaine est prévue sur le site du NEX 1 entre le passage public et l'aire de détente (piscine, pergola, jeu de pétanques) située dans la cour arrière. Cet espace sera composé de 25 bacs d'une dimension de 2,8 m<sup>2</sup> chacun pour les plantations potagères. De plus, une douzaine d'arbres fruitiers entourera cet espace qui sera muni des tables et d'un cabanon de rangement équipé d'une sortie d'eau pour l'arrosage.

Il est prévu qu'une autre portion du site Nex sera vouée à l'agriculture urbaine. Sa localisation a été déterminée en considérant que les plantations potagères devraient bénéficier d'un maximum d'ensoleillement. Le potager est donc prévu à l'extrémité ouest du lot, à l'ouest du bâtiment Nex 2.

La programmation exacte de cette portion de site se fera dans le cadre du projet détaillé Nex 2, mais il est prévu que l'usage de ces espaces communs sera partagé par les résidents des bâtiments Nex 1 et 2.

### **Aménagements sur le toit du basilaire**

Le toit du basilaire, sera en grande partie végétalisé. Une petite section sera utilisée pour créer des balcons-terrasses un peu plus généreux pour les unités donnant directement sur le

basilaire.

### **Revêtement des espaces minéralisés**

Le seuil en cour avant du bâtiment, ainsi que les surfaces en cour arrière, incluant ceux au pourtour de la piscine, seront recouverts de pavés et de dalles de béton préfabriqué. Le niveau de réflectance de ces matériaux sera donc élevé.

Certains sentiers piétonniers menant vers le parc linéaire seront pavés et d'autres recouverts en criblures de pierre. Ils demeureront donc partiellement perméables à l'eau.

Seuls les espaces véhiculaires du débarcadère et donnant accès au stationnement souterrain seront couverts d'un revêtement d'asphalte.

### **Alignements d'arbres**

Des alignements d'arbres sont prévus le long du segment de la rue de la Rotonde prolongée. Le sentier situé à la limite du site Evolo 2 et Nex 1 est aussi bordé de part et d'autre d'une allée de plantations.

La canopée de ces arbres créera une voute au-dessus des parcours piétonniers et rendra ces différents corridors actifs confortables été comme hiver.

Afin de rappeler les qualités paysagères de l'entrée de L'Île-des-Soeurs aménagée selon les principes de la cité-jardin un alignement de plantations le long de l'emprise du boulevard René-Lévesque est prévu.

D'autres alignements de plantation sont également prévus entre le bâtiment Nex 2 et les espaces communs situés dans la pointe ouest du site. Une fois à maturité, ces arbres formeront une petite forêt urbaine contribuant agréablement au paysage d'entrée de ville.

### **Déplacements piétonniers et cyclables**

Deux sentiers sont prévus sur le site NEX 1. Le premier sentier est un passage ouvert à tous d'une largeur de 1,82 mètre longeant la limite de terrain entre EVOLO2 et NEX 1. Il relie la rue de la Rotonde au parc linéaire. Le deuxième sentier, réservé aux occupants du NEX 1, relie l'accès arrière du bâtiment aux espaces communs (piscine creusée, espace de détente, pergola et jeu de pétanque) et au parc linéaire. Deux autres sentiers sont prévus. Un reliera les espaces communs des deux phases alors que l'autre reliera le NEX 1 aux espaces communs dédiés à l'agriculture urbaine, à un parc à chiens et un espace parc. Cet espace sera aménagé lors de la 2<sup>e</sup> phase. D'ailleurs, les aménagements prévus à la 2e phase du projet permettront de créer plusieurs connexions avec les parcours piétons et cyclables du secteur, notamment avec la piste cyclable longeant le boulevard René-Lévesque.

### **Déplacements véhiculaires**

Le nombre de voies de circulation véhiculaire est limité puisque le prolongement du chemin de la Rotonde est en double sens uniquement sur le segment permettant l'accès aux débarcadères et aux stationnements souterrains des bâtiments Nex 1 et Nex 2.

Le prolongement de la rue de la Rotonde se termine en tête-de-pipe et ne débouche pas sur le boulevard René-Lévesque. Toutefois, un trottoir et une voie cyclable seront aménagés dans le prolongement de la rue de la Rotonde afin de donner accès à la piste cyclable et au trottoir sur le boulevard René-Lévesque qui mène à la gare du REM. Cette configuration du prolongement de la rue de la Rotonde permettra de réduire les conflits entre les différents modes de déplacement et d'éviter la connexion véhiculaire avec le boulevard René-Lévesque.

### **Accessibilité universelle**

Les sentiers ainsi que l'espace commun du NEX 1 seront accessibles universellement. Toutefois, la partie du sentier située entre l'espace commun et le parc linéaire sera dotée

d'un escalier vu la dénivellation importante à cet endroit.

Le bâtiment permettra aussi l'accès aux personnes à mobilité réduite puisqu'il est doté d'ascenseurs et qu'il sera construit selon les plus récentes normes du code du bâtiment.

### **Étude d'ensoleillement**

L'étude démontre que l'implantation du bâtiment assure un maximum d'ensoleillement à midi le 21 mars et le 21 septembre sur les propriétés résidentielles voisines, les parcs, rues et lieux publics.

### **Étude des impacts sonores**

L'étude des impacts sonores a été réalisée le 29 octobre 2021. Selon les conclusions de l'étude, le niveau sonore évalué à 1,5 m de hauteur dans les deux aires de détente extérieures serait de 57 dBA leq 24 h et 56 dBA leq 24 h, alors qu'il ne doit pas dépasser 55 dBA leq 24h.

Les simulations effectuées dans le cadre des études d'impacts sonores, démontrent qu'en implantant des murs anti-bruit à la limite des zones de piscines, d'une hauteur de 2,4 m et 2,0 m pour les piscines 1 et 2, respectivement, et possédant une masse surfacique minimale de 20 kg/m<sup>2</sup>, le climat sonore calculé dans l'aire de la piscine est conforme au Schéma d'aménagement.

L'aménagement paysager proposé pour les aires de détente reflète les moyens de mitigation recommandés dans l'étude d'impacts sonores.

### **Étude des impacts éoliens**

Selon les conclusions du rapport sur les conditions éoliennes de *GradientWind Engineering inc.*, l'impact éolien en été est considéré acceptable sur l'ensemble du site et sur les parties où il y a de la circulation piétonne. En hiver, les conditions sont considérées «inconfortables» sur plusieurs parties du site et ses alentours puisqu'elles excèdent le maximum de 15 km/h avec un dépassement maximal à 25% du temps. L'étude conclue que cette exigence serait dépassée de 43% du temps au lieu du maximum de 25% avec le bâtiment proposé sans les moyens de mitigation prévus avec les aménagements du site. Les endroits les plus affectés par le vent sont les abords du terrain exposés au fleuve et les futures maisons de ville (NEX 2) situées entre les tours NEX 1 et NEX 2. La plantation d'arbres conifères est prévue afin de réduire l'impact éolien sur les aires de détente considérées inconfortables durant la saison hivernale.

Dans le cadre du présent exercice, les objectifs et critères de PIIA suivants ont été analysés :

1- **Article 363.44** - OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION, D'AGRANDISSEMENT OU À UNE DEMANDE DE PERMIS VISANT UN CHANGEMENT D'USAGE PERMETTANT D'OCCUPER UN BÂTIMENT AVEC UN USAGE SENSIBLE SUR UN TERRAIN IDENTIFIÉ À L'ARTICLE 363.41 ;

2- **Article 363.48** - OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DE PLUS DE SIX ÉTAGES (6) OU PLUS DE VINGT-TROIS MÈTRES (23 M) DONT LA HAUTEUR DÉPASSE DE LA MOITIÉ LA HAUTEUR MOYENNE EN MÈTRES DES BÂTIMENTS CONFORMES AU RÈGLEMENT DE ZONAGE SITUÉS DANS UN RAYON DE 50 M. ;

3- **Article 363.75** - OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU UNE DEMANDE DE PERMIS VISANT UN PROJET D'AGRANDISSEMENT DANS LES ZONES IDENTIFIÉES À L'ARTICLE 363.73.

4- **Article 363.81** - POUR LES ZONES I03-05, H03-124, H03-133, H03-134, I03-135, H03-136, H03-137, C03-138, C03-139, C03-140, C03-141, C03-142, H03-143, H03-144, H03-145, H03-146 ET H03-147, LES OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN PROJET DE CONSTRUCTION OU D'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT ET L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER D'UN TERRAIN QUI EST COMPRIS EN TOUT OU EN PARTIE DANS UNE AIRE D'AMBIANCE IDENTIFIÉE À L'ANNEXE M - AIRES D'AMBIANCE DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME - PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SOEURS DU PRÉSENT RÈGLEMENT. ;

5- **Article 363.82** - POUR LES ZONES H03-134, I03-135, C03-138, C03-139 et C03-140, LES OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN PROJET DE CONSTRUCTION OU D'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT D'UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 39 MÈTRES.

## JUSTIFICATION

### **Avis de la Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET)**

Considérant que les critères du PPU visent à favoriser une distance minimale de 80 mètres entre les murs extérieurs de tous les volumes érigés au-delà de 30 mètres de hauteur afin de réduire l'impact visuel des nouvelles constructions dans le paysage à l'échelle de la rue, du quartier et de la ville;

Considérant que la distance entre les tours NEX 1 et NEX 2 au-delà de 30 mètres de hauteur est d'environ 50 mètres selon les objectifs c) et d) critère iii) ii de l'article 363.82;

Considérant que la distance entre les tours NEX 1 et EVOLO 2 au-delà de 30 mètres de hauteur est d'environ 50 mètres selon les objectifs c) et d) critère iii) ii de l'article 363.82;

Considérant que la portion haute de la tour n'est pas affinée selon l'objectif d) critère ii) iii de l'article 363.82;

Considérant que le volume combiné des deux tours proposées (NEX 1 et NEX 2) contribue à obstruer la ligne visuelle continue du fleuve à partir du mont Royal selon les critères de l'objectif a) i) et iv) de l'article 363.75;

Considérant que l'implantation du stationnement souterrain dépassant les limites d'implantation du bâtiment ne favorise pas les sols perméables selon les critères de l'objectif e) xxiv) de l'article 363.81;

La DDTET ne recommande pas favorablement le PIIA puisque les objectifs visant à conserver et à mettre en valeur les percées visuelles protégées au *Plan d'urbanisme* ne sont pas rencontrés, le projet proposé contribue à obstruer la ligne visuelle continue du fleuve.

Toutefois, la DDTET considère que le projet répond favorablement à l'ensemble des autres objectifs et critères du PIIA s'appliquant à celui-ci.

### **Recommandations des membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU)**

**Séance du 14 décembre 2021**

Le CCU recommande à l'unanimité de ne pas approuver le projet par PIIA, conformément aux éléments soulevés par la DDTET.

### **Séance du 12 juillet 2022**

#### **Analyse des membres du CCU :**

Diverses questions de précisions sont posées quant aux différentes versions du projet.

#### **Recommandation du CCU :**

Bien que les modifications apparaissent acceptables, le CCU est, à l'unanimité, défavorable à l'approbation du PIIA compte tenu notamment du non-respect du critère portant sur les vues sur le fleuve.

### **Séance du 26 septembre 2022**

#### **Analyse des membres du CCU :**

Les membres se disent en accord avec l'analyse de la DDTET et sa recommandation défavorable

#### **Recommandation du CCU :**

Défavorable conformément à l'analyse et à la recommandation de la DDTET.

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

Le projet fera l'objet d'une contribution de redevances pour le REM ainsi qu'une contribution dans le cadre du règlement de la métropole mixte.

### **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, et des engagements en accessibilité universelle. ( voir la grille d'analyse jointe au présent sommaire).

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

S.O

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

S.O

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

S.O

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

CA - 6 octobre 2022

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

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs applicables notamment aux dispositions suivantes :

**ARTICLE 363.44 OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION, D'AGRANDISSEMENT OU À UNE DEMANDE DE PERMIS VISANT UN CHANGEMENT D'USAGE PERMETTANT D'OCCUPER UN BÂTIMENT AVEC UN USAGE SENSIBLE SUR UN TERRAIN IDENTIFIÉ À L'ARTICLE 363.41**

Un PIIA visé à la sous-section 19 de la section 1 du chapitre 9 doit respecter les objectifs et les critères ci-après établis :

a) L'implantation de la construction doit avoir un effet atténuateur sur le bruit. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) Le projet est le plus éloigné possible de l'autoroute;
- ii) Les bâtiments sont implantés de manière à éviter de localiser les pièces sensibles au bruit comme une chambre, un salon ou une salle de classe du côté de l'autoroute, sauf s'il s'agit de pièces munies d'un système de climatisation intégré;
- iii) Les bâtiments sont implantés de manière à éviter les effets de réverbération du bruit.

b) L'architecture des bâtiments doit avoir un effet atténuateur sur le bruit. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) Les murs et les fenêtres du bâtiment doivent être conçus de manière à assurer une insonorisation adaptée aux pièces sensibles au bruit;
- ii) La distribution des ouvertures sur les murs est faite de manière à limiter l'exposition des fenêtres des pièces sensibles au bruit du côté de l'autoroute, sauf s'il s'agit de pièces munies d'un système de climatisation intégré.

c) L'aménagement extérieur du site doit contribuer à l'atténuation du bruit. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) L'aménagement des espaces extérieurs prévoit des occupations peu sensibles au bruit du côté de l'autoroute;
- ii) Les plantations, les écrans, les talus et les dépendances sont conçus et implantés de manière à participer à la réduction du bruit de l'autoroute.

d) Lorsqu'un projet comprend un usage sensible identifié à l'article 82.1, prévu sur un terrain adjacent à l'emprise autoroutière et à moins de 300 m de celle-ci et compris dans un secteur à construire ou à transformer, dans un secteur faisant l'objet d'un programme particulier d'urbanisme ou dans un secteur de planification stratégique identifiés à l'annexe K, le projet est soumis aux exigences suivantes :

- i) Le niveau sonore mesuré dans les parties de l'immeuble où s'exerce l'usage sensible doit être inférieur à 40 dBA Leq (24h);
- ii) Lorsqu'un espace de détente au sol situé à l'extérieur du bâtiment est prévu à un projet, le niveau sonore mesuré sur cet espace doit être inférieur à 55 dBA Leq (24h).

**ARTICLE 363.48 - OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DE PLUS DE SIX ÉTAGES (6) OU PLUS DE VINGT-TROIS MÈTRES (23 M) DONT LA HAUTEUR DÉPASSE DE LA MOITIÉ LA HAUTEUR MOYENNE EN MÈTRES DES BÂTIMENTS CONFORMES AU RÈGLEMENT DE ZONAGE SITUÉS DANS UN RAYON DE 50 M. ;**

Un PIIA visé à la sous-section 19 de la section 1 du chapitre 9 doit respecter les objectifs et les critères ci-après établis :

a) Améliorer le confort des piétons dans les lieux publics (rues, parcs, places, et squares) en limitant les impacts des constructions sur les conditions de vent. Les critères suivants doivent être respectés :

i) Tendre à ne pas générer d'impact éolien dont la vitesse moyenne au sol, calculée sur une base horaire, soit supérieure à 15 km/h en hiver et à 22 km/h en été, avec une fréquence de dépassement maximale correspondant à 25 % du temps sur une voie publique et 10 % dans un parc, un lieu public et une aire de détente;

ii) Tendre à ne pas générer des rafales au sol qui dépassent une vitesse au sol de 75 km/h durant plus de 1 % du temps. La période de référence pour l'évaluation de la rafale doit être de 2 secondes ou moins, avec une turbulence de 30 %.

b) Améliorer le confort des résidents en limitant les impacts des constructions qui dépassent de la moitié la hauteur moyenne en mètres des bâtiments situés dans un rayon de 50 m sur les conditions d'ensoleillement. Le critère suivant doit être respecté :

i) l'implantation d'un bâtiment doit assurer un maximum d'ensoleillement à midi le 21 mars et le 21 septembre sur les propriétés résidentielles voisines, les parcs, rues et lieux publics.

**ARTICLE 363.75 OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU UNE DEMANDE DE PERMIS VISANT UN PROJET D'AGRANDISSEMENT DANS LES ZONES IDENTIFIÉES À L'ARTICLE 363.73.**

Un projet de construction ou d'agrandissement visé par la présente sous-section doit tendre à maintenir l'unicité et la cohérence du paysage montréalais, notamment la prédominance du mont Royal et les corridors visuels vers le mont Royal et vers le Fleuve Saint-Laurent. À cette fin, les critères suivants doivent être respectés :

a) Pour les bâtiments et les vues énumérés au paragraphe a) du deuxième alinéa de l'article 363.73 :

i) La volumétrie du projet doit favoriser le maintien de l'intégrité des éléments significatifs du paysage tels que perçus depuis le point d'observation indiqué;

ii) Le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues, par la légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique;

iii) Le projet doit contribuer à l'enrichissement de la silhouette de la rive du fleuve et à la diversité des constructions qui y sont perceptibles;

iv) Le projet doit favoriser l'espacement entre les bâtiments de manière à ne pas compromettre la perception visuelle continue de la rive du fleuve.

b) Pour les bâtiments et les vues énumérés au paragraphe b) de l'article 363.73 :

i) Le projet doit favoriser le maintien de percées visuelles vers le mont-

- Royal entre les bâtiments existants et le projet lors du parcours sur le pont Champlain depuis la rive sud vers l'île de Montréal;
- ii) Le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues, par la légèreté et la qualité de sa composition volumétrique;
  - iii) Le projet doit contribuer à enrichir la qualité du paysage emblématique formé par le massif du mont Royal et la silhouette du centre-ville de Montréal, tout en leur étant subordonné.

**ARTICLE 363.81 - POUR LES ZONES I03-05, H03-124, H03-133, H03-134, I03-135, H03-136, H03-137, C03-138, C03-139, C03-140, C03-141, C03-142, H03-143, H03-144, H03-145, H03-146 ET H03-147, LES OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN PROJET DE CONSTRUCTION OU D'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT ET L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER D'UN TERRAIN QUI EST COMPRIS EN TOUT OU EN PARTIE DANS UNE AIRE D'AMBIANCE IDENTIFIÉE À L'ANNEXE M - AIRES D'AMBIANCE DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME - PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SOEURS DU PRÉSENT RÈGLEMENT. ;**

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter les objectifs et critères suivants :

#### **OBJECTIFS APPLICABLES À TOUTES LES AIRES D'AMBIANCE**

- a) Mettre en valeur les percées visuelles d'intérêt vers et à partir de L'Île-des-Sœurs;
- b) Favoriser l'aménagement d'un réseau de passages et de places agrémentant et facilitant les circulations actives et bonifiant le verdissement;
- c) Assurer la qualité et l'innovation de l'architecture et des aménagements;
- d) Mettre en valeur le caractère verdoyant de la cité-jardin;
- e) Privilégier des infrastructures vertes et de surface favorisant une saine gestion des eaux de ruissellement;
- f) Promouvoir des aménagements favorisant l'agriculture urbaine au sein des projets immobiliers;
- g) Encourager les bonnes pratiques de développement durable en matière de construction et d'aménagement.

#### **CRITÈRES APPLICABLES À TOUTES LES AIRES D'AMBIANCE**

- i) Favoriser une expression architecturale audacieuse et innovante, non répétitive, signalant également les parties élevées et plus visibles des bâtiments;
- ii) Prévoir des dégagements et espacements entre les volumes construits permettant de mettre en valeur une percée visuelle vers un bâtiment significatif, une composante patrimoniale, une place publique, la station de train de l'Île-des-Sœurs du Réseau express métropolitain (REM), le fleuve Saint-Laurent, le mont Royal, le pont Samuel-De Champlain ou le centre-ville, par exemple;
- iii) Varier les volumes des murs latéraux afin d'éviter les longs corridors construits;
- iv) Tendre à signaler les différentes portions d'un bâtiment, notamment le basilaire versus le volume principal, par des caractéristiques architecturales distinctes;

- v) Par l'architecture, distinguer les entrées principales et les différencier les accès en fonction des usages;
- vi) Afin de maximiser l'intimité et de protéger contre le vent et les intempéries, favoriser des balcons partiellement encaissés dans le volume du bâtiment ou totalement encaissés lorsque situés dans l'un des niveaux du basilaire;
- vii) Favoriser l'ensoleillement des espaces intérieurs et des espaces extérieurs (balcons, cours extérieures, etc.) et limiter l'ombrage projeté sur les aires de détente ou les cours du projet ainsi que sur les terrains adjacents et sur les parcs et les places publiques;
- viii) Favoriser l'aménagement de toitures d'architecture soignée, idéalement verdies et accessibles;
- ix) Explorer les concepts d'un design architectural bénéfique pour la santé des occupants qui favorise les déplacements actifs par le design des escaliers, des équipements et des espaces, qui maximise l'éclairage naturel des pièces, qui minimise l'impact sonore des équipements ou appareils mécaniques, qui favorise l'emploi de matériaux sains qui ne détériorent pas la qualité de l'air et de l'eau, qui maximise le confort et le bien-être des occupants en s'appuyant sur les principes de la biophilie et de la présence du vivant dans l'architecture;
- x) Favoriser les principes d'un bâtiment dit « passif » et miser sur l'optimisation des caractéristiques bioclimatiques du site (vent, ensoleillement, utilisation de pare-soleil, réflectance des matériaux, masse thermique) afin de réduire les besoins énergétiques en chauffage, éclairage et climatisation;
- xi) Favoriser l'emploi de matériaux de construction recyclés, durables, produits localement et dont l'empreinte carbone est faible, notamment le bois pour les structures ou les revêtements, lorsque possible;
- xii) Favoriser l'emploi de revêtements extérieurs durables et une enveloppe réduisant les besoins énergétiques en chauffage et en climatisation;
- xiii) Favoriser la transparence des rez-de-chaussée pour animer les voies publiques, les passages et les places sur le site;
- xiv) Prévoir des mesures ou des revêtements conçus de manière à réduire les graffitis pour les portions de murs étant moins fenêtrés;
- xv) Encourager la réalisation de passages partagés par différents types de mobilité sur les sites pour créer un réseau de passages permettant de raccourcir et faciliter les déplacements actifs;
- xvi) Favoriser l'accessibilité universelle des sites et des bâtiments par un réseau de passages et de places qui présentent peu d'obstacles, une topographie peu accidentée et dont le niveau se rapproche du rez-de-chaussée;
- xvii) Tendre à un espacement maximal de 60 mètres entre les passages;
- xviii) Préconiser un aménagement mutualisé et complémentaire des espaces et passages lorsqu'ils sont situés à la limite des terrains;
- xix) Favoriser l'aménagement d'espaces de stationnement pour vélos sécuritaires, bien éclairés, visibles, facilement

accessibles et dont l'emplacement n'entre pas en conflit avec les autres modes de déplacement;

xx) Encourager la réalisation de places et d'espaces extérieurs accessibles et mutualisés sur les sites en réduisant l'implantation de clôtures, murs, haies ou autres barrières linéaires limitant les déplacements entre ces espaces;

xxi) Favoriser le verdissement, la biodiversité et la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain avec la plantation de diverses strates végétales et d'espèces indigènes, tant feuillus que conifères, adaptées à la zone climatique et aux conditions spécifiques du site;

xxii) Favoriser des couvre-sols, autre que le gazon ou autre monoculture, comme mesure de verdissement des terrains;

xxiii) Favoriser la plantation d'alignement d'arbres le long des voies publiques ou des passages privés ou publics proposés;

xxiv) Favoriser la création d'une zone tampon paysagée sur les terrains adjacents à l'emprise autoroutière;

xxv) Mettre de l'avant des mesures vertes de rétention des eaux de ruissellement, en prévoyant d'importantes portions de sol perméable d'une épaisseur minimale de 1 mètre et l'aménagement de noues ou d'espaces en dépression, composés de sols perméables et verdis visant à faciliter la rétention d'eau, l'infiltration de l'eau dans le sol et l'amélioration de la qualité de l'eau rejetée à l'égout ou au fleuve Saint-Laurent;

xxvi) Afin de favoriser les sols perméables, limiter l'implantation des sous-sols, garages ou autres constructions qui outrepassent les limites d'implantation des volumes extérieurs d'un bâtiment;

xxvii) Favoriser des aménagements dédiés à l'agriculture, directement au sol, en bacs ou en toiture;

xxviii) Favoriser l'aménagement d'un espace pour le dépôt des bacs de la collecte des matières résiduelles et recyclables minimisant les impacts; notamment la visibilité, les odeurs, et les conflits avec les passages, places ou les terrasses de commerces;

xxix) Préconiser un mobilier urbain harmonisé, adapté à la largeur des passages et voies partagées, incluant des lampadaires à faible consommation, conçus à l'échelle du piéton et pour limiter la pollution lumineuse;

xxx) Minimiser le nombre, l'implantation et l'impact des voies de circulation véhiculaire sur le site;

xxxi) Éviter l'aménagement d'impasse ou de cul-de-sac dans l'aménagement des voies de circulation véhiculaire sur le site;

xxxii) Préconiser des aires de livraison situées à l'intérieur du bâtiment dont les voies d'accès sont peu visibles en les localisant en cour latérale;

xxxiii) Préconiser l'aménagement des rampes d'accès à l'intérieur des bâtiments;

xxxiv) Réduire l'impact et le nombre des voies d'accès sur les sites en les mutualisant avec les accès des terrains adjacents.

#### **OBJECTIFS APPLICABLES À L'AIRE D'AMBIANCE DE LA POINTE NORD**

a) Prévoir une architecture de qualité et marquée d'audace, prenant en compte la visibilité du secteur, notamment pour un

bâtiment de plus grande hauteur;

b) Assurer la protection des corridors visuels vers le fleuve en assurant un encadrement des implantations et gabarits construits;

c) Mettre en valeur les sites archéologiques existants et ses composantes, le cas échéant;

d) Mettre en valeur le parcours riverain;

e) Favoriser une interface construite pour marquer la porte d'entrée côté nord de la station de train du REM;

f) Favoriser les circulations piétonnes à l'intérieur de l'aire d'ambiance.

### **CRITÈRES APPLICABLES À L'AIRE D'AMBIANCE DE LA POINTE NORD**

i) Orienter les volumes construits afin de mettre en valeur les percées visuelles vers le fleuve Saint-Laurent, la Rive-Sud et le centre-ville;

ii) Éviter l'implantation de bâtiments masquant les vues vers le fleuve depuis le boulevard René-Lévesque, aux abords ou sous le pont Samuel-De Champlain;

iii) Favoriser un projet immobilier structurant comportant un bâtiment repère de plus forte hauteur et d'autres de moindre gabarit qui permettront d'animer la façade avec la station de train du REM et la relation avec la rue Jacques-Le Ber et le boulevard René-Lévesque;

iv) Préconiser une marge entre 4 et 7 mètres le long de la rue Jacques-Le Ber;

v) Préconiser une marge minimale de 4 mètres le long du boulevard René-Lévesque;

vi) Favoriser les usages non résidentiels pouvant animer le rez-de-chaussée des bâtiments situés le long de la rue Jacques-Le Ber et sa jonction avec le boulevard René-Lévesque;

vii) Prévoir des mesures afin de limiter les nuisances liées à l'emprise autoroutière, notamment; l'insonorisation des façades, l'utilisation de vitrage de triple épaisseur et le choix de l'emplacement des chambres par rapport à la source des bruits, vibrations et poussières;

viii) Préconiser l'intégration d'un espace dégagé et d'accès public en relation avec le parcours riverain;

ix) Améliorer l'interface paysager du parcours riverain et favoriser la connexion avec celui-ci;

x) Assurer la protection et la mise en valeur du site archéologique de la sépulture autochtone et ses abords, en privilégiant des aménagements de surface et en évitant les déblais ou les remblais et les constructions;

xi) Dans le cadre d'un projet immobilier ou d'aménagement, si la nature des découvertes le justifie, préconiser la mise en valeur du patrimoine archéologique;

xii) Privilégier les accès véhiculaires sur les rues Jeanne-Le Ber et de la Rotonde;

xiii) Privilégier un passage piétonnier permettant de rejoindre la rive du fleuve d'une largeur minimale de 3 mètres, à partir de la jonction avec l'entrée de la station de train du REM;

xiv) Privilégier l'implantation de deux îlots construits distincts et séparés d'une voie partagée dans le prolongement de la rue de la Rotonde.

**ARTICLE 363.82 - POUR LES ZONES H03-134, I03-135, C03-138, C03-139 et C03-140, LES OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN PROJET DE CONSTRUCTION OU D'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT D'UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 39 MÈTRES.**

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter les objectifs et critères suivants :

**OBJECTIFS**

- a) Éviter l'effet de barrière construite et continue le long des autoroutes en variant les hauteurs et les volumes;
- b) Favoriser l'édification de bâtiments présentant des gabarits plus importants à proximité de la station de train du REM, point central de l'aire TOD;
- c) S'inscrire harmonieusement dans le paysage offert par les vues;
- d) Tenir compte de l'impact visuel de la construction dans le paysage à l'échelle de la rue, du quartier et de la ville;
- e) Éviter de faire compétition à la silhouette du centre-ville;
- f) Tenir compte de l'impact de la construction sur la circulation dans le secteur.

**CRITÈRES**

- i) Favoriser l'intégration d'une partie basse de plus grande superficie au bâtiment (basilaire) afin de soutenir un rapport d'échelle harmonieux avec le piéton, particulièrement le long de la place Commerce ou à l'approche de la station de train du REM;
- ii) Favoriser une volumétrie construite généralement composée :
  - i. d'un basilaire d'environ de 3 à 5 étages;
  - ii. d'une partie médiane comportant des retraits de 5 mètres, au-delà du basilaire;
  - iii. d'une portion haute plus affinée et surmonté d'une signalétique architecturale chapeautant le bâtiment;
- iii) À partir de l'étage situé au-dessus de 30 mètres, favoriser :
  - i. une superficie de plancher maximale, par étage, de 900 mètres carrés afin d'assurer un affinement du volume construit;
  - ii. une distance minimale de 80 mètres entre les murs extérieurs de tous les volumes érigés au-delà de 30 mètres de hauteur, situés à l'intérieur du Programme particulier d'urbanisme de la partie nord de L'Île-des-Sœurs, déposé au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal - Partie IV;
- iv) Favoriser l'adoption d'un langage architectural contemporain et innovant;
- v) Intégrer architecturalement les constructions et les équipements mécaniques hors toit;
- vi) Prévoir une architecture distinctive et non générique, digne d'un bâtiment repère dans le paysage;
- vii) Favoriser la légèreté et la singularité de l'expression volumétrique du bâtiment, particulièrement pour la portion au

delà du basilaire, par l'emploi de mur en courbe, en angles ou des retraits et formes uniques;  
viii) Assurer une répartition entre les surfaces pleines et les surfaces fenêtrées de toute façade afin d'éviter la présence de murs aveugles;  
ix) Favoriser l'intégration de grands logements afin de réduire le nombre de véhicules requis par logement;  
x) Réduire et rationaliser les circulations et les aménagements véhiculaires afin de prioriser les autres modes de déplacements plus actifs.

## VALIDATION

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Éric MASSIE  
Conseiller en aménagement

**ENDOSSÉ PAR**

Sylvain THÉRIAULT  
Chef de division urbanisme

Le : 2022-08-08

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Marc ROULEAU  
dir. développement du territoire et études  
techniques