



Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du mercredi 14 décembre 2022 à 18 h

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 Adopter en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), une résolution tenant lieu d'un premier projet de résolution afin de permettre la construction de 4 bâtiments à vocation mixte sur les lots 1 860 759, 1 860 694 et 1 860 832 et l'agrandissement du bâtiment situé au 16, place du Commerce - lot 1 860 831 du cadastre du Québec. (1225999008)

70 – Autres sujets

- 70.01 Levée de la séance

**Dossier # : 1225999008**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), une résolution tenant lieu d'un premier projet de résolution afin de permettre la construction de 4 bâtiments à vocation mixte sur les lots 1 860 759, 1 860 694 et 1 860 832 et l'agrandissement du bâtiment situé au 16, place du Commerce - lot 1 860 831 du cadastre du Québec.

Il est recommandé:

d'adopter , en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), une résolution tenant lieu d'un premier projet de résolution afin de permettre la construction de 4 bâtiments à vocation mixte sur les lots 1 860 759, 1 860 694 et 1 860 832 et l'agrandissement du bâtiment situé au 16, place du Commerce - lot 1 860 831 du cadastre du Québec.

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique aux terrains formés des lots 1 860 759, 1 860 831, 1 860 694 et 1 860 832 illustrés à la page 4 du certificat de localisation (annexe D) jointe au présent sommaire.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation du bâtiment situé au 16, place du Commerce et la construction de nouveaux bâtiments sur les lots 1 860 759, 1 860 694 et 1 860 832 sont autorisées, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger aux usages autorisés à la grille des usages et normes C03-139 et C03-140 afin d'autoriser l'usage « habitation multifamiliale (h4) ». De plus, une marge avant, latérale ou arrière donnant sur la voie publique rue Levert, doit être d'un

minimum de 3 mètres de ce côté. Une marge avant, latérale ou arrière donnant sur l'emprise autoroutière doit être d'un minimum de 10 mètres de ce côté. Les marges latérales ne donnant pas sur la voie publique (rue Levert et la rue du pont Champlain) doivent être au minimum de 6 mètres. La marge latérale entre le 963, rue Levert, lot 1 860 832 (lot E) et la partie du lot 1 860 832 (lot E) faisant l'objet de cession dans le cadre du *Règlement pour une métropole mixte* (20-041) est établie à un minimum de 0 mètre. La marge arrière de la partie du lot 1 860 832 (lot E) faisant l'objet de cession dans le cadre du *Règlement pour une métropole mixte* (20-041) est établie à un minimum de 0 mètre. La marge latérale du 16, place du Commerce, lot 1 860 831 (lot C) contiguë au lot 1 860 832 (lot E) est établie à un minimum de 0 mètre. La marge latérale du 18, place du Commerce, lot 1 860 694 (lot D) contiguë au lot 1 860 831 (lot C) est établie à un minimum de 0 mètre.

De plus, la hauteur maximale des bâtiments situés dans la zone C03-139 est établie à 78 mètres et la hauteur minimale est établie à 3 étages. La hauteur maximale pour les bâtiments situés dans la zone C03-140 est établie à 48 mètres et la hauteur minimale est établie à 3 étages. La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du point le plus élevé au pourtour du site mesuré à la couronne de rue le long des rues Place du Commerce, Levert ou la rue du pont Champlain. Le rapport espace bâti / terrain pour les zones C03-139 et C03-140 est établi à un minimum de 0,30 et un maximum de 0,60 et le coefficient d'occupation du sol (COS) est établi à un minimum de 2,0.

Enfin les distances minimales entre les volumes des bâtiments situés au delà de 30 mètres sont établies comme suit:

- 1- La distance minimale entre les volumes situés au delà de 30 mètres du bâtiment du 12, place du Commerce situés au delà de 30 mètres est établie à 40 mètres;
- 2- La distance minimale entre les volumes situés au delà de 30 mètres aux abords de la rue du pont Champlain des bâtiments du 12, place du Commerce et du 14, place du Commerce est établie à 40 mètres;
- 3- La distance minimale entre les volumes situés au delà de 30 mètres des bâtiments du 16, place du Commerce et du 18, place du Commerce est établie à 21 mètres;
- 4- La distance minimale entre les volumes situés au delà de 30 mètres des bâtiments du 18, place du Commerce et du 963, rue Levert est établie à 34 mètres;
- 5- La distance minimale entre les volumes situés au delà de 30 mètres du bâtiment du 963, rue Levert est établie à 21 mètres;

L'espace libre résiduaire du 16, place du Commerce, lot 1 860 831, dans une proportion minimale de 70 % de sa superficie, excluant la superficie du passage entre la place du Commerce et l'accès à la gare du REM et le quai de chargement, doit être composé d'un substrat perméable d'une épaisseur suffisante pour la plantation de végétaux; plantes, arbustes et arbres au lieu de la proportion minimale de 80% exigée à l'article 114 du du *Règlement de zonage* (1700).

L'espace libre résiduaire du 18, place du Commerce, lot 1 860 694, dans une proportion minimale de 75 % de sa superficie, excluant la superficie du passage entre la place du Commerce et l'accès à la gare du REM, doit être composé d'un substrat perméable d'une épaisseur suffisante pour la plantation de végétaux; plantes, arbustes et arbres au lieu de la proportion minimale de 80% exigée à l'article 114 du du *Règlement de zonage* (1700).

Il est également permis de déroger à l'article 108.4 du *Règlement de zonage* (1700).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente

résolution s'applique.

3. Les phases de construction sont identifiées à titre indicatif à la page 38 de l'annexe A jointe au présent dossier.

SECTION III

CONDITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU PROJET

4. Contribuer, dans le cadre du *Règlement pour une métropole mixte (20-041)*, à la réalisation de logements sociaux et communautaires, de logements abordables et de logements familiaux conformément à l'entente qui sera conclue avec le Service de l'habitation de la Ville de Montréal avant l'émission du premier permis de construire.

5. L'implantation au sol des bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs doivent être substantiellement représentatifs du caractère général des constructions et aménagements illustrés aux pages 33 et 34 de l'annexe A jointe au présent dossier.

6. Une étude de circulation devra être réalisée et déposée avant l'adoption de la présente résolution.

7. L'ensemble des bâtiments et des passages doivent être universellement accessibles.

8. Les passerelles aériennes entre les bâtiments sont prohibées.

9. Aucune clôture n'est autorisée sur le site à l'exception des clôtures visant à protéger les chantiers de construction, à délimiter les aires de jeux ainsi que les écrans visuels visant à dissimuler le point de collecte des déchets et matières recyclables et putrescibles.

10. Prévoir des mesures afin de limiter les nuisances liées à l'emprise autoroutière, notamment; l'aménagement d'une zone tampon, l'insonorisation des façades, l'utilisation de vitrage de triple épaisseur ou de vitrage homologué assurant une qualité d'insonorisation équivalente ou supérieure que le vitrage triple épaisseur et le choix de l'emplacement des chambres par rapport à la source des bruits, vibrations et poussières pour les usages sensibles suivants:

1° un usage du groupe d'usages « Habitation »;

2° un des usages du groupe d'usages « Équipements collectifs » suivants :

- a) bibliothèque ;
- b) centre de protection de l'enfance et de la jeunesse ;
- c) centre de réadaptation ;
- d) centre de services de santé et de services sociaux ;
- e) hôpital ;
- f) école ;
- g) établissement culturel, tel qu'un lieu de culte et un couvent ;
- h) garderie.

Stationnement et supports à vélo

11. Les ratios minimum et maximum de cases de stationnement est établi comme suit:

- maximum de 0,75 case / logement;
- minimum de 1 case / 300 m² de plancher de commerce, hôtel et de bureau;
- minimum de 1 espace de stationnement ou support à vélo /

logement;

- minimum de 1 espace de stationnement ou support à vélo / 100 m² de plancher de commerce et de bureau;
- minimum de 1 espace de stationnement ou support à vélo / 500 m² de plancher pour l'usage hôtel.

12. L'ensemble des cases de stationnement pour les véhicules motorisés doit être aménagé au sous-sol. L'aménagement du stationnement souterrain doit prévoir les branchements permettant l'installation de bornes de recharge électrique pour toutes les cases de stationnement.

13. Le nombre d'accès au stationnement souterrain est limité à 1 sur la rue du pont Champlain, 1 sur la place du Commerce et 1 sur la rue Levert;

14. Un minimum de 2% des cases de stationnement doit être aménagé pour des personnes à mobilité réduite;

15. Chacun des bâtiments doit comporter un local ou une station d'entretien pour les vélos. Le local ou la station d'entretien peut être situé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment et doit comporter un espace libre d'au moins 2 mètres par 2 mètres et doit être aménagé à côté des unités de stationnement pour vélos. L'espace libre doit minimalement inclure les équipements suivants:

1- une borne pour suspendre le vélo;

2- une pompe pour gonfler les pneus;

3- les outils nécessaires à la réparation du vélo et au remplacement d'un pneu.

Les escaliers et les corridors permettant de rejoindre le domaine public à partir d'un espace de stationnement intérieur de 6 unités et plus doit respecter les conditions suivantes :

1° les escaliers et corridors sont d'une largeur minimale de 2 m;

2° les escaliers sont munis d'une glissière ou d'une rampe permettant de faire rouler le vélo le long de l'escalier.

Agriculture urbaine et aménagement des toits

16. Aménager les toits verts et les toits-terrasses de manière substantiellement conforme au plan illustré à la page 18 de l'annexe A jointe au présent dossier.

17. Les bâtiments doivent être conçus de manière à pouvoir accueillir une serre commerciale sur toit.

18. Le site doit être muni de bacs de compostage tel qu'illustré à la page 23 de l'annexe A jointe au présent dossier. De plus, les espaces sur toit voués à l'agriculture urbaine devront tous être munis de bacs de compostage.

Gestion des matières résiduelles

19. Les nouvelles constructions doivent prévoir les installations et équipements permettant la gestion des déchets, des matières recyclables et des matières compostables pour l'ensemble des résidents et occupants des nouvelles constructions.

Énergie et alimentation des nouvelles constructions

20. Le propriétaire s'engage à effectuer une étude de faisabilité afin d'intégrer un système de chauffage géothermique aux nouvelles constructions. Si l'étude de faisabilité confirme la possibilité d'intégrer un système de chauffage géothermique, celui-ci devra être intégré dans les nouvelles constructions et devra être raccordé à une boucle énergétique permettant le transfert de chaleur entre les bâtiments. Dans le cas contraire, toutes les nouvelles constructions doivent être alimentées et chauffées à l'électricité et devront être raccordées à une boucle énergétique permettant le transfert de chaleur entre les bâtiments.

21. Les nouvelles constructions devront être zéro émission.

22. Tout bâtiment réalisé dans le cadre d'un projet de logements sociaux n'est pas visé par les articles 20 et 21 de la présente résolution.

Aménagements paysagers et circulation sur le site

23. Aménager une zone tampon entre les cours des bâtiments et l'emprise de la rue du pont Champlain. La zone tampon doit comprendre l'aménagement d'une forêt urbaine d'une superficie minimale de 400 m² sur le lot 1 860 760 et doit être substantiellement représentative du caractère général des aménagements illustrés aux pages 62,67 et 68 de l'annexe A jointe au présent dossier;

24. Aménager des passages piétons et des pistes cyclables sur le site tels qu'illustrés aux pages 22 et 30 de l'annexe A jointe au présent dossier. Les passages doivent être universellement accessibles et doivent avoir une largeur minimale de 1,8 mètre.

25. Aménager un parc à chien privé sur le site. Le parc à chien doit être muni d'un système d'éclairage suffisant, d'un accès à un point d'eau, d'une surface au sol adéquate, drainante et durable et des équipements nécessaires à l'entretien du parc. L'aire du parc à chien doit être délimitée par une clôture et doit être aménagée à une distance raisonnable des aires de jeux pour enfants.

Usages et logements

26. Un seul immeuble situé sur le site composé des lots 1 860 759, 1860 760, 1 860 694 et 1 860 832 peut être occupé par l'usage Hôtel de petite, moyenne et grande surface - c4.

27. Le nombre maximal d'unités de logements pour l'ensemble du site composé des lots 1 860 759, 1860 760, 1 860 694 et 1 860 832 est fixé à 1225 unités.

SECTION VI SERVITUDE DE PASSAGE

28. Obtenir une entente de servitude de passage permanent assurant un lien piéton et cyclable entre la place du Commerce et l'accès à la gare du Réseau express métropolitain (REM).

Le passage permanent devra être d'une largeur minimale de 10 mètres devant se retrouver à l'intérieur de l'Assiette. La localisation du passage est celle indiquée à la page 24 de l'annexe A jointe au présent dossier et ne pourra être déplacée par la suite. Le passage permanent devra permettre un accès direct à pied et à vélo, sans obstacle, entre la gare du Réseau express métropolitain (REM) et la place du Commerce.

L'entente doit prévoir un passage temporaire.

Le passage temporaire devra être d'une largeur minimale de 5 mètres devant se retrouver à l'intérieur de l'Assiette. La localisation du passage temporaire devra être déterminée d'un commun accord entre les parties et pourra être déplacée pour permettre le développement. Toutefois, il devra permettre un accès direct, sans obstacle, entre la gare du Réseau express métropolitain (REM) et la place du Commerce.

SECTION VI

AUTORISATIONS ET CONDITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTS BÂTIMENTS

Autorisations applicables à la transformation du bâtiment situé au 16, place du Commerce, lot 1 860 831.

29. Usages spécifiquement autorisés:

- Habitation collective - h4;
- Hôtel de petite, moyenne et grande surface, marché public - c4;
- Usage «pôle de bureau» à l'exception des centres de traitement de données - c9;
- Équipements collectifs sportifs et culturels - e1;
- Équipements collectifs institutionnels et administratifs - e2;
- Parcs et espaces verts - p1 et p2.

Conditions applicables à la transformation du bâtiment situé au 16, place du Commerce, lot 1 860 831.

30. Usages spécifiquement autorisés au basilaire:

- Commerces de petite et moyenne surface - c1;

31. Un basilaire doit être aménagé au 16, place du Commerce de manière à encadrer le passage menant de la place du Commerce vers la gare du (REM) tel qu'illustré aux pages 18 et 25 de l'annexe A jointe au présent dossier.

32. Un local de stationnement de vélos accessible au public comprenant des cases de rangement pour les effets personnels doit être aménagé au rez-de-chaussée du 16, place du Commerce près du passage menant vers la gare du REM. Ce local doit être muni de 125 supports à vélo et le vestiaire doit comporter 125 casiers.

33. Le point de collecte des matières résiduelles, à l'exception de son accès, doit être dissimulé derrière un écran visuel végétalisé d'une hauteur minimale de 1,5 m et maximale de 2,5 m. L'écran visuel doit être constitué d'arbres et de graminées plantées en permanence autour dudit équipement, lequel doit être non visible dès la plantation des graminées et des arbustes. Le point de collecte doit être bien identifié afin que son accès soit visible à partir de la piste cyclable et de la voie carrossable de la rue du pont Champlain.

Autorisations applicables au bâtiment situé au 963, rue Levert, lot 1 860 832.

34. Usages spécifiquement autorisés:

- Habitation collective - h4;
- Commerces de petite et moyenne surface - c1;
- Hôtel de petite, moyenne et grande surface, marché public - c4;
- Usage «pôle de bureau» à l'exception des centres de traitement de données - c9;
- Équipements collectifs sportifs et culturels - e2;

- Équipements collectifs institutionnels et administratifs - e1;
- Parcs et espaces verts - p1 et p2.

Conditions applicables au bâtiment situé au 963, rue Levert, partie du lot 1 860 832 (projet privé).

35. L'usage Habitation collective -h4 doit comprendre un minimum de 30% de logements à 2 chambres et un minimum de 25% de logements à 3 chambres.

36. Les espaces intérieurs situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment faisant face à la rue Levert, à la rue du pont Champlain, au passage entre la place du Commerce et l'accès à la gare du (REM) et à l'allée culturelle doivent être occupés par un usage autorisé du groupe d'usages commerce de petite et moyenne surfaces (c1), pôle de bureaux – L'Île-des-Soeurs à l'exception des centres de traitement de données (c9), activités communautaires ou socioculturelles ou services d'aide aux personnes du groupe d'usages Équipements collectifs (e3) ou une garderie du groupe d'usages Équipements collectifs ou culturels (e1), à l'exception des espaces communs, techniques ou des accès au bâtiment.

37. Une allée culturelle doit être aménagée à même les lots 1 860 694 et 1 860 832 menant au passage reliant la place du Commerce et l'accès vers la gare du (REM) tel qu'illustré aux pages 17 et 32 de l'annexe A jointe au présent dossier. L'allée culturelle doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.

Conditions applicables au bâtiment destiné au logement social situé sur une partie du lot 1 860 832 (projet résidentiel social)

38. La partie du lot 1 860 832 destinée aux fins de logement social, tel que prévu à l'article 4 de la présente résolution, devra faire l'objet d'une subdivision cadastrale dans le but de créer un lot indépendant du nadir au zénith.

Telle partie de lot devra être occupée par un projet de logement social et ses partenaires le cas échéant.

La superficie minimale de la partie du lot 1 860 832 destinée aux fins de logement social, tel que prévu à l'article 4 de la présente résolution, est établie à 1500 mètres carrés.

Les espaces intérieurs situés au rez-de-chaussée du bâtiment situé sur cette partie de lot et faisant face à la rue Levert, au passage entre la place du Commerce et l'accès à la gare du (REM) et à l'allée culturelle doivent être occupés par un usage autorisé du groupe d'usages habitation collective (h4), activités communautaires ou socioculturelles ou services d'aide aux personnes du groupe d'usages Équipements collectifs (e3) ou une garderie du groupe d'usages Équipements collectifs ou culturels (e1), à l'exception des espaces communs, techniques ou des accès au bâtiment.

Autorisations applicables au bâtiment proposé au 10, place du Commerce, lot 1 860 759.

39. Usages spécifiquement autorisés:

- Habitation collective - h4;
- Commerces de petite et moyenne surface - c1;
- Hôtel de petite, moyenne et grande surface, marché public - c4;
- Usage «pôle de bureau» à l'exception des centres de traitement de données - c9;
- Équipements collectifs sportifs et culturels - e2;

- Équipements collectifs institutionnels et administratifs - e1;
- Parcs et espaces verts - p1 et p2.

Conditions applicables au bâtiment proposé au 10, place du Commerce, lot 1 860 759.

40. L'usage Habitation collective - h4 doit comprendre un minimum de 50% de logements à 2 chambres et un minimum de 10% de logements à 3 chambres.

Autorisations applicables au bâtiment proposé au 12, place du Commerce, lot 1 860 759.

41. Usages spécifiquement autorisés:

- Résidence collective (RPA - Résidence privée pour aînés) - h4;
- Habitation collective - h4;
- Commerces de petite et moyenne surface - c1;
- Hôtel de petite, moyenne et grande surface, marché public - c4;
- Usage «pôle de bureau» à l'exception des centres de traitement de données - c9;
- Équipements collectifs sportifs et culturels - e2;
- Équipements collectifs institutionnels et administratifs - e1;
- Parcs et espaces verts - p1 et p2.

Conditions applicables au bâtiment proposé au 12, place du Commerce, lot 1 860 759.

42. L'usage Habitation collective - h4 doit comprendre un minimum de 50% de logements à 2 chambres et un minimum de 10% de logements à 3 chambres.

43. Les espaces intérieurs situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment faisant face à la voie publique place du Commerce doivent être occupés par des usages autorisés du groupe d'usages Commerce, à l'exception des espaces communs, techniques ou des accès au bâtiment.

44. L'usage «Résidence collective» (RPA - Résidence privée pour aîné(e)s.) - h4 doit être situé à une distance minimale de 150 mètres de l'emprise autoroutière.

Autorisations applicables au bâtiment proposé au 18, place du Commerce, lot 1 860 694.

45. Usages spécifiquement autorisés:

- Habitation collective - h4;
- Commerces de petite et moyenne surface - c1;
- Hôtel de petite, moyenne et grande surface, marché public - c4;
- Activité communautaire ou socioculturelle ou services d'aide aux personnes - e3;
- Usage «pôle de bureau» à l'exception des centres de traitement de données - c9;
- Équipements collectifs sportifs et culturels - e2;
- Équipements collectifs institutionnels et administratifs - e1;
- Parcs et espaces verts - p1 et p2.

Conditions applicables au bâtiment proposé au 18, place du Commerce, lot 1 860 694.

46. L'usage Habitation collective - h4 doit comprendre un minimum de 50% de logements à 2 chambres et un minimum de 10% de logements à 3 chambres.

47. Les espaces intérieurs situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment faisant face à la voie publique place du Commerce, à la rue Levert, au passage entre la place du Commerce et l'accès à la gare du (REM) et à l'allée culturelle doivent être occupés par un usage autorisé du groupe d'usages Commerces de petite et de moyenne surface (c1), du groupe d'usages Équipements collectifs sportifs et culturels (e1), du groupe d'usages Équipements collectifs institutionnels et administratifs (e2) ou des activités communautaires ou socioculturelles ou services d'aide aux personnes du groupe d'usages Équipements collectifs (e3), à l'exception des espaces communs, techniques ou des accès au bâtiment.

48. Un local d'une superficie minimale de 500 m² doit être aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment en façade de l'allée culturelle tel qu'illustré à la page 17 de l'annexe A jointe au présent dossier. Ce local doit être occupé par un usage du groupe d'usages Équipements collectifs institutionnels et administratifs (e2) ou des activités communautaires ou socioculturelles ou services d'aide aux personnes du groupe d'usages Équipements collectifs (e3).

49. Une allée culturelle doit être aménagée à même les lots 1 860 694 et 1 860 832 menant au passage reliant la place du Commerce et l'accès vers la gare du (REM) tel qu'illustré aux pages 17,18 et 32 de l'annexe A jointe au présent dossier. L'allée culturelle doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.

SECTION VII

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

50. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment visé par la présente résolution, une approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise en vertu du chapitre 9 du *Règlement de zonage* (1700).

Les conditions applicables à l'approbation du projet en vertu des dispositions des plans d'implantation et d'intégration architecturale s'appliquent.

51. Exiger, en plus des documents requis au chapitre 9 du *Règlement de zonage* (1700) pour l'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale, les documents suivants:

- Une stratégie de commémoration ou d'intervention artistique dans l'allée culturelle et le passage reliant la place du Commerce et l'accès à la gare du (REM);
- Un plan de gestion des matières résiduelles et des encombrants pour le site et l'ensemble des bâtiments. Ce plan devra présenter l'entreposage à l'intérieur, l'entreposage temporaire à l'extérieur le jour et les méthodes de collecte. Le plan devra aussi prévoir l'intégration d'un système de compaction pour réduire le volume des matières recyclables et les installations permettant la gestion des déchets et des matières compostables pour l'ensemble des résidents et occupants des nouvelles constructions. Le plan devra avoir comme objectif d'optimiser les différentes collectes et d'éviter l'encombrement du domaine public le jour de la collecte;
- Une étude de faisabilité et d'analyse pour l'intégration d'un système de chauffage géothermique dans les nouvelles constructions;
- Un plan de gestion de chantier décrivant les mesures mises en place pour assurer la sécurité du chantier et de ses accès. Ce plan doit aussi illustrer la localisation du passage temporaire assurant un lien entre la place du Commerce et l'accès à la

gare du (REM);

- Un plan d'implantation illustrant les arbres existants sur le domaine public et les mesures de protection mises en place pour assurer leur préservation durant le chantier;
- Un plan de gestion des eaux pluviales;
- Un plan d'éclairage pour l'ensemble du site;
- Une étude des impacts éoliens mise à jour;
- Une étude des impacts sonores mise à jour;
- Une étude d'ensoleillement mise à jour;

Conditions applicables avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment

51. D'exiger avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment :

- Une entente conclue avec le Service de l'habitation de la Ville de Montréal dans le cadre du *Règlement pour une métropole mixte (20-041)* (ci-après le «RMM»), prévoyant les contributions du propriétaire en matière de logements sociaux et communautaires, de logements abordables et de logements familiaux, avant l'émission du premier permis de construire.
- La signature entre la Ville de Montréal et le propriétaire, d'une servitude de passage en faveur de la Ville de Montréal garantissant un passage public reliant la place du Commerce et l'accès à la gare du (REM);
- Une entente conclue entre la Ville de Montréal et le propriétaire pour la cession à titre gratuit d'un local à vocation communautaire et/ou institutionnelle d'une superficie minimale de 500 m²;
- Un plan d'aménagement du passage reliant la place du Commerce et l'accès de la gare du (REM) et un plan d'aménagement de l'allée culturelle qui devra être approuvé par la (DDTET) et la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social;

SECTION VIII GARANTIES FINANCIÈRES

52. La délivrance d'un permis de construction visée par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, d'un montant équivalent à 5% de la valeur des travaux , émise par une institution bancaire.

La garantie visée au premier alinéa du présent article demeure en vigueur jusqu'à ce que la construction du bâtiment et les aménagements visés par la présente résolution soient complétés. La garantie est d'une durée d'un an et est renouvelable automatiquement à l'échéance pour une période d'un an, pour toute la durée de ces travaux.

Si la garantie n'est pas renouvelée conformément au deuxième alinéa ou que les travaux de construction ne sont pas exécutés conformément à la présente résolution, le conseil d'arrondissement de Verdun peut réaliser la garantie.

SECTION IX DISPOSITIONS FINALES

53. Les plans et illustrations du cahier de PPCMOI de l'annexe A sont présentés à titre indicatif.

54. Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

ANNEXE A

Cahier du PPCMOI daté du 12 décembre 2022 préparé par LemayMichaud Architecture Design.

ANNEXE B

Mesures du bruit routier daté du 4 juin 2020, document signé par François Noël, ingénieur.
Évaluation de la qualité de l'air datée du 9 décembre 2021 et signée par Benjamin Parys, PhD. Spécialiste air et GES.

Études sur modèles numériques des impacts éoliens, document daté du 16 décembre 2021 et signé par Nicolas Gallant, ingénieur et Wael Taha, ingénieur.

Plan de cadastre daté du 7 février 2022, signé par Vital Roy, arpenteur-géomètre.

ANNEXE C

Étude qualitative des arbres, évaluation des impacts et mesures générales de préservation des arbres document daté du 22 mai 2018 et signé par Luc Nadeau, ingénieur forestier et arboriculteur certifié ISA.

ANNEXE D

Certificat de localisation daté du 31 octobre 2016, signé par Pierre Roberge, arpenteur-géomètre.

Signé par Annick DUCHESNE **Le** 2022-12-19 13:25

Signataire :

Annick DUCHESNE

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1225999008

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), une résolution tenant lieu d'un premier projet de résolution afin de permettre la construction de 4 bâtiments à vocation mixte sur les lots 1 860 759, 1 860 694 et 1 860 832 et l'agrandissement du bâtiment situé au 16, place du Commerce - lot 1 860 831 du cadastre du Québec.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande a été déposée en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI) visant la construction de 4 bâtiments à vocation mixte sur les lots 1 860 759, 1 860 694 et 1 860 832 et l'agrandissement du bâtiment situé au 16, place du Commerce (PDC) - lot 1 860 831 du cadastre du Québec.

Le projet prévoit la construction d'environ 1221 logements, des commerces, un local à vocation communautaire et/ou institutionnel, des logements sociaux ainsi qu'une résidence privée pour aîné(e)s. Le nombre de logements est approximatif et il a été calculé à partir d'une superficie moyenne des logements de 85 mètres carrés.

Le projet s'inscrit dans le cadre du *Programme particulier d'urbanisme* (PPU) de la partie nord de L'Île-des-Sœurs (IDS).

Dérogeant à certaines dispositions du *Règlement de zonage* (1700), le projet est assujéti à une évaluation dans le cadre du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003).

Les lots 1 860 759 (10 et 12, place du Commerce), 1 860 831 (16, place du Commerce) et 1 860 694 (18, place du Commerce) sont situés dans la zone C03-140 qui autorise les classes d'usages c1 - commerce de petite et moyenne surface, c4 - commerce de grande surface et c9 - pôle de bureaux L'Île-des-Sœurs, e1 - équipements collectifs institutionnels et collectifs, e2 - équipements collectifs sportifs et culturels, p1 - parcs et espaces verts récréation de plein air et p2 - parcs et espaces verts conservation alors que le lot 1 860 832 (963, rue Levert) est situé dans la zone C03-139 qui autorise les classes d'usages c1 - commerce de petite et moyenne surface, c4 - commerce de grande surface et c9 - pôle de bureaux L'Île-des-Sœurs, e1 - équipements collectifs institutionnels et collectifs, e2 - équipements collectifs sportifs et culturels, p1 - parcs et espaces verts récréation de plein air et p2 - parcs et espaces verts conservation.

Les deux zones permettent de manière spécifique les usages Hôtel de petite, moyenne et

grande surface et marché public et excluent de manière spécifique les usages Centre de traitement de données ainsi que les usages sensibles du groupe d'usages Équipement collectif, tels que décrits à l'article 82.1 du *Règlement de zonage* (1700).

Le projet particulier est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

s.o.

DESCRIPTION

Description

Formé des lots 1 860 759, 1 860 694, 1 860 831 et 1 860 832 situés entre la rue de place du Commerce et la rue Levert au sud et la rue du pont Champlain au nord, le site est composé de deux îlots liés par un réseau de passages piétons et cyclables.

Le premier îlot (partie est du site) comprend les lots 1 860 831 (16, place du Commerce), 1 860 832 (963, rue Levert) et 1 860 694 (18, place du Commerce). Un passage piéton et cycliste assurant le lien entre la place du Commerce et l'accès à la gare du Réseau express métropolitain (REM) est prévu sur les lots 1 860 832 (963, rue Levert) et 1 860 694 (18, place du Commerce). Ce passage devra faire l'objet d'une servitude en faveur de la Ville de Montréal.

Sur le lot 1 860 831, le bâtiment du 16, place du Commerce est conservé et on y prévoit l'ajout d'un basilaire qui accueillera des commerces le long du passage entre la place du Commerce et l'accès à la gare du REM ainsi qu'un local de stationnement pour vélos aux abords de l'accès à la gare du REM et de la rue du pont Champlain.

Le bâtiment proposé au 963, rue Levert sera le bâtiment phare du projet, marquant l'entrée de Ville et l'entrée du quartier. Le rez-de-chaussée sera occupé par des commerces aux abords du passage assurant le lien entre la place du Commerce et la gare du REM ainsi qu'aux abords de la rue Levert. Des logements occuperont les étages supérieurs du bâtiment.

Un terrain sur une partie du lot 1 860 832 sera cédé à la Ville de Montréal comme contribution au *Règlement pour une métropole mixte* (RMM) afin d'y ériger un bâtiment destiné à des logements sociaux.

Enfin, le bâtiment proposé au 18, place du Commerce sur le lot 1 860 694 sera occupé par un hôtel. De plus, un local à vocation communautaire longeant l'allée culturelle sera aménagé au rez-de-chaussée de ce bâtiment.

Le deuxième îlot (partie ouest du site) comprend le lot 1 860 759 (10 et 12, place du Commerce) .

La construction d'une résidence pour personnes de plus de 55 ans est prévue au 10, place du Commerce alors qu'une résidence privée pour aînés(e)s est prévue au 12, place du Commerce. Le rez-de-chaussée situé aux abords de la rue la place du Commerce sera occupé par un usage commercial. Une cour intérieure entourée par les bâtiments du 10, 12 et 14, place du Commerce sera aménagée. Elle comprendra un accès véhiculaire pour les livraisons ponctuelles et les déménagements, des aires végétalisées ainsi que des arbres fruitiers.

Les superficies totales de plancher du site sont les suivantes (Les données sont

approximatives, elles seront précisées lors du dépôt des demandes d'approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA):

Superficie totale: 168 242 m²;

Commerces: 6810 m²;

Résidentiel: 127 300 m².

Hôtel: 24 842 m²;

Logements sociaux: 9290 m².

Nombre d'unités de logements approximatif: 1221 (ce nombre exclut les unités du 16, place du Commerce et inclut les unités de la Résidence privée pour aînés (RPA)).

Les superficies des usages spécifiques pour chaque bâtiment sont les suivantes (Les données sont approximatives, elles seront précisées lors du dépôt des demandes d'approbation par (PIIA):

10, place du Commerce - Résidence pour les personnes de 55 ans et plus

Superficie totale: 28 308 m²;

Studio: 0 0%

3 1/2: 120 40%

4 1/2: 150 50%

5 1/2: 30 10%

Nombre d'unités de logements approximatif: 300

12, place du Commerce - Résidence pour les personnes de 55 ans et plus et résidence privée pour aîné(e)s

Superficie totale: 37 209 m²;

Commercial: 974 m²;

Résidence pour 55 ans et plus: 22 300 m²;

Résidentiel (RPA): 13 935 m².

Studio: 0 0%

3 1/2: 102 40%

4 1/2: 126 50%

5 1/2: 25 10%

Nombre d'unités de logements approximatif: 252

18, place du Commerce

Superficie totale: 27 396 m²;

Commercial: 2 554 m²;

Hôtel: 24 842 m²;

Local à vocation communautaire: 500 m².

963, rue Levert

Superficie totale: 75 329 m²;

Commercial: 3 282 m²;

Résidentiel: 62 757 m²;

Logements Sociaux: 9 290 m².

Studio: 0 0%
3 1/2: 304 45%
4 1/2: 200 30%
5 1/2: 165 25%

Nombre d'unités de logements approximatif: 669 excluant les unités de logements sociaux.

16, place du Commerce

Superficie totale: 14 148 m²;
Commercial: 1 652 m²;
Résidentiel: 12 496 m².

Studio: 0 0%
3 1/2: 141 99%
4 1/2: 1 1%
5 1/2: 0 0%

Nombre d'unités de logement approximatif: 142

Enfin, le site est composé de 5 aires d'ambiance comme suit:

- 1- Le Jardin - Espace ludique destiné aux familles et à la plantation de végétation et d'arbres fruitiers (cour intérieure du 10, 12 et du 14 place du Commerce - lots 1 860 759 et 1 860 760)
- 2- La Promenade - Axe piéton et cycliste reliant le (REM) à l'IDS (situé dans le passage liant la place du Commerce à l'accès de la gare du REM - lot 1 860 831)
- 3- Le Marché - Espace de rencontres, expositions et marché (situé au centre du passage assurant le lien entre la place du Commerce et l'accès à la gare du REM - lot 1 860 831)
- 4- L'Allée culturelle - Rue piétonne culturelle et commerciale déambulatoire (situé entre le local à vocation communautaire et le 18, place du commerce (lots 1 860 832 et 1 860 694)
- 5- La ruelle verte - Cour semi-publique pour les résidents qui se partagent des espaces de jeux pour enfants et des arbres fruitiers (lot 1 860 832)

Terrain

Le terrain est composé des lots 1 860 759 (lot A), 1 860 831 (lot C), 1 860 694 (lot D) et 1 860 832 (lot E) du cadastre du Québec.

Milieu d'insertion

Le projet s'inscrit dans le cadre du *Plan particulier d'urbanisme* (PPU) de la partie nord de L'Île-des-Sœurs.

1- Architecture et implantation

Les nouveaux bâtiments proposés sont implantés de manière à encadrer le passage entre la place du Commerce et l'accès à la gare du REM dans la partie est du site. Le passage étant le principal point d'attraction et le lieu le plus animé du site, l'intégration d'un basilaire au 16, place du Commerce, de commerces au rez-de-chaussée du 963, rue Levert ainsi que le local à vocation communautaire aux abords du passage et de l'allée culturelle au 18, place du Commerce contribueront à offrir une diversité d'activités commerciales et culturelles.

Dans la partie ouest du site, les bâtiments du 10, 12 et du 14, place du Commerce encadrent une cour intérieure publique qui est aménagée davantage pour répondre aux besoins de ses résidents. L'implantation de ces bâtiments vise à créer une ambiance plus

intime à l'abri des nuisances associées à l'emprise autoroutière et aux espaces plus animés.

Le rapport espace bâti / terrain pour l'ensemble du projet est de 46 % alors que la superficie du site est de 27 787 m² et la superficie au sol de l'ensemble des bâtiments est de 12 787 m². Le coefficient d'occupation du sol total est établi à 6,62.

Les marges de recul minimales sont établies comme suit:

Marge avant sur la place du Commerce: 4 mètres;

Marge avant sur la rue Levert: 3 mètres;

Marges latérales: 6 mètres;

Marge arrière (le long de la rue du pont Champlain): 10 mètres.

La marge latérale entre le 963, rue Levert, lot 1 860 832 (lot E) et la partie du lot 1 860 832 (lot E) faisant l'objet de cession dans le cadre du *Règlement pour une métropole mixte* (20-041) est établie à un minimum de 0 mètre. La marge arrière de la partie du lot 1 860 832 (lot E) faisant l'objet de cession dans le cadre du *Règlement pour une métropole mixte* (20-041) est établie à un minimum de 0 mètre. La marge latérale du 16, place du Commerce, lot 1 860 831 (lot C) contiguë au lot 1 860 832 (lot E) est établie à un minimum de 0 mètre. La marge latérale du 18, place du Commerce, lot 1 860 694 (lot D) contiguë au lot 1 860 831 (lot C) est établie à un minimum de 0 mètre.

10 et 12, place du Commerce

Les bâtiments du 10 et du 12, place du Commerce seront implantés sur le lot 1 860 759 d'une superficie de 9 644,8 m² qui est présentement occupé par un stationnement. Le rapport espace bâti / terrain est de 50,7% et le coefficient d'occupation au sol est de 6,79. Le rez-de-chaussée du 12, place du Commerce longeant la place du Commerce est d'une hauteur équivalente à 2 étages et est légèrement en recul par rapport aux étages supérieurs. Le bâtiment du 10, place du Commerce est situé au nord du lot 1 860 759 et celui du 12, place du Commerce est situé au sud du même lot. La base des deux bâtiments est d'une hauteur de 10 étages et elle est surmontée d'un volume de 6 étages comportant des retraits permettant l'aménagement de toits-terrasses sur le toit du 10e étage. La hauteur en mètres de la base des deux bâtiments est de 30 mètres alors que le volume supérieur s'élève à 48 mètres. La distance proposée entre les deux parties hautes des bâtiments érigées au-delà de 30 mètres est de 40 mètres. La superficie proposée des étages érigés au-delà de 30 mètres du 12, place du Commerce, situé au sud du lot, est de 1645 m² alors que la superficie proposée des étages érigés au-delà de 30 mètres du 10, place du Commerce, situé au nord du lot, est de 913 m².

18, place du Commerce

Le bâtiment proposé sera implanté sur le lot 1 860 694 d'une superficie 4005,1 m². Le rapport espace bâti / terrain est de 49% et le coefficient d'occupation au sol est de 6,84. Son rez-de-chaussée commercial qui est d'une hauteur équivalente à 2 étages est légèrement en recul par rapport aux étages supérieurs. Le volume inférieur du bâtiment est d'une hauteur de 10 étages et le bâtiment est en porte-à-faux sur 4 étages en bordure du passage liant la place du Commerce à l'accès de la gare du REM, créant un abri pour les usagers du passage. Un deuxième volume comportant un retrait longeant l'allée culturelle surmonte la base du bâtiment, permettant l'aménagement d'un toit-terrasse. La hauteur en mètres de la base du bâtiment est de 30 mètres alors que le volume supérieur s'élève à 48 mètres. La distance proposée entre les parties érigés au-delà de 30 mètres du bâtiment du 18, place du Commerce et de celles du 963, rue Levert est établie à 34 mètres.

Enfin, la superficie proposée des étages érigés au-delà de 30 mètres est établie à 1419 m².

963, rue Levert

Le bâtiment proposé sera implanté sur une partie du lot 1 860 832 d'une superficie de 7840 m². Le rapport espace bâti / terrain est de 50,4% et le coefficient d'occupation au sol est de 9,61. Son rez-de-chaussée qui est d'une hauteur équivalente à 2 étages est légèrement en recul par rapport aux étages supérieurs. Le bâtiment est composé de deux tours, une située aux abords de la rue du pont Champlain et l'autre longeant la limite latérale est du lot et ayant front sur la rue Levert. Les deux tours sont composées de 26 étages alors que la partie du bâtiment située aux abords de la rue Levert est d'une hauteur de 16 étages.

L'architecture proposée du bâtiment situé au 963, rue Levert permet de le qualifier comme un bâtiment repère, se distinguant des autres bâtiments par son traitement architectural et sa position comme marqueur de l'entrée de ville et de l'entrée du quartier. La tour située à l'entrée du quartier se présente comme un rideau d'une scène de théâtre qui dévoile un quartier animé par une promenade bordée d'une diversité d'activités commerciales, culturelles et communautaires. La hauteur en mètres de la partie du bâtiment située entre les deux tours est de 30 mètres alors que celle de la partie du bâtiment située aux abords de la rue Levert est de 48 mètres. Les deux tours, quant à elles, s'élèvent à 78 mètres de hauteur.

La distance proposée entre les deux tours est établie à 21 mètres alors que la superficie proposée des étages érigés au-delà de 30 mètres est établie à 928 m² pour la tour nord et à 960 m² pour la tour sud.

16, place du Commerce

Le bâtiment du 16, place du Commerce sera conservé et les étages supérieurs seront occupés par des logements. Anciennement une tour à bureaux, sa conversion en logements qui a déjà fait l'objet d'une approbation par un PIIA est en cours. Ses façades seront transformées afin d'aménager les balcons des nouvelles unités de logement. L'ajout d'un basilaire dans le cadre du présent projet particulier permettra de mieux encadrer le passage reliant la place du Commerce à l'accès de la gare du REM et assurera l'animation de celui-ci avec la présence d'usages commerciaux.

Matériaux de revêtement

Les matériaux de revêtement proposés pour l'ensemble des bâtiments ont été choisis afin de réduire la production de déchets et de favoriser des délais de construction rapides. Il est proposé d'utiliser les matériaux de revêtement durables et locaux suivants:

- panneaux préfabriqués de béton et de briques;
- l'aluminium et le verre.

Les toits seront recouverts de membranes blanches à l'exception des toits verts.

Traitement des façades

Traitement des façades en trois strates

1- Les rez-de-chaussée des bâtiments ont tous une hauteur de 6 à 9 mètres pour permettre

une flexibilité d'espace. On trouve parfois des locaux commerciaux, parfois des unités résidentielles et parfois des passages couverts. Cette strate correspond à l'échelle du piéton.

2- La deuxième échelle du projet est celle du quartier. Les basiliaires variant de hauteur permettent de créer des cours et fronts sur rue qui entourent la communauté dans une échelle dynamique.

3- La troisième strate est celle de la ville. Les tours se trouvant dans le projet viennent affirmer le rôle de Transit Oriented Development (TOD) du quartier qui est juxtaposé au Réseau express métropolitain (REM), et viennent contribuer à la définition de la porte d'entrée de Montréal.

Les matériaux de revêtement proposés sont de couleurs pâles afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur. Les matériaux de revêtement proposés pour les façades des nouveaux bâtiments sont les suivants:

10 et 12, place du Commerce

- panneau de béton texturé;
- panneau métallique gris foncé;
- panneau métallique gris léger.

18, place du Commerce

- panneau de béton;
- panneau métallique gris foncé;
- panneau métallique gris léger.

963, rue Levert

- brique mince grise;
- panneau métallique gris-blanc;
- fibrociment gris.

Accès véhiculaire, stationnement et supports à vélo

Les accès véhiculaires du site sont limités afin de favoriser des accès et un réseau de passages accessibles et sécuritaires pour le piéton et le cycliste.

L'accès carrossable de la cour intérieure du 10, 12 et 14, place du Commerce sera réservé pour les livraisons rapides et sera accessible selon une plage horaire établie. Le quai de manutention du 16, place du Commerce sera accessible pour les livraisons plus importantes, les déménagements et pour la gestion des déchets, des matières recyclables et des matières organiques.

Le site ne comporte aucun stationnement de surface. Le stationnement souterrain de 2 étages occupe l'ensemble du site et sera accessible par deux accès situés aux deux extrémités du projet. Le premier accès est situé au 12, place du Commerce alors que le deuxième accès est situé au 963, rue Levert. Un troisième accès situé sur la rue du pont Champlain est à l'étude.

Le stationnement comportera 447 cases de stationnement au premier niveau et 453 cases

de stationnement au deuxième niveau pour un total de 900 cases de stationnement.

Le premier niveau du stationnement comprendra 6 locaux à déchets, 40 voitures en auto partage et deux locaux d'entretien de vélos. Une station d'entretien pourra être aménagée à l'extérieur du 18 , place du Commerce.

Les deux niveaux de stationnement seront équipés pour l'installation de bornes de recharge électrique. Le projet propose 60 bornes de recharge électrique par niveau pour un total de 120 bornes. L'ensemble des cases sera muni d'une sortie électrique permettant l'installation d'une borne de recharge électrique.

La distribution des espaces de stationnement est la suivante:

Stationnement

Minimum requis pour:

- Commerces : 23;
- Hôtel: 83;

Total: 106 cases de stationnements.

- Nombre de cases de stationnement maximum pour les logements: 916;
- **Nombre de cases de stationnement proposé pour les logements: 794 (0,65 case / unité);**
- Nombre de cases fournies pour les commerces: 23;

Nombre de cases fournies pour l'hôtel: 83

- Nombres de cases au 1er niveau du stationnement souterrain: 447;
- Nombres de cases au 2e niveau du stationnement souterrain: 453;

Total: 900 cases de stationnement.

Supports à vélo

Minimum requis pour:

- Commerces: 68;
- Hôtel: 283.

Total: 351 supports à vélo.

Les futurs commerces prendront en charge l'offre et la gestion des supports à vélo de leurs employés.

Puisque la majorité des clients de l'hôtel fréquenteront celui-ci en voiture ou en transport collectif, il est prévu de fournir 30 vélos locatifs pour la clientèle et 20 supports à vélo pour les employés de l'hôtel.

Enfin, une partie du basilaire du 16, place du Commerce offrira un local comprenant des espaces de stationnement sécurisés pour vélos munis de casiers locatifs. Ce local qui sera accessible au public, comprendra 125 supports à vélo et un vestiaire comprenant 125

casiers.

Nombre de supports à vélo fournis:

- Nombre de supports à vélo pour les logements: 1221;
- Nombre de supports à vélo pour les commerces: 68;
- Nombre de supports à vélo pour l'hôtel: 50;
- Nombre de supports à vélo public (16, place du Commerce): 125;
- Total: 1464 supports à vélo.

Collecte des matières résiduelles

Les locaux à matières résiduelles sont situés au premier niveau du stationnement souterrain. Chaque bâtiment disposera d'un local à déchets. Le point de collecte est situé à l'arrière du quai de manutention du 16, place du Commerce en bordure de la rue du pont Champlain. Cette localisation permettra aux camions de collecte à matières résiduelles d'accéder au point de collecte sans pénétrer dans le site, dans les aires d'animation et les espaces réservés aux piétons et aux cyclistes.

Les conteneurs à matières résiduelles situés dans les locaux à matières résiduelles seront acheminés vers le point de collecte à l'aide de véhicules électriques.

Enfin, 3 bacs de compostage seront installés sur le site. L'un des bacs sera installé dans la ruelle verte situé au 963, rue Levert alors que les deux autres seront installés dans la cour intérieure du 12 et du 14, place du Commerce. Les espaces voués à l'agriculture urbaine sur les toits-terrasses seront aussi équipés de bacs de compostage.

Les nouvelles constructions doivent prévoir les installations et équipements pour la gestion de toutes les collectes (les déchets, les matières recyclables et les matières compostables).

Il est prévu que le requérant implique un organisme afin de sensibiliser les futurs résidents et occupants et afin de mettre en place des mesures visant à réduire, revaloriser, réutiliser, réparer, recycler et composter les matières résiduelles. De plus, il sera proposé aux commerçants ayant une offre alimentaire, d'utiliser des solutions d'économie circulaire pour la gestion et la valorisation de leurs résidus alimentaires.

Percées visuelles et points de vue

Le projet contribue à l'obstruction partielle de la ligne visuelle continue du fleuve mais respecte les corridors visuels identifiés au plan d'urbanisme.

2- Aménagements

Aménagement paysager

Le concept d'aménagement vise à rendre l'ensemble du site perméable tout en préservant des zones d'intimité pour les résidents logeant au rez-de-chaussée des bâtiments.

Le projet propose des aménagements comportant des aires végétalisées, des toitures végétales, la plantation d'arbres fruitiers, des aires de plantations d'arbres à grand déploiement ainsi que des aires dédiées à l'agriculture urbaine.

En plus des espaces verts, le projet prévoit l'aménagement d'un réseau de passages pour les piétons et cyclistes qui sera accessible universellement. L'utilisation des matériaux durs perméables et alvéolés sera privilégiée afin de minimiser les surfaces imperméables et de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie.

Les aires plantées en bordure du passage liant la place du Commerce à l'accès de la gare du REM comportent des fosses de plantations et une densité végétale favorisant la fraîcheur de l'esplanade et la rétention de l'eau tout en participant à orienter les usagers des principaux corridors piétons et cyclables. L'aménagement d'une ruelle verte située entre le bâtiment du 963, rue Levert et du site proposé pour le logement social offrira aux résidents des fruits saisonniers avec la plantation d'arbres fruitiers et un espace de jeux pour les enfants.

La cour intérieure ouest qui est parcourue par un accès véhiculaire sera recouverte d'un pavé de béton d'une largeur minimale de roulement qui est bordé de bandes de pavés alvéolés offrant une surface de roulement additionnel tout en minimisant l'emprise minérale. Des jardins résidentiels seront intégrés discrètement à la cour intérieure et dissimulés à l'arrière de bandes végétales.

Les cours longeant la rue du pont Champlain seront bordées par une butte de plantation fortement végétalisée, créant une barrière visuelle et sonore de près de 3 mètres de hauteur entre les jardins privés et le talus autoroutier. De plus, une forêt urbaine sera aménagée sur le lot 1 860 760 (14, place du Commerce), le long de la rue du pont Champlain sur une profondeur d'environ 10 mètres.

Enfin la plantation d'arbres alignés le long des rues place du Commerce et Levert est prévue.

Les superficies des espaces végétalisés et minéralisés sont distribuées comme suit:

Superficie du site: 27 564 m²;

Implantation au sol: 12 787 m²;

Superficie des espaces libres: 14 777 m²;

Superficie des espaces végétalisés: 9 739 m² (65,9% des espaces libres)

Superficie des espaces durs perméables: 1538 m² (10,4% des espaces libres)

Superficie des espaces minéralisés: 3500 m² (23,7% des espaces libres incluant la superficie du passage (servitude) et du quai de chargement du 16, place du Commerce);

Superficie du passage entre la place du Commerce et l'accès à la gare du (REM): 1 374 m² (39,3% des espaces minéralisés).

Infrastructures vertes et rétention des eaux de ruissellement

Afin d'assurer la rétention des eaux de ruissellement, de maximiser les surfaces végétalisées et de réduire les impacts sur l'environnement, les mesures suivantes sont proposées:

- Le projet sera zéro émission et zéro déchet;
- Construction d'un bassin de rétention des eaux de pluie en sous-sol pour limiter la pression sur les infrastructures;
- Installation de bacs de récupération des eaux de pluie en toiture pour l'agriculture en toiture;
- Maximisation des espaces verts au sol pour favoriser l'infiltration de l'eau de pluie dans le site et réalimenter les aquifères naturels et les cours d'eau;
- Utilisation d'aménagements durs perméables et alvéolés pour minimiser les surfaces

- imperméables qui contribuent aux îlots de chaleur;
- Choix de matériaux de couleurs pâles afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur;
 - L'éclairage du site, orienté vers le bas, contribuera également à réduire la potentielle pollution lumineuse qui peut affecter l'habitat des oiseaux ou des insectes locaux;
 - Les toitures visibles sont soit des toitures végétalisées ou des espaces dédiés à l'agriculture urbaine sur bacs. Ceci permet d'augmenter la rétention d'eau de pluie, en plus d'offrir des aliments frais aux habitants;
 - Minimisation de l'empreinte du stationnement souterrain afin d'offrir des espaces généreux pour des arbres à grand déploiement. De plus, les bosquets se trouvant au-dessus du stationnement seront surélevés pour permettre d'y planter des arbres à grand déploiement également;
 - Une grande partie des balcons comportent des bacs de plantation intégrés pour permettre d'aménager des plantes et jardins à même les unités;
 - Installation de bacs de compost sur le site afin de réduire la production de déchets et produire du fertilisant pour les plantations et l'agriculture;
 - Installation d'une boucle énergétique pour l'ensemble des bâtiments du projet;
 - Réhabilitation du 16, Place du Commerce afin de valoriser la structure et l'enveloppe existantes et réduire l'empreinte carbone;
 - Utilisation de lampadaires alimentés à l'énergie solaire pour l'ensemble du site;
 - Optimisation d'une implantation de bâtiments est-ouest qui permet d'exploiter les apports solaires passifs pour réduire les charges de chauffage;
 - Réduction des charges de refroidissement par l'utilisation de loggias qui permettront d'ombrager les ouvertures pendant les mois d'été;
 - Offre de voitures électriques en auto partage aux résidents;
 - La proximité au Réseau express métropolitain (REM) et à plusieurs pistes cyclables encouragent les déplacements actifs.

Agriculture urbaine et aménagements sur les toits

Les toitures qui sont visibles à partir des autres bâtiments comportent une combinaison de toitures végétalisées et de bacs de plantation. Cinq aires d'agriculture urbaine dédiées aux résidents sont prévues à même les toitures.

Au niveau du sol, deux aires de plantations d'arbres fruitiers sont prévues. La première étant située dans la ruelle verte du 963, rue Levert et la deuxième dans la cour intérieure du 12 et du 14, place du Commerce.

Les nouveaux bâtiments seront conçus de manière à pouvoir accueillir des serres commerciales sur toit.

Arbres et plantations

Inventaire des arbres (site du 10-12 et 18, place du Commerce et le 963, rue Levert) - Annexe C Étude qualitative des arbres, évaluation des impacts et mesures générales de préservation des arbres

- 164 arbres répertoriés dont 66 frênes ont été répertoriés;

10 et 12, place du Commerce

- 71 arbres;
- 53 arbres situés dans l'aire d'implantation du bâtiment projeté;

18, place du Commerce

- 36 arbres répertoriés;
- 26 arbres situés dans l'aire d'implantation du bâtiment projeté;

963, rue Levert

- 57 arbres répertoriés;
- 37 arbres situés dans l'aire d'implantation du bâtiment projeté;
- 5 arbres situés dans l'aire du passage;

Inventaire des arbres (14 et 16, place du Commerce)

14, place du Commerce (aucune intervention)

- 67 arbres répertoriés;

16, place du Commerce

- 56 arbres répertoriés;
- 16 arbres situés dans l'aire du passage;

Enfin, une forêt urbaine sera aménagée sur le lot 1 860 760 (14, place du Commerce), le long de la rue du pont Champlain sur une profondeur d'environ 10 mètres. La forêt urbaine sera aménagée en continuité avec la zone tampon située dans la marge arrière des bâtiments longeant la rue du pont Champlain. La zone tampon comprend une butte plantée d'arbres d'une largeur de 6 mètres. Les superficies de la zone tampon et de la forêt urbaine sont les suivantes (excluant toutes les autres plantations sur site et le long de la place du Commerce):

- 10, PDC: environ 423 m²;
- 14, PDC: environ 480 m²;
- 16, PDC: environ 600 m²;
- 963, rue Levert: environ 331 m²

Superficie totale de la zone tampon et de la mini-forêt: environ 1834 m² (couverture d'environ 68% de la marge arrière);

Superficie totale de la marge arrière (sur toute la longueur du site): environ 2705 m².

Les demandes d'abattage d'arbres seront régies par les articles 125 et 126 du *Règlement de zonage (1700)* .

Accessibilité universelle

L'ensemble du site incluant les passages et les bâtiments est universellement accessible.

Étude d'ensoleillement

L'étude démontre que le projet bénéficie globalement d'un ensoleillement généreux au solstice d'été et à l'équinoxe. Les aires de détente, les cours intérieures, les espaces piétons et cyclables seront ensoleillés à différents moments, mais la majorité le sera pour une longue période en été. L'automne et l'hiver, ces cours recevront moins de lumière directe. L'ensoleillement de la rue Place du commerce n'est nullement affecté par le projet, et ce,

même en hiver. La rue Levert sera légèrement affectée, mais l'est davantage par le bâtiment du 1000, rue Levert.

Étude des impacts sonores

Tel que mentionné dans le cahier de PPCMOI, le rapport sur les impacts sonores devra être mis à jour. Il pourrait être envisageable d'exiger que les mesures soient prises de nouveau suite à la construction des bâtiments, avant qu'ils ne soient occupés;

Étude des impacts éoliens

Les résultats de modélisation montrent que l'ajout du projet engendre une réorganisation des patrons de courants de vents ce qui tend à concentrer davantage les vents à certains endroits dont au sud immédiat de la grande tour commerciale C2 (16, place du Commerce) où l'inconfort éolien serait le plus élevé. En compensation, le confort éolien sera amélioré sur la place du Commerce au sud immédiat des bâtiments #1 (12, place du Commerce) et #3 (14, place du Commerce). Le critère général de la fréquence d'inconfort, soit 25% utilisé par l'arrondissement de Verdun, demeure respecté dans l'ensemble de la zone d'étude et ce, autant en conditions de référence qu'en conditions futures. Ce critère s'applique généralement dans les lieux où la fonction principale est destinée au déplacement tel que les rues, trottoirs et pistes cyclables.

Les résultats de modélisation montrent aussi que le critère de rafales, soit celui de 1% utilisé par l'arrondissement de Verdun, est respecté sur les lieux où la circulation piétonne est prévue. Ce critère est toutefois dépassé sur une zone très localisée, soit sur une longueur de 6 m et sur une largeur de 1 m, où aucun passage piéton n'est prévu. L'aménagement d'un îlot de végétation à cet endroit permettrait d'atténuer la vitesse des vents.

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 C03-05, 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

Séance du comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 8 novembre 2022: Avis de la Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET):

La DDTET considère que le projet proposé répond de manière satisfaisante aux critères du PPCMOI, et recommande au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de donner une suite favorable à la demande.

Analyse des membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU):

Un membre demande des précisions relatives à la zone de nuisance et ses impacts. On indique en réponse que le requérant a répondu aux critères du PPCMOI à cet égard, notamment au niveau des ouvertures, des compositions des murs et de la présence d'une zone tampon, etc.

Un autre membre propose des solutions en matière d'agriculture urbaine, ce qui sera discuté avec le promoteur.

Un membre se dit inconfortable avec la forte proportion d'usages résidentiels dans le projet compte tenu de sa proximité de l'autoroute. On fait également remarquer que dans les cahiers des promoteurs, des éléments apparaissent comme des concessions (ex. rétention, accessibilité, etc.) alors que ce sont de facto des exigences normatives.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Favorable à la majorité, 6 pour, 3 contre.

Séance du comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 13 septembre 2022

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

La DDTET considère que le projet proposé répond de manière satisfaisante aux critères du PPCMOI, et recommande au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de donner une suite favorable à la demande.

Analyse des membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU):

Un membre remarque d'emblée que le projet est dense et que plusieurs unités se trouveront à proximité de l'autoroute. Le promoteur aurait pu déployer ses usages autrement. Des détails sont donnés quant à l'évolution du dossier et des gains depuis les versions antérieures.

Un membre se dit étonné que sur une certaine planche apparaît une passerelle. En réponse on indique que la DDTET n'y est pas favorable. Cet élément n'est pas autorisé par le projet de résolution et sera rappelé.

Un membre fait état que pour les RPA on néglige les espaces pour les aides à la mobilité motorisée. On questionne aussi le nombre d'unités adaptées dans l'ensemble des bâtiments à

vocation résidentielle. On suggère par ailleurs qu'il y ait un vestiaire douche en complément des supports à vélo. On questionne le nombre de 3 et demi. On suggère que des espaces (ex. toiture) soient mis à la disposition pour des projets d'agriculture urbaine. Comment seront gérés les encombrants? On questionne la gestion de l'eau. On questionne l'absence de stationnement pour les commerces, compte tenu qu'il n'y aura pas de stationnement sur rue.

Un membre demande s'il est possible d'offrir des douches pour les cyclistes et si un des toits des bâtiments puisse faire l'objet de location commerciale pour l'agriculture urbaine.

Un membre estime qu'il y a eu un bon travail de négociation et que le projet a évolué. On se dit d'accord avec l'idée d'accentuer les distances séparatrices. Compte tenu des besoins en logement et de la proximité au (REM), la localisation des unités de logement près d'une source de nuisance serait tout de même acceptable.

Un membre propose de multiplier les mesures de mitigation compte tenu de la proximité (ex. fontaine). Il faudra s'assurer qu'on ne néglige pas les façades du côté de l'autoroute pour éviter qu'elles soient laissées-pour-compte.

Concernant le stationnement et le fait qu'il n'y ait que deux entrées, on propose la réalisation d'une étude de circulation. On questionne la faisabilité des arbres à grand déploiement au-dessus de la dalle. De plus, on demande si la construction du stationnement souterrain sera entièrement réalisée à la première phase du projet. Il est suggéré de segmenter le stationnement pour réduire les risques de congestion au niveau des déplacements véhiculaires à l'intérieur de celui-ci. On déplore l'aspect monolithique des élévations. Il faut tirer parti de la localisation en entrée de ville. On déplore le fait que par manque de créativité architecturale on crée des effets de murs en entrée de ville. Il est évoqué l'idée qu'advenant qu'il y ait des piscines, qu'elles soient partagées avec la population selon certaines plages d'heures.

Concernant l'hôtel, un membre demande si le concept d'hébergement peut être détaillé. Enfin, un membre demande s'il y a une stratégie prévue pour la gestion des encombrants et s'il a été envisagé d'intégrer un système d'aspiration souterrain pour les déchets dans les bâtiments. De plus, la localisation du point de chute pour la collecte des matières résiduelles est questionnée vu sa proximité des pistes cyclables et de l'accès à la gare du REM. Il est même suggéré qu'elle soit relocalisée.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Favorable à la majorité 8 pour, et 1 contre, à la recommandation favorable de la DDTET sous réserve d'accroître les distances séparatrices, tout en invitant la DDTET à tenir compte de l'ensemble des commentaires pour travailler avec le requérant à la bonification du projet avant son dépôt au conseil d'arrondissement.

En réponse aux commentaires et à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le requérant propose d'apporter les modifications suivantes au projet:

- Augmentation des distances séparatrices entre les parties des bâtiments situées au-delà de 30 mètres de hauteur pour les bâtiments situés au 12 et au 14, place du Commerce. Ces distances sont maintenant établies à 40 et à 50 mètres;
- Le local à vélos situé au basilaire du 16, place du Commerce sera muni de casiers locatifs pour les effets personnels des usagers;
- Aucune passerelle aérienne ne sera aménagée;
- La typologie et la distribution des logements sont approximatives. Le requérant procédera à une étude de marché et pourra les préciser lorsqu'il déposera les demandes de PIIA;
- L'intégration d'un système d'aspiration pour les déchets sera étudiée. La localisation du

point de chute pour la collecte sera maintenue. Des aménagements seront prévus pour dissimuler le point de chute et réduire les nuisances qui y sont associées;

- Le concept d'hébergement de l'hôtel a été confirmé. Il s'agit d'un hôtel qui hébergera principalement les travailleurs et les visiteurs des résidents. Le requérant confirme que l'hôtel obtiendra les certifications requises en la matière;
- Le requérant confirme que l'aménagement du stationnement souterrain sera effectué en une seule phase, soit la première phase des travaux;
- Des cases de stationnement dans le stationnement souterrain seront réservées pour les commerces et l'ensemble des usages prévus au projet. Les cases prévues pour les commerces ont été identifiées au plan concept du stationnement souterrain;
- Le requérant confirme que les élévations et le traitement des façades des bâtiments seront précisés lors du dépôt des demande de PIIA;
- Le requérant étudie la possibilité d'intégrer un accès au stationnement souterrain à partir de la rue du pont Champlain;
- Le projet prévoit des moyens de mitigation pour réduire les nuisances liées à la proximité de l'emprise autoroutière. L'aménagement d'une zone tampon entre les bâtiments et l'emprise autoroutière est prévu;
- Des espaces pour les aides à la mobilité motorisée seront prévus dans la résidence privée pour aînés.

La DDTET considère que les modifications et les ajustements proposés par le requérant répondent de manière satisfaisante aux commentaires et aux recommandations du comité consultatif d'urbanisme.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Le projet fera l'objet d'une contribution de redevances pour le *Réseau express métropolitain* (REM) ainsi qu'une contribution dans le cadre du *Règlement pour une métropole mixte* (RMM).

Une contribution sur site au volet du logement abordable dans le cadre du *Règlement pour une métropole mixte* (RMM) pourra être réalisée si un programme de financement est disponible. Une contribution financière pour le volet du logement abordable est aussi prévue. La contribution prévue pour le volet du logement social sera effectuée en partie avec la cession d'une partie du lot 1 860 832 et avec une contribution financière.

Ces contributions seront validées par le Service de l'habitation lorsque le projet fera l'objet d'une demande de permis.

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. (voir la grille d'analyse jointe au présent sommaire).

IMPACT(S) MAJEUR(S)

aucun

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

aucun

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Affichage de la demande sur la propriété visée;

- Avis public annonçant la consultation publique.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption du premier projet de résolution : CA extraordinaire du 14 décembre 2022;
Affichage sur la propriété;
Avis public annonçant la tenue de l'assemblée publique de consultation;
Assemblée publique de consultation : 24 janvier 2023;
Adoption du second projet de résolution : CA de février 2023;
Avis public sur la tenue du registre - approbation référendaire;
Adoption de la résolution : CA de mars 2023;
Certificat de conformité; Mars-avril 2023;
Entrée en vigueur de la résolution.

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, notamment aux dispositions suivantes du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003):

SECTION IV

CRITÈRES D'ÉVALUATION

9. Les critères selon lesquels est réalisée l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

- 1° respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- 2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- 5° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 6° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 8° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- 9° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
- 10° accessibilité universelle du projet en regard, notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.
- 11° un projet particulier visant la construction, l'agrandissement ou l'occupation d'un bâtiment comportant un usage du groupe d'usages « habitation » situé dans les zones C03-138, C03-139, C03-140 ou C03-141 du Règlement de zonage (1700) doit également respecter les critères spécifiques suivants :
 - a) un tel projet situé sur un terrain ou une partie d'un terrain à moins de 30 mètres de l'emprise autoroutière doit, par sa conception, limiter les impacts acoustiques et vibratoires notamment par l'implantation et le volume du bâtiment, le choix des revêtements extérieurs et des vitrages des ouvertures, l'éloignement des usages du groupe d'usages « habitation »

des sources de nuisances et l'ajout de murs ou de plantations faisant écran avec la source des nuisances; la conception du projet devant tendre à respecter les niveaux sonores suivants : i) dans les parties du bâtiment où s'exerce un usage du groupe d'usages « habitation », le niveau sonore mesuré doit être inférieur à 40 dBA Leq (24 h); 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 (24 h);

b) un tel projet doit, par sa conception, limiter les impacts éoliens, notamment par le concept architectural, l'emploi de saillies (marquises, balcons, avant-corps, etc.) et les volumes du bâtiment, l'emplacement des aires de détente ou des cours, le choix des plantations et des aménagements au sol;

c) un tel projet doit, par sa conception, faire bénéficier du maximum d'ensoleillement pour les usages du groupe d'usages « habitation », tant pour les logements que pour les 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;

d) un tel projet doit, par sa conception, limiter l'exposition à la pollution atmosphérique et aux poussières émanant de l'emprise autoroutière en éloignant les usages du groupe d'usages « habitation » de la source de pollution, en localisant des espaces tampons et la plantation d'arbres entre la source de pollution et le bâtiment projeté et en localisant les aires de détente ou les cours en fonction de la source de pollution;

e) un tel projet doit, par sa conception, prendre en compte les objectifs et critères applicables à celui-ci et indiqués à la sous-section 30 de la section 1 du chapitre 9 du Règlement de zonage (1700).

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 : 2022-10-18

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Daniel POTVIN
Chef de division