

**ORDRE DU JOUR
SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT
20 NOVEMBRE 2023, 9 h**

10 – Sujets d’ouverture

- .01 Adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du 20 novembre 2023
- .02 Point d'information
- .03 Période de questions du public

40 – Réglementation

- .01 1236347009 Adopter un premier projet de règlement intitulé « Règlement modifiant les règlements d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie - Règlement omnibus 2023 »
- .02 1227007001 Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite–Patrie (RCA-148), une résolution autorisant la démolition d'un bâtiment d'un étage et la construction d'un nouveau bâtiment commercial et industriel d'une superficie de 6748.55 m² ayant une hauteur de 5 étages et de 24,2 mètres, bâtiment situé au 6820, rue Marconi (lots 2 249 643, 2 249 728, 3 105 257) et sur le terrain vacant lot 2 245 346 - demande 3003173481



Dossier # : 1236347009

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant les règlements d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie - Règlement omnibus 2023 »

IL EST RECOMMANDÉ :
D'adopter le Règlement modifiant les règlements d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie - Règlement omnibus 2023.

Signé par Daniel LAFOND **Le** 2023-11-01 10:23

Signataire : Daniel LAFOND

Directeur d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1236347009**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant les règlements d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie - Règlement omnibus 2023 »

CONTENU**CONTEXTE**

Pour faciliter le traitement de certaines demandes de permis, l'Arrondissement souhaite apporter des ajustements à la réglementation d'urbanisme qui, mentionnons-le, a été adoptée depuis plusieurs années. Celle-ci requiert une mise à jour à certains moments pour améliorer la compréhension de divers articles et simplifier l'application du règlement. L'Arrondissement adopte le règlement intitulé « *Règlement modifiant les règlements d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie - Règlement omnibus 2023* » afin de mieux servir les citoyennes et citoyens.

Le conseil d'arrondissement est habilité à adopter des règlements en matière d'urbanisme en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ainsi que l'article 130 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4).

Plusieurs dispositions de ce projet de règlement relatives aux usages, à l'occupation du sol et au stationnement sont susceptibles d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION

Le Règlement modifiant les règlements d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie - Règlement omnibus 2023, inclut des amendements aux règlements suivants :

- Règlement d'urbanisme (01-279);
- Règlement sur les dérogations mineures (RCA-5);
- Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6);
- Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (RCA-148);
- Règlement sur le certificat et certains permis (C-3.2);
- Règlement sur les clôtures (RCA-27).

Objet des modifications

Les modifications se déploient sous différents thèmes répondant à des enjeux soulevés en cours d'application. Le projet de règlement permet également de corriger diverses coquilles. Les principaux thèmes abordés sont les suivants :

Arbres et verdissement :

- *Espèces envahissantes* : Une liste des espèces exotiques envahissantes est incluse au règlement afin de pouvoir les interdire lors des demandes de permis.
- *Plantation d'arbres* : Une règle d'arrondissement est ajoutée pour le nombre d'arbres requis à planter, lors de construction ou d'agrandissement basé sur la superficie du terrain. Le nombre d'arbres sera maintenant arrondi à la hausse.
- *Pourcentage de verdissement* : Des exceptions au pourcentage minimal de verdissement sont ajoutées pour les écoles ainsi que les plateformes élévatrices pour les fauteuils roulants. Concernant ce dernier élément, un délai de 12 mois est imposé pour replanter lorsque la plateforme élévatrice est retirée. Également, une norme à l'effet qu'une dépendance ou une partie de bâtiment démolie doit être remplacée par des végétaux en pleine terre est précisée. Finalement, une interdiction du gazon synthétique comme revêtement du sol dans le résidentiel est ajoutée.

Apparence des bâtiments et PIIA :

- *Plateformes élévatrices pour fauteuils roulants* : Ces constructions sont exclues de l'approbation PIIA. Également, il est possible d'utiliser des garde-corps d'aluminium vissés dans le cadre de leur installation.
- *Études d'ensoleillement* : Des directives exigeant de montrer clairement le différentiel de l'ensoleillement ainsi que les périodes de la journée visées sont ajoutées aux règlements d'urbanisme et sur les PPCMOI.
- *Ouvertures au sous-sol* : Des normes sont précisées afin de permettre l'ajout de fenêtres au sous-sol sans passer par le PIIA. Cette modification constitue l'intégration d'une directive d'application qui spécifie que les ouvertures doivent notamment être symétriques, horizontales, centrées dans la travée des fenêtres des étages supérieurs et que l'ajout d'une fenêtre au sous-sol ne doit pas entraîner la création d'une margelle de profondeur nécessitant un garde-corps.
- *Fascicules PIIA* : Plusieurs fascicules sont modifiés pour notamment préciser certains éléments, retirer des coquilles ou refléter davantage la réalité du terrain. Les modifications se résument ainsi :
 - ◊ Retrait et ajout de critères (retour composante d'origine, couronnements, enseignes);
 - ◊ Clarifications en lien avec les dépendances : Les dépendances sont textuellement exclues des objets nécessitant une approbation PIIA, excepté dans certains secteurs où leur implantation est évaluée dans le contexte de l'aménagement des terrains.

Usages :

- *Usages parc* : Les usages des catégories E.1 (1) à E.1 (3) sont maintenant autorisés sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement.
- *Usage spécifique « espace de fabrication collaboratif » (Cat. C.2, C.3 (12, 14), C.4, C.5)* : Cet usage vise à permettre l'implantation d'espaces de création, de fabrication et d'apprentissage incluant la mise à disposition de divers équipements et machines pour les usagers.

Usages conditionnels :

- *Usages liés à la logistique urbaine dans les catégories C.2 à C.6* : Ces usages visent à favoriser la logistique urbaine des livraisons et permettent d'autoriser divers espaces servant de jalons pour recevoir et trier des colis dans le cheminement de livraison jusqu'aux consommateurs et coordonner les modes de transport tels les véhicules de service légers et les vélos-cargos. Ces usages, définis via le présent projet de règlement, sont les suivants :
 - ◊ Comptoir de collecte;
 - ◊ Pôle de ravitaillement (Types A et B);
 - ◊ Microcentre de distribution.
 Par ailleurs, certaines conditions en lien avec les superficies maximales possibles et certains critères liés à la fonctionnalité au niveau des circulations ainsi que l'interface avec les avenues commerciales sont ajoutés pour évaluer l'intégration de ces usages conditionnels.
- *Atelier de réparation de vélos dans les zones où cet usage n'est pas autorisé de plein droit* : Cet usage vise à permettre des ateliers avec service client et comptoir commercial.
- *Espaces de travail partagé dans les catégories H.6 et H.7.*

Stationnement :

- *Définition d'aire de stationnement* : Cette définition est modifiée pour inclure la voie d'accès à une aire de stationnement.
- *Stationnement pour vélos* : Des précisions sont apportées pour le stationnement pour vélos c'est-à-dire qu'ils peuvent être aménagés sous une saillie.

Occupation des cours :

- *Abris pour équipements d'accessibilité universelle* : Des normes sont ajoutées afin d'encadrer l'ajout d'abris pour équipements d'accessibilité universelle, soient les rampes d'accès ainsi que les plateformes élévatrices pour fauteuils roulants. Ces constructions seront permises du 15 octobre au 15 avril et doivent respecter certains dégagements avec le domaine public (trottoir, chaussée, bornes-fontaines, cône de visibilité) ainsi que certaines normes constructibles (hauteur, matériaux, état d'entretien).
- *Clôtures* : Le *Règlement sur les clôtures* (RCA-27) est abrogé et ses dispositions sont retranscrites dans le *Règlement d'urbanisme* (01-279).

Autres sujets :

- *Ajout de l'exigence d'un écran acoustique pour les équipements mécaniques en toiture* : Un équipement mécanique en toiture adjacent à un autre toit plus bas en étages dans un rayon de 20 m dans un secteur résidentiel ou adjacent à un secteur résidentiel doit posséder un écran acoustique.
- *Enceintes de piscines* : Retrait des dispositions à l'égard des enceintes de piscines, lesquelles sont entièrement régies par le règlement provincial sur la sécurité des piscines résidentielles (RLRQ, c. S.3.1.02, r.1).
- *Dépendances* : Les conteneurs de transport maritime sont retirés de la définition de dépendance.

Déroghations mineures :

- Le critère relatif à l'impossibilité de se conformer à la réglementation est remplacé par le nouveau critère de l'article 145.23 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* spécifiant que la dérogation mineure ne doit pas porter atteinte

au bien-être général, à la qualité de l'environnement ainsi qu'à la santé et la sécurité publique.

Démolition :

- Une précision est apportée afin de spécifier que le montant de la garantie est calculé uniquement sur la base du lot comportant le bâtiment à démolir.
- L'exigence d'une garantie monétaire n'est plus applicable lorsque le projet de remplacement est une résidence unifamiliale.

Projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) :

- Un critère relatif à la stratégie de logements communautaires et abordables est modifié puisque cette politique a été abrogée en raison de l'adoption du Règlement pour une métropole mixte. Des spécifications pour les études d'ensoleillement sont ajoutées, identiques à celles des PIIA.

Permis et certificats :

- Une modification est ajoutée afin de requérir un permis pour les parties extérieures d'un stationnement intérieur.
- Le délai de validité du permis de construction d'une aire de stationnement est prolongé, passant de 6 à 18 mois.
- Une section sur les équipements mécaniques est ajoutée afin de requérir un permis pour certains de ces appareils. Une étude acoustique sera également exigée pour l'installation de certains appareils lorsque ceux-ci sont installés sur des bâtiments non résidentiels ou résidentiels de plus de huit logements.

Pour le détail de chaque modification, le tableau explicatif des modifications peut être consulté en pièce jointe.

JUSTIFICATION

De manière générale, les modifications proposées visent à faciliter la compréhension et l'application du règlement, régler certaines problématiques en lien avec la gestion du territoire, mieux refléter certaines réalités vécues dans la pratique et mettre à jour certains éléments désuets de la réglementation. De manière plus spécifique, les modifications ont pour objectif les éléments ci-après :

Arbres et verdissements : Les dispositions liées à ces aspects visent à protéger et préserver la biodiversité, réduire les superficies minérales et améliorer le couvert végétal.

L'ajout de l'exception pour le taux de verdissement des écoles s'appuie sur les directives du ministère de l'Éducation, qui prescrit un taux minimal de surface dure par élève. L'exception pour les plateformes élévatrices pour les fauteuils roulants permet de faciliter l'installation de ces équipements essentiels pour les personnes à mobilité réduite.

Apparence des bâtiments et PIIA : Plusieurs des dispositions ajoutées sont issues d'enjeux d'application vécus dans la pratique, incluant par exemple les modifications aux fascicules d'évaluation PIIA qui les rendent plus fonctionnels et qui permettent de mieux encadrer les projets.

Usages et usages conditionnels : L'ajout de nouveaux usages vise à augmenter la flexibilité de ce régime législatif assez rigide. Les nouveaux usages, tels que les espaces de fabrication collaboratifs, les espaces de travail partagé, les ateliers de réparation pour vélos et les

usages liés à la logistique urbaine, reflètent certains changements dans les activités requises ou souhaitées de la vie urbaine. Par ailleurs, l'ajout des usages relatifs à la logistique urbaine répond à un besoin de plus en plus ressenti de rationaliser les livraisons en contexte urbain en favorisant d'autres modes de transport tels que les véhicules de service légers ainsi que les vélos cargo, afin de réduire l'engorgement routier. L'autorisation de certains nouveaux usages par usages conditionnels accorde une marge de manoeuvre au conseil d'arrondissement dans l'évaluation des demandes afin de réduire les impacts sur le milieu d'insertion.

Exceptions pour les plateformes élévatoires pour fauteuils roulants : Ces exceptions, qui visent le verdissement, l'apparence de la construction et son assujettissement au PIIA, facilitent l'installation de ces équipements essentiels à une tranche de la population. Ces équipements sont installés conformément à des considérations techniques et à cette fin, il y a peu de bénéfices à l'évaluation PIIA. Par ailleurs, ces équipements ont une nature transitoire et sont voués à être retirés lorsque la personne vivant avec des limitations quitte le bâtiment. À noter que les rampes d'accès demeurent assujetties au PIIA en raison de leur impact plus important sur l'apparence des bâtiments ainsi que de leur caractère permanent.

Stationnement : La modification de la définition d'aire de stationnement pour inclure la voie d'accès rend plus cohérents certains articles à l'égard de l'aménagement et la localisation de ces aires ainsi que la distinction ajoutée au règlement sur les permis et certificats.

Occupation des cours : L'ajout des normes encadrant des abris pour équipements d'accessibilité universelle s'inscrit dans la création d'une ville inclusive en facilitant les déplacements des personnes à mobilité réduite. Tel que pour les nouvelles normes en matière de plateformes élévatoires pour les fauteuils roulants, il n'est pas souhaitable de rendre plus complexe ce type d'équipements pour les individus avec des limitations fonctionnelles.

Équipements mécaniques et écrans acoustiques : les nouvelles exigences visent à favoriser la quiétude du voisinage lors de l'installation d'un équipement mécanique, en prévoyant en amont des dispositions visant à contrôler et réduire leur bruit.

Enceintes de piscines : Le retrait des normes à cet effet réduit les possibilités d'erreurs et de confusion en appliquant une réglementation provinciale.

Démolitions : Les ajustements liés à la garantie monétaire visent à faciliter l'application du règlement. De plus, cette exigence est très sévère pour les autoconstructeurs (résidences unifamiliales) et son retrait permet de favoriser le maintien des propriétaires.

Pour le détail de chaque modification, le tableau explicatif des modifications peut être consulté en pièce jointe.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

N/A

MONTRÉAL 2030

Le projet respecte les objectifs de Montréal 2030 tel que démontré à la grille jointe au présent dossier.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Le projet fait l'objet des dispositions relatives à la consultation et à la participation publique prescrites aux articles 124 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Avis de motion et dépôt d'un projet de règlement : 6 novembre 2023

Assemblée publique de consultation : novembre 2023

2e projet de règlement : 4 décembre 2023

Procédure référendaire : décembre 2023 ou janvier 2024

Adoption du règlement : CA février 2024

Certificat de conformité et entrée en vigueur : février 2024

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Laurence BOISVERT-BILODEAU
Conseillère en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Guylaine DÉZIEL
Directrice du développement du territoire et
des études techniques

Le : 2023-09-12



Dossier # : 1227007001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Prendre acte du dépôt du certificat du secrétaire d'arrondissement relatif à la procédure d'enregistrement tenue le 30 octobre 2023 (zones visées 0001, 0008 et 0680) et retirer la résolution CA23 26 0210 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial et industriel de 5 étages au 6820, rue Marconi et sur le terrain vacant lot (2 245 346) - Demande de permis 3003173481

IL EST RECOMMANDÉ :

De prendre acte du dépôt du certificat du secrétaire d'arrondissement relatif à la procédure d'enregistrement tenue le 30 octobre 2023 (zones visées 0001, 0008 et 0680) pour la résolution CA23 26 0210.

De retirer la résolution CA23 26 0210 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial et industriel de 5 étages au 6820, rue Marconi et sur le terrain vacant (lot 2 245 346).

Signé par Daniel LAFOND **Le** 2023-11-02 09:23

Signataire :

Daniel LAFOND

Directeur d'arrondissement
Rosemont - La Petite-Patrie , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1227007001

Unité administrative responsable :

Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection

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 de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148), un projet de résolution autorisant la démolition d'un bâtiment d'un étage et la construction d'un nouveau bâtiment commercial et industriel d'une superficie de 6748,55 m² ayant une hauteur de 5 étages et de 24,2 m, bâtiment situé au 6820, rue Marconi (lots 2 249 643, 2 249 728, 3 105 257) et sur le terrain vacant lot 2 245 346 - Demande de permis 3003173481

CONTENU

CONTEXTE

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Adina IACOB

secrétaire- recherchiste

IDENTIFICATION**Dossier # :1227007001**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Prendre acte du dépôt du certificat du secrétaire d'arrondissement relatif à la procédure d'enregistrement tenue le 30 octobre 2023 (zones visées 0001, 0008 et 0680) et retirer la résolution CA23 26 0210 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial et industriel de 5 étages au 6820, rue Marconi et sur le terrain vacant lot (2 245 346) - Demande de permis 3003173481

CONTENU**CONTEXTE**

Lors d'une séance tenue le 2 octobre 2023, le conseil d'arrondissement a adopté, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA-148), la résolution CA23 26 0210 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial et industriel de cinq (5) étages, bâtiment situé au 6820, rue Marconi (lots 2 249 643, 2 249 728, 3 105 257 et sur le terrain vacant (lot 2 245 346). Cette résolution étant susceptible d'approbation référendaire, et compte tenu des demandes valides reçues à cette fin en provenance des zones concernées, une procédure d'enregistrement a été annoncée par avis public le 25 octobre 2023 et tenue le 30 octobre 2023, de 9 h à 19 h, en conformité avec les dispositions pertinentes de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités (RLRQ, chapitre E-2.2).

À l'issue de cette procédure d'enregistrement, 4 signatures de personnes habiles à voter ont été recueillies, sur les 22 requises pour la tenue d'un scrutin référendaire. Un certificat attestant de ces résultats a été dressé par le secrétaire d'arrondissement et doit être déposé au conseil d'arrondissement, conformément à la loi.

Toutefois, il a été constaté entre-temps qu'une zone contiguë (0005) n'avait pas été correctement identifiée dans l'avis public annonçant la procédure de demande de tenue de registre, diffusé le 7 septembre 2023. De ce fait, les personnes habiles à voter de cette zone n'ont pas été valablement informées de la possibilité de prendre part à une demande d'ouverture de registre. Compte tenu de cette situation et de son impact sur l'intégrité du processus d'approbation référendaire, il est recommandé de retirer la résolution CA 23 26 0210 et de reprendre l'exercice à l'étape de la demande de tenue de registre.

Ainsi, un nouvel avis annonçant la possibilité, pour les personnes intéressées, de demander la tenue d'un registre visant à assujettir le projet à l'approbation des personnes habiles à voter sera diffusé en novembre 2023, et une nouvelle résolution autorisant le projet particulier pourra subséquemment être adoptée par le conseil

d'arrondissement. Advenant le dépôt d'une demande valide en ce sens, la tenue de registre se fera dans le délai imparti par la loi, soit dans les 45 jours suivant l'adoption de la résolution autorisant le projet, le cas échéant.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Arnaud SAINT-LAURENT
secrétaire d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1227007001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
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 de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie (RCA-148), un projet de résolution autorisant la démolition d'un bâtiment d'un étage et la construction d'un nouveau bâtiment commercial et industriel d'une superficie de 6748,55 m ² ayant une hauteur de 5 étages et de 24,2 m, bâtiment situé au 6820, rue Marconi (lots 2 249 643, 2 249 728, 3 105 257) et sur le terrain vacant lot 2 245 346 - Demande de permis 3003173481

CONTENU

CONTEXTE

La Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET) a reçu une demande d'autorisation, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* pour le redéveloppement du bâtiment situé au 6820, rue Marconi (lots 2 249 643, 2 249 728, 3 105 257) et du terrain vacant lot 2 245 346.

Le projet vise s'implanter sur deux propriétés, soit sur la propriété sise au 6820, rue Marconi d'une superficie de 1 1867,40 m² (lots 2 249 643, 3 105 257 et 2 249 728) et sur la propriété vacante d'une superficie de 1 695,80 m² composée du lot 2 245 346. Ces propriétés devront éventuellement faire l'objet d'un remembrement aux fins d'un permis de construction, ce qui porterait la superficie à un total de 3 563,2 m². La propriété du 6820, rue Marconi accueille un immeuble vacant d'un étage sans sous-sol, ayant été occupé par un usage « garage ». Il ne présente pas d'intérêt patrimonial.

Le conseil d'arrondissement qui est saisi de la demande peut adopter une résolution autorisant l'occupation et la construction d'un bâtiment en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA-148), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et en suivant la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* . La demande implique des dérogations au *Règlement d'urbanisme Rosemont–Petite-Patrie* (01-279).

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

En plus de la démolition du bâtiment existant, les dérogations demandées se rapportent à :

- la hauteur en mètre et en étage maximum;

- les dépassements et les reculs pour les constructions hors toit;
- le nombre de cases de stationnement;
- la localisation des voies d'accès;
- l'abattage d'arbres.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION

L'objet de la présente résolution vise à permettre la démolition du bâtiment sis au 6820, rue Marconi (lots 2 249 643, 2 249 728, 3 105 257) et d'y ériger un nouveau sur les propriétés du 6820, rue Marconi et le lot 2 245 346, qui devront à terme être regroupé (compte foncier 58393210 et 58387423).

Le projet prévoit la construction d'un immeuble d'une hauteur de cinq étages hors-sol et de trois niveaux au sous-sol dédiés aux stationnements pour vélos et automobiles. Le bâtiment aura une superficie au sol d'environ 1 318,54 m² (implantation de 34 %). Le projet est étudié en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, car il déroge à certaines dispositions en vigueur au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie* (O1-279).

Site et son contexte

Le site à l'étude est situé dans le secteur d'emploi connu sous le nom de Marconi-Alexandra. Il est de forme irrégulière et est situé entre la rue Marconi et l'avenue de l'Esplanade et se prolonge vers le nord, entre les habitations et la voie ferrée. Nous retrouvons aussi, dans ce secteur, plusieurs immeubles de grandes dimensions et de grandes hauteurs. À ces immeubles, se mélangent aussi des bâtiments d'habitation de plus petit gabarit.

Un immeuble d'un étage et de faible implantation est présent sur le site. Le reste de la propriété est principalement asphalté et semble utilisé aux fins de stationnement véhiculaire.

À Proximité, plus au sud, nous retrouvons le parc des Gorilles aussi situé dans l'ancienne emprise d'une voie ferrée et qui est en cours de réaménagement.

Projet

Cadre bâti

Le projet proposé prévoit une hauteur de 24,2 m comprenant cinq étages. Ce dernier se situe dans la portion sud, entre la rue Marconi et l'avenue de l'esplanade. L'implantation proposée du bâtiment est de 37 %. Il aura une superficie de plancher de 10 383,74 m² et est destiné à accueillir des établissements exploitant des usages de « laboratoire » et de « bureau ».

Le langage architectural proposé est de style contemporain tout en reprenant, pour certaines parties, des proportions et un langage caractéristique de certains bâtiments industriels du secteur. Plus précisément, deux volumes s'entrecroisent, soit l'un de brique d'argile aux ouvertures carrées et l'autre étant recouvert d'un mur rideau. Le rez-de-chaussée est vitré et propose une partie en recul en front de la rue Marconi.

Verdissement

Le projet, ayant uniquement une implantation de 37 %, propose un verdissement important au sol et principalement dans la portion nord, soit 47 % du terrain ainsi que la plantation de 52 arbres. Il est à noter que les arbres présents devront être abattus puisqu'ils sont situés dans l'aire d'implantation et sept arbres supplémentaires devront être abattus en raison du déplacement d'infrastructures publiques souterraines nécessaires à la réalisation de ce projet.

En plus du verdissement au sol, une toiture végétalisée est prévue sur une portion de la toiture, sauf là où se trouveront les espaces pour les équipements mécaniques et les zones de déambulation.

Stationnement

Le projet propose l'aménagement de tous les stationnements automobiles uniquement à l'intérieur de trois niveaux du sous-sol. Il n'y aura aucun stationnement de surface et l'accès à ce dernier s'effectuera via l'avenue de l'Esplanade. Il est proposé un total de 66 unités de stationnement automobile et des unités pour vélo sont prévues au premier sous-sol avec des espaces pour casier et douche à la disposition des cyclistes.

D'autres unités sont aussi prévues à l'extérieur, en bordure de la rue Marconi.

Réglementation applicable

Plan d'urbanisme :

Affectation du sol : Secteur d'emploi
Densité de construction : Secteur 21-T4
Étages: 3 à 6 étages
C.O.S: 1 à 4.5
Taux d'implantation au sol : Moyen ou élevé

Règlement d'urbanisme (01-279) : La propriété est située dans 3 zones.

Zone no° 0001

Usages : C.2C et I.2C (usage de la famille commerciale et industrielle)
Hauteur : 3 à 4 étages - 0 à 15 m max
Densité : C.O.S. de 0 à 3
Marges : 2,5 m (latérale), 3 m (arrière)
Taux d'implantation : 35 % à 60 % max
Verdissement : 25 % minimum requis

Zone no° 0008

Usages : I.2C et C.2C (usage de la famille industrielle et commerciale)

Hauteur : 3 à 4 étages - 0 à 15 m max
Densité : C.O.S. de 0 à 3
Marges : 2,5 m (latérale), 3 m (arrière)
Taux d'implantation : 35 % à 60 % max
Verdissement : 25 % minimum requis

Zone no° 0680

Usages : C.2C et I.2C (usage de la famille commerciale et industrielle)
Hauteur : 3 à 6 étages - 0 à 23 m max
Densité : C.O.S. de 0 à 3
Marges : 3 m (latérale), 4 m (arrière)
Taux d'implantation : 35 % à 60 % max
Verdissement : 25 % minimum requis

Dérogations à la réglementation

Le projet déroge :

- à la hauteur maximale dans les zones 0001 et 0008 afin de permettre une hauteur de cinq étages et 24,5 m;
- à la hauteur maximale dans la zone 0680 afin de permettre une hauteur de 24,5 m;
- au dépassement en hauteur maximale pour le parapet (écran), la salle technique et l'appentis abritant l'escalier pour permettre une hauteur de 3,3 m et pour les équipements mécaniques afin de permettre une hauteur de 5,5 m;
- à la distance minimale de recul pour les parapets (écran), les constructions hors toit, les cages d'escalier et d'ascenseur afin de les sans recul;
- à la marge latérale afin de permettre une implantation à 1 m ou plus de la limite latérale sud;
- au nombre maximal de cases de stationnement automobile afin de permettre un total de 66 cases;
- à la distance minimale entre une voie d'accès et l'intersection de deux voies publiques afin de permettre une voie d'accès à l'intersection de l'avenue de l'Esplanade et de la rue Joseph-Tison;
- aux conditions d'abattage afin de permettre la coupe d'arbre en raison du déplacement des réseaux souterrains d'utilité publique.

Projet particulier de construction

Autorisations

- Autoriser la démolition du bâtiment sis au 6820, rue de Marconi;
- Autoriser une hauteur maximale de cinq étages et 24,5 m en dérogation aux

articles 8, 9 et 10 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279)* qui prescrit un maximum de quatre étages et de 15 m de hauteur dans les zones 0001 et 0008 ainsi qu'une hauteur maximale de 23 m dans la zone 0680;

- Autoriser le dépassement en hauteur maximale du toit de 3,3 m pour le parapet (écran), la salle technique et l'appentis abritant l'escalier et de 5,5 m pour les équipements mécaniques en dérogation aux articles 21.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279)* qui prescrit une hauteur maximale de 2 m;
- Autoriser les parapets (écran), les constructions hors toit, la cage d'escalier et d'ascenseur sans recul minimal d'une façade en dérogation aux articles 22.1 et 22.4 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279)* qui prescrit un recul minimal de deux fois la hauteur d'une façade ou d'un mur arrière;
- Autoriser une marge latérale minimale de 1 m en dérogation à l'article 71 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279)* qui prescrit une marge minimale de 2,5 m dans les zones 0001 et 0008 et une marge de 3 m dans la zone 0680;
- Autoriser un nombre de cases de stationnement maximal de 66 cases en dérogation aux articles 566 et 568 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279)* qui prescrit une réduction du nombre maximal de stationnements de 50 %;
- Autoriser une voie d'accès à l'intersection de l'avenue de l'Esplanade et de la rue Joseph-Tyson en dérogation à l'article 605 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279)* qui prescrit une distance minimale de 9 m depuis l'intersection de deux voies publiques;
- Autoriser l'abattage de sept arbres en dérogation à l'article 380 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279)* qui restreint l'abattage aux arbres morts, dans l'aire d'implantation d'un bâtiment, malade ou avec des déficiences structurales.

Conditions

- Qu'aucune case de stationnement ne soit aménagée à l'extérieur;
- Que l'aire de stationnement soit uniquement accessible via la rue Joseph-Tison et l'avenue de l'Esplanade et que les accès aux ruelles menant à la rue Marconi depuis la propriété restreignent le passage des véhicules motorisés afin de réduire les nuisances;
- Que soit remise la servitude de passage sur la propriété adjacente à l'ouest, et ce, conditionnellement à l'obtention du permis de construction;
- Qu'une étude acoustique soit soumise dans le cadre de la demande de permis de construction aux fins de l'aménagement d'équipements mécaniques au toit démontrant le respect des équipements ainsi que des installations aux exigences énoncées au *Règlement sur le bruit (B-3)* et ses ordonnances, et ce, conditionnellement à l'obtention du permis de construction;

- Que la délivrance du certificat d'autorisation de démolition ne puisse pas précéder la délivrance du permis de construction lié au projet de remplacement;
- Qu'une démolition sélective du bâtiment existant soit réalisée pour permettre la récupération d'un maximum de matériaux. À cette fin, préalablement à l'émission du permis de démolition, un plan de réutilisation des déchets de démolition doit être déposé;
- Que soit déposée une garantie monétaire au montant de 10 % de la valeur estimée des travaux de construction afin d'assurer le début des travaux de démolition dans un délai de six mois à partir de la date de délivrance du certificat d'autorisation de démolition. De même que l'achèvement des travaux de construction du projet de remplacement, soit la construction d'un bâtiment incluant le plan d'aménagement paysager, mais excluant l'aménagement des espaces intérieurs, soit réalisé dans un délai de 48 mois à partir de la date de délivrance du permis de construction;
- Que la partie du montant de la garantie monétaire associée à la réalisation des aménagements paysagers s'élève à 10 000 \$ et soit maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète de l'aménagement paysager.

Ré vision architecturale

Lors de l'évaluation du Plan d'implantation et d'intégration architecturale, le projet devra tenir compte des critères suivants qui seront ajoutés aux critères existants pour une construction neuve :

- Favoriser une proposition d'aménagement paysager de grande qualité et détaillée;
- Favoriser un traitement plus dynamique du mur aveugle sud.

JUSTIFICATION

La DDTET a analysé la demande de projet particulier, quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie* (RCA-148).

Pour être accepté, un projet particulier doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le chapitre 21 de la partie II de ce Plan précise les objectifs de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie qui souhaite favoriser des constructions et des aménagements écologiques et durables sur son territoire. Pour ce faire, il mise, notamment, sur les éléments suivants :

- La performance énergétique des bâtiments et la durabilité des matériaux;
- Le verdissement de son territoire et la protection des arbres existants;
- La rétention naturelle des eaux pluviales;
- L'aménagement d'espaces verts de qualité;
- L'agriculture urbaine;
- La mobilité active et collective.

RECOMMANDATION

La DDTET recommande de donner une suite favorable à la demande, car le projet respecte les objectifs et les critères applicables du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA-148), soit :

Verdissement, protection des arbres et gestion des eaux de pluie

- Le projet, par son développement, permettra de contribuer à la réduction d'îlots de chaleur et à bonifier le verdissement du secteur de la rue des Carrières;
- Une grande portion de la propriété sera végétalisée;
- Une toiture végétalisée est prévue;
- La plantation de 52 arbres est prévue.

Architecture

- Le traitement architectural proposé est de qualité et s'harmonise au secteur;
- La hauteur et la volumétrie de l'agrandissement proposé s'intègrent adéquatement à la volumétrie des nouveaux projets dans le secteur.

Mobilité active et collective

- Le développement de ce lot irrégulier permettra de dynamiser le secteur d'emploi et ainsi renforcer la mixité de l'arrondissement.
- Des cases de stationnement pour vélos ainsi que des casiers et douches seront disponibles à l'intérieur du bâtiment afin de favoriser la mobilité active des occupants.

CCU

À la séance du 3 mai 2023, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande sous certaines conditions et critères d'évaluation de PIIA - voir l'extrait du procès-verbal en pièce jointe.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

N/A

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 Grille d'analyse Montréal 2030 en annexe au présent sommaire).

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

1. Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement visant à adopter le projet particulier en première lecture - juillet 2023
2. Publication de l'avis public - juillet/août 2023 (date à déterminer)
3. Accès à la documentation - juillet 2023
4. Consultation publique - août 2023 (date à déterminer)
5. Adoption d'une résolution par le Conseil d'arrondissement visant à adopter le projet particulier en deuxième lecture - septembre 2023
6. Processus référendaire - septembre 2023 (dates à déterminer)
7. Conseil d'arrondissement pour adoption finale de la résolution - au plus tôt le 2 octobre 2023

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Alexandre PLANTE
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Guylaine DÉZIEL
Directrice du développement du territoire et
des études techniques

Le : 2023-06-12