



Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du mardi 24 mai 2016 à 8 h 30

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

- 10.01** Adoption de l'ordre du jour.
- 10.02** Période de questions du public.

40 – Réglementation

- 40.01** Premier projet - Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la construction d'un ensemble de bâtiments résidentiels de 4 étages sur un terrain situé au coin sud-est de l'intersection de la rue Joseph et du boulevard Henri-Duhamel (lots 1 153 324, 1 153 325, 1 153 346 et 5 299 982). (1163203005)
- 40.02** Premier projet - Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de modifier la résolution CA12 210201 et permettre la construction d'un bâtiment principal, situé au 999, boulevard de la Forêt (lot 3 926 172). (1165291007)

43 – Avis de motion et adoption d'un projet de règlement et procédure nécessaire à cette fin

- 43.01** Avis de motion et adoption du premier projet de règlement - Règlement de zonage 1700-108 (1162959004)

70 – Autres sujets

- 70.01** Levée de la séance

**Dossier # : 1163203005**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , 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 (PPCMOI), une résolution afin de permettre la construction d'un ensemble de bâtiments résidentiels de 4 étages sur un terrain situé sur le coin sud-est de l'intersection de la rue Joseph et du boulevard Henri-Duhamel – (lots 1 153 324, 1 153 325, 1 153 346 et 5 299 982)

Il est recommandé:

D'adopter, tel que soumis, le premier projet de résolution approuvant le projet particulier visant la construction d'un ensemble de 4 bâtiments de 4 étages avec sous-sol, comprenant 41 logements, sur le terrain situé sur le coin sud-est de l'intersection de la rue Joseph et du boulevard Henri-Duhamel (lots 1 153 324, 1 153 325, 1 153 346 et 5 299 982) en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003).

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au terrain formé des lots 1 153 324, 1 153 325, 1 153 346 et 5 299 982 et illustré à l'annexe A en pièce jointe du présent sommaire. (Ces lots seront ultérieurement réunis en un seul lot.)

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Il est permis de déroger à l'article 29. b) du *Règlement de construction pour application sur le territoire de l'arrondissement de Verdun et abrogeant le Règlement de construction 1750 (05-036)*, qui exige que le terrain de chaque nouveau bâtiment principal forme un lot distinct.

Il est permis de déroger à l'ensemble des usages et normes prescrites par la grille des usages et normes H02-91, ainsi qu'aux articles 90, 96.1, 126, 150, 156, 157, 158, 159,

160, 160.1, 163, 169.1, 187, 200.2, 202.2 et 203 du *Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun* (1700).

Le projet ne sera pas soumis à la procédure de PIIA prévue à la sous-section 10 de la section 1 du chapitre 9 du *Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun* (1700).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celle prévue à la présente résolution s'applique.

SECTION III

CONDITIONS GÉNÉRALES

3. La délivrance d'un permis de démolition ou de construction visé par le présent règlement est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 170 000 \$, émise par une institution bancaire.

4. La garantie visée à l'article 3 demeure en vigueur jusqu'à ce que la construction des bâtiments visés par le présent règlement soit complétée. 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 premier alinéa ou que les travaux de construction ne sont pas exécutés conformément à la présente résolution, le conseil de l'arrondissement de Verdun peut réaliser la garantie.

SECTION IV

CONDITIONS LIÉES À LA CONSTRUCTION

5. La hauteur en étages d'un bâtiment doit être de 4 étages, incluant un 4^e étage, qui est partiel.

6. Les matériaux suivants sont autorisés pour le revêtement extérieur :

a) le bois comportant un fini carbonisé;

b) le stuc acrylique installé, soit sur un fond de panneau béton léger ou sur 50 mm d'isolant, lorsqu'il est installé sur isolant, l'ajout d'une armure assurant une résistance à l'impact équivalente à celle d'une installation sur panneau de béton léger est obligatoire sur 3 mètres minimum, à partir du niveau du sol.

7. Le nombre de logements situés entièrement au niveau du sous-sol ne peut pas excéder 6.

8. Les fenêtres coulissantes sont interdites sur une façade visible depuis une voie publique adjacente au terrain.

9. Les cases de stationnement doivent comporter un système de déplacement vertical des véhicules, assurant un accès à 10 véhicules en tout temps.

10. La demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager traitant des superficies libres de l'ensemble du terrain, incluant les accès piétons, les terrasses privées ou toits-terrasses, ainsi que les murs végétalisés.

La demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit également être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager de la bande située entre le trottoir et la bordure, du côté de la rue Joseph. L'aménagement de ladite bande de terrain doit faire l'objet d'une entente avec l'arrondissement.

La réalisation et le maintien du mur végétalisé, situé sur le mur adjacent à la cour arrière du bâtiment voisin (3162-3172, rue Joseph), doivent être assurés, soit par une entente notariée ou par une marge, permettant la réalisation et l'entretien dudit mur végétalisé sur le terrain du projet.

Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble des emplacements, le nombre, la variété et la dimension des arbres, arbustes ou autres végétaux devant être plantés.

11. Les végétaux mentionnés à l'article 10 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin. Le cas échéant, un végétal doit être remplacé par un autre de même essence ou par un végétal d'une essence équivalente.

La plantation d'un frêne est interdite.

SECTION VI

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SOUS-SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12. Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (11-018), les travaux suivants doivent être soumis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu de la présente section :

- 1° une construction, incluant l'aménagement paysager;
- 2° un agrandissement;
- 3° une modification à l'apparence extérieure du bâtiment;
- 4° une modification à son implantation.

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux fins de la délivrance des permis ou certificats mentionnés au premier alinéa.

SOUS-SECTION 2

OBJECTIFS

13. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° assurer la construction d'un ensemble de bâtiments de qualité architecturale supérieure et durable;

2° favoriser la construction d'un ensemble de bâtiments présentant une architecture contemporaine se démarquant sur le coin à l'intersection de la rue Joseph et du boulevard Henri-Duhamel;

3° permettre la réalisation de logements destinés à tous les types de clientèle, dont plus d'un tiers s'adressant à la clientèle familiale;

4° concevoir un aménagement paysager de qualité supérieure et réduire les impacts du projet sur l'effet d'îlots de chaleur urbain;

5° construire un ensemble de bâtiments mettant de l'avant les principes du développement durable.

SOUS-SECTION 3

CRITÈRES

14. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs d'aménagement sont les suivants :

1° favoriser une expression architecturale contemporaine;

2° l'implantation des bâtiments et leur volumétrie doivent tendre à se conformer aux plans de l'annexe B;

3° la composition architecturale des élévations des façades et des autres murs des bâtiments doit être similaire à celle des élévations de l'annexe B;

4° l'aménagement du terrain du projet ainsi que de la bande située entre le trottoir et la bordure, du côté de la rue Joseph, doit être similaire à celui du plan d'aménagement paysager de l'annexe B;

5° favoriser la percolation de l'eau dans le sol et prévoir un système de drainage ou pompage performant, protégeant la cour intérieure et les sous-sols des bâtiments contre des inondations ou refoulements;

6° maximiser les plantations sur les espaces libres du terrain et le verdissement sur câblage devant certains murs;

7° maximiser l'éclairage naturel des logements.

SECTION VII

DÉLAI DE RÉALISATION

15. Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

Annexe A

Certificat de localisation du terrain avec relevé altimétrique, préparé par Stéphane Roy et associés, arpenteurs-géomètres, daté du 9 novembre 2015, et estampillé en date du 16 mai 2016 par la Division de l'urbanisme.

Annexe B

Plans, élévations et coupe des bâtiment, pages A-300 à A-304, A-320, A-400 à A-404, et A-450, préparés par la firme Kanva Architecture, et datés du 10 mai 2016, et « plan d'aménagement - rez-de-chaussée » préparé par la firme Vlan paysages et daté du 4 mai 2016; estampillés en date du 16 mai 2016 par la Division de l'urbanisme.

Signé par Pierre WINNER **Le** 2016-05-18 12:33

Signataire :

Pierre WINNER

Directeur d'arrondissement
Verdun , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1163203005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , 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 (PPCMOI), une résolution afin de permettre la construction d'un ensemble de bâtiments résidentiels de 4 étages sur un terrain situé sur le coin sud-est de l'intersection de la rue Joseph et du boulevard Henri-Duhamel – (lots 1 153 324, 1 153 325, 1 153 346 et 5 299 982)

CONTENU

CONTEXTE

Le propriétaire a déposé une demande de PPCMOI visant la construction d'un ensemble de bâtiments résidentiels de 4 étages avec sous-sol sur un terrain qui est actuellement constitué de 4 lots vacants. Le projet, qui déroge à de nombreuses dispositions du Règlement de zonage n° 1700, est admissible à une évaluation dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003).

Le terrain est situé dans la zone H02-91 selon le Règlement de zonage n° 1700.

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

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Terrain

Le terrain visé par le projet est actuellement constitué de 4 lots, 1 153 324, 1 153 325, 1 153 346 et 5 299 982, totalisant 1 580 m². Les 3 principaux lots sont devenus vacants suite à la démolition, entre 2010 et 2012, de bâtiments d'usage commercial, mixte ou industriel. Le quatrième lot correspond à une ancienne ruelle.

Milieu d'insertion

Le voisinage sur le tronçon de la rue Joseph est très homogène, constitué de bâtiments résidentiels de type plex de 3 étages, comportant pour la plupart 5 à 6 logements, et construits aux environs de 1930. Le bâtiment voisin du côté du boulevard Henri-Duhamel ainsi que les bâtiments suivants, qui se retrouvent en arrière du terrain visé par le projet, du côté opposé de la ruelle, sont de gabarit et de qualité plus variable. Finalement, du côté

opposé de la rue Joseph se trouve l'usine de traitement et de filtration d'eau Atwater, un bâtiment de valeur patrimoniale exceptionnelle.

Projet

Le projet de construction est à plusieurs égards hors normes. Le projet propose un ensemble « fragmenté » en 4 bâtiments sur un même lot, d'une hauteur de 4 étages :

- 3 bâtiments implantés, face à la rue Joseph, et séparés par des passages piétons;
- 1 bâtiment en trois parties implanté à l'arrière du terrain, face à la ruelle, mais dont le côté fait également face au boulevard Henri-Duhamel. Il s'agit en fait de 3 « blocs » rattachés, comportant deux percements ou passages, en « porte cochère » du côté de la ruelle.

Logements

L'ensemble des bâtiments propose un total de 41 logements dont la répartition, selon l'information la plus récente, reçue le 4 mai 2016, est la suivante :

- 3 studios ou logements d'une chambre;
- 21 logements de 2 chambres;
- 6 logements de 3 chambres;
- 11 logements de 4 chambres ou de 3 chambres + 1 pièce à usage flexible.

De ce nombre, il y a 7 logements de type maison de ville, sur plusieurs niveaux, et 6 logements qui sont situés entièrement en sous-sol.

4 petits logements ne possèdent pas d'espace extérieur, tel un balcon ou une terrasse privée, mais auront un accès à la cour intérieure, qui est conçue comme espace commun, partagé, encourageant un mode de vie communautaire des résidents de l'ensemble.

L'implantation, la volumétrie et les marges

La volumétrie des parties du projet est fortement articulée, ce qui découle du parti architectural qui cherche à créer une dynamique, mais qui également contribue à la solution d'exigences d'ordre fonctionnel. Le projet propose une hauteur de 4 étages, bien que le 4^e étage soit toujours partiel et soit considéré comme « mezzanine », selon le Code de construction ou selon le Règlement de construction de la Ville. Aussi, le 4^e étage des bâtiments contribue à l'articulation de la volumétrie.

Les marges avant du côté de la rue Joseph sont de 0,9 mètre pour les parties les plus avancées et d'environ 1,3 mètre pour les parties en retrait. Du côté de la rue Henri-Duhamel, la marge minimale de la grille, de 2 mètres, est respectée. Du côté de la ruelle, il y a une marge de 0,9 mètre au niveau du sol, pour permettre un passage sur le terrain, et de 0 à partir du 2^e étage, au-dessus. Finalement, le mur latéral du bâtiment construit le long de la ruelle, qui donne sur la cour arrière du bâtiment voisin, est proposé à être construit à la marge latérale zéro. Pour atténuer son impact, le projet propose de le traiter en mur vert et de réaliser une bande végétalisée, d'une largeur d'environ 1 mètre devant ce mur. Cependant, ces mesures sont projetées sur le terrain du bâtiment voisin sans aucune entente à cette fin, pour le moment.

Bien que l'ensemble proposé ne correspond à aucune catégorie autorisée dans la grille de

zonage, on peut affirmer que le projet déroge à des exigences communes à tous les usages qui sont autorisés, à savoir : à la hauteur maximale de 3 étages et aux marges minimales prescrites du côté de la rue Joseph où les parties les plus avancées se retrouvent à environ 0,9 mètre (3'), au lieu de 2 mètres minimum, ainsi qu'en arrière, du côté de la ruelle, où les parties les plus avancées se retrouvent avec une marge 0 au lieu de 10 mètres. Finalement, la densité (ou « c.o.s. ») du projet, de 2,38, est supérieure à celle prescrite, de 1,8 maximum, pour les usages autorisés.

Apparence extérieure

L'expression architecturale du projet dont la composition et les proportions des ouvertures sont résolument contemporaines et contrastent avec les caractéristiques des bâtiments du reste du tronçon de la rue Joseph. Le choix des revêtements proposés des bâtiments est également contrastant, principalement en planches de bois carbonisé, noir, sur les façades ou murs au pourtour du projet, et en stuc acrylique, gris pâle, sur les autres murs. Certains murs, aveugles, comportent de la végétation « murs verts ».

Développement durable

Selon le promoteur, le projet vise simultanément deux certifications : LEED Platine et de ConfortCertifié^{MC} (réduction de la consommation d'énergie et du chauffage d'au moins 50 % par rapport aux exigences du Code de construction), ce qui devrait se refléter dans de multiples choix de matériaux ou assemblages de qualité écologique ou de durabilité supérieures. La cour intérieure sera drainée principalement par percolation. L'aménagement des murs verts devrait contribuer au rafraîchissement de l'air ambiant. Et finalement, pour compenser pour les arbres ne pouvant pas être plantés en marge avant, du côté de la rue Joseph, en raison de la réduction de cette marge, le promoteur propose de végétaliser la bande qui est présentement asphaltée, située entre le trottoir et la bordure, et d'y planter des arbres.

Stationnement

Le projet propose l'aménagement de 5 cases de stationnement intérieures, doubles (superposées, comportant chacune un système d'élévateur mécanique), ce qui permettra le stationnement de 10 voitures (accessibles en tout temps contrairement à des cases aménagées en tandem).

Aménagement paysager

Le projet prévoit le verdissement de 20 % du terrain, donc de 57 % de sa partie non construite, la plantation de 10 arbres le long des façades (dont 6, du côté de la rue Joseph sur le domaine public), et 6 arbres de petites dimensions dans la cour intérieure. Aussi, le projet prévoit l'aménagement de 6 murs verts, qui font partie de l'aménagement paysager. Il faut cependant mentionner que la réalisation d'un de ces murs, adjacent à la cour arrière du bâtiment existant voisin, n'est pas assurée. La plantation serait située sur le lot voisin et pour le moment, il n'y a pas d'entente ni même eu de pourparlers en vue de la réalisation et la viabilité à long terme de ce mur.

Réglementation

· Le Plan d'urbanisme

Le terrain à l'étude est inscrit dans un secteur d'affectation résidentielle et de densité 24-03 : bâtiments de 2 à 6 étages hors sol et taux d'implantation au sol moyen ou élevé. Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme.

· Le Règlement de construction pour application sur le territoire de

l'arrondissement de Verdun et abrogeant le Règlement de construction 1750 (05-036)

Le projet déroge à une des conditions de délivrance d'un permis exigeant l'implantation sur un lot distinct de chaque bâtiment principal :

Article **29. b)** : « le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction neuve projetée, y compris ses dépendances, forme un (1) lot distinct sur le plan officiel du cadastre ou sur le plan de subdivision fait et déposé conformément à l'article 3029 du Code civil du Québec; ... »

· Le Règlement de zonage (1700)

Le projet est inscrit dans le secteur E02-91. Les éléments suivants du projet dérogent au Règlement de zonage n° 1700, à savoir :

Annexe « C » - Grille des usages et normes : grille **H02-91**

Le projet ne correspond à aucune catégorie de bâtiment prévue à la grille d'usages H02-91 et déroge à l'ensemble de la grille. Seule la marge avant, de 2 mètres, commune à tous les usages autorisés, est respectée, et ce, seulement du côté du boulevard Henri-Duhamel.

Article **90** : nombre de cases de stationnement

Le nombre de cases de stationnement est de 10 au lieu de 21.

Article **96.1** : largeur d'une porte de garage

La largeur des portes de garage est de 2,2 mètres au lieu de 2,5 mètres minimum.

Article **126** : nombre minimal d'arbres requis

Le nombre d'arbres requis est de 6 du côté de la rue Joseph, 4 du côté du boulevard Henri-Duhamel et 6 en arrière, du côté de la ruelle. Seuls les 4 arbres du côté boulevard Henri-Duhamel sont fournis; par contre du côté de la rue Joseph, un alignement de 6 arbres, qui seront plantés, est proposé sur le domaine public (en plus d'un arbre existant) et 6 arbres sont proposés d'être plantés dans la cour intérieure.

Article **150** : matières résiduelles et recyclables

L'espace d'entreposage proposé est de 22 m³ en espace ouvert alors que celui requis doit être en espace clos et de 24,6 m³ (41 x 0,6 m³).

Articles **156** à **160.1** : Harmonie architecturale

- Bois carbonisé noir et stuc acrylique, gris pâle, non présents sur le tronçon de la rue Joseph ou celui du boulevard Henri-Duhamel (brique d'argile, généralement brune à rouge-brun);
- La volumétrie articulée, le fractionnement en plusieurs bâtiments détachés ni la hauteur de 4 étages ne se retrouvent pas sur l'un ou l'autre des tronçons de rue;
- La fenestration souvent plus large et regroupée de manière différente de celle généralement présente sur les tronçons;
- Aucun appareil de maçonnerie n'est présent au sommet du mur de façade, puisqu'il n'y a pas de maçonnerie dans le projet;

- Il n'y a pas d'escaliers en façade;
- La disposition et les dimensions des balcons sont différentes.

Article **163** : Revêtement de tous les murs

Le revêtement de bois carbonisé et celui de stuc acrylique sur un fond d'isolant ne sont autorisés sur aucun des murs. Seul un revêtement de stuc acrylique sur panneau de béton léger peut être autorisé sur un mur arrière qui ne serait pas latéral à une des façades (ni visible d'une des rues).

Article **169.1** : Matériaux de revêtement extérieur autorisés pour un bâtiment construit à la marge zéro

Le mur proposé à être construit à la marge latérale zéro, donnant sur la cour arrière du bâtiment voisin, est projeté en bloc de béton avec fini de stuc acrylique alors qu'un tel mur doit être constitué de brique d'argile ou de bloc architectural.

Articles **187** : Implantation

Tout bâtiment principal doit avoir une façade sur la rue. Le bâtiment implanté le long de la ruelle est entièrement orienté vers l'intérieur du terrain et vers la ruelle et ne possède aucune entrée sur le boulevard Henri-Duhamel.

Articles **200.2** et **202.2** : Logement sous le niveau du rez-de-chaussée

Le projet propose 6 logements situés entièrement au niveau du sous-sol, ce qui est interdit.

Article **203** : Balcon ou toit-terrasse

Le projet propose 4 logements qui ne comportent pas de balcon ou toit-terrasse de 3 m², tel que requis.

JUSTIFICATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) considère que le projet est innovateur, de qualité architecturale très élevée et en soi fort intéressant. Cependant, il y a plusieurs axes de questionnement identifiés :

- Le projet ne comporte que très peu d'éléments qui permettent de le qualifier de contextuel. Sur le plan de la continuité avec les bâtiments voisins, seul l'alignement du haut des ouvertures permet un certain arrimage. Malgré un enthousiasme général pour un projet de cette qualité architecturale, le choix de l'emplacement, dans l'aboutissement d'un tissu urbain très homogène, de valeur patrimoniale au moins intéressante, pourrait être questionné. De plus, considérant la dimension du terrain, le projet apparaît à plusieurs endroits comprimé.
- Le projet possède une logique intrinsèque qui fragmente les constructions de la manière proposée et crée, par les ouvertures entre les 3 blocs sur la rue Joseph, une perméabilité entre l'espace public et l'intérieur du projet. Il s'agit d'une toute autre manière d'occuper un site. Toutefois, cette approche ne rencontre pas un autre objectif, normalement recherché, celui d'une implantation urbaine propre à l'arrondissement et à la Ville, qui demande que les bâtiments tendent à encadrer l'espace urbain. Selon cette logique, c'est davantage du côté de la rue Joseph que de celui de la ruelle que les bâtiments auraient dû être reliés pour un encadrement urbain plus fort. Finalement, la DAUSE remarque que le

bâtiment implanté le long de la ruelle et dont le côté donne sur le boulevard Henri-Duhamel, ne possède aucune entrée de ce côté, qui rend difficile de qualifier ce mur de façade.

- L'absence de continuité, sinon rupture complète avec le matériau propre au quartier et à l'arrondissement, la brique d'argile, doit être mentionnée. Les architectes recherchent une image de modernité inspirée de courants d'architecture contemporaine d'Europe du Nord, notamment des pays scandinaves. La volonté de réaliser le projet avec une enveloppe ayant une étanchéité et une efficacité énergétique supérieures a aussi été exprimée. Le revêtement de stuc acrylique « Adex » promet de contribuer à cet objectif, tout comme de supporter l'image de modernité recherchée. Les architectes mentionnent qu'il est performant tout en étant peu dispendieux, et donne ainsi l'opportunité d'investir davantage dans d'autres parties du projet. Son choix est cohérent avec le parti architectural adopté. Toutefois, il doit être mentionné que pour différentes raisons, y compris esthétiques, la Ville et plus fortement encore l'arrondissement de Verdun ont toujours insisté sur l'utilisation prédominante de la brique d'argile. Quant au bois carbonisé, il s'agit d'un choix fort intéressant qui promet une bonne durabilité, bien qu'elle n'ait pas vraiment été validée ici. Ce matériau pose aussi la question de sa qualité d'insertion, alors qu'il est proposé d'être utilisé comme matériau principal en façade, dans ce quartier si clairement défini par l'utilisation à 100 % de la brique d'argile.

ANALYSE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU) – 10 MAI 2016

M. Ulman présente le dossier, commente les photos ou plans et explique les dérogations qui font l'objet de la demande de PPCMOI. Par la suite, le CCU invite l'architecte du projet, M. Tudor Radulescu de la firme Kanva Architecture, de se joindre à la séance pour compléter la présentation et pour expliquer le parti architectural et les choix de design et de matériaux. M. Radulescu répond également à plusieurs questions des membres.

Après le départ de M. Radulescu, les membres échangent sur le projet. Un des commentaires souligne que ce projet s'impose d'une manière où c'est « tout ou rien ». Il se dégage un consensus, que le projet est très intéressant, innovateur et que malgré son aspect fortement contrastant avec le voisinage, il mérite la chance d'être réalisé. Néanmoins, plusieurs préoccupations ressortent qui demanderont un encadrement dans la formulation du projet de résolution et plus tard, dans l'approbation du projet par PIIA. Ainsi, les membres sont fortement préoccupés par la gestion des eaux de pluie, notamment puisque le projet comporte une cour intérieure, légèrement en contrebas, et plusieurs logements, entièrement en sous-sol, alors que cette partie de l'arrondissement a connu un nombre important de cas de refoulement lors d'une pluie particulièrement intense, en 2012. Un des membres mentionne que pour prévenir ce type de problème, le projet devrait prévoir un système de pompage mécanique. Le revêtement de stuc acrylique *Adex*, lorsqu'il est installé sur isolant, suscite un certain scepticisme d'un des membres quant à sa résistance mécanique à des impacts, malgré des tests confirmant qu'avec armure et treillis plus rigide, on peut atteindre une résistance aux impacts équivalente à celle lorsque le matériau est installé sur un fond de béton léger. La DAUSE confirme d'être a priori peu enthousiaste de ce choix de matériau, qui est même prohibé dans un des arrondissements centraux, mais reconnaît avoir reçu des explications suffisamment convaincantes d'un expert technique de la compagnie.

Finalement, il y a plusieurs commentaires sur l'aménagement paysager et surtout sur les murs végétalisés. La DAUSE affirme que l'expertise dans ce domaine s'est beaucoup développé au cours des dernières années et qu'ainsi, on peut présumer que la végétalisation de ces murs est tout à fait faisable. Un mur qui pose problème est celui adjacent à la cour arrière du voisin. Les membres sont d'accord que la réalisation de la

végétalisation de ce mur devrait être obligatoire et assurée, soit par une servitude ou par une marge suffisante pour la plantation et l'entretien sur le terrain même du projet.

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU) – 10 MAI 2016

Après discussion, les membres se déclarent unanimement favorables et recommandent l'adoption du PPCMOI, tout en souhaitant que les préoccupations exprimées lors de l'échange sur le projet se traduisent sous forme de conditions ou de critères dans la résolution, pour que le projet soit adéquatement encadré dans les étapes subséquentes.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CA : 24 mai 2016 (premier projet de résolution)
Affichage sur le terrain et avis public sur la consultation publique : mai 2016
Consultation publique : 31 mai 2016
CA : 7 juin 2016 (adoption du second projet de résolution)
Avis public sur le registre – approbation référendaire : juin 2016
CA : 28 juin 2016 (adoption du projet de résolution)
Réception du certificat de conformité
Entrée en vigueur de la résolution
CCU et approbation de la révision architecturale par PIIA

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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.

Conforme à la L.A.U. et au Plan d'urbanisme de Montréal.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Vladimir ULMAN
Architecte - planification

ENDOSSÉ PAR

Le : 2016-05-17

Marc-André HERNANDEZ
Chef de division



Dossier # : 1165291007

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , 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 (PPCMOI), une résolution afin de modifier la résolution CA12 210201 et permettant la construction d'un bâtiment principal, situé au 999, boulevard de la Forêt – Lot 3 926 172

Il est recommandé :

D'adopter, tel que soumis, le premier projet de résolution visant à modifier la résolution CA12 210201, adoptée le 1^{er} mai 2012, afin d'approuver un projet particulier de construction d'un bâtiment principal pour le golf, au 999, boulevard de la Forêt – lot 3 926 172.

1. La résolution CA12 210201 est modifiée par le remplacement du 2^e point par le suivant :

« 2. De permettre de déroger à l'article 168 du Règlement de zonage 1700, afin d'utiliser un revêtement de bois ou du bois structural exposé, des panneaux métalliques et des panneaux photovoltaïques comme matériau de revêtement. »

2. La résolution CA12 210201 est modifiée par le remplacement du 3^e point par le suivant :

« 3. Les travaux de construction du bâtiment principal conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet. »

3. La résolution CA12 210201 est modifiée par l'ajout du 4^e point suivant :

« 4. Les travaux de construction des parties non aménagées du terrain, notamment l'aire de stationnement, conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. »

Signataire :

Pierre WINNER

Directeur d'arrondissement
Verdun , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1165291007

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , 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 (PPCMOI), une résolution afin de modifier la résolution CA12 210201 et permettant la construction d'un bâtiment principal, situé au 999, boulevard de la Forêt – Lot 3 926 172

CONTENU

CONTEXTE

Le promoteur du terrain de golf a déposé une demande de PPCMOI visant la construction d'un bâtiment pour le golf écologique de l'Île-des-Sœurs. Le projet, dérogeant à certaines dispositions du Règlement de zonage n° 1700, est admissible à une évaluation dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003).

Le terrain est situé dans la zone G03-93 au niveau du Règlement de zonage 1700.

Le projet de résolution n'est pas assujéti à la procédure d'approbation référendaire puisqu'il ne vise qu'une disposition concernant le revêtement extérieur. Il vise à modifier la résolution précédente CA12 210201, adopté au conseil d'arrondissement du 1^{er} mai 2012.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA12 210260 – 5 juin 2012 : Approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour la construction du chalet de golf situé au 999, boulevard de la Forêt (golf de l'Île-des-Sœurs (GDD n° 1124588054).

CA12 210201 – 1^{er} mai 2012 : Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la construction d'un chalet de golf au 999, boulevard de la Forêt (lot 3 926 172).

La résolution suivante :

1. D'autoriser la construction d'un chalet de golf au 999, boulevard de la Forêt (lot 3 926 172);
2. De permettre de déroger au Règlement de zonage 1700, afin d'utiliser des panneaux de bois de type « Parklex Facade » comme matériau de revêtement;

3. De permettre de déroger au Règlement de zonage 1700, afin d'utiliser des panneaux photovoltaïques comme matériau de revêtement (GDD n° 1124588035).

DESCRIPTION

Terrain

Le terrain visé par le projet de construction est composé du lot 3 926 172 d'une superficie de 264 907 m². Le projet est voisin du spa « Strom spa » sur le boulevard de la Forêt, face au parc Adrien-D.-Archambault.

Proposition architecturale du projet

Le parti architectural retenu consiste à construire un bâtiment d'expression minimaliste retenant des accents tirés du style architectural « international » ou de la production de l'architecte Mies van der Rohe, notamment pour la « Station » à l'Île-des-Sœurs. Le volume simple et horizontal est composé de portions pleines et vides, le tout couronné d'une toiture débordant largement l'implantation au sol des murs. La composition de la façade et du mur arrière est coordonnée afin de permettre la transparence du corps du bâtiment alors que les portions pleines sont revêtues de panneaux de zinc et de panneaux photovoltaïques.

Le lobby d'accueil, le restaurant et les équipements connexes aux activités du golf se situent à l'avant et la portion arrière occupée par le champ de pratique, sur une large terrasse, là où la toiture est en partie porte-à-faux et en partie soutenue par une série de colonnes de bois. La structure retenue pour la toiture est composée de pièces de bois lamellé-collé de couleur naturelle, autant pour la portion du pontage que pour les colonnes.

Puisque l'implantation est prévue avec un fort retrait, cela crée une large cour avant qui sera occupée par une éventuelle aire de stationnement, dont l'aménagement reste à être précisé.

Aménagement paysager

L'aménagement n'est pas présent au dossier.

Stationnement

L'aménagement de l'aire de stationnement sera complété lors d'une demande ultérieure.

Réglementation

· Le Plan d'urbanisme

Le terrain à l'étude est inscrit dans un secteur d'affectation « Grand espace vert ou parc riverain » qui autorise les golfs et les bâtiments qui lui sont requis. La carte des densités ne mentionne pas de densité particulière à respecter. Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme.

· Le Règlement de zonage (1700)

Le projet est inscrit dans le secteur G03-93. La grille des usages et des normes G03-93 prévoit la possibilité de construire et d'occuper un bâtiment rattaché à un golf, pouvant également inclure des usages de la catégorie commerciale c1.

Le projet déroge au *Règlement de zonage 1700*, quant à l'article suivant :

- Article 168 : le bois, les panneaux métalliques de zinc et les panneaux photovoltaïques sont exclus des revêtements autorisés pour un mur d'un bâtiment rattaché à un golf. Les revêtements de maçonnerie sont exigés à cet article.

JUSTIFICATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande d'adopter le PPCMOI, tout en soulignant une réserve.

La DAUSE est d'avis qu'un dossier complet aurait été préférable, incluant les aménagements extérieurs. La DAUSE est également d'avis que les aménagements paysagers qui accompagnaient le précédent dossier étaient d'une qualité intéressante et se questionne sur ce qui adviendra de ceux-ci pour la nouvelle proposition. La DAUSE émet une réserve quant à l'implantation, la dernière étant plus rapprochée de la voie publique, ce qui apparaît souhaitable pour un bâtiment principal. Une implantation rapprochée favoriserait un aménagement mettant en valeur l'architecture du bâtiment plutôt qu'une simple aire de stationnement et ses nombreux véhicules. La localisation du bâtiment a été retenue afin de jumeler la fonction « chalet de golf » et celle du champ de pratique.

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU DU 10 MAI 2016

M. Frédéric St-Louis, conseiller en aménagement, explique aux membres le projet. Les membres discutent quelque peu de l'architecture mais sans remettre en question la proposition.

RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 10 MAI 2016

À l'unanimité, 6 membres sur 6 recommandent favorablement l'adoption du projet particulier au conseil d'arrondissement.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Aucune garantie bancaire n'est incluse au présent dossier.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'inclusion de panneaux photovoltaïques est un élément intéressant au projet.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CCU : 10 mai 2016

CA : 24 mai 2016 (premier projet de résolution)

Affichage sur le terrain

Avis public sur la consultation publique : 25 mai 2016

Consultation publique : 31 mai 2016

CA : 7 juin 2016 (adoption du projet de résolution)

Entrée en vigueur de la résolution

Réception du certificat de conformité

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Marc-André HERNANDEZ
Chef de division

Le : 2016-05-16



Dossier # : 1162959004

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Règlement 1700-108 modifiant le Règlement de zonage 1700 et visant l'ajout d'un usage spécifiquement autorisé à la classe d'usage u2 (utilité publique lourde) à la grille des usages et des normes P01-01

Il est recommandé :
De donner avis de motion et d'adopter le premier projet du Règlement modifiant le Règlement de zonage 1700-108.

Signé par Pierre WINNER **Le** 2016-05-18 12:31

Signataire :

Pierre WINNER

Directeur d'arrondissement
Verdun , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1162959004

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Règlement 1700-108 modifiant le Règlement de zonage 1700 et visant l'ajout d'un usage spécifiquement autorisé à la classe d'usage u2 (utilité publique lourde) à la grille des usages et des normes P01-01

CONTENU

CONTEXTE

Le projet de modification réglementaire est proposé dans le cadre d'un projet émanant du Service de l'eau de la Ville de Montréal. Le Service de l'eau souhaite construire un bâtiment qui abritera une nouvelle prise d'eau dans le canal de l'aqueduc pour alimenter l'usine Atwater. Puisque présentement le seul usage d'utilité publique autorisé est « canal pour l'alimentation en eau », nous devons modifier la grille des usages et des normes P01-01, afin d'y permettre la construction du bâtiment. Également, nous proposons de modifier les matériaux autorisés comme revêtement extérieur pour le groupe d'usage « service d'utilité publique », puisque présentement, seule la maçonnerie lourde y est autorisée.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

La zone P01-01 en question longe le canal de l'aqueduc, situé sur la limite ouest de l'arrondissement de Verdun. La modification réglementaire vise l'ajout de l'usage « *Une station de pompage et une station de contrôle pour l'évacuation des eaux usées* » à la grille des usages et des normes P01-01. Actuellement, la grille autorise uniquement la classe d'usage p1 (récréation extensive et légère) ainsi que l'usage « *Un canal pour l'alimentation en eau* » de la classe d'usage u2. La modification vise à ce que la grille autorise spécifiquement 2 usages qui font partie de la classe d'usage u2 (utilité publique lourde) au lieu d'un seul. L'implantation proposée pour le nouveau bâtiment est le long du boulevard Champlain, dans l'axe de la rue Gordon. Le bâtiment proposé aurait les dimensions approximatives suivantes : une hauteur de 7 m, une largeur de 30 m et une profondeur de 10 m. S'ajoute à cette implantation, un petit stationnement et une zone d'accès pour camions. Nous proposons un plus grand choix de matériaux comme revêtement extérieur, afin de pouvoir bonifier l'intégration au site. Ces matériaux sont : la brique, la pierre, le panneau d'aluminium ou d'acier émaillé, le cuivre ainsi que le verre, avec ou sans panneau tympan, pour ajouter de la transparence, si souhaité.

Ultérieurement, le projet de construction sera soumis au PIIA applicable pour toute construction dans la zone P01-01 (sous-section 16 du chapitre 9 du Règlement de zonage 1700). Aussi, le boulevard Champlain est considéré comme un parcours riverain en vertu du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. Un PIIA

spécifique sera applicable pour toute construction adjacente à cette voie, et ce, suite à l'adoption de notre projet de règlement de concordance.

JUSTIFICATION

Dans le cadre du réaménagement de l'échangeur Turcot, le Service de l'eau souhaite sécuriser davantage son accès à l'eau en éloignant la prise d'eau du secteur névralgique de circulation (près de l'usine Atwater).

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Le projet sera assumé financièrement et entièrement par le Service de l'eau de la Ville de Montréal.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Les impacts potentiels en termes d'intégration de cet ajout dans le paysage devront être évalués dans le cadre de l'approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CA spécial : 24 mai 2016 - Avis de motion et premier projet de règlement
Avis public : 26 mai 2016
Consultation publique : 31 mai 2016
CA : 7 juin 2016 - Second projet de règlement
Avis public - réception des requêtes
CA spécial : 28 juin 2016 - Adoption du règlement
Réception du certificat de conformité

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Conforme à l'article 130 de la Charte de la Ville de Montréal et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).
Ce projet de règlement contient une disposition susceptible d'approbation référendaire (usage).

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Agnès PIGNOLY)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Jean CARDIN, Verdun
Guillaume RICHARD, Service de l'eau

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Manon BÉDARD
Agent(e) de recherche

ENDOSSÉ PAR

Le : 2016-05-05

Marc-André HERNANDEZ
Chef de division