



**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
du lundi 16 juillet 2018
à 18 h**

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** Demande d'approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la démolition d'un bâtiment résidentiel de quatorze logements et la construction d'un bâtiment résidentiel de trois étages et six logements sur le même terrain, au 3157, rue de Verdun. (1183203002)
- 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 permettre la démolition de deux bâtiments et la construction de deux bâtiments résidentiels totalisant dix logements, situés aux 725 à 731, rue Argyle - Lot 1 437 290. (1185291007)
- 40.03** Adoption du second projet de règlement – Règlement de zonage 1700-117. (1185291004)
- 40.04** Adoption du second projet de règlement - Règlement de zonage 1700-118. (1183253001)
- 40.05** Adoption du second projet de règlement - Règlement de zonage 1700-119. (1185291009)

60 – Information

- 60.01** Dépôt du compte rendu adopté par les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), et ce, pour la séance tenue le 8 mai 2018, à l'arrondissement de Verdun. (1180357014)

70 – Autres sujets

- 70.01** Levée de la séance.



Dossier # : 1183203002

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 :	Demande d'approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la démolition d'un bâtiment résidentiel de 14 logements et la construction d'un bâtiment résidentiel de trois étages et six logements sur le même terrain, au 3157, rue de Verdun

Il est recommandé :

D'approuver, conformément à la sous-section 10 de la section 1 du chapitre 9 du Règlement de zonage n° 1700 tel qu'amendé :

- la démolition du bâtiment résidentiel de 14 logements, au 3157, rue de Verdun;
- les plans, les élévations et la coupe, pages A000, A101 à A103; A301, A302 et A400, préparés par Mark Calce, architecte, déposés, estampillés et datés du 9 juillet 2018 par la Division de l'urbanisme, accompagnant la demande de permis permettant la construction d'un bâtiment résidentiel de trois étages avec sous-sol et construction hors toit, comportant six logements, au 3157, rue de Verdun.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2018-07-11 13:38

Signataire : Julien LAUZON

Directeur d'arrondissement
Verdun , Direction du bureau d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1183203002**

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 :	Demande d'approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la démolition d'un bâtiment résidentiel de 14 logements et la construction d'un bâtiment résidentiel de trois étages et six logements sur le même terrain, au 3157, rue de Verdun

CONTENU**CONTEXTE**

Le requérant souhaite démolir un bâtiment résidentiel, une conciergerie comportant 14 petits logements, et construire au même emplacement un nouveau bâtiment résidentiel, d'une hauteur de trois étages avec sous-sol et constructions hors toit, comportant six logements (demandes de permis n^{os} 3001418228 et 3001418238).

En vertu de la sous-section 10 de la section 1 du chapitre 9 du Règlement de zonage n° 1700 tel qu'amendé, les demandes de permis de démolition et de construction d'un bâtiment d'insertion doivent faire l'objet d'une approbation par PIIA.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**DESCRIPTION****Demande de permis de démolition**

Le bâtiment de deux étages, construit en 1940, est situé sur le côté ouest de la rue de Verdun, entre les rues Henri-Duhamel et Caisse. Le bâtiment est implanté en mode contigu, entre un bâtiment en triplex, sur le coin de l'intersection de la rue Henri-Duhamel et un ensemble de trois bâtiments en multiplex des années 1980. Le reste du côté de l'îlot est constitué de bâtiments de trois étages, pour la plupart des sixplex, tout comme la majorité des bâtiments sur le côté opposé de la rue.

L'état du bâtiment visé par la demande

Au cours de 2014, le bâtiment a fait l'objet de multiples interventions pour insalubrité et ses résidents ont finalement été évacués au mois d'août de la même année. Il est demeuré vacant depuis ce moment, donc depuis environ 3 1/2 ans. Plus récemment, le bâtiment a fait l'objet de suivi pour situation dangereuse, avec des briques de parement qui se détachaient et des parties de la façade hors plomb.

Toutes les composantes du bâtiment, incluant notamment les fondations, la structure et l'enveloppe, sont dans un état de détérioration avancée en plus d'être fortement contaminées par des moisissures, tel que décrit dans un rapport d'inspection préparé par

une firme d'ingénieurs, daté du 13 avril 2018. Cette situation nous a aussi été confirmée par les inspecteurs de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE), et par ailleurs, les services centraux ont également été impliqués dans les dossiers d'insalubrité touchant ce bâtiment. En résumé, le bâtiment apparaît irrécupérable.

Ajoutons que le bâtiment est non conforme aux normes prescrites à la grille de zonage H02-91 du Règlement de zonage n° 1700, tant pour la classe des usages permis et le nombre de logements (h1 - h3, 6 logements maximum par bâtiment), la hauteur (3 étages pour un bâtiment en multiplex, de même que par règle d'harmonie), et finalement pour l'aménagement de logements au sous-sol, ce qui est interdit. Les droits acquis pour ces non-conformités ont été perdus après que le bâtiment est demeuré vacant pendant plus d'un an.

La détérioration de l'apparence architecturale du bâtiment

Les composantes de la façade sont fortement détériorées. Le bâtiment ne possède aucun intérêt patrimonial ou architectural et sa contribution au cadre bâti du voisinage est plutôt négative.

Coûts de restauration

Le rapport ne comporte pas d'estimation de coûts de rénovation du bâtiment. La DAUSE n'a pas exigé une telle évaluation, considérant que des travaux de rénovation ne présentent pas un scénario réaliste.

Préjudice causé aux locataires

La propriété est vacante. Il n'y a aucun préjudice causé aux locataires.

Projet de construction

Volumétrie et apparence extérieure

Le projet propose une expression architecturale contemporaine, tout en demeurant assez sobre. Le revêtement principal, en avant, en arrière et sur les parties exposées de murs latéraux, est une brique d'argile de couleur rouge-brun à brun, comportant en complément du bois naturel, de teinte beige. Le bois se retrouvera également comme revêtement de la façade et du mur arrière de la construction hors toit.

Les retraits de la construction hors toit correspondent à environ 2x sa hauteur par rapport à la façade, et 1,5x sa hauteur par rapport au mur arrière. La terrasse, située en avant, est entourée de bacs de plantation, qui assument le rôle de garde-corps et dont le retrait est équivalent à celui de la construction hors toit.

Logements

Il s'agit d'un projet résidentiel de six logements, dont quatre sur deux niveaux (rez-de-chaussée et sous-sol, et 3^e étage et construction hors toit); avec deux logements de trois chambres, deux de deux chambres et deux d'une chambre.

Aménagement extérieur

Le projet prévoit un aménagement paysager à l'avant et à l'arrière du terrain, conformément aux dispositions du règlement.

Développement durable

Plusieurs mesures découlant des récentes modifications au Règlement de zonage (en concordance au Schéma d'aménagement) se retrouveront traduites dans des parties du projet, telles qu'un toit blanc, le pourcentage réglementaire du terrain qui sera végétalisé et l'utilisation de pavés alvéolés pour les cases de stationnement..

Stationnement

Le projet comporte trois cases de stationnement aménagées adjacentes à la ruelle.

JUSTIFICATION

Avis de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE)

La DAUSE considère que la demande de démolition est justifiée, que le projet de construction est de bonne qualité, qu'il répond favorablement aux critères du PIIA et qu'il présentera une contribution positive à son voisinage. Par conséquent, la DAUSE recommande au Comité consultatif d'urbanisme de donner une suite favorable aux demandes.

ANALYSE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU) – 12 JUIN 2018

M. Ulman explique les raisons de la demande de démolition, qui est appuyée par un rapport d'ingénieurs. Par la suite, il présente le projet de remplacement et répond à des questions.

Les membres questionnent l'encadrement autour de deux fenêtres en façade suggérant une apparence de « loggias », qui est difficile à comprendre et dont la représentation est jugée trompeuse par un des membres. Des échanges suivent relativement aux appareillages de brique, notamment entre ces deux fenêtres. Un membre suggère qu'il aurait été préférable de poursuivre le revêtement de bois à cet endroit. Un autre membre estime la proposition sobre, avec des éléments « signature » au niveau des ouvertures, tout en la considérant encore perfectible.

On questionne également la présence des garde-corps devant ces deux fenêtres, qui ne semblent avoir aucune utilité, compte tenu de l'absence de profondeur et du mode d'ouverture des fenêtres. Un membre remarque que tant qu'à suggérer des balcons ou loggias, il faudrait s'assurer qu'ils soient fonctionnels et avec une profondeur minimale pour pouvoir les utiliser.

Un membre estime l'entrée trop modeste, et qui bénéficierait d'un geste pour en souligner la présence.

Finalement, on demande des détails sur le mur voisin, sur lequel il est proposé de faire grimper une vigne. Un membre estime dommage qu'on ne se soit pas plutôt aligné, en tout ou en partie, avec ce bâtiment de coin, dont la partie de la façade avancée est trop étroite. Cela renforcerait le coin et permettrait une transition des alignements. En réponse on indique que la justification découle sans doute de la marge avant prescrite.

RECOMMANDATION DU CCU – 12 JUIN 2018

Les membres du CCU n'émettent pas de recommandation. Ils souhaitent revoir le projet de manière à mieux le comprendre. Il est recommandé de tenir compte des commentaires et de prévoir de meilleurs visuels.

Avis de la DAUSE – projet révisé

La DAUSE a communiqué les commentaires du CCU à l'architecte, lequel a procédé à une révision des parties critiquées du projet et a également accompagné la version révisée de visuels additionnels (3D et coupe) afin de faciliter la compréhension de ces éléments. Les modifications se résument ainsi :

- Dans le cadre métallique entourant les deux fenêtres, le bois se retrouve maintenant à plat, à la verticale, et il se poursuit aussi entre les deux fenêtres;
- Les garde-corps au bas de ces fenêtres ont été remplacés par des boîtiers opaques recouverts de plaques d'aluminium, prévus pour recevoir des bacs de plantation;
- Les fenêtres au-dessus de ces bacs ont été modifiées. Elles sont maintenant coulissantes, permettant un accès facile aux bacs;
- Le traitement de l'entrée du bâtiment a été bonifié par l'ajout de bois dans le haut de l'ouverture de même que sur les deux murs latéraux de l'alcôve.

Selon l'avis de la DAUSE, la révision du projet répond favorablement aux commentaires émis par les membres du CCU lors de la présentation de la version initiale du projet, le 12 juin 2018. La DAUSE recommande au Comité consultatif d'urbanisme de donner une suite favorable aux demandes.

ANALYSE DU CCU – 10 JUILLET 2018

M. Ulman explique le projet et répond aux questions. Les membres se déclarent généralement satisfaits du projet révisé. Le seul élément qui ne fait pas unanimité est la largeur des deux boîtiers pour bacs de plantation au 2^e et au 3^e étage, qui, selon plusieurs, auraient préférablement été identiques. Il est convenu qu'il s'agit d'un élément mineur qui pourra faire l'objet d'une suggestion aux architectes du projet.

RECOMMANDATION DU CCU – 10 JUILLET 2018

Le CCU émet un avis favorable à l'unanimité, 6 sur 6.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CA du 4 septembre 2018

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

ARTICLE 363.8

Un PIIA visé à la sous-section 10 de la section 1 du chapitre 9 doit respecter les objectifs et les critères ci-après établis :

a) Pour une demande de permis de démolition, l'approbation du plan de démolition est analysée en considérant les critères suivants :

- i) l'état de l'immeuble visé par la demande est fortement détérioré;
- ii) la détérioration est telle que l'apparence architecturale et le caractère esthétique du bâtiment d'origine sont perdus;
- iii) l'état du bâtiment nuit à la qualité de vie du voisinage;
- iv) les coûts de restauration sont démesurés;
- v) l'utilisation projetée du sol dégagé promet une amélioration considérable de la qualité de vie du voisinage;
- vi) lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, aucun préjudice sérieux n'est ou n'a été causé par le projet de démolition à un locataire habitant ou ayant habité les logements;
- vii) le projet de démolition comprend, le cas échéant, un programme de relogement des locataires.

b) Pour une demande de permis de construction d'un bâtiment d'insertion, créer une architecture de qualité qui s'harmonise à celles des bâtiments déjà construits dans la zone et les zones voisines. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) la similarité des matériaux de revêtement extérieur;
- ii) la présence et similarité d'appareils de maçonnerie;
- iii) le respect de la volumétrie et des proportions des bâtiments voisins;
- iv) la similarité de la composition de la fenestration;
- v) la qualité des composantes ornementales et stylistiques de même que la qualité de la modulation des murs;
- vi) l'implantation du bâtiment en continuité des lignes de perspectives ou à l'aboutissement des lignes de perspectives créées par l'ensemble des constructions dans la zone et les zones voisines;
- vii) favoriser l'accessibilité universelle du bâtiment, notamment par la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre le bâtiment et une voie publique et l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

c) s/o (demande de permis d'agrandissement).

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 : 2018-07-11

Sylvain THÉRIAULT
Chef de division urbanisme

**Dossier # : 1185291007**

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 démolition de 2 bâtiments et la construction de 2 bâtiments résidentiels totalisant 10 logements, situé aux 725-731, rue Argyle – Lot 1 437 290

Il est recommandé :

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au terrain formé du lot 1 437 290 illustré à l'annexe A déposée en pièce jointe au présent sommaire.
2. Aux fins de la présente résolution, les 2 lots à créer sont identifiés et numérotés « A et B » selon le plan de l'annexe B déposée en pièce jointe au présent sommaire.

SECTION II AUTORISATIONS

3. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment portant le numéro 725 et 727, rue Argyle et du bâtiment secondaire est autorisée afin de permettre la construction et l'occupation de 2 bâtiments résidentiels totalisant un maximum de 10 logements sur ce même emplacement, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, en fonction des lots numérotés à l'annexe B, il est permis de déroger aux dispositions suivantes de la grille des usages et normes H01-68 :

Lot A – Bâtiment de 6 logements

§ Implantation contiguë pour un usage h3-multiplex

Lot B – Bâtiment de 4 logements

§ Nombre d'étages maximal de 2 pour l'usage h2-familiale
§ C.O.S. maximal de 1,2 pour l'usage h2-familiale

Il est également permis de déroger à l'article 157 du Règlement de zonage n° 1700, en ce qui a trait à l'harmonie architecturale du volume des bâtiments. Le projet ne sera pas soumis à la procédure du PIIA prévue à la sous-section 10 de la section 1 du chapitre 9 du Règlement de zonage n° 1700.

Toute autre disposition réglementaire compatible avec celles prévues à la présente résolution s'applique.

SECTION III CONDITIONS GÉNÉRALES

4. La délivrance d'un permis de démolition ou de construction visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, d'une somme de 65 000 \$, émise par une institution bancaire.

5. La garantie visée à l'article 4 demeure en vigueur jusqu'à ce que la construction des bâtiments visés par la présente résolution 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 d'arrondissement de Verdun peut réaliser la garantie.

SECTION IV CONDITIONS LIÉES À LA DÉMOLITION

6. La démolition du bâtiment identifié par le numéro 725 et 727, rue Argyle et du bâtiment accessoire, existants le 26 juin 2018, est autorisée.

7. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la première demande de permis de construction de l'un des 2 bâtiments identifiés et numérotés selon le plan de l'annexe B.

8. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

9. Si les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage ne commencent pas dans les 6 mois suivants la fin des travaux de démolition des bâtiments, le terrain doit être remblayé, nivelé et gazonné.

Les travaux de démolition comprennent l'enlèvement du toit, des murs extérieurs et des cloisons intérieures des bâtiments.

SECTION V SOUS-SECTION I CONDITIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT SUR LE LOT A

10. Le lot créé doit avoir une superficie minimale de 252 m² et une largeur minimale de 10,5 m.

11. Les marges avant et arrière minimales sont de 3 m.

12. La hauteur maximale du bâtiment est de 3 étages.

13. La largeur minimale du bâtiment est de 10,5 m.
14. Le nombre maximal de logements dans le bâtiment est de 6.
15. Le rapport bâti/terrain doit être entre 0,25 et 0,60.
16. Le coefficient d'occupation du sol doit être entre 0,50 et 1,80.
17. Le terrain doit être muni de 6 espaces pour vélos.

SOUS-SECTION II
CONDITIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT SUR LE LOT B

18. La hauteur maximale du bâtiment est de 3 étages.
19. Le coefficient d'occupation du sol doit être entre 0,50 et 1,80.
20. Au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol, la conception du bâtiment doit :
 - a) inclure un logement entièrement adapté, muni d'un monte-personne intérieur et dont les pièces sont prévues pour y accueillir une personne à mobilité réduite se déplaçant dans une chaise roulante.
 - b) permette la transformation d'un logement, pouvant être muni d'un monte-personne intérieur et dont les pièces peuvent être prévues pour y accueillir une personne à mobilité réduite se déplaçant dans une chaise roulante.
21. Le terrain doit être muni de 4 espaces pour vélos.

SECTION VI
CONDITIONS GÉNÉRALES LIÉES À LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS SUR LE TERRAIN IDENTIFIÉ À L'ARTICLE 1 DE LA PRÉSENTE RÉOLUTION

22. 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 cases de stationnement, les terrasses privées, les bacs de plantation et les accès piétons.

Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble de l'emplacement, le nombre, la variété et la dimension des arbres ou arbustes devant être plantés sur le site.

23. Les végétaux mentionnés à l'article 22 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.
24. L'aire de stationnement doit comporter 4 bases et les conduits nécessaires à l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.
25. Les toitures des bâtiments doivent être munies de dispositifs permettant la récupération des eaux pluviales dans des réservoirs pouvant être utilisées aux fins de l'arrosage des bacs de plantations ou des végétaux plantés sur le terrain.

La plantation d'un frêne est interdite.

SECTION VII PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SOUS-SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

26. 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

27. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° assurer la construction d'un bâtiment de qualité architecturale supérieure et durable;
- 2° favoriser la construction d'un bâtiment présentant une architecture contemporaine s'inspirant de la typo-morphologie des bâtiments présents dans le voisinage;
- 3° permettre la réalisation de logements destinés à plusieurs types de ménages, dont certains logements familiaux;
- 4° concevoir un aménagement paysager de qualité et réduire les impacts du projet sur l'effet d'îlots de chaleur urbain en favorisant le verdissement;
- 5° construire un bâtiment mettant de l'avant les principes du développement durable;
- 6° favoriser l'accessibilité universelle à certains logements.

SOUS-SECTION 3 CRITÈRES

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

- 1° favoriser une composition architecturale respectant les caractéristiques architecturales présentes sur la rue Argyle;
- 2° l'implantation des bâtiments doit tendre à se conformer à celle déposée à l'annexe B;
- 3° la volumétrie des bâtiments doit tendre à s'exprimer simplement et à affirmer le caractère du projet;
- 4° la composition des façades des bâtiments doit tendre à s'exprimer en relation avec les proportions des « pleins » et des « vides » de bâtiments témoins dans le voisinage;
- 5° favoriser l'usage de matériaux de revêtement de qualité;
- 6° les saillies doivent contribuer à la composition architecturale des façades;
- 7° souligner la présence de l'entrée principale du bâtiment par la volumétrie, le revêtement extérieur et le traitement des saillies;
- 8° favoriser la percolation de l'eau dans le sol quant à l'aménagement des cases de stationnement, des sentiers piétonniers et de l'aménagement paysager;
- 9° maximiser les plantations sur les espaces libres du terrain;
- 10° favoriser le verdissement des toitures;
- 11° minimiser la différence de hauteur entre la voie publique et l'accès aux logements

situés au niveau du rez-de-chaussée pour le bâtiment à construire sur le lot B de la présente résolution;
12° assurer une accessibilité universelle sécuritaire et éclairée à partir de la rue Argyle pour le bâtiment à construire sur le lot B de la présente résolution.

SECTION VIII
DÉLAI DE RÉALISATION

29. 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

Plan du terrain préparé le 3 mai 2018 par Talel Mahfoudh, arpenteur-géomètre, et estampillé en date du 12 juin 2018 par la Division de l'urbanisme.

Annexe B

Plan des lots préparé le 23 mai 2018 par Talel Mahfoudh, arpenteur-géomètre, et estampillé en date du 12 juin 2018 par la Division de l'urbanisme.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2018-07-11 14:16

Signataire :

Julien LAUZON

Directeur d'arrondissement
Verdun , Direction du bureau d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1185291007**

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 démolition de 2 bâtiments et la construction de 2 bâtiments résidentiels totalisant 10 logements, situé aux 725-731, rue Argyle – Lot 1 437 290

CONTENU**CONTEXTE**

Un promoteur a déposé une demande de PPCMOI visant la démolition d'un bâtiment principal vacant et d'une dépendance et la construction de 2 bâtiments résidentiels de 3 étages, pour un total de 10 logements, situé aux 725-731, rue Argyle. 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 H01-68 qui autorise les usages résidentiels suivants : h1-unifamilial, h2-familial et h3-multiplex.

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

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION**Terrain**

L'assiette foncière, formée du lot existant 1 437 290, est d'une superficie totale de 559 m². Elle sera subdivisée en 2 lots sur lesquels seront construits les 2 bâtiments, l'un de 4 logements et l'autre de 6 logements. Une ruelle arrière donne accès aux terrains.

Milieu d'insertion

Le projet s'inscrit dans un secteur empreint d'une certaine homogénéité de bâtiments résidentiels de 2 et de 3 étages sur la rue Argyle, bien que d'époques variées.

Démolition des bâtiments

Le bâtiment principal existant, construit entre 1922 et 1932, ainsi que la dépendance étaient occupés par un entrepreneur en ventilation/chauffage jusqu'en 2016. Depuis octobre 2017, les 2 bâtiments sont vacants, selon les informations déposées par le requérant. La dépendance servait surtout à l'entreposage des matériaux et des équipements de l'entreprise. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE)

estime que la démolition de la dépendance permettra de libérer la cour arrière et de construire un bâtiment qui sera aligné sur rue de façon cohérente, en relation avec le milieu. L'évaluation actuelle porte principalement sur le bâtiment principal.

Le requérant a déposé une évaluation architecturale et patrimoniale du bâtiment en relation avec le milieu environnant. L'étude fait état de l'évolution du cadre bâti, depuis le 19^e siècle jusqu'à aujourd'hui. Il fait également état de certaines caractéristiques architecturales détériorées au fil du temps; dont la fenestration et la maçonnerie abîmée à quelques emplacements.

L'évaluation de l'ingénieur, mandaté par le requérant, affirme que les 2 bâtiments sont considérés comme « perte totale ». La Division des permis et inspection a visité les bâtiments après l'incendie et il s'avère que seule la dépendance avait été incendiée. L'évaluation du coût des travaux est plus que sommaire, permettant à peine de vérifier l'ampleur des corrections requises pour réhabiliter le bâtiment principal. Après enlèvement du plancher du 2^e étage, un système d'étais de bois a permis de maintenir la structure actuelle du bâtiment principal. Bien que fortement amputé, ce bâtiment est toujours maintenu et pourrait être restauré, une opération qui s'avérerait tout de même délicate.

En fonction des informations reçues et de la visite, la DAUSE est d'avis que le bâtiment principal n'est pas spécifiquement d'intérêt patrimonial mais, elle le considère tout de même cohérent dans son ensemble et pourrait être conservé dans un autre type de projet. La DAUSE considère que le projet de remplacement permettrait de construire davantage d'unité de logement faisant en sorte que la démolition puisse être envisagée, et ce, dans un contexte où la valeur architecturale du bâtiment n'est pas démontrée.

Proposition architecturale du projet

Le projet se présente assez simplement en 2 bâtiments de 3 étages, comportant un revêtement de maçonnerie. On y prévoit des ajustements afin de s'aligner avec les bâtiments voisins, de part et d'autre. L'architecture est conçue en toute simplicité et sobriété. L'insertion est cohérente au milieu et en respect avec celui-ci tout en étant contemporaine et de son époque. L'architecture est dynamisée par la présence de quelques balcons et certaines inversions subtiles au niveau ouvertures.

Logements

Le projet comporte un total de 10 logements, divisé en 2 bâtiments distincts. Le projet comprend :

- 6 logements de 2 chambres
- 3 logements de 3 chambres
- 1 logement de 5 chambres

Vu la structure des bâtiments desservis par un escalier central ou extérieur, l'accessibilité universelle des logements ne peut être envisagée qu'au rez-de-chaussée. Dans la dernière version de la résolution, pour le bâtiment de 4 logements, un logement est construit comme logement adapté et un autre pourrait être adaptable.

Toiture et équipements mécaniques

La toiture du 3^e étage propose une terrasse sur le toit du bâtiment de 6 logements. Les équipements mécaniques ne sont pas identifiés sur les plans et devront être conformes aux dispositions de la réglementation qui exigent un retrait de 2 fois la hauteur et l'ajout d'un écran.

Aménagement paysager et stationnement

Le projet propose la plantation des arbres requis au Règlement de zonage 1700 et dépasse

le verdissement minimal de 20 % pour les cours arrière.

Chaque bâtiment est desservi par 2 cases de stationnement.

Réglementation

Le Plan d'urbanisme

Le terrain à l'étude est inscrit dans un secteur d'affectation résidentielle et se situe dans le secteur de densité (24-02). On y autorise les bâtiments de 1 à 3 étages hors sol et un taux d'implantation au sol faible à élevé.

Le projet comportant 2 bâtiments est conforme aux paramètres et objectifs du Plan d'urbanisme.

Le Règlement de zonage (1700)

Le projet est inscrit dans la zone résidentielle H01-68 au niveau du Règlement de zonage n° 1700. Les dérogations suivantes sont inhérentes au projet pour les 2 bâtiments en question :

Bâtiment de 6 logements - A :

- Implantation contiguë pour l'usage h3-multiplex

Bâtiment de 4 logements - B :

- Nombre d'étages maximal de 2 pour l'usage h2-familial
- C.O.S. maximal de 1,2 pour l'usage h2-familial
- Article 157 du Règlement de zonage n° 1700 qui prescrit un maximum de 2 étages en fonction de l'harmonie architecturale des volumes présents sur ce tronçon de la rue Argyle

Le projet ne sera pas soumis à la procédure du PIIA prévue à la sous-section 10 de la section 1 du chapitre 9 du Règlement de zonage n° 1700. La résolution prévoit une évaluation par PIIA.

JUSTIFICATION

La DAUSE estime que le bâtiment principal existant aurait pu être conservé et inclus dans un autre type de projet, mais fait également le constat que la démolition permet aussi de consolider le tissu urbain et densifie un peu plus ce secteur. La structure et le volume du bâtiment principal aurait certainement légèrement réduit le nombre de logements créés, soit 4 pour cette partie du terrain.

La DAUSE recommande d'adopter le PPCMOI tel que présenté, sous réserves de quelques commentaires ou interrogations :

- Prévoir 2 autres balcons sur la façade
- Prévoir que l'escalier de la façade soit davantage verdi
- Prévoir des bacs de plantation pour les occupants sur le toit du bâtiment de 6 logements

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU DU 12 JUIN 2018

M. St-Louis, conseiller en aménagement, explique le projet aux membres. Puisqu'il s'agit d'un dossier de PPCMOI et l'occasion de bonifier le projet ainsi que de proposer certaines innovations, notamment quant au développement durable, les membres s'expriment avec une certaine déception à l'analyse du dossier. Parmi les explorations suggérées par les

membres, on fait valoir la possibilité de prévoir davantage de supports à vélos, des bornes de recharge pour les véhicules électriques et des mesures pour la gestion des pluies.

Des membres suggèrent que l'ascenseur pour personnes handicapées devrait être une condition plutôt qu'une suggestion. Un autre membre fait remarquer cependant que l'intérieur doit être adapté afin de permettre l'accessibilité universelle.

Au niveau architectural, un membre estime les retraits aux extrémités un peu timide. Il y aurait peut-être lieu de regrouper pour créer des ruptures plus claires avec les bâtiments voisins. La proposition des balcons aurait avantage à s'étendre au 3^e étage. Finalement, il y aurait lieu de rabaisser la hauteur du parapet.

Les membres mentionnent que le panneau d'échantillon n'est pas dans un état acceptable. Il ne comporte pas les matériaux tels que proposés, avec les vrais échantillons de ceux-ci et ne concorde pas avec la perspective. Un membre estime que le grillage comme garde-corps lui apparaît inadéquat. Surtout sans échantillon grandeur nature, il lui est difficile d'apprécier cet élément.

RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 12 JUIN 2018

Unaniment, les 5 membres recommandent d'adopter le projet particulier, sous réserve de s'assurer qu'une unité soit entièrement adaptable. Le CCU recommande par ailleurs de prendre en compte les commentaires sur l'architecture et le développement durable en vue de l'approbation PIIA.

Modifications

Suivant la présentation au CCU, des modifications ont été apportées aux plans accompagnant l'étude du présent dossier décisionnel. Ces plans ont permis d'ajouter certaines conditions au projet de résolution, notamment l'exigence d'aménager un logement adapté et un logement adaptable à une clientèle à mobilité réduite, l'ajout de bornes de recharge pour les véhicules électriques, l'ajout de 10 espaces pour les vélos, et l'ajout de bacs de plantation et de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur la toiture. Certains éléments architecturaux pourront être précisés lors de la demande de permis qui sera éventuellement déposée.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Une contribution monétaire est attendue dans le projet afin de répondre au PLAN D'ACTION LOCAL POUR AMÉLIORER L'OFFRE ET L'ACCÈS À DES LOGEMENTS ABORDABLES.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

N/A

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CCU

CA : Adoption du premier projet de résolution

Affichage sur la propriété

Avis public sur la consultation publique
Consultation publique
CA : Adoption du second projet de résolution
Avis public - approbation référendaire
CA : Adoption de la résolution
Certificat de conformité
Entrée en vigueur

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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.

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

Le : 2018-07-11

Sylvain THÉRIAULT
Chef de Division



Dossier # : 1185291004

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 1700-117 modifiant le Règlement de zonage n° 1700 de manière à modifier les grilles H03-03, I03-05, C03-07, I03-10, C03-12 et I03-132

Il est recommandé :

D'adopter le second projet du Règlement modifiant le Règlement de zonage n° 1700-117.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2018-07-11 13:25

Signataire :

Julien LAUZON

Directeur d'arrondissement
Verdun , Direction du bureau d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1185291004**

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 1700-117 modifiant le Règlement de zonage n° 1700 de manière à modifier les grilles H03-03, I03-05, C03-07, I03-10, C03-12 et I03-132

CONTENU**CONTEXTE**

Le conseil d'arrondissement a adopté le premier projet de règlement lors de la séance du conseil d'arrondissement du 5 juin 2018. La consultation publique s'est tenue le 9 juillet dernier et quelques citoyens et représentants sont intervenus lors de la période de questions. Plusieurs questions ont porté sur les objectifs poursuivis par l'arrondissement avec ce projet de règlement. Des questions ont également été posées sur les modifications aux différentes grilles des usages et normes applicables dans les zones visées.

Le projet réglementaire est assujéti à la procédure d'approbation référendaire puisqu'il traite des usages, du rapport bâti-terrain, du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.), de la hauteur et de certaines marges autorisés dans les zones visées par le projet de règlement, à savoir : H03-03, I03-05, C03-07, I03-10, C03-12 et I03-132. Le présent sommaire vise à adopter le second projet de règlement.

Le calendrier suivant modifie et remplace celui se retrouvant au sommaire décisionnel :
CA : 5 juin 2018 - Avis de motion et premier projet de règlement
Consultation publique : 9 juillet 2018
CA : 16 juillet 2018 - Adoption du second projet de règlement
Avis public : Août 2018 - Demande d'approbation référendaire
CA : Adoption du règlement
Certificat de conformité
Entrée en vigueur

VALIDATION**Intervenant et sens de l'intervention**

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller(ere) en aménagement - Division Urbanisme

IDENTIFICATION

Dossier # :1185291004

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 1700-117 modifiant le Règlement de zonage n° 1700 de manière à modifier les grilles H03-03, I03-05, C03-07, I03-10, C03-12 et I03-132

CONTENU

CONTEXTE

À la demande de l'arrondissement de Verdun, à la fin de l'année 2016, la Direction de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire (SMVT) a amorcé une étude de planification urbaine d'un secteur entourant la future station du Réseau express métropolitain (REM) développé par la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ-Infra) située à l'Île-des-Sœurs. La modification réglementaire vise à exercer un contrôle sur les conditions de développement de plusieurs zones de la partie nord de l'Île-des-Sœurs, d'ici à ce que cet exercice soit complété.

Le secteur visé par la planification urbaine est localisé de part et d'autre de l'emprise autoroutière 10-15, autour de la future station du REM, connu essentiellement comme étant le secteur commercial de l'Île-des-Sœurs, développé à partir des années 1960, lors de la construction de l'actuel pont Champlain. Le secteur est caractérisé par plusieurs bâtiments commerciaux de faible hauteur, accompagnés de larges espaces extérieurs dédiés au stationnement. Le secteur comporte également plusieurs terrains vacants. Aujourd'hui, le secteur est situé autour d'un futur équipement de transport collectif, ce qui lui confère un évident potentiel de requalification à des fins d'activités économiques et d'habitation en fonction des principes connus de « TOD ».

Afin de limiter les risques de voir se réaliser des projets qui ne cadreraient pas avec une vision d'aménagement en voie d'élaboration, l'arrondissement de Verdun souhaite resserrer les conditions de développement. L'arrondissement de Verdun et la Direction de l'urbanisme souhaitent développer une vision d'aménagement qui soutiendra un développement diversifié prenant en compte les opportunités, comme l'implantation d'une station du REM et aussi les contraintes, notamment la proximité avec un réseau autoroutier et les impacts environnementaux qui y sont inhérents. La Direction de l'urbanisme a prévu tenir une consultation publique invitant la population et les acteurs du milieu à contribuer à la vision à développer, avec comme objectif de s'assurer du consensus et de l'adhésion de tous, citoyens comme propriétaires.

L'ensemble du projet de règlement est susceptible d'approbation référendaire puisqu'il comprend des dispositions réglementaires modifiant l'usage, le rapport bâti-terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.), la hauteur et certaines marges dans les différentes zones visées.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Aucune

DESCRIPTION

La modification aux grilles de zonage concerne les zones suivantes, toutes comprises dans le périmètre de planification à l'étude par la Direction de l'urbanisme. À titre informatif, rappelons que le C.O.S. indique le rapport entre la superficie de plancher totale d'un bâtiment et la superficie du terrain, exprimé en indice.

Zone H03-03

La modification à la grille des usages et normes H03-03 est de 2 ordres :

- retirer les usages habitation h1-unifamiliale et h4-multifamiliale et modifier l'affectation principale et la numérotation de la grille pour C03-03
- réduire le nombre d'étages à 3, modifier le rapport bâti/terrain minimal à 0,35 et réduire le C.O.S. maximal à 2,00 pour l'usage commercial c4-commerce urbain (hôtel)

Zone I03-05

La modification à la grille des usages et normes I03-05 est de 2 ordres :

- modifier le nombre d'étages à 3, modifier le rapport bâti/terrain minimal à 0,35, réduire le C.O.S. maximal à 2,00 pour les usages autorisés à la zone, soit i1-industrie de prestige, u1-utilité publique légère et c6-commerce service pétrolier
- modifier les marges latérales, latérales totales et arrière pour l'usage i1-industrie de prestige

Zone C03-07

La modification à la grille des usages et normes C03-07 est de 3 ordres :

- retirer les usages habitation h1-unifamiliale et h4-multifamiliale ainsi que l'usage c4-commerce urbain
- réduire le nombre d'étages à 2 et le C.O.S. maximal à 0,80 pour les usages autorisés à la zone, soit c1-commerce de voisinage et i1-industrie de prestige
- retirer la note (4) de bas de page de cette grille

Les dispositions applicables à la classe d'usages u1-utilité publique légère ne sont pas modifiées.

Zone I03-10

La modification à la grille des usages et normes I03-10 est de 4 ordres :

- retirer l'usage c3-commerce mixte
- uniformiser le nombre d'étages à 2, le rapport bâti/terrain maximal à 0,4 et le C.O.S. maximal à 0,80 pour les usages autorisés à la zone, soit c1-commerce de voisinage, i1-industrie de prestige, e1-équipement institutionnel et administratif, c8-microbrasserie et c4-commerce urbain
- retirer le C.O.S. minimal de cette grille
- retirer la note (3) de bas de page de cette grille

Zone C03-12

La modification à la grille des usages et normes C03-12 est de 3 ordres :

- retirer les usages commerciaux c3-commerce mixte et c6-commerce service pétrolier
- réduire le nombre d'étages à 2 et le C.O.S. minimal et maximal à 1,00 pour l'usage i1-industrie de prestige
- réduire le nombre d'étages à 2 et le C.O.S. maximal à 0,80 pour l'usage e1-équipement institutionnel et administratif

Les dispositions applicables aux autres usages demeurent inchangées.

Zone I03-132

La modification à la grille des usages et normes I03-132 est de 2 ordres :

- réduire le nombre d'étages à 2 et le C.O.S. maximal à 2,00 pour les usages autorisés à la

zone, soit i1-industrie de prestige et c6-commerce service pétrolier
· modifier les marges latérales, latérales totales et arrière et le C.O.S. minimal à 1,00 pour l'usage i1-industrie de prestige

JUSTIFICATION

Étant donné le contexte exposé précédemment et dans l'intérêt public, l'arrondissement entend restreindre momentanément le potentiel de développement du secteur en modifiant les grilles de zonage applicables au secteur; le temps de finaliser l'exercice de planification amorcée et qui sera alimenté des commentaires et des préoccupations formulées par les personnes intéressées, qui pourront participer aux consultations publiques.

L'arrondissement de Verdun et la Direction de l'urbanisme, de concert avec la population et les différents acteurs concernés, entendent se doter d'une vision d'aménagement soutenue par des orientations et ainsi élaborer les dispositions réglementaires, une stratégie de mise en œuvre et un plan d'action, d'ici la fin de 2019. Suivant cet exercice, un développement urbain cohérent répondant aux orientations d'aménagement retenues et aux attentes exprimées sera soutenu par l'arrondissement de Verdun.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

N/A

DÉVELOPPEMENT DURABLE

La modification vise à assurer le contrôle du développement et dans un second temps, visera la mise en place des conditions de développement urbain qui prendront en compte plusieurs principes de développement durable. Il s'agit de développer un milieu urbain complet, au service des résidents de l'Île-des-Soeurs et des montréalais, et cohérent avec l'implantation de la station du REM.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Le potentiel de développement du secteur sera restreint de manière à réduire les risques de voir s'élever des projets qui pourraient aller à l'encontre d'une vision qui reste à définir avec la population et les acteurs du milieu.

Le projet de règlement pourra générer certaines situations de droits acquis en fonction des nouvelles grilles applicables pour chacune des zones concernées.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Une communication suivra l'avis de motion prévu au présent sommaire.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CA : 5 juin 2018 - Avis de motion et premier projet de règlement

Avis public : été 2018

Consultation publique : été 2018

CA : 4 septembre 2018 - Second projet de règlement

Avis public : septembre 2018 - Réception des requêtes

CA : 2 octobre 2018 - Adoption du règlement

Certificat de conformité

Entrée en vigueur

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 des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

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

Sylvain THÉRIAULT
Chef de Division

Le : 2018-05-15



Dossier # : 1183253001

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 le Règlement 1700-118 modifiant le Règlement de zonage 1700 afin de retirer l'usage service de garde des usages autorisés dans les zones H02-03, C02-12, C02-20, C02-32, C02-71, C02-77 et C02-83, ainsi qu'à intégrer une disposition spécifique visant à exclure des usages autorisés les établissements de restauration dont les aliments sont servis majoritairement dans des contenants, emballages ou assiettes jetables, lorsqu'ils sont consommés sur place, dans les zones H02-03, C02-12, C02-20, C02-32, C02-58, C02-71, C02-77 et C02-83

Il est recommandé :

D'adopter le second projet de Règlement modifiant le Règlement de zonage n° 1700-118.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2018-07-11 13:23

Signataire :

Julien LAUZON

Directeur d'arrondissement
Verdun , Direction du bureau d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1183253001**

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 le Règlement 1700-118 modifiant le Règlement de zonage 1700 afin de retirer l'usage service de garde des usages autorisés dans les zones H02-03, C02-12, C02-20, C02-32, C02-71, C02-77 et C02-83, ainsi qu'à intégrer une disposition spécifique visant à exclure des usages autorisés les établissements de restauration dont les aliments sont servis majoritairement dans des contenants, emballages ou assiettes jetables, lorsqu'ils sont consommés sur place, dans les zones H02-03, C02-12, C02-20, C02-32, C02-58, C02-71, C02-77 et C02-83

CONTENU**CONTEXTE**

Le conseil d'arrondissement a adopté le premier projet de règlement lors de la séance du conseil d'arrondissement du 26 juin 2018. La consultation publique s'est tenue le 9 juillet dernier.

À cette occasion, une citoyenne a suggéré que la disposition sur les ustensiles et vaisselles jetables soit étendue à l'ensemble du territoire. Une question a par ailleurs été soulevée quant aux motifs visant à retirer les garderies des usages autorisés de plein droit (notion de cohabitation des différents usages, autorisations pour usage bar).

Le projet réglementaire est assujéti à la procédure d'approbation référendaire puisqu'il traite des usages prescrits. Le présent sommaire vise à adopter le second projet de règlement.

Le calendrier suivant modifie et remplace celui se retrouvant au sommaire décisionnel :
CA : 26 juin 2018 - Avis de motion et premier projet de règlement
Consultation publique : 9 juillet 2018
CA : 16 juillet 2018 - Second projet de règlement
Avis public : Août 2018 - Réception des requêtes
CA : Adoption du règlement
Certificat de conformité
Entrée en vigueur

VALIDATION**Intervenant et sens de l'intervention**

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Sylvain THÉRIAULT
Chef de division urbanisme

IDENTIFICATION

Dossier # :1183253001

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 le Règlement 1700-118 modifiant le Règlement de zonage 1700 afin de retirer l'usage service de garde des usages autorisés dans les zones H02-03, C02-12, C02-20, C02-32, C02-71, C02-77 et C02-83, ainsi qu'à intégrer une disposition spécifique visant à exclure des usages autorisés les établissements de restauration dont les aliments sont servis majoritairement dans des contenants, emballages ou assiettes jetables, lorsqu'ils sont consommés sur place, dans les zones H02-03, C02-12, C02-20, C02-32, C02-58, C02-71, C02-77 et C02-83

CONTENU

CONTEXTE

La rue Wellington figure actuellement parmi les rues commerciales les plus dynamiques et achalandées de Montréal, en raison notamment de son cachet et des établissements liés aux biens et aux services qu'on y trouve. On y observe par ailleurs un certain équilibre en terme d'offre commerciale. Afin de réduire les risques de briser cet équilibre, ou encore pour éviter des cohabitations difficiles entre certains usages, le conseil d'arrondissement souhaite retirer les garderies de la liste des usages qui y sont autorisés de plein droit. En vertu de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance, le conseil d'arrondissement pourra néanmoins autoriser des projets à la pièce, en évaluant notamment la nature de la demande qui lui serait faites et le contexte, puisqu'il peut par règlement, malgré toute réglementation de zonage et aux conditions qu'il impose, permettre la délivrance de permis pour l'utilisation de terrains ou la construction, la modification ou l'occupation de bâtiments à des fins d'établissement de centres de la petite enfance ou de garderies.

Visant les mêmes zones, ainsi que celle reliant la rue Wellington au boulevard Lasalle dans l'axe de l'avenue De l'Église, le conseil d'arrondissement souhaite par ailleurs, dans une perspective de développement durable, réduire l'utilisation de contenants, emballages, ustensiles et assiettes jetables pour la consommation de repas dans les restaurants.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION

Le règlement modifiant le règlement de zonage vise à modifier les grilles des usages et normes H02-03, C02-12, C02-20, C02-32, C02-71, C02-77 et C02-83 de manière à retirer l'usage « garderie » et à modifier les grilles des usages et des normes H02-03, C02-12, C02-

-20, C02-32, C02-58, C02-71, C02-77 et C02-83 de manière à créer une disposition spécifique visant à exclure des usages autorisés les établissements de restauration dont les aliments sont servis majoritairement dans des contenants, emballages ou assiettes jetables, lorsqu'ils sont consommés sur place. (voir Annexe A)

JUSTIFICATION

ASPECT(S) FINANCIER(S)

N/A

DÉVELOPPEMENT DURABLE

La disposition spécifique portant sur les contenants, emballages, vaisselles et ustensiles jetables pour la consommation sur place dans les restaurants s'inscrit dans une perspective de développement durable.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CA : 26 juin 2018 - Avis de motion et premier projet de règlement

Avis public : été 2018

Consultation publique : 28 août 2018

CA : 4 septembre 2018 - Second projet de règlement

Avis public : septembre 2018 - Réception des requêtes

CA : 2 octobre 2018 - Adoption du règlement

Certificat de conformité

Entrée en vigueur

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 des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Sylvain THÉRIAULT
Chef de division urbanisme

ENDOSSÉ PAR

Le : 2018-06-12

Stéphane BERNAQUEZ
Directeur



Dossier # : 1185291009

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 1700-119 modifiant le Règlement de zonage n° 1700 de manière à introduire de nouvelles dispositions encadrant la construction de bâtiments temporaires de vente ou de location pour les nouveaux projets résidentiels, modifiant le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation (RCA08 210004) et modifiant le Règlement sur les tarifs (RCA17 210007)

Il est recommandé :

D'adopter le second projet de Règlement modifiant le Règlement de zonage n° 1700-119.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2018-07-11 13:33

Signataire :

Julien LAUZON

Directeur d'arrondissement
Verdun , Direction du bureau d'arrondissement

IDENTIFICATION **Dossier # :1185291009**

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 1700-119 modifiant le Règlement de zonage n° 1700 de manière à introduire de nouvelles dispositions encadrant la construction de bâtiments temporaires de vente ou de location pour les nouveaux projets résidentiels, modifiant le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation (RCA08 210004) et modifiant le Règlement sur les tarifs (RCA17 210007)

CONTENU

CONTEXTE

Le conseil d'arrondissement a adopté le premier projet de règlement lors de la séance du conseil d'arrondissement du 26 juin 2018. La consultation publique s'est tenue le 9 juillet dernier et il y a eu une question portant sur l'intérêt de l'arrondissement à amorcer une telle modification à ce moment-ci, s'il y avait une problématique particulière avec un dossier spécifique. Aussi, une question a porté sur les dispositions pénales attachées à ces nouvelles dispositions.

Le projet réglementaire est assujéti à la procédure d'approbation référendaire puisqu'il traite de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments temporaires qui seront autorisées par le présent projet de règlement sur tout le territoire de l'arrondissement de Verdun. Le présent sommaire vise à adopter le second projet de règlement.

Le calendrier suivant modifie et remplace celui se retrouvant au sommaire décisionnel :

- CA : 26 juin 2018 - Avis de motion et premier projet de règlement
- Consultation publique : 9 juillet 2018
- CA : 16 juillet 2018 - Adoption du second projet de règlement
- Avis public : Août 2018 - Demande d'approbation référendaire
- CA : Adoption du règlement
- Certificat de conformité
- Entrée en vigueur

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller(ere) en aménagement - Division Urbanisme

IDENTIFICATION

Dossier # :1185291009

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 1700-119 modifiant le Règlement de zonage n° 1700 de manière à introduire de nouvelles dispositions encadrant la construction de bâtiments temporaires de vente ou de location pour les nouveaux projets résidentiels, modifiant le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation (RCA08 210004) et modifiant le Règlement sur les tarifs (RCA17 210007)

CONTENU

CONTEXTE

L'arrondissement de Verdun fait l'objet de nombreux chantiers visant la construction d'unités résidentielles, notamment en raison de la présence de secteurs à construire ou à transformer existants sur son territoire. En vue de faire face à de nouveaux cycles de construction, l'arrondissement souhaite mieux encadrer les bâtiments temporaires ou roulottes de vente ou de location immobilière qui précèdent ou accompagnent la construction des projets immobiliers.

Actuellement, les bâtiments temporaires de promotion immobilière ne sont pas une pratique courante dans l'arrondissement de Verdun. Par contre, au cours des prochaines vagues de projets résidentiels, nous observerons de plus en plus cette tendance de mise en marché qui vise à mettre en place un espace de vente de type « expérientiel » où les clients sont à même de visiter les aménagements proposés. Un récent projet situé à l'Île-des-Soeurs a été accompagné d'un tel espace et l'expérience a été couronnée de succès au niveau des ventes d'unités résidentielles.

À cette fin, le Règlement de zonage n°1700 est modifié afin d'introduire de nouvelles dispositions réglementaires encadrant ce type de construction. Le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation (RCA08 210004) et le Règlement sur les tarifs (RCA17 210007) sont également modifiés afin d'y exiger l'obtention d'un certificat d'autorisation et une tarification pour l'étude de ces dossiers.

Les nouvelles dispositions relatives à l'implantation et à la volumétrie comprises au Règlement de zonage n°1700 sont susceptibles d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION

L'objet des modifications est de permettre et d'encadrer la construction de bâtiments

temporaires conditionnellement au respect de certaines dispositions identifiées à la nouvelle section 11 ajoutée au chapitre 4 du Règlement de zonage n°1700.

Plus précisément, un seul bâtiment est autorisé par projet immobilier et doit être situé à moins de 500 m du futur projet. Le bâtiment, d'une hauteur maximale de 2 étages ou 9 m, doit être situé sur un terrain dont la cour avant est aménagée et gazonnée, sans entreposage extérieur. Finalement, le bâtiment doit être démantelé, et le terrain remis en état, 180 jours après la complétion du projet ou, le cas échéant, après la péremption du permis de construction ou de transformation.

La modification du Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation (RCA08 210004) vise à établir spécifiquement les exigences de délivrance du certificat d'autorisation pour la construction ou l'installation des bâtiments temporaires de vente ou de location immobilière.

La modification du Règlement sur les tarifs (RCA17 210007) vise à établir des frais d'étude des demandes de certificat pour la construction ou l'installation des bâtiments temporaires de vente ou de location immobilière.

JUSTIFICATION

La présence des bâtiments temporaires de vente ou de location immobilière est un élément indissociable de la stratégie de mise en marché et réalisation de plusieurs projets immobiliers résidentiels. Souvent présents sur le site préalablement à l'émission du permis de construction, il y a lieu de prévoir un mécanisme d'encadrement de ces constructions indépendant du processus d'autorisation du projet qu'il dessert. L'introduction et l'encadrement de ces constructions dans le cadre réglementaire sert cet objectif.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Ajout d'un tarif pour les demandes de permis visant la construction ou l'installation de ce type de bâtiment.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

N/A

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CA : 26 juin 2018 - Avis de motion et premier projet de règlement
Avis public : août 2018
Consultation publique : 28 août 2018
CA : 4 septembre 2018 - Second projet de règlement
Avis public : septembre 2018 - Réception des requêtes
CA : 2 octobre 2018 - Adoption du règlement
Certificat de conformité
Entrée en vigueur

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Conforme à l'article 130 de la Charte de la Ville de Montréal, Métropole du Québec et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

Ce projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

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

Sylvain THÉRIAULT
Chef de Division

Le : 2018-06-12



Dossier # : 1180357014

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Dépôt, pour information, du compte rendu adopté par les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), et ce, pour la séance tenue le 8 mai 2018, à l'arrondissement de Verdun

Il est recommandé :
De déposer, pour information, le compte rendu adopté par les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), et ce, pour la séance tenue le 8 mai 2018, à l'arrondissement de Verdun.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2018-06-13 16:58

Signataire :

Julien LAUZON

Directeur d'arrondissement
Verdun , Direction du bureau d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1180357014**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Dépôt, pour information, du compte rendu adopté par les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), et ce, pour la séance tenue le 8 mai 2018, à l'arrondissement de Verdun

CONTENU**CONTEXTE**

Le présent sommaire, vise à déposer, pour information, le compte rendu adopté par les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), et ce, pour la séance tenue le 8 mai 2018, à l'arrondissement de Verdun.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Ne s'applique pas.

DESCRIPTION

Ne s'applique pas.

JUSTIFICATION

Ne s'applique pas.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Ne s'applique pas.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ne s'applique pas.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Ne s'applique pas.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Ne s'applique pas.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Ne s'applique pas.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Ne s'applique pas.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Sylvie FILION
Secrétaire de direction -

ENDOSSÉ PAR

Le : 2018-06-13

Sylvain THÉRIAULT
Chef de division urbanisme