



Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 10 janvier 2022 à 19 h

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

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

20 – Affaires contractuelles

- 20.01 Approuver le retrait définitif de l'entente-cadre en faveur de l'Agence de mobilité durable, à compter du 1^{er} février 2022, de 17 places de stationnement sur le terrain « T515 » situé à l'intersection des rues Hickson et Ross, aussi connu et désigné comme étant le lot numéro 1 154 176 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans l'arrondissement de Verdun, afin de permettre la construction de logements sociaux et communautaires N/Réf. : 31H05-005-6970-04. (1215999020)

40 – Réglementation

- 40.01 Demande de dérogation mineure portant sur la pente maximale d'un terrain pour la construction d'un bâtiment résidentiel de 42 étages et de 257 logements (*Projet Symphonia* phase 3) situé au 20, rue André-Prévost - Lots vacants 5 173 532 et 5 173 533. (1215291008)
- 40.02 Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre des rénovations extérieures du bâtiment situé au 1150, rue Galt et au 4200, boulevard Champlain. (1213203015)
- 40.03 Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'approuver la construction d'un bâtiment unifamilial au 33, rue Claude-Vivier (lot no 3 764 247). (1213203016)
- 40.04 Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ayant pour objet de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 42 étages et de 257 logements (*Projet Symphonia* phase 3), situé au 20, rue André-Prévost - lots vacants 5 173 532 et 5 173 533. (1215291005)
- 40.05 Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une nouvelle construction multifamiliale (h4) de 26 étages comprenant 257 logements au 399, rue de la Rotonde, sur le lot 6 487 598. (1215999021)

- 40.06** Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une opération cadastrale visant à créer les lots 6 334 184, 6 334 185, 6 487 598 et 6 487 599 du cadastre du Québec. (1215999022)
- 40.07** Avis de motion et dépôt d'un projet de règlement -*Règlement autorisant un emprunt de 3 275 000 \$ pour la réalisation de travaux d'aménagement de divers parcs, pistes cyclables, terrains de jeux et de mise en valeur des berges.* (1218286009)
- 40.08** Édicter une ordonnance relative aux travaux d'amélioration et d'adaptation reliés à l'accessibilité universelle du Centre Marcel-Giroux afin de permettre la réalisation des travaux intérieurs seulement par l'entrepreneur général *Afcor construction inc.* en dehors des heures permises par la réglementation. (1211357002)

51 – Nomination / Désignation

- 51.01** Nommer Madame Annick Duchesne, directrice des services administratifs de l'arrondissement de Verdun, à titre de directrice d'arrondissement intérimaire pour la durée de l'absence de Monsieur Julien Lauzon. (1228225001)

70 – Autres sujets

- 70.01** Levée de la séance



Dossier # : 1215999020

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Approuver le retrait définitif de l'entente-cadre en faveur de l'Agence de mobilité durable, à compter du 1er février 2022, de 17 places de stationnement sur le terrain «T515» situé à l'intersection des rues Hickson et Ross, aussi connu et désigné comme étant le lot numéro 1 154 176 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans l'arrondissement de Verdun, afin de permettre la construction de logements sociaux et communautaires N/Réf. : 31H05-005-6970-04

Il est recommandé:

- 1 - d'approuver le retrait définitif de l'entente-cadre en faveur de l'Agence de mobilité durable, le 1^{er} février 2022, de 17 places de stationnement sur le terrain «T515» situé à l'intersection des rues Hickson et Ross, aussi connu et désigné comme étant le lot numéro 1 154 176 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans l'arrondissement de Verdun, afin de permettre la construction de logements sociaux et communautaires;
- 2- d'imputer la perte de revenu conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

Signé par Annick DUCHESNE **Le** 2022-01-05 11:21

Signataire :

Annick DUCHESNE

Directrice
Verdun , Direction des services administratifs

IDENTIFICATION

Dossier # :1215999020

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Approuver le retrait définitif de l'entente-cadre en faveur de l'Agence de mobilité durable, à compter du 1er février 2022, de 17 places de stationnement sur le terrain «T515» situé à l'intersection des rues Hickson et Ross, aussi connu et désigné comme étant le lot numéro 1 154 176 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans l'arrondissement de Verdun, afin de permettre la construction de logements sociaux et communautaires N/Réf. : 31H05-005-6970-04

CONTENU

CONTEXTE

Dans le cadre de l'*Initiative pour la création rapide de logements* (ICRL), l'arrondissement de Verdun et la Ville de Montréal ont identifié le terrain connu et désigné comme étant le lot numéro 1 154 176 du cadastre du Québec afin d'y autoriser la construction de logements sociaux et communautaires. Le bâtiment résidentiel de 3 étages comprendra 15 logements. Cet emplacement est plus connu sous le nom de «T515» et offre 17 places de stationnement tarifées, lesquelles sont sous la gestion de l'Agence de mobilité durable l'«Agence» .

L'immeuble est localisé à l'intersection sud-ouest des rues Hickson et Ross, dans l'arrondissement de Verdun l'« Arrondissement », tel que présenté aux plans joints au présent sommaire décisionnel.

Le présent sommaire vise à approuver le retrait définitif de l'immeuble localisé sur le lot numéro 1 154176 du cadastre du Québec de l'entente-cadre en faveur de l'Agence de mobilité durable à compter du 1^{er} février 2022.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA19 210294 - 19 décembre 2019: Approuver un projet d'entente-cadre à intervenir entre l'Agence de mobilité durable et l'arrondissement de Verdun pour une durée de 6 mois à compter du 1^{er} janvier 2020. (1192098003)

L'entente-cadre entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2020 pour une durée de 6 mois renouvelable automatiquement.

DESCRIPTION

Approuver le retrait définitif de l'entente-cadre en faveur de l'Agence de mobilité durable, à compter du 1^{er} février 2022, de 17 places de stationnement sur le terrain «T515» situé à l'intersection des rues Hickson et Ross, connu et désigné comme étant le lot numéro 1 154

176 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans l'arrondissement de Verdun, afin de permettre la construction de logements sociaux et communautaires. L'Agence recevra un avis à l'effet de retirer définitivement de l'entente-cadre, le 1^{er} février 2022, 17 places de stationnement sur le terrain «T515».

La superficie retirée est de 819,4 m² selon le rôle foncier et est constituée du lot numéro 1 154 176 du cadastre du Québec.

Le projet de construction est prévu débuter en mars 2022.

JUSTIFICATION

Dans le présent contexte, la Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET) recommande au conseil d'arrondissement le retrait définitif de 17 places de stationnement sur le terrain «T515» connu et désigné comme étant le lot numéro 1 154 176 du cadastre du Québec de l'entente-cadre en faveur de l'Agence de mobilité durable à compter du 1^{er} février 2022 pour les raisons suivantes:

- Permettre la construction d'un bâtiment de 3 étages comprenant 15 logements sociaux et communautaires;
- Participer aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DONNÉES DU TERRAIN «T515» :

- Capacité de stationnement : 17;
- Retrait : 17;
- Tarif des permis mensuels 2021 : 79,50 \$;
- Taux horaire : 1,50 \$ l'heure, aucun montant maximum pour la journée.

À titre informatif pour ce site, les revenus de Stationnement Montréal pour l'année 2019 s'élevaient au montant de 6 845,33 \$, calculé au prorata pour les 11 mois restants, le retrait de 17 places représenterait une perte de 6274, 89 \$. Les revenus pour l'année 2020 (du 1^{er} janvier au 31 décembre) s'élevaient à 5116,74 \$ alors que pour l'année 2021 (du 1^{er} janvier au 31 mars) s'élevaient à 829,74 \$.

Le projet d'acte par lequel la Ville de Montréal cède sans contrepartie monétaire à l'organisme à but non lucratif *Maison Cross Roads* sera présenté au comité exécutif à la séance du 12 janvier 2022 (1219245008).

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle puisque le projet ne prévoit aucune case de stationnement, le bâtiment est universellement accessible et le retrait du stationnement permettra de verdir les espaces libres du site et d'encourager les modes de transport actif.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Le retrait définitif du terrain «T515» permettra la construction d'un bâtiment comprenant 15 logements sociaux et communautaires, qui générera des retombées fiscales récurrentes annuelles pour la Ville.-

Le report de la décision ou la désapprobation du retrait définitif du terrain «T515» occasionnerait la perte d'opportunité de développer le site et de le construire pour le bien de la communauté.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Aucun impact lié à la COVID-19

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

S.O-

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

comité exécutif - 12 janvier 2022;
conseil municipale - 24 janvier 2022;
conseil d'agglomération - 27 janvier 2022.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Francine FORTIN, Service de la gestion et de la planification immobilière
Laurent - Ext CHEVROT, Agence de mobilité durable
Pascal LACASSE, Service de l'urbanisme et de la mobilité
Gilles ETHIER, Service des finances
Christian GUAY, Service de l'évaluation foncière
Simona STOICA STEFAN, Verdun
Cynthia MARLEAU, Service des finances

Lecture :

Cynthia MARLEAU, 22 décembre 2021

Simona STOICA STEFAN, 22 décembre 2021
Francine FORTIN, 21 décembre 2021
Pascal LACASSE, 21 décembre 2021

RESPONSABLE DU DOSSIER

Éric MASSIE
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2021-12-21

Sylvain THÉRIAULT
Chef de division urbanisme

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc ROULEAU
dir. développement du territoire et études
techniques



Dossier # : 1215291008

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande de dérogation mineure portant sur la pente maximale d'un terrain pour la construction d'un bâtiment résidentiel de 42 étages et de 257 logements (Projet Symphonia phase 3) situé au 20, rue André-Prévost - Lots vacants 5 173 532 et 5 173 533.

Il est recommandé :
d'accorder la demande de dérogation mineure portant sur la pente maximale de 3 % pour un terrain, telle que prescrite à l'article 187 du *Règlement de zonage* (1700), et de permettre une pente de terrain de 5 % pour la construction d'un bâtiment résidentiel sur le terrain formé des lots vacants numéros 5 173 532 et 5 173 533 du cadastre du Québec.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2021-09-21 17:25

Signataire :

Julien LAUZON

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1215291008

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande de dérogation mineure portant sur la pente maximale d'un terrain pour la construction d'un bâtiment résidentiel de 42 étages et de 257 logements (Projet Symphonia phase 3) situé au 20, rue André-Prévost - Lots vacants 5 173 532 et 5 173 533.

CONTENU

CONTEXTE

Le requérant a déposé une demande de dérogation mineure pour déroger à la pente maximale de 3 % pour un terrain, prescrite à l'article 187 du *Règlement de zonage* (1700). En vertu du *Règlement de dérogation mineure* (1752), une telle demande peut être déposée et analysée par le conseil d'arrondissement, suivant une recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU).

La présente demande de dérogation mineure est associée à la demande d'approbation des plans du projet de construction par PIIA – dossier n° 1215291005.

Dans le cadre de ce dossier, vu le présent contexte de pandémie de covid-19 et les obligations en regard des arrêtés ministériels en vigueur, l'arrondissement a tenu une consultation publique virtuelle du 1er au 15 septembre 2021. Durant cette période, aucun commentaire du public n'a été déposé à l'arrondissement. Le rapport de la consultation est joint au présent dossier.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Aucune

DESCRIPTION

Terrain

Le terrain visé par la demande de dérogation et la demande de construction inclut les lots vacants 5 173 532 et 5 173 533 qui totalisent 17 068 mètres carrés.

Milieu d'insertion

Le projet de construction se réalisera sur le coin de la rue André-Prévost et du chemin de la Pointe-Sud. Il s'agit de la dernière tour d'une série de 3 phases, totalisant 5 bâtiments.

La demande de dérogation mineure

Le requérant demande une dérogation mineure à l'article 187 du *Règlement de zonage n° 1700*, concernant la pente maximale de 3 %. Cet article prescrit une pente maximale pour les usages de la classe d'usages h4 - habitation multifamiliale qui doit être mesurée entre le niveau moyen du sol face au bâtiment et le niveau moyen du centre de la rue adjacente au

projet. Pour ce terrain de coin, le niveau moyen du centre de la rue a été établi à 16 mètres, en prenant compte les niveaux des rues adjacentes: rue André-Prévost et chemin de la Pointe-Sud. Le niveau moyen du sol fini du terrain autour du bâtiment est proposé à une élévation de 19,25 mètres, soit une différence de 3,25 mètres, par rapport au niveau moyen du centre de la rue - 16 mètres. Sur une distance de 65 mètres, la pente proposée est de 5 % (3,25 m sur 65 m fois 100).

Pour être conforme à la pente maximale de 3 %, le niveau moyen du terrain devrait se retrouver à une élévation de 17,95 mètres. L'élévation proposée de 19,25 mètres et sujette à la demande de dérogation mineure représente une surhauteur de 1,30 mètre par rapport à l'élévation conforme de 17,95 mètres. Le bâtiment proposé est distant de 65 et 66 mètres par rapport au centre de l'emprise des rues adjacentes.

JUSTIFICATION

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DES ÉTUDES TECHNIQUES (DDTET)

La DDTET recommande favorablement d'accorder la dérogation mineure considérant les pentes actuelles des terrains voisins et la surhauteur de 1,30 mètre demandée. Elle estime cette dernière raisonnable étant donné la superficie et les dimensions du terrain concerné. La distance entre le bâtiment proposé et l'emprise publique est supérieure à 50 mètres pour chacune des rues adjacentes ce qui permettra d'aménager cette pente avec de fortes zones de plantation, atténuant de beaucoup la perception de cette pente. La dérogation mineure permet d'éviter de modifier substantiellement la topographie du site et de respecter le niveau de sol établi et celui des voisins adjacents.

ANALYSE DU CCU – 6 JUILLET 2021

Les intentions du promoteur sont passées en revue à l'aide des esquisses, perspectives, plans et élévations déposées. Les enjeux liés à la nécessité d'une dérogation mineure relative à la pente du terrain sont expliqués.

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU

On se demande si la butte peut être arasée. La DDTET explique que la dérogation porterait sur la pente à 5 %, au lieu des 3 % autorisés par le règlement. La différence de hauteur est d'environ 1,30 mètre entre un niveau de sol conforme et la surhauteur permise par la dérogation. Ça semble peut significatif sur un terrain de cet ampleur.

RECOMMANDATION DU CCU – 6 JUILLET 2021

Le CCU accueille généralement bien la proposition architecturale ainsi que le bien-fondé de la dérogation mineure.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Aucun

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce qu'il s'agit d'accorder une dérogation mineure quant à la pente maximale de 3 % pour un terrain, tel que prescrit à l'article 187 du *Règlement de zonage* n^o 1700, et de permettre une pente de terrain de 5 % pour une construction d'un bâtiment résidentiel.

La grille d'analyse est déposée comme pièce jointe au présent dossier.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Aucun

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Aucun

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Aucun

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CCU - 6 juillet 2021

Consultation publique écrite de 15 jours se déroulant du 1^{er} au 15 septembre 2021

Avis public paru le 15 décembre 2021 annonçant que le conseil statuera sur la demande le 10 janvier 2022

Conseil d'arrondissement - 10 janvier 2022

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Une demande de dérogation mineure visée à l'article 9 du chapitre 3 du *Règlement de dérogation mineure n^o 1752* tel qu'amendé doit respecter les objectifs et les critères ci-après établis :

ARTICLE 9 CONDITIONS POUR LESQUELLES UNE DÉROGATION MINEURE PEUT ÊTRE ACCORDÉE

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

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

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

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Sylvain THÉRIAULT
Chef de Division

Le : 2021-09-16

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc ROULEAU
dir. développement du territoire et études
techniques



Dossier # : 1213203015

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre des rénovations extérieures du bâtiment situé au 1150, rue Galt et au 4200, boulevard Champlain.

Il est recommandé :

d'approuver, conformément à la sous-section 25 de la section 1 du chapitre 9 du *Règlement de zonage (1700)*, les plans, les élévations et les détails, pages A001 et A004 à A007, préparés par Manuelle Langlois, architecte (*Langlois Architectes*), déposés, puis estampillés et datés du 25 octobre 2021 par la Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET), afin de permettre des rénovations extérieures, du bâtiment situé au 1150, rue Galt et au 4200, boulevard Champlain.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2021-12-17 08:48

Signataire :

Julien LAUZON

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1213203015

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre des rénovations extérieures du bâtiment situé au 1150, rue Galt et au 4200, boulevard Champlain.

CONTENU

CONTEXTE

La commission scolaire Marguerite-Bourgeoys (CSMB), propriétaire du bâtiment situé au 1150, rue Galt et au 4200, boulevard Champlain, a déposé une demande de permis pour la réfection des deux escaliers et de leurs garde-corps en façade dudit bâtiment occupé par le centre de formation professionnelle de Verdun – demande de permis n° 3003070257. En vertu de la sous-section 25 de la section 1 du chapitre 9 du *Règlement de zonage* (1700), les travaux de rénovation d'un bâtiment, comprenant des modifications extérieures, sur un terrain adjacent à une voie publique identifiée comme route du parcours riverain ou voie panoramique au plan intitulé « Parcours riverain et voie panoramique », doivent faire l'objet d'une approbation par PIIA.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Un projet similaire, moins élaboré, de réfection d'un seul des deux escaliers, a été approuvé en juillet 2019, mais finalement non réalisé. – (dossier délégué no 2193203028).

DESCRIPTION

Le bâtiment, qui est un bâtiment scolaire, construit en 1965, est situé sur le coin sud-ouest de l'intersection de la rue Galt et du boulevard Champlain. Le projet consiste à refaire l'escalier en béton de l'entrée principale, du côté de la rue Galt, ainsi que celui de l'entrée secondaire, du côté du boulevard Champlain, avec de nouveaux garde-corps et mains courantes. La conception de ces derniers est quelque peu modifiée, et un garde-corps intermédiaire est ajouté à l'escalier secondaire, en vue de leur mise aux normes.

JUSTIFICATION

Analyse du projet

Les escaliers seront substantiellement refaits à l'identique. L'impact des modifications aux garde-corps et mains courantes sera minime. L'apparence de ces derniers demeure compatible avec l'expression architecturale du bâtiment.

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

La DDTET estime que les travaux projetés répondent de manière satisfaisante aux objectifs et critères du PIIA, et recommande au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de donner une suite favorable à la demande.

Analyse du CCU – 14 décembre 2021

M. Vladimir Ulman présente le projet et répond à une question portant sur l'accessibilité.

Recommandation du CCU – 14 décembre 2021

Le CCU se déclare unanimement favorable.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Aucun

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle, parce que l'objet du dossier ne concerne que l'approbation de l'apparence des travaux extérieurs projetés, selon les critères du PIIA.
Voir la grille d'analyse en pièce jointe.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Aucun

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Aucun

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Aucune

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Aucun

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs applicables dont l'article 363.66 du *Règlement de zonage* (1700).

ARTICLE 363.66 OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION, D'AGRANDISSEMENT OU DE RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT SUR UN TERRAIN ADJACENT À UNE VOIE PUBLIQUE IDENTIFIÉE COMME ROUTE DU PARCOURS RIVERAIN OU VOIE PANORAMIQUE

Une demande de permis de construction, d'agrandissement ou de rénovation d'un bâtiment, comprenant des modifications extérieures, sur un terrain adjacent à une voie publique identifiée comme route du parcours riverain ou voie panoramique au plan intitulé « Parcours riverain et voie panoramique », jointe en

annexe E au présent règlement doit respecter les objectifs et critères suivants :

a) s/o (projet de construction ou d'agrandissement)

b) Pour la rénovation ou la modification d'une caractéristique architecturale extérieure d'un bâtiment principal, créer une architecture de qualité supérieure qui s'harmonise à celle des bâtiments déjà construits. Les critères suivants doivent être respectés :

i) Respecter, mettre en valeur ou s'adapter aux qualités du terrain et au caractère d'ensemble du milieu ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur homogène du milieu;

ii) Sans imiter le contexte environnant, considérer le caractère des constructions voisines, notamment le type de bâtiment, les volumes construits, la hauteur, le nombre et le niveau des étages, la largeur, les parements, la composition des façades, les formes de toits, les couronnements, les ouvertures, les niveaux des accès et les saillies;

iii) Favoriser le maintien et la mise en valeur d'une grille, d'un muret, d'un mur et clôtures d'intérêt participants au caractère de la voie publique et à la qualité du paysage;

iv) Favoriser la conservation, la mise en valeur et la restauration d'éléments de l'enveloppe du bâtiment ou faisant partie du paysage de la propriété;

v) Préserver, restaurer ou si nécessaire remplacer conformément à sa forme et à son apparence d'origine;

vi) Lorsque transformé, respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.

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 : 2021-12-15

Sylvain THÉRIAULT
Chef de division urbanisme

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc ROULEAU
dir. développement du territoire et études
techniques



Dossier # : 1213203016

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'approuver la construction d'un bâtiment unifamilial au 33, rue Claude-Vivier (lot no 3 764 247)

Il est recommandé :

d'approuver, conformément aux sous-sections 1, 10 et 24 de la section 1 du chapitre 9 du *Règlement de zonage (1700)*, les plans, les coupes et les élévations (11 pages, non numérotées), signés et scellés par Manon Marcoux, architecte, et le plan d'aménagement paysager, déposés, puis estampillés et datés du 15 décembre 2021 par la Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET), afin d'approuver la construction d'un bâtiment unifamilial au 33, rue Claude-Vivier (lot 3 764 247).

Signé par Julien LAUZON **Le** 2021-12-17 08:46

Signataire :

Julien LAUZON

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1213203016

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'approuver la construction d'un bâtiment unifamilial au 33, rue Claude-Vivier (lot no 3 764 247)

CONTENU

CONTEXTE

Les propriétaires du terrain, lot 3 764 247, situé sur la rue Claude-Vivier, ont déposé une demande de permis pour la construction d'un nouveau bâtiment unifamilial – demande de permis n° 3002665854.

En vertu des sous-sections 1, 10 et 24 de la section 1 du chapitre 9 du *Règlement de zonage* (1700), toute demande de construction d'un bâtiment d'insertion, de même qu'un projet situé dans la zone H03-110, ou encore situé en tout ou en partie à moins de 30 m d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur compris dans l'écoterritoire « Les rapides de Lachine », doit être approuvée par PIIA.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Aucune

DESCRIPTION

Terrain

Le terrain visé par le projet de construction est constitué du lot 3 764 247 dont la superficie est de 401,5 m² (4322 pi²).

Le projet à construire se situe sur le côté sud-est de la rue Claude-Vivier, constitué de huit bâtiments, construits entre 2008 et 2010, laissant un seul terrain vacant, lequel fait l'objet du présent dossier. La limite arrière des terrains donne sur un boisé.

Milieu d'insertion

Les bâtiments existants sont des bâtiments unifamiliaux relativement luxueux, incorporant divers éléments architecturaux classiques. Les bâtiments sont similaires, avec certaines variations de leurs composantes. Le revêtement est en blocs de béton imitant la pierre et avec des toits en fausse mansarde au niveau du 3^e étage, revêtus de bardeaux d'asphalte.

L'implantation et l'apparence extérieure du projet

Le bâtiment sera implanté en mode isolé, avec une marge avant de 8,05 mètres (26' - 5"), et

aura une emprise au sol de 127,6 m², qui correspond à un ratio bâti/terrain de 31,8 %.

La composition architecturale du bâtiment projeté incorpore plusieurs caractéristiques ou composantes des bâtiments déjà construits.

L'aménagement du terrain

L'aménagement du terrain, notamment son aménagement paysager, est relativement minimal, similaire à celui de plusieurs bâtiments voisins et répond aux exigences normatives.

JUSTIFICATION

Analyse du projet

Le projet de construction s'intègre par une forte ressemblance aux bâtiments déjà construits sur cette rue, en reprenant des éléments de leur composition ou composantes, ainsi que les mêmes revêtements. On peut soulever la question si le projet n'avait pu s'affirmer avec au moins une nuance de contemporanéité, mais on convient que l'intégration du projet tel que proposé, dans son milieu immédiat, ne posera aucun problème.

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

La DDTET estime que, dans le contexte du tronçon de rue et des caractéristiques des bâtiments et aménagements le constituant, le projet répond de manière acceptable aux objectifs et critères du PIIA, et recommande au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de donner une suite favorable à la demande.

Analyse du CCU – 14 décembre 2021

M. Vladimir Ulman présente le projet et commente son contexte. Il n'y a pas de questions ni de commentaires

Recommandation du CCU – 14 décembre 2021

Le CCU se déclare unanimement favorable.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Aucun

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle, parce que l'objet du dossier concerne principalement l'approbation de l'apparence des travaux extérieurs projetés, selon les critères du PIIA.
Voir la grille d'analyse en pièce jointe.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Aucun

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Aucun

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Aucune

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Aucun

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs applicables dont les articles 347, 363.8 et 363.63 du *Règlement de zonage* (1700).

ARTICLE 347 OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DANS LES ZONES [...], H03-110, [...]

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

a) Créer un ensemble architectural homogène de qualité. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) dans l'ensemble de la zone visée, le style architectural comporte des points de ressemblance importants entre des bâtiments de même type et structure, de même, pour chaque type de bâtiments et de structure différents;
- ii) les matériaux choisis, leur nature et leur couleur sont présentés selon des patrons d'agencement harmonisé préétablis.

b) Créer une architecture de qualité supérieure. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) les matériaux de revêtement extérieur sont considérés comme étant des matériaux nobles;
- ii) leurs traitements et leurs agencements confèrent au bâtiment un tout de grande qualité.

c) Créer une architecture de paysage supportant le concept de la cité jardin. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) l'aménagement de toutes les cours comporte de fortes proportions d'arbres, d'arbustes, d'espaces gazonnés;
- ii) les plantations contribuent au renforcement des perspectives visuelles de qualité;
- iii) les plantations et les modulations de terrains créent une diversité d'expériences visuelles, par le biais de zones ouvertes et de zones « intimistes » fermées;
- iv) les plantations camouflent tous les éléments de nuisances visuelles et sonores sur chaque terrain et sur les terrains avoisinants.

d) Supporter l'extension des réseaux de parcs, d'espaces verts, de voies de promenade accessibles au public et à caractère public avec accès contrôlé ou non. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) le plan d'ensemble comprend des liens de promenade accessibles visuellement et physiquement entre les différentes rues et en liaison avec le réseau identifié au plan d'urbanisme de l'arrondissement de Verdun;
- ii) s/o (cours des habitations multiplex et multifamiliales);

- iii) les cours aménagées le long de voies de promenade municipales offrent un traitement harmonisé d'une propriété à l'autre et donnent vue sur un maximum de verdure.
- e) Aménager les espaces de stationnement de façon à diminuer leur impact visuel sur l'environnement naturel de l'Île. Les critères suivants doivent être respectés :
 - i) pour une habitation des classes d'usages « Habitation unifamiliale (h1) » et « Habitation familiale jumelée et contiguë (h2) », les accès sur rue aux espaces de stationnement privés doivent être regroupés et se faire sur les côtés de maisons de telle sorte à maximiser le nombre de cases de stationnement longitudinales existantes ou potentielles sur la rue;
 - ii) s/o (stationnements pour d'autres types d'habitation).
- f) Minimiser l'impact des constructions sur les terrains longeant le Fleuve. Les critères suivants doivent être respectés :
 - i) à partir de la rue, certaines percées visuelles sont offertes sur le fleuve Saint-Laurent;
 - ii) s/o (implantation des tours d'habitation);
 - iii) s/o (niveau du terrain d'une tour de plus de 6 étages).
- g) - j) s/o (critères visant des zones spécifiques, autres que H03-110).

ARTICLE 363.8 OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À [...] UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT D'INSERTION [...]

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) s/o (demande de permis de démolition)
- 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).

ARTICLE 363.63 OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION, D'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT OU UNE OPÉRATION DE REMBLAI OU DE DÉBLAI SUR UN TERRAIN SITUÉ EN TOUT OU EN PARTIE À MOINS DE 30 M D'UNE BERGE, D'UN BOIS, D'UN MILIEU HUMIDE OU D'UN COURS D'EAU INTÉRIEUR COMPRIS DANS L'ÉCOTERRITOIRE « LES RAPIDES DE LACHINE

Une demande de permis de construction, d'agrandissement ou de rénovation d'un bâtiment ou une opération de remblai ou de déblai portant sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 m d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur compris dans l'écoterritoire identifié au plan intitulé « Écoterritoire Les Rapides de Lachine », joint en annexe J au présent règlement doit respecter les objectifs et critères suivants :

- i) Conserver l'intégrité des écosystèmes par une gestion écologique et par la mise en valeur du patrimoine naturel;
- ii) Accentuer le potentiel récréotouristique en développant l'infrastructure nécessaire aux activités d'interprétation écologique et historique;
- iii) Favoriser les liens avec les pôles d'intérêt environnant comme le parc Angrignon et l'écoterritoire de la falaise Saint-Jacques, afin de mettre en valeur le secteur du sud de l'île de Montréal;
- iv) Maximiser la conservation des bois, des milieux humides et des cours d'eau intérieur en tenant compte de leurs valeurs écologiques;
- v) Intégrer l'utilisation du terrain ou de la construction à la berge, au bois, au milieu humide ou au cours d'eau intérieur en mettant ses caractéristiques en valeur;
- vi) Préserver la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de déblai ou de remblai;
- vii) Favoriser l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les berges, les bois, les milieux humides et les cours d'eau intérieurs;
- viii) Favoriser le maintien à l'état naturel d'une bande de protection riveraine d'une profondeur suffisante le long d'un cours d'eau intérieur, d'une berge et d'un milieu humide;
- ix) Favoriser le maintien ou l'amélioration du régime hydrique des cours d'eau.

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 : 2021-12-15

Sylvain THÉRIAULT
Chef de division urbanisme

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc ROULEAU
dir. developpement du territoire et etudes
techniques



Dossier # : 1215291005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ayant pour objet de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 42 étages et de 257 logements (Projet Symphonia phase 3), situé au 20, rue André-Prévost - lots vacants 5 173 532 et 5 173 533.

Il est recommandé :
d'approuver, en vertu des articles 347, 363.48, 363.72 et 363.75 du *Règlement de zonage* (1700), le plan d'implantation, les plans et les élévations A-050, A-051, A-100.1, A-100.2, A-300 et A-301 préparés par M. Roch Cayouette, architecte, et les plans de paysage AP-01 à AP-04, préparés par M. Bruno Dallas-Drouin, architecte paysagiste, puis déposés, estampillés et datés du 21 septembre 2021, par la Direction du développement du territoire et des études techniques, accompagnant une demande de permis de construction – bâtiment résidentiel de 42 étages, situé au 20, rue André-Prévost – lots vacants numéros 5 173 532 et 5 173 533 du cadastre du Québec.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2021-09-22 14:30

Signataire : Julien LAUZON

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1215291005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ayant pour objet de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 42 étages et de 257 logements (Projet Symphonia phase 3), situé au 20, rue André-Prévost - lots vacants 5 173 532 et 5 173 533.

CONTENU

CONTEXTE

Le propriétaire déposera sous peu une demande de construction d'un bâtiment résidentiel de 42 étages (phase 3), dernière phase du projet Symphonia. Le terrain est situé dans la zone H03-116 au niveau du *Règlement de zonage* (1700).

Une approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est nécessaire en vertu des articles suivants du *Règlement de zonage* (1700) :

- 347 : PIIA pour la zone H03-116;
- 363.48 : PIIA quant aux bâtiments d'une hauteur de plus de 6 étages et aux impacts éoliens et sur l'ensoleillement;
- 363.72 : PIIA quant à une aire de stationnement de plus de 10 cases;
- 363.75 : PIIA quant aux vues à protéger à partir du mont Royal.

La présente demande d'approbation des plans du projet de construction par PIIA est associée à la demande dérogation mineure – dossier n° 1215291008.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Aucune

DESCRIPTION

Terrain

Le terrain visé par la demande de dérogation et la demande de construction inclut les lots vacants 5 173 532 et 5 173 533 qui totalisent 17 068 mètres carrés.

Milieu d'insertion

Le projet de construction se réalisera sur le coin de la rue André-Prévost et du chemin de la Pointe-Sud. Il s'agit de la dernière tour d'une série de 3 phases, totalisant 5 bâtiments.

Le projet de construction et la proposition architecturale

Le bâtiment projeté s'élève sur 42 étages, incluant 2 étages d'équipements mécaniques. Il comporte quelques volumes plus bas près de la rue André-Prévost et son volume le plus

élevé se situe à l'arrière, près du terrain de golf.

La signature architecturale s'inscrit dans les dernières tours réalisées après Symphonia Sol (phase 1a). On y retrouve des articulations des volumes similaires et les 2 couleurs sont également présentes : le noir et le blanc. Sur la face sud, le volume bas (en blanc) se prolonge sur la tour et son empreinte se restreint plus il prend élévation. Du côté nord, ce volume blanc est plus massif et moins décomposé. Dans les 2 cas, les volumes "blancs" tranchent nettement avec le bloc monolithique de couleur noir, situé au cœur du bâtiment.

L'implantation du bâtiment vers l'arrière du terrain laisse la possibilité de plantations généreuses en cour avant et sur les côtés, alors qu'un plateau situé à l'arrière du bâtiment offre une percée visuelle vers le nord.

Matériaux

- Panneau de béton préfabriqué (blanc et noir fini granite)
- Revêtement métallique blanc, noir, bleu-noir et fini zinc
- Tympan de verre clair
- Garde-corps de verre clair ou noir (fumé)

Le bâtiment propose 257 logements, avec la répartition suivante :

- 60 logements de 1 chambre
- 139 logements de 2 chambres
- 58 logements de 3 chambres

Stationnement

La cour avant comporte un débarcadère en boucle et une aire de stationnement de 26 cases pour les visiteurs, dont une case pour les mobilités partagées et une borne de recharge pour véhicule électrique. Il y a 344 cases prévues sous le niveau du sol fini, à l'usage exclusif des propriétaires. L'accès au stationnement souterrain se fait par une rampe aménagée du côté chemin de la Pointe-Sud alors que le débarcadère peut être rejoint depuis la rue André-Prévost.

Le stationnement intérieur propose 34 cases de stationnement pour vélo et 276 espaces de rangement.

Aménagement paysager

L'aménagement paysager est conçu en espaces distincts allant de l'avant du terrain vers l'arrière de celui-ci avec le boisé, le pré, la dualité et le panorama. Le boisé entourera tout le bâtiment à l'avant et sur les côtés, de manière à le camoufler et à amoindrir la visibilité des issues et des accès véhiculaires menant au stationnement du sous-sol.

À ce jour, le relevé des arbres privés existants n'a pas encore été complété et l'impact de l'implantation du bâtiment sur ces arbres n'a pas été démontré.

L'implantation de l'entrée au stationnement entraîne l'abattage d'un arbre. On nous indique un total de 198 arbres sur le terrain. Trois zones de biorétention des eaux de surface sont localisées dans la cour avant et les détails de fonctionnement seront connus lors du dépôt des plans de génie civil. Les espaces de rétention servent essentiellement au drainage des surfaces gazonnées. D'autres mesures sont prévues pour les toitures, ce, à même le

bâtiment.

Espèces d'arbres à planter

- Amélanchier du Canada
- Bouleau noir
- Cornouiller à feuilles alternes
- Micocoulier occidental
- Tilleul à petites feuilles
- Épinette blanche
- Épinette de Norvège

Étude des vues depuis le mont Royal

Une évaluation de l'impact des constructions sur la vue à partir du mont Royal doit être effectuée lors de nouvelles constructions ou d'agrandissements sur plusieurs terrains de L'Île-des-Sœurs, dont la Pointe-Sud.

Dans le présent cas, la vue démontre que les volumes bas jusqu'au 10^e étage sont assez peu impactant au niveau du point de vue du belvédère Kondiaronk sur le mont Royal. La tour de 42 étages, elle, masque le fleuve sur toute sa hauteur, son profil atteignant la rive sud, tel qu'on peut le voir sur la vue déposée au cahier. Cependant, étant donné une composition architecturale dotée d'une volumétrie articulée et l'éloignement d'autres tours, l'impact est présent, mais limité.

Étude d'ensoleillement

L'étude d'ensoleillement démontre que le bâtiment a un impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines : sur le projet *Symphonia Pop* en début de journée et sur le projet sélection maison de retraite vers la fin de la journée. Avec le recul vers l'arrière, cette implantation est celle qui réduit l'impact au minimum.

Étude de l'impact éolien sur le terrain visé par le projet

L'étude démontre que l'implantation du projet a certains impacts et énonce les constats suivants :

- Les vents dominants sont du sud-ouest en été et du nord-est en période hivernale;
- Une accélération des vents est constatée aux 3 coins du nouveau bâtiment;
- Les fréquences d'inconfort excèdent la limite de 25 % dans le périmètre du bâtiment, mais pas sur les trottoirs des voies publiques;
- Le critère des rafales de 1% est également excédé aux 3 coins du bâtiment;
- Une accélération des vents est présente à la limite sud du parc Maynard-Ferguson. Les fréquences d'inconfort excèdent la limite de 10 % sur une petite surface du parc;
- Le modèle numérique est développé sans tenir compte du couvert végétal qui sera planté et qui va croître au cours des prochaines années. Ces plantations réduiront les impacts de manière à respecter les différents critères.

JUSTIFICATION

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DES ÉTUDES TECHNIQUES (DDTET)

Le professionnel au dossier relève l'absence d'un relevé des arbres privés existants dans la

documentation déposée. Ceci a pour conséquence de limiter la capacité à compléter le sommaire adéquatement. Les modifications apportées aux plans d'aménagement paysager ci-bas répondent directement aux préoccupations exprimés au requérant par la DDTET et à certains commentaires des membres du CCU. Suite à ces modifications, la DDTET recommande l'approbation des plans au conseil d'arrondissement.

Modifications aux plans d'aménagement paysager, après le CCU du 14 septembre 2021 :

- Ajout d'un minimum de 9 arbres le long de la limite nord (golf)
- Ajout de 8 espaces pour vélos près de l'entrée principale
- Ajout de quelques arbres autour de la boucle de virage du stationnement
- Réduction de la largeur du pavage d'asphalte dans la boucle de virage du stationnement et remplacement par du pavé de béton gris
- Ajout d'épinettes et position de l'éclairage au pourtour de l'espace de stationnement extérieur de 26 cases

ANALYSE PRÉLIMINAIRE DU CCU – 6 JUILLET 2021

Les intentions du promoteur sont passées en revue à l'aide des esquisses, perspectives, plans et élévations déposées. Les enjeux liés à la nécessité d'une dérogation mineure relative à la pente du terrain sont expliqués. Lorsque la demande formelle sera déposée, les membres porteront une attention particulière aux accès, à l'espace de stationnement et aux plantations, en favorisant les espèces indigènes

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU :

Des questions et commentaires sont faits en lien avec le respect des vues vers le fleuve, depuis le mont Royal. La DDTET exprime que bien que les tours soient hautes (40 étages et plus), il demeure un espacement entre celles-ci et le fleuve y est perceptible. Des membres apprécient la proposition architecturale. On demande cependant s'il serait possible de concentrer les entrées véhiculaires sur une même rue, du côté du Chemin de la Pte-Sud. En déplaçant les entrées de garage vers le chemin de la Pointe-Sud, le projet permettrait de retrouver deux emplacements de stationnement sur la rue André-Prévost. On se demande aussi si la butte peut être arasée. La DDTET explique que la dérogation porterait la pente à 5 %, au lieu des 3 % permises par le règlement. La différence de hauteur est d'environ 1,30 mètre entre un niveau de sol conforme et la surhauteur permise par la dérogation. Ça semble peu significatif sur un terrain de cette ampleur.

RECOMMANDATION DU CCU – 6 JUILLET 2021

Le CCU accueille généralement bien la proposition architecturale ainsi que le bien-fondé de la dérogation mineure. Cependant, un avis formel sera émis une fois que le dossier aura cheminé plus formellement, notamment avec les plans d'aménagement du terrain.

ANALYSE DU CCU – 14 SEPTEMBRE 2021

Rappel est fait des différentes composantes de la Pointe-Sud déjà érigées ou approuvées, ainsi que le contexte. On précise qu'il s'agit du dernier projet. L'architecture de ces projets est revue sommairement. La dérogation mineure recommandée à la dernière séance est rappelée.

L'implantation du projet, avec son stationnement excédant la tour, est commentée, et les statistiques passées en revue. Le parti architectural, les perspectives, le plan d'aménagement paysager, les détails des niveaux habitables, du stationnement et les études d'impacts sont montrés et commentés. Les informations les plus à jour fournies par le requérant (ex. détails d'éclairage) sont partagées aux membres.

La présentation se termine par le rappel de la recommandation et des critères.

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU :

Un membre questionne les rayons de braquage dans la boucle de revirement. On indique que cet enjeu a été relevé au requérant et on souhaite minimalement que le revêtement soit revu avec des pavés de béton sur la surlargeur. Certains indiquent que l'espace de stationnement pour visiteurs pourrait également être prévu à l'intérieur.

Un membre demande s'il est possible de prévoir des supports à vélo à l'extérieur. Ce commentaire sera communiqué au requérant.

Des membres déplorent qu'il y ait plus d'un accès véhiculaire. On souhaiterait aussi plus d'espace perméable.

On déplore que les arbres sur le stationnement soient de petit gabarit et de faible déploiement.

RECOMMANDATION DU CCU – 14 SEPTEMBRE 2021

Favorable à l'unanimité sous réserve de faire converger les deux entrées véhiculaires en une seule, à partir du chemin de la Pointe-Sud.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Aucun

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le site du projet sera végétalisé dans une proportion de 75 %.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Aucun

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Aucun

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Aucun

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CCU - 6 juillet 2021: analyse préliminaire

CCU - 14 septembre 2021: analyse et recommandation

CA - 5 octobre 2021: approbation des plans d'architecture et de paysage

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Le projet est soumis aux objectifs et critères d'évaluation suivants :

ARTICLE 347 OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE PERMIS VISANT UN PROJET D'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DANS LES ZONES H03-60, H03-87,

H03-88, H03-89, H03-91, H03-95, H03-98, H03-100, H03-101, H03-103, H03-105, H03-110, H03-111, H03-113, H03-114, H03-115, H03-116, ET H03-117

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

a) Créer un ensemble architectural homogène de qualité. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) dans l'ensemble de la zone visée, le style architectural comporte des points de ressemblance importants entre des bâtiments de même type et structure, de même, pour chaque type de bâtiments et de structures différentes;
- ii) les matériaux choisis, leur nature et leur couleur sont présentés selon des patrons d'agencement harmonisé préétablis.

b) Créer une architecture de qualité supérieure. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) les matériaux de revêtement extérieur sont considérés comme étant des matériaux nobles ;
- ii) leurs traitements et leurs agencements confèrent au bâtiment un tout de grande qualité.

c) Créer une architecture de paysage supportant le concept de la cité jardin. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) l'aménagement de toutes les cours comporte de fortes proportions d'arbres, d'arbustes, d'espaces gazonnés ;
- ii) les plantations contribuent au renforcement des perspectives visuelles de qualité ;
- iii) les plantations et les modulations de terrains créent une diversité d'expériences visuelles, par le biais de zones ouvertes et de zones « intimistes » fermées ;
- iv) les plantations camouflent tous les éléments de nuisances visuelles et sonores sur chaque terrain et sur les terrains avoisinants.

d) Supporter l'extension des réseaux de parcs, d'espaces verts, de voies de promenade accessibles au public et à caractère public avec accès contrôlé ou non. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) le plan d'ensemble comprend des liens de promenade accessibles visuellement et physiquement entre les différentes rues et en liaison avec le réseau identifié au plan d'urbanisme de l'arrondissement de Verdun ;
- ii) les cours des habitations multiplex et multifamiliales offrent des espaces ouverts en accessibles au public ;
- iii) les cours aménagées le long de voies de promenade municipales offrent un traitement harmonisé d'une propriété à l'autre et donnent vue sur un maximum de verdure.

e) Aménager les espaces de stationnement de façon à diminuer leur impact visuel sur l'environnement naturel de l'Île. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) pour une habitation des classes d'usages "Habitation unifamiliale (h1)" et "Habitation familiale jumelée et contiguë (h2)", les accès sur rue aux espaces de stationnement privés doivent être regroupés et se faire sur les côtés de maisons de telle sorte à maximiser le nombre de cases de stationnement longitudinales existantes ou potentielles sur la rue ;
- ii) pour les autres types d'habitation, les aires de stationnement extérieures et

les points d'accès véhiculaires intérieurs sont localisés à des endroits stratégiques et fortement camouflés par du paysagement de façon à minimiser leur visibilité et leur présence.

f) Minimiser l'impact des constructions et des aménagements sur les terrains longeant le Fleuve. Les critères suivants doivent être respectés :

i) à partir de la rue, certaines percées visuelles sont offertes sur le Fleuve St-Laurent ;

ii) les tours d'habitation offrent une forme compacte ou sont implantées perpendiculairement au Fleuve ;

iii) le niveau du terrain d'une tour de plus de 6 étages est relativement au même niveau que celui de la rue

iv) l'implantation et la hauteur du projet doivent être établies de manière à favoriser le maintien des percées visuelles existantes vers le Fleuve entre les bâtiments ou au-dessus d'un bâtiment, d'une clôture, d'un mur ou d'une haie.

g) Minimiser l'impact des tours d'habitation les unes envers les autres. Les critères suivants doivent être respectés :

i) l'implantation d'un bâtiment et l'aménagement d'une cour privée ou commune paysagère doivent assurer un maximum d'ensoleillement et une protection optimale contre les vents dominants ;

h) Offrir un pôle de services dans les secteurs résidentiels éloignés et minimiser son impact sur l'habitation périphérique. Les critères suivants doivent être respectés :

i) dans les zones H03-98 et H03-95, des points de services commerciaux de dépannage peuvent être offerts et concentrés dans un pôle minimisant les impacts sur les usages résidentiels ;

ii) le design des rues, trottoirs et placettes autour d'un pôle de services supporte les échanges conviviaux entre les résidents dans un environnement visible, sécuritaire et de bonne qualité d'aménagement ;

iii) les espaces commerciaux offrent davantage les services personnalisés et les produits raffinés que le strict dépanneur ;

iv) les espaces de stationnement aux fins commerciales sont éloignés et camouflés des usages résidentiels ;

v) les marges de recul des locaux commerciaux sont suffisantes pour permettre un aménagement paysager adéquat ;

vi) la réception de marchandises se fait par l'entrée principale du commerce ou à l'intérieur du garage du bâtiment principal.

i) et j) N/A

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

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

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

i) Tendre à ne pas générer d'impact éolien dont la vitesse moyenne au sol, calculée sur une base horaire, soit supérieure à 15 km/h en hiver et à 22 km/h en été, avec une fréquence de dépassement maximale correspondant à 25 % du

temps sur une voie publique et 10 % dans un parc, un lieu public et une aire de détente;

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

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

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

ARTICLE 363.72 OBJECTIFS ET CRITERES A RESPECTER PREALABLEMENT A TOUTE DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN STATIONNEMENT DE PLUS DE 10 CASES

Un PIIA visé à la sous-section 27 de la section 1 du chapitre 9 doit respecter les objectifs et les critères ci-après établis :

a) L'aménagement du stationnement doit contribuer à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur. Les critères suivants doivent être respectés :

i) Prioriser des matériaux de revêtement pour les cases et les allées de circulation qui ont un indice de réflectance solaire (IRS) d'au moins 29 et qui favorisent le drainage naturel;

ii) Si l'asphalte est utilisé en partie comme revêtement, favoriser une plantation d'arbres qui offre une canopée à maturité qui couvre un maximum de la surface asphaltée;

iii) Les fosses de plantation sont de dimensions suffisantes pour permettre la croissance des arbres à maturité et ont une profondeur adéquate de terre de plantation;

iv) Les grands stationnements sont morcelés en îlots comprenant un couvert végétal dense et des arbres;

v) Le nombre de cases est justifié, si celui-ci est supérieur au minimum exigé.

b) L'aménagement du stationnement doit contribuer au concept de développement durable. Les critères suivants doivent être respectés :

i) Les aires de stationnement extérieures sont fortement camouflées par du paysagement de façon à minimiser leur visibilité et leur présence;

ii) Un système de biorétention des eaux pluviales est favorisé si la taille du stationnement le permet;

iii) Favoriser l'usage de certaines cases pour les voitures électriques et les voitures d'autopartage.

c) L'aménagement du stationnement est conçu pour faciliter le transport actif. Les critères suivants doivent être respectés :

i) Pour les stationnements, des parcours piétonniers sécuritaires sont proposés pour faciliter l'accès au bâtiment, notamment en regard de l'accessibilité universelle;

ii) Des espaces pour vélos sont prévus et leur accès est sécuritaire;

- iii) Les lampadaires ont une hauteur proportionnée à l'échelle du site, mais suffisante pour assurer la sécurité des piétons;
- iv) Une interaction entre les aménagements publics et privés pour les cyclistes et les piétons est favorisée.

d) L'aménagement du stationnement vise à minimiser les nuisances aux terrains voisins où l'habitation est autorisée. Les critères suivants doivent être respectés :

- i) Une plantation adéquate est utilisée sur les lignes de lot limitrophe à un terrain où l'usage habitation est autorisée;
- ii) L'éclairage du stationnement est choisi de manière à minimiser la pollution lumineuse qui pourrait gêner les habitations voisines.

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

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

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

- i) La volumétrie du projet doit favoriser le maintien de l'intégrité des éléments significatifs du paysage tels que perçus depuis le point d'observation indiqué;
- ii) Le projet doit tendre à s'inscrire dans le paysage offert par les vues, par la légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique;
- iii) Le projet doit contribuer à l'enrichissement de la silhouette de la rive du fleuve et à la diversité des constructions qui y sont perceptibles;
- iv) Le projet doit favoriser l'espacement entre les bâtiments de manière à ne pas compromettre la perception visuelle continue de la rive du fleuve.

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

N/A

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

N/A

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2021-09-21

Sylvain THÉRIAULT
Chef de Division

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc ROULEAU
dir. développement du territoire et études
techniques



Dossier # : 1215999021

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une nouvelle construction multifamiliale (h4) de 26 étages comprenant 257 logements au 399, rue de la Rotonde, sur le lot 6 487 598.

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

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

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

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

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

Il est recommandé :

de ne pas approuver, suivant les articles 363.44, 363.48, 363.75, 363.81 et 363.82 du *Règlement de zonage* (1700), les plans et les élévations A-050, A-098, A-099, A-101 à A-108 et A-200 à A-204 (cahier 20-003-NEX-1-2021-09-28), préparés par Jean-Pierre Bart, architecte, datée du 25 août 2021 ainsi que les plans de paysage AP-00 à AP40 (Plans paysage_NEX 1) préparés par Maxime Brisebois, architecte paysagiste, afin de permettre une nouvelle construction multifamiliale (h4) de 26 étages comprenant 257 logements au 399, rue de la Rotonde, sur les lot 6 487 598..

Signataire :

Julien LAUZON

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1215999021

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une nouvelle construction multifamiliale (h4) de 26 étages comprenant 257 logements au 399, rue de la Rotonde, sur le lot 6 487 598.

CONTENU

CONTEXTE

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

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

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

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

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA21 210165 - d'adopter la déclaration suivante à l'égard des plus récentes intentions de développement de la parcelle vacante du « projet Pointe-Nord », laquelle est constituée des lots numéros 5 442 118 et 5 536 877 du cadastre du Québec (1216999017).

DESCRIPTION

Description

Le bâtiment proposé est composé de 26 étages distribués à l'intérieur d'une tour de 22

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

La typologie des logements est distribuée comme suit:

- 75 unités (29%) de 1 chambre à coucher;
- 22 unités (8,5%) de 1 chambre à coucher avec espace de bureau;
- 58 unités (22,5%) de 2 chambres à coucher;
- 74 unités (29%) de 2 chambres à coucher en coin;
- 28 unités (11%) de 3 chambres à coucher.

La salle mécanique sera intégrée à même le dernier niveau du toit de la tour qui ne sera pas comptabilisé au nombre d'étages puisque ce niveau sera d'une hauteur de moins de 2,3 m. De plus, les équipements mécaniques installés sur le toit seront dissimulés par des écrans s'harmonisant à l'architecture du bâtiment.

Terrain

Le terrain est composé d'une partie des lots 5 442 118 et 5 536 877 du cadastre du Québec.

Milieu d'insertion

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

1- Architecture et implantation

Le projet est situé dans la partie nord de l'Île-des-Sœurs sur les lots 5 442 118 et 5 536 877. Il s'agit de la dernière parcelle de terrain riverain à développer par les entreprises Proment Ltée. On y prévoit la construction de la tour NEX 1 située sur la partie riveraine de la parcelle. La superficie d'implantation au sol du bâtiment incluant la portion du stationnement souterrain hors-sol est de 2109 m². La superficie du terrain est de 7029 m² et le rapport d'implantation au sol est de 30%.

Le bâtiment est composé d'un basilaire de 4 étages sur lequel est érigée une tour de 22 étages, pour un total de 26 étages de 78 mètres de hauteur. La superficie des étages situés au-dessus du basilaire est d'environ 895 m².

Matériaux de revêtement

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

Les matériaux de revêtement proposés sont les suivants:

- béton préfabriqué gris foncé et panneaux d'aluminium de couleur fusain pour les étages

composant la tour;

- béton préfabriqué gris pâle et gris pour les étages du basilaire;

Traitement des façades

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

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

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

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

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

Accès véhiculaire et stationnements

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

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

Collecte des matières résiduelles

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

Percées visuelles et points de vue

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

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

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

Entrée de ville

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

2- Aménagements

Aménagement paysager

Le site Nex est globalement couvert à 58 % d'espaces verts (Nex 1 et Nex 2);

- Nex 1 : 68 % d'espaces verts (incluant le toit du basilaire);
- Nex 2 : 54 % d'espaces verts.

Il est prévu d'abattre 41 arbres sur le site du NEX 1. Le plan d'aménagement paysager illustre la plantation d'environ 115 arbres et arbustes feuillus sur le site et un alignement de 13 arbres le dans le prolongement de la rue de la Rotonde à la hauteur du site. Le couvre-sol sera principalement composé de gazon et d'aires de plantation composées d'arbustes, de vivaces et de graminées.

Infrastructures vertes et rétention des eaux de ruissellement

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

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

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

Agriculture urbaine

Une aire dédiée à l'agriculture urbaine est prévue sur le site du NEX 1 entre le passage public et l'aire de détente (piscine, pergola, jeu de pétanques) située dans la cour arrière. Cet espace sera composé de 22 bacs d'une dimension de 2,8 m² chacun pour les plantations potagères. De plus, une douzaine d'arbres fruitiers entourera cet espace qui sera muni des tables et d'un cabanon de rangement équipé d'une sortie d'eau pour l'arrosage.

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

lot, à l'ouest du bâtiment Nex 2.

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

Aménagements sur le toit du basilaire

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

Revêtement des espaces minéralisés

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

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

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

Alignements d'arbres

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

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

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

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

Déplacements piétonniers et cyclables

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

Déplacements véhiculaires

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

Le prolongement de la rue de la Rotonde se termine en tête-de-pipe et ne débouche pas sur

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

Accessibilité universelle

Les sentiers ainsi que l'espace commun du NEX 1 seront accessibles universellement. Toutefois, la partie du sentier située entre l'espace commun et le parc linéaire sera dotée d'un escalier vu la dénivellation importante à cet endroit.

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

Étude d'ensoleillement

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

Étude des impacts sonores

L'étude des impacts sonores doit être mise à jour puisqu'elle a été rédigée en juin 2018 et qu'elle a été effectuée alors que le nouveau pont Samuel-De Champlain n'était pas encore ouvert. D'ailleurs, selon les conclusions de l'étude, le niveau sonore à 1,5 m de hauteur aux abords du bâtiment proposé serait de 54 à 61 dBA leq 24 h, alors qu'il ne doit pas dépasser 55 dBA leq 24h, dans les espaces de détente.

La plantation d'arbres contribuera à réduire le niveau sonore provenant de l'autoroute. Les travaux de la gare REM étant en cours d'exécution ne permettent pas de procéder avec de nouvelles mesures des impacts sonores. Une mise à jour des mesures et de l'étude des impacts sonores devrait être effectuée une fois les travaux de la gare du REM sont complétés.

Étude des impacts éoliens

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

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

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

2- **Article 363.48** - OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DE PLUS DE SIX ÉTAGES (6) OU PLUS DE VINGT-TROIS MÈTRES (23 M) DONT LA HAUTEUR DÉPASSE DE LA MOITIÉ LA

HAUTEUR MOYENNE EN MÈTRES DES BÂTIMENTS CONFORMES AU RÈGLEMENT DE ZONAGE SITUÉS DANS UN RAYON DE 50 M. ;

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

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

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

JUSTIFICATION

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, la DDTET considère que le projet répond favorablement à l'ensemble des autres

objectifs et critères du PIIA s'appliquant à celui-ci.

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

Séance du 14 décembre 2021

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

ASPECT(S) FINANCIER(S)

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

MONTRÉAL 2030

Le projet contribue dans une certaine mesure à l'atteinte des priorités du Plan stratégique Montréal 2030 suivantes:

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

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CA extraordinaire: 10 janvier 2022.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un PIIA visé à la sous-section 19 de la section 1 du chapitre 9 doit

respecter les objectifs et les critères ci-après établis :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Le projet doit favoriser le maintien de percées visuelles vers le mont-Royal entre les bâtiments existants et le projet lors du parcours sur le pont Champlain depuis la rive sud vers l'île de Montréal;

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

iii) Le projet doit contribuer à enrichir la qualité du paysage emblématique formé par le massif du mont Royal et la silhouette du centre-ville de Montréal, tout en

leur étant subordonné.

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

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

OBJECTIFS APPLICABLES À TOUTES LES AIRES D'AMBIANCE

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

CRITÈRES APPLICABLES À TOUTES LES AIRES D'AMBIANCE

- i) Favoriser une expression architecturale audacieuse et innovante, non répétitive, signalant également les parties élevées et plus visibles des bâtiments;
- ii) Prévoir des dégagements et espacements entre les volumes construits permettant de mettre en valeur une percée visuelle vers un bâtiment significatif, une composante patrimoniale, une place publique, la station de train de l'Île-des-Sœurs du Réseau express métropolitain (REM), le fleuve Saint-Laurent, le mont Royal, le pont Samuel-De Champlain ou le centre-ville, par exemple;
- iii) Varier les volumes des murs latéraux afin d'éviter les longs corridors construits;
- iv) Tendre à signaler les différentes portions d'un bâtiment, notamment le basilaire versus le volume principal, par des caractéristiques architecturales distinctes;
- v) Par l'architecture, distinguer les entrées principales et les différencier les accès en fonction des usages;
- vi) Afin de maximiser l'intimité et de protéger contre le vent et les intempéries, favoriser des balcons partiellement encaissés dans le volume du bâtiment ou totalement encaissés lorsque situés dans l'un des niveaux du basilaire;

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

- xxi) Favoriser le verdissement, la biodiversité et la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain avec la plantation de diverses strates végétales et d'espèces indigènes, tant feuillus que conifères, adaptées à la zone climatique et aux conditions spécifiques du site;
- xxii) Favoriser des couvre-sols, autre que le gazon ou autre monoculture, comme mesure de verdissement des terrains;
- xxiii) Favoriser la plantation d'alignement d'arbres le long des voies publiques ou des passages privés ou publics proposés;
- xxiv) Favoriser la création d'une zone tampon paysagée sur les terrains adjacents à l'emprise autoroutière;
- xxv) Mettre de l'avant des mesures vertes de rétention des eaux de ruissellement, en prévoyant d'importantes portions de sol perméable d'une épaisseur minimale de 1 mètre et l'aménagement de noues ou d'espaces en dépression, composés de sols perméables et verdis visant à faciliter la rétention d'eau, l'infiltration de l'eau dans le sol et l'amélioration de la qualité de l'eau rejetée à l'égout ou au fleuve Saint-Laurent;
- xxvi) Afin de favoriser les sols perméables, limiter l'implantation des sous-sols, garages ou autres constructions qui outrepassent les limites d'implantation des volumes extérieurs d'un bâtiment;
- xxvii) Favoriser des aménagements dédiés à l'agriculture, directement au sol, en bacs ou en toiture;
- xxviii) Favoriser l'aménagement d'un espace pour le dépôt des bacs de la collecte des matières résiduelles et recyclables minimisant les impacts; notamment la visibilité, les odeurs, et les conflits avec les passages, places ou les terrasses de commerces;
- xxix) Préconiser un mobilier urbain harmonisé, adapté à la largeur des passages et voies partagées, incluant des lampadaires à faible consommation, conçus à l'échelle du piéton et pour limiter la pollution lumineuse;
- xxx) Minimiser le nombre, l'implantation et l'impact des voies de circulation véhiculaire sur le site;
- xxxi) Éviter l'aménagement d'impasse ou de cul-de-sac dans l'aménagement des voies de circulation véhiculaire sur le site;
- xxxii) Préconiser des aires de livraison situées à l'intérieur du bâtiment dont les voies d'accès sont peu visibles en les localisant en cour latérale;
- xxxiii) Préconiser l'aménagement des rampes d'accès à l'intérieur des bâtiments;
- xxxiv) Réduire l'impact et le nombre des voies d'accès sur les sites en les mutualisant avec les accès des terrains adjacents.

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

- a) Prévoir une architecture de qualité et marquée d'audace, prenant en compte la visibilité du secteur, notamment pour un bâtiment de plus grande hauteur;
- b) Assurer la protection des corridors visuels vers le fleuve en assurant un encadrement des implantations et gabarits construits;
- c) Mettre en valeur les sites archéologiques existants et ses composantes, le cas échéant;

- d) Mettre en valeur le parcours riverain;
- e) Favoriser une interface construite pour marquer la porte d'entrée côté nord de la station de train du REM;
- f) Favoriser les circulations piétonnes à l'intérieur de l'aire d'ambiance.

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

- i) Orienter les volumes construits afin de mettre en valeur les percées visuelles vers le fleuve Saint-Laurent, la Rive-Sud et le centre-ville;
- ii) Éviter l'implantation de bâtiments masquant les vues vers le fleuve depuis le boulevard René-Lévesque, aux abords ou sous le pont Samuel-De Champlain;
- iii) Favoriser un projet immobilier structurant comportant un bâtiment repère de plus forte hauteur et d'autres de moindre gabarit qui permettront d'animer la façade avec la station de train du REM et la relation avec la rue Jacques-Le Ber et le boulevard René-Lévesque;
- iv) Préconiser une marge entre 4 et 7 mètres le long de la rue Jacques-Le Ber;
- v) Préconiser une marge minimale de 4 mètres le long du boulevard René-Lévesque;
- vi) Favoriser les usages non résidentiels pouvant animer le rez-de-chaussée des bâtiments situés le long de la rue Jacques-Le Ber et sa jonction avec le boulevard René-Lévesque;
- vii) Prévoir des mesures afin de limiter les nuisances liées à l'emprise autoroutière, notamment; l'insonorisation des façades, l'utilisation de vitrage de triple épaisseur et le choix de l'emplacement des chambres par rapport à la source des bruits, vibrations et poussières;
- viii) Préconiser l'intégration d'un espace dégagé et d'accès public en relation avec le parcours riverain;
- ix) Améliorer l'interface paysager du parcours riverain et favoriser la connexion avec celui-ci;
- x) Assurer la protection et la mise en valeur du site archéologique de la sépulture autochtone et ses abords, en privilégiant des aménagements de surface et en évitant les déblais ou les remblais et les constructions;
- xi) Dans le cadre d'un projet immobilier ou d'aménagement, si la nature des découvertes le justifie, préconiser la mise en valeur du patrimoine archéologique;
- xii) Privilégier les accès véhiculaires sur les rues Jeanne-Le Ber et de la Rotonde;
- xiii) Privilégier un passage piétonnier permettant de rejoindre la rive du fleuve d'une largeur minimale de 3 mètres, à partir de la jonction avec l'entrée de la station de train du REM;
- xiv) Privilégier l'implantation de deux îlots construits distincts et séparés d'une voie partagée dans le prolongement de la rue de la Rotonde.

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

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

OBJECTIFS

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

CRITÈRES

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

nombre de véhicules requis par logement;
x) Réduire et rationaliser les circulations et les aménagements
véhiculaires afin de prioriser les autres modes de déplacements
plus actifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Éric MASSIE
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Sylvain THÉRIAULT
Chef de division urbanisme

Le : 2021-12-16

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc ROULEAU
dir. développement du territoire et études
techniques



Dossier # : 1215999022

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une opération cadastrale visant à créer les lots 6 334 184, 6 334 185, 6 487 598 et 6 487 599 du cadastre du Québec.

Il est recommandé:
d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une opération cadastrale visant à créer les lots 6 334 184, 6 334 185, 6 487 598 et 6 487 599 du cadastre du Québec tel qu'illustré au plan cadastral à l'Annexe A préparé par Eric Chalifour, arpenteur-géomètre, en date du 28 août 2019.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2021-12-21 10:07

Signataire : Julien LAUZON

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1215999022

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une opération cadastrale visant à créer les lots 6 334 184, 6 334 185, 6 487 598 et 6 487 599 du cadastre du Québec.

CONTENU

CONTEXTE

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

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

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

Afin de réaliser la construction du bâtiment, les lots 5 442 118 et 5 536 877 doivent être subdivisés afin de formaliser le découpage des terrains où sont prévues les nouvelles constructions et afin de créer l'emprise de la rue qui sera cédée suite à son aménagement par le constructeur-propriétaire tel qu'il est prévu à l'article 25 du *Règlement de lotissement* (1751).

L'opération cadastrale permettra la création des lots 6 334 184, 6 334 185, 6 487 598 et 6 487 599 à même les lots no. 5 442 118 et 5 536 877. Le bâtiment NEX 1 sera implanté sur le lot 6 487 598 alors que l'implantation du bâtiment de la deuxième phase du projet (NEX 2) est prévue sur le lot 6 487 599. L'emprise de la rue est formée par le lot 6 334 185.

Enfin, l'opération cadastrale est assujettie aux objectifs et critères du PIIA de l'article 29.11 du *Règlement de lotissement* (1751) portant sur un terrain compris dans un secteur d'intérêt archéologique lors de la création d'une emprise publique.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

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

DESCRIPTION

L'opération cadastrale vise à créer les lots 6 334 184, 6 334 185, 6 487 598 et 6 487 599 à même les lots 5 442 118 et 5 536 877. Le bâtiment NEX 1 sera implanté sur le lot 6 487 598 alors que l'implantation du bâtiment de la deuxième phase du projet (NEX 2) est prévue sur le lot 6 487 599. L'emprise de la rue est formée par le lot 6 334 185. Le lot 6 334 184 est créé pour un futur projet de construction (Bloc H).

Les superficies des lots sont les suivantes :

- 6 334 184 (Bloc H) – 4 905,5 m²;
- 6 334 185 (emprise de rue qui sera cédée) – 3019,3 m²;
- 6 487 598 (NEX 1) – 7022,9 m²;
- 6 487 599 (NEX 2) – 7901,1 m²;

JUSTIFICATION

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

La DDTET recommande la demande d'opération cadastrale visant à créer les lots 6 334 184, 6 334 185, 6 487 598 et 6 487 599 du cadastre du Québec.

Le concept du prolongement de la rue de la Rotonde a fait l'objet de validations avec les services de l'arrondissement et répond aux considérations suivantes:

- Éviter toute connexion véhiculaire avec le boulevard René-Lévesque;
- Assurer la connexion des parcours actifs vers le boulevard René-Lévesque;
- Permettre un aménagement commémoratif ou écologique;
- Minimiser les surfaces minéralisées et imperméables.

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

Séance du 14 décembre 2021

Le CCU recommande à l'unanimité d'approuver la demande d'opération cadastrale par PIIA, conformément aux éléments soulevés par la DDTET.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

N/A

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 20, aux engagements en changements climatiques et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce que l'objet du dossier ne concerne que l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une opération cadastrale.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CA extraordinaire - 10 janvier 2022.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

Règlement sur le lotissement no. 1751

ARTICLE 29.11 (RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 1751) OBJECTIFS ET CRITÈRES À RESPECTER PRÉALABLEMENT À UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT PORTANT SUR UN TERRAIN COMPRIS DANS UN SECTEUR D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE LORS DE LA CRÉATION D'UNE EMPRISE PUBLIQUE

Une demande de permis de lotissement visant la création d'une emprise publique sur un terrain compris dans un secteur d'intérêt archéologique, identifié au plan intitulé « Les secteurs d'intérêt archéologique », déposé à l'annexe G du Règlement de zonage 1700 doit respecter les objectifs et critères suivants :

- i) Préserver tout emplacement où un potentiel archéologique a été identifié en évitant autant que possible que l'emprise publique soit localisée sur un tel emplacement;
- ii) Prendre en considération la stratégie d'intervention établie dans le cadre de l'étude archéologique, s'il y a lieu;

- iii) Favoriser la récupération et la mise en valeur des vestiges archéologiques.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Éric MASSIE
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2021-12-16

Sylvain THÉRIAULT
Chef de division urbanisme

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc ROULEAU
dir. développement du territoire et études
techniques



Dossier # : 1218286009

Unité administrative responsable : Arrondissement Verdun , Direction des services administratifs , Direction

Niveau décisionnel proposé : Conseil d'arrondissement

Charte montréalaise des droits et responsabilités : -

Projet : -

Objet : Avis de motion et dépôt d'un projet de règlement -Règlement autorisant un emprunt de 3 275 000 \$ pour la réalisation de travaux d'aménagement de divers parcs, pistes cyclables, terrains de jeux et de mise en valeur des berges

Avis de motion est donné par le [*indiquer le titre (le conseiller ou la conseillère) suivi du nom du membre du conseil*] de l'inscription pour adoption à une séance subséquente du conseil d'arrondissement du règlement intitulé « *Règlement autorisant un emprunt de 3 275 000 \$ pour la réalisation de travaux d'aménagement de divers parcs, pistes cyclables, terrains de jeux et de mise en valeur des berges* », lequel est déposé avec le dossier décisionnel.

Considérant l'avis de motion donné à la présente séance;

Il est recommandé :

de prendre acte du dépôt du projet de règlement intitulé « *Règlement autorisant un emprunt de 3 275 000 \$ pour la réalisation de travaux d'aménagement de divers parcs, pistes cyclables, terrains de jeux et de mise en valeur des berges* ».

Signé par Julien LAUZON **Le** 2021-12-22 11:28

Signataire : Julien LAUZON

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

IDENTIFICATION Dossier # :1218286009

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction des services administratifs , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	-
Projet :	-
Objet :	Avis de motion et dépôt d'un projet de règlement -Règlement autorisant un emprunt de 3 275 000 \$ pour la réalisation de travaux d'aménagement de divers parcs, pistes cyclables, terrains de jeux et de mise en valeur des berges

CONTENU

CONTEXTE

Depuis 2005, le conseil d'arrondissement peut adopter un règlement d'emprunt afin de permettre la réalisation des objectifs inscrits au programme triennal d'immobilisations de l'arrondissement (PTI).

À noter qu'à partir de cette année (2021), la Ville de Montréal a décidé d'élaborer des programmes sur un horizon plus long, soit un programme décennal d'immobilisations (PDI).

Malgré cette planification à plus long terme, les règlements d'emprunt visent, comme par le passé, les trois prochaines années.

Ainsi, le programme décennal d'immobilisations de l'arrondissement de Verdun prévoit une somme de 3 275 000 \$ pour 2022-2024 pour la réalisation de travaux d'aménagement de divers parcs, pistes cyclables, terrains de jeux et de mise en valeur des berges. Le financement de ces investissements se fera par règlement d'emprunt.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA21 210248 - 25 novembre 2021 - Adoption du PDI 2022-2031 par le conseil d'arrondissement de Verdun. (1218286006)

DESCRIPTION

Le présent dossier a pour but de donner un avis de motion visant l'adoption d'un règlement d'emprunt de 3 275 000 \$ pour le financement de la réalisation de travaux d'aménagement de divers parcs, terrains de jeux et mise en valeur des berges de l'arrondissement de Verdun. Cet emprunt comprendra les honoraires professionnels, les frais et honoraires d'études, de conception et de surveillance des travaux ainsi que les autres dépenses incidentes et

imprévues s'y rapportant.

Le terme de l'emprunt ne devra pas excéder vingt (20) ans. Les dépenses relatives à ce règlement d'emprunt seront à la charge des citoyens de l'arrondissement selon les modalités prévues à l'article 4 du règlement.

JUSTIFICATION

L'autorisation du règlement d'emprunt est la première étape essentielle pour la réalisation des travaux du programme décennal d'immobilisations (PDI).

Conformément à l'article 148 paragraphe 2 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec*, (RLRQ, chapitre C-11.4), les arrondissements bénéficient de toutes les exemptions de la procédure référendaire dont bénéficie la Ville. Ainsi, ne sont pas assujetties à l'approbation, des personnes habiles à voter les règlements dont l'objet est l'exécution de travaux permanents d'aménagement de parcs ou de berges; l'exécution de travaux permanents de pavage, chaînes de rues, trottoirs, éclairage et signalisation routière ainsi que la confection de plans et devis.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Des dépenses totales au montant de 3 275 000 \$ sont prévues dans le cadre du programme décennal d'immobilisations (PDI) 2022-2031 pour la réalisation de travaux d'aménagement de divers parcs, terrains de jeux et de mise en valeur des berges.

Le montant à financer par emprunt s'établit comme suit :

Investissement(s) net(s) 3 275 000 \$

MOINS :

Dépôt(s) de promoteurs 0 \$

Contrib. budget de fonct. ou affectation de surplus 0 \$

Subvention(s) déjà encaissé(es) 0 \$

Montant à financer par emprunt 3 275 000 \$

Le règlement d'emprunt ne vise pas à financer une dépense qui fera l'objet d'une subvention gouvernementale.

Aspect budgétaire: Les budgets sont prévus au présent programme décennal d'immobilisations (PDI)

Projet 34512 (Programme d'amélioration des aires de jeux et des places publiques)

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 en ce qui a trait aux priorités suivantes du *Plan stratégique Montréal 2030* :

1- Enraciner la nature en ville, en mettant la biodiversité, les espaces verts, ainsi que la gestion et le développement du

patrimoine naturel riverain et aquatique au coeur de la prise de décision;

12.12- Miser sur la transparence, l'ouverture et le partage des données ainsi que

l'appropriation des technologies émergentes pour améliorer la prise de décision individuelle et collective

19 Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à

leurs besoins;

20. Accroître l'attractivité, la prospérité et le rayonnement de la métropole.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Ces travaux visent à améliorer de façon marquée la mise aux normes, l'accessibilité et la sécurité dans les parcs et espaces verts de l'arrondissement de Verdun.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Avis de motion dépôt d'un projet de règlement au conseil d'arrondissement du 10 janvier 2022;

- Adoption du règlement d'emprunt au conseil d'arrondissement du 1^{er} février 2022;
- Approbation du règlement d'emprunt par le ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH);
- Avis public d'entrée en vigueur du règlement d'emprunt.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Aurelie GRONDEIN)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Simona STOICA STEFAN
Conseillère en gestion des ressources
financières

ENDOSSÉ PAR

Annick DUCHESNE
Directrice Direction Services administratifs

Le : 2021-12-16



Dossier # : 1211357002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Édicter une ordonnance relative aux travaux d'amélioration et d'adaptation reliés à l'accessibilité universelle du Centre Marcel-Giroux afin de permettre la réalisation des travaux intérieurs seulement par l'entrepreneur général Afcor Construction inc. en dehors des heures permises par la réglementation.

Il est recommandé :

1. d'autoriser l'entrepreneur général *Afcor Construction inc.* à réaliser des travaux de construction **intérieurs seulement** en dehors des périodes permises par la réglementation, les soirs et fins de semaine, selon l'horaire de travail suivant : du lundi au vendredi, entre **5 h et 21 h**, et les samedis et dimanches, entre **7 h et 17 h**, le tout dans le cadre du projet d'amélioration et d'adaptation reliés à l'accessibilité universelle du Centre Marcel-Giroux, situé au 4501, avenue Bannantyne, dans l'arrondissement de Verdun.

Cette autorisation sera effective dès le **11 janvier 2022** et ce jusqu'au **30 juin 2022** et pourra être révoquée en tout temps sur avis de 48 heures;

2. d'édicter l'ordonnance à cet effet.

Signé par Julien LAUZON **Le** 2021-12-21 17:48

Signataire :

Julien LAUZON

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1211357002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division des études techniques
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Édicter une ordonnance relative aux travaux d'amélioration et d'adaptation reliés à l'accessibilité universelle du Centre Marcel-Giroux afin de permettre la réalisation des travaux intérieurs seulement par l'entrepreneur général Afcor Construction inc. en dehors des heures permises par la réglementation.

CONTENU

CONTEXTE

Le règlement faisant l'objet de la présente ordonnance est le *Règlement sur la propreté, les nuisances et les parcs de l'arrondissement de Verdun* (RCA10 210012).
 Ce règlement prévoit à son article 41.10 (Chapitre V. BRUIT) que :

41.10 Constitue une nuisance et est prohibé, pour une personne, le fait :

d'exécuter, de faire exécuter ou de permettre que soient exécutés des travaux de construction, de modification, de réparation ou de démolition d'un bâtiment ou d'une structure de façon à troubler la paix et la tranquillité des occupants des bâtiments adjacents, entre 21 h et 7 h du lundi au vendredi et entre 17 h et 8 h le samedi et le dimanche à moins d'être autorisé par une ordonnance du conseil de l'arrondissement, à l'endroit et à la période qui y sont prévus;

Les travaux d'amélioration et d'adaptation reliés à l'accessibilité universelle du Centre Marcel-Giroux, ont officiellement débuté le 29 novembre 2021 et se poursuivront jusqu'à l'été 2022.

Le 7 décembre 2021, l'entrepreneur général *Afcor Construction inc.* a fait une demande d'autorisation par courriel à la Division de l'ingénierie de l'arrondissement de Verdun, afin de débiter ses travaux plus tôt.

Il est recommandé d'autoriser l'entrepreneur général *Afcor Construction inc.* à réaliser des travaux de construction **intérieurs seulement** en dehors des périodes permises par la réglementation, les soirs et fins de semaine, selon l'horaire de travail suivant :

Du lundi au vendredi, entre **5 h et 21 h**, et les samedis et dimanches, entre **7 h et 17 h**, le tout dans le cadre du projet d'amélioration et d'adaptation reliés à l'accessibilité universelle du Centre Marcel-Giroux, située au 4501, avenue Bannantyne, dans l'arrondissement de Verdun.

Cette autorisation sera effective dès le **11 janvier 2022** et ce jusqu'au **30 juin 2022** et

pourra être révoquée en tout temps sur avis de 48 heures d'ici là.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CM21 1173 - 27 septembre 2021 - Accorder un contrat à *Afcor Construction inc.* pour l'exécution des travaux d'amélioration et d'adaptation reliés à l'accessibilité universelle du Centre Marcel-Giroux, situé au 4501, avenue Bannantyne, dans l'arrondissement de Verdun - Dépense totale de 1 986 193,13 \$, taxes, contingences et incidences incluses - Appel d'offres public IMM-15602 (7 soum.). (1218946003)

DESCRIPTION

Autoriser l'entrepreneur général *Afcor Construction inc.* à réaliser des travaux de construction **intérieurs seulement** en dehors des périodes permises par la réglementation, les soirs et fins de semaine, selon l'horaire de travail suivant :

Du lundi au vendredi, entre **5 h et 21 h**, et les samedis et dimanches, entre **7 h et 17 h**, le tout dans le cadre du projet d'amélioration et d'adaptation reliés à l'accessibilité universelle

du Centre Marcel-Giroux, situé au 4501, avenue Bannantyne, dans l'arrondissement de Verdun.

JUSTIFICATION

Les travaux à réaliser créent des contraintes à la fois pour les utilisateurs et utilisatrices ainsi que pour le personnel du Centre Marcel-Giroux : bruit, coupures ponctuelles du courant électrique et de l'alimentation en eau, etc. Certains travaux **intérieurs seulement** plus contraignants pourraient être réalisés plus tôt par l'entrepreneur général afin de minimiser les impacts sur les activités régulières du Centre Marcel-Giroux, notamment celles du Centre de la petite enfance (CPE) qui débutent dès 7 h les jours de semaine.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

s.o

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques ou aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle vu la nature du dossier.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

s.o

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

s.o

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

s.o

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Cette ordonnance sera valide à partir du **11 janvier 2022** et ce jusqu'au **30 juin 2022**, mais pourra être révoquée en tout temps sur avis de 48 heures.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs, notamment le *Règlement sur la propreté, les nuisances et les parcs de l'arrondissement de Verdun* (RCA10 210012).

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jean-Pierre GAUTHIER
Gestionnaire immobilier

ENDOSSÉ PAR

Jean CARDIN
chef de division

Le : 2021-12-16

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc ROULEAU
dir. développement du territoire et études
techniques



Dossier # : 1228225001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction des services administratifs , Division des ressources humaines
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Nommer Madame Annick Duchesne, directrice des services administratifs de l'arrondissement de Verdun, à titre de directrice d'arrondissement intérimaire pour la durée de l'absence de Monsieur Julien Lauzon.

Il est recommandé:
de nommer Madame Annick Duchesne, directrice des services administratifs de l'arrondissement de Verdun, à titre de directrice d'arrondissement intérimaire pour la durée de l'absence de Monsieur Julien Lauzon.

Signé par André LAVOIE **Le** 2022-01-05 14:23

Signataire : André LAVOIE

c/d ress.hum.& fin.<<arr.<60000>>
Verdun , Direction des services administratifs

IDENTIFICATION**Dossier # :1228225001**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction des services administratifs , Division des ressources humaines
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Nommer Madame Annick Duchesne, directrice des services administratifs de l'arrondissement de Verdun, à titre de directrice d'arrondissement intérimaire pour la durée de l'absence de Monsieur Julien Lauzon.

CONTENU**CONTEXTE**

Monsieur Julien Lauzon, dû à des raisons médicales, est actuellement en absence temporaire de son poste de directeur de l'arrondissement de Verdun, et ce, depuis le 29 décembre 2021. À cet effet, Madame Annick Duchesne, directrice des services administratifs de l'arrondissement de Verdun, doit être désignée pour le remplacer pour la durée de son absence.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**DESCRIPTION**

Il est donc recommandé de nommer Madame Annick Duchesne, directrice des services administratifs de l'arrondissement de Verdun, à titre de directrice d'arrondissement intérimaire pour la durée de l'absence de Monsieur Julien Lauzon.

JUSTIFICATION

Afin de répondre aux besoins opérationnels, il est nécessaire de nommer Madame Annick Duchesne à titre de directrice intérimaire avec tous les pouvoirs rattachés à la fonction de directrice d'arrondissement de la Direction de l'arrondissement de Verdun, pour la durée de l'absence de Monsieur Julien Lauzon.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Le salaire annuel a été établi par la Division de la rémunération du Services des ressources humaines et correspond à la *Politique régissant la rémunération des cadres* de la Ville de Montréal.

MONTRÉAL 2030**IMPACT(S) MAJEUR(S)**

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Un communiqué sera transmis aux employés de l'arrondissement.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Stéphanie BRIAND
Secrétaire de direction

ENDOSSÉ PAR

Noemie PICHE-LEBLANC
agent(e) conseil en ressources humaines

Le : 2022-01-05