

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du lundi 6 juin 2022

Résolution: CA22 19 0133

---

**Adoption d'un second projet de résolution - PPCMOI afin d'autoriser la démolition de bâtiments, la construction, la transformation et l'occupation visant un projet d'habitation situé au 685-687, 9<sup>e</sup> Avenue**

ATTENDU le premier projet de résolution numéro CA22 19 0102 adopté à la séance du conseil d'arrondissement du 2 mai 2022;

ATTENDU l'assemblée publique de consultation tenue le 18 mai 2022;

Il est proposé par Michèle Flannery

appuyé par Younes Boukala

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002), le second projet de résolution autorisant la démolition de bâtiments, la construction, la transformation et l'occupation visant un projet d'habitation, situé au 685-687, 9<sup>e</sup> Avenue aux conditions suivantes :

**CHAPITRE I**

**TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique à la zone R-332 délimitée sur le plan de son annexe A intitulé « Territoire d'application », identifiée sur le plan de zonage de l'annexe A du *Règlement sur le zonage* (2710) de l'arrondissement de Lachine.

**CHAPITRE II**

**AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire identifié à l'article 1, la démolition, la construction, la transformation et l'occupation des bâtiments ainsi que l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger :

1° aux articles 4.14.4.16, 4.14.3 paragraphe c, 4.1.1 paragraphe h,

2° à l'article 4.4,

4° aux grilles 9B / 38B pour la zone R-332 de l'annexe C du *Règlement sur le zonage* (2710) de l'arrondissement de Lachine intitulée « Grille des normes d'implantation »,

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

### **CHAPITRE III**

#### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **SECTION 1**

##### **CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION**

**3.** La démolition du bâtiment portant les numéros civiques 685 et 687, 9<sup>e</sup> Avenue et sis sur le lot 2 134 276 du cadastre du Québec est autorisée.

**4.** Une demande de certificat d'autorisation de démolition visant les bâtiments identifiés sur le plan de l'annexe A du présent règlement intitulé « Territoire d'application » doit être déposée auprès de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Lachine dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, les autorisations prévues au présent règlement deviennent nulles et sans effet.

**5.** Les travaux de démolition doivent débuter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

**6.** Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition doit être déposé.

**7.** Les travaux de construction doivent débuter dans les 48 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

**8.** Si les travaux de construction ne débutent pas dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de démolition, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.

**9.** Une garantie bancaire de 200 000,00 \$ doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition afin d'assurer le respect de la condition de l'article 8. La garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à ce que la construction du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment soit complétée.

#### **SECTION 2**

##### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **SOUS-SECTION 1**

##### **CADRE BÂTI**

**10.** La hauteur maximale en étages pour le nouveau bâtiment doit correspondre à celle identifiée sur les plans intitulés « ÉLEVATION SUR RUE, ÉLEVATION SUR RUELLE, ÉLEVATION SUR COUR, ÉLEVATION LATÉRALE » joints en annexe B à la présente résolution.

**11.** Les marges minimales doivent respecter celles identifiées sur le plan intitulé « IMPLANTATION » joint en annexe B de la présente résolution.

## **SOUS-SECTION 2**

### **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS**

**12.** Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site.

**13.** Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction de chacune des phases du projet de développement.

**14.** Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ne doit être visible d'une voie ou d'un espace public.

**15.** L'emplacement d'un élément technique tel qu'une chambre annexe, un espace d'entreposage des déchets et de matières recyclables ne peut être situé à l'extérieur du bâtiment.

Malgré le paragraphe précédent, un espace de cueillette de déchets et de matières recyclables peut être situé à l'extérieur du bâtiment.

**16.** Un équipement mécanique sur un toit ne doit pas être visible à partir d'un toit aménagé avec une terrasse, un patio ou une pergola.

**17.** Les abris temporaires pour automobiles, vélos ou piétons, autres que les auvents, sont interdits en cour avant. Ils sont également interdits au-dessus d'une voie d'accès à un stationnement.

**18.** Aucun conteneur à déchets n'est autorisé dans les cours.

## **SOUS-SECTION 3**

### **STATIONNEMENT**

**19.** Le nombre minimum de places de stationnement est de sept (7).

**20.** Au moins une (1) des cases de stationnement doit comprendre une installation de recharge électrique pour véhicule.

## **SECTION 2 PIIA**

### **CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN**

**21.** Aux fins de la délivrance des permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

**1°** Accroître la présence de la végétation sur le site;

**2°** Favoriser la création d'un bâtiment de facture architecturale contemporaine;

**3°** Créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces;

**4°** L'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique et le traitement des façades ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent être identiques à ceux illustrés sur les plans des annexes B et C joints à la présente résolution;

## **SOUS-SECTION 1**

### **IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT**

**22.** Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

- 1° L'implantation du bâtiment doit exprimer le caractère unique de son positionnement dans la trame urbaine et contribuer à son animation;
- 2° Le recul des parties de bâtiments sur la 9<sup>e</sup> Avenue doit permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le domaine public.

## **SOUS-SECTION 2**

### **ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT**

**23.** Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

- 1° Les caractéristiques architecturales doivent être identiques à celles illustrées sur les plans intitulés « ÉLEVATION SUR RUE, ÉLEVATION SUR RUELLE, ÉLEVATION LATÉRALE, ÉLEVATION SUR COUR », joints en annexe C à la présente résolution;
- 2° L'effet de masse créé par le volume du bâtiment doit être atténué par la présence de retraits, des ouvertures, des terrasses et l'utilisation des matériaux;
- 3° L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales;
- 4° La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;
- 5° Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;
- 6° L'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est privilégiée.

## **SOUS-SECTION 3**

### **AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS**

**24.** Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

- 1° Toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant soit des espaces de détente, soit des placettes et des végétaux. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral, tel qu'illustré sur les plans intitulés : « IMPLANTATION », joints en annexe B à la présente résolution;
- 2° Le verdissement des toits et l'utilisation de matériaux perméables pour les aménagements paysagers doivent être maximisés. Les toits doivent être traités comme une 5<sup>e</sup> façade;
- 3° L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons;
- 4° Les aménagements de stationnement pour vélo doivent être facilement accessibles;

5° Les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments. Ils doivent être localisés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents;

6° Les équipements d'éclairage extérieur doivent être conçus de manière à minimiser l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes.

## **SECTION 5**

### **GARANTIE MONÉTAIRE**

**25.** Une garantie monétaire d'un montant à déterminer sera exigée préalablement à la délivrance du permis de construction afin d'assurer que les travaux visés par la présente autorisation soient réalisés. Cette garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la date prévue de la réalisation complète des travaux. En cas de non réalisation des travaux, la valeur de la garantie sera mise à la disposition de l'arrondissement de Lachine.

### **ANNEXE A**

**PLAN INTITULÉ « Territoire d'application »**

### **ANNEXE B**

**PLAN INTITULÉ « IMPLANTATION, PLAN DU SOUS-SOL, PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE, PLAN DU NIVEAU 2, PLAN DU NIVEAU 3, PLAN DES MEZZANINES, ÉLEVATION SUR RUE, ÉLEVATION SUR RUELLE, ÉLEVATION SUR COUR, ÉLEVATION LATÉRALE »**

### **ANNEXE C**

**PLAN INTITULÉ « IMPLANTATION, ÉLEVATION SUR RUE, ÉLEVATION SUR RUELLE, ÉLEVATION LATÉRALE, ÉLEVATION SUR COUR »**

**RÉSOLU À L'UNANIMITÉ**

47.01 1220415004

Myrabelle CHICOINE

---

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 7 juin 2022