

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉOLUTION – PROJET PARTICULIER PPCMOI 2021-06/C07-09 – 8945, BOULEVARD VIAU – LOT NUMÉRO 1 002 137 DU CADASTRE DU QUÉBEC – DISTRICT SAINT-LÉONARD-OUEST.

**Dossier # : 1214871011**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adoption d'une résolution - Demande de projet particulier PPCMOI 2021-06/C07-09 – 8945, boulevard Viau - Lot numéro 1 002 137 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest. |

ATTENDU QUE malgré la recommandation avec réserve du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 9 février 2022, puisque le bâtiment est modulé de façon à marquer l'intersection avec un volume de 3 étages et à permettre une transition volumétrique avec les voisins de 2 étages, le projet respecte le critère concernant les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2177), un projet de résolution accordant le projet particulier PPCMOI 2021-06/C07-09, visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel isolé, situé au 8945, boulevard Viau, lot numéro 1 002 137, dans la zone C07-09.

Les termes de la résolution sont les suivants :

#### **CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique sur le lot numéro 1 002 137 du cadastre du Québec, tel qu'identifié à l'annexe A.

#### **CHAPITRE II AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction d'un bâtiment résidentiel isolé sur le lot numéro 1 002 137 du cadastre du Québec est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est notamment permis de déroger :

- a) aux usages prescrits;
- b) à la hauteur en étages maximale prescrite;
- c) au nombre maximal de logements par bâtiment prescrit;
- d) à la marge arrière minimale prescrite;
- e) au rapport plancher/terrain (C.O.S.) maximal prescrit;
- f) au pourcentage maximal de parement métallique permis pour le mur arrière du bâtiment.

### **CHAPITRE III CONDITIONS GÉNÉRALES**

3. Le bâtiment pourra comporter un maximum de 20 unités d'habitation.
4. Le mur arrière du bâtiment pourra être recouvert d'un parement métallique dans une proportion ne devant pas excéder 30 %.
5. Le rapport plancher/terrain (C.O.S.) ne doit pas excéder 1,5.
6. La hauteur totale du bâtiment est limitée à trois étages.
7. La marge arrière ne doit pas être inférieure à 3,20 mètres.
8. L'implantation de chaque partie de mur du 3e étage doit respecter des distances avec les limites de propriété qui sont supérieures ou égales à ce qui est représenté au plan d'implantation joint en annexe B.
9. Toutes les unités de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur du bâtiment.
10. La toiture du 3e étage devra être végétalisée dans des proportions correspondant à un minimum de 85 % de sa superficie. Les végétaux composant le toit végétalisé doivent être maintenus en bon état, d'entretien et de conservation, et être remplacés au besoin.
11. Un écran végétal doit être planté le long de la limite arrière donnant sur la voie d'accès véhiculaire. Les végétaux composant cet écran doivent être maintenus en bon état d'entretien et de conservation, et être remplacés au besoin. L'approbation de cet écran végétal est assujéti à la démarche d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) au moment de la demande de permis de construction.
12. Le site devra comprendre deux bornes de chargement pour véhicules électriques au minimum. Ces unités devront être maintenues en état de fonctionnement dans le temps et réparées au besoin.
13. 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 et des arbustes qui seront plantés ou maintenus sur le terrain visé par la demande de permis. Un arbre doit avoir un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 centimètres à une hauteur de 1,5 mètre. Le plan d'aménagement paysager devra minimalement correspondre, en terme de pourcentage de superficie végétalisée au sol, par rapport à la superficie totale du terrain, à ce qui est représenté au plan d'aménagement paysager joint en annexe C.

## CHAPITRE IV PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

14. La demande de permis de construction ainsi que les transformations futures, ayant un impact sur les murs extérieurs et l'aménagement du terrain seront assujetties à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) en vertu de l'article 8.1 du Règlement de zonage numéro 1886, ainsi que des objectifs et critères suivants :

a) **Objectif** : Assurer une architecture de qualité ainsi que la compatibilité du cadre bâti avec le milieu d'insertion

### **Critères :**

i) les volumes doivent être modulés de façon à réduire les effets de masse et assurer une transition harmonieuse vers les bâtiments voisins;

ii) le volume pour la cage d'ascenseur, ainsi que tout équipement mécanique, ne doivent pas être visibles de la voie publique;

iii) l'accès véhiculaire doit être aménagé de façon à minimiser les impacts sur les propriétés résidentielles et favoriser la conservation des arbres publics;

iv) le bâtiment doit adopter une expression architecturale urbaine et contemporaine de qualité, en utilisant des matériaux durables, esthétiques et qui s'harmonisent avec ceux des bâtiments avoisinants;

v) un écran végétal continu doit être aménagé, le long de la limite arrière, de façon à réduire les impacts visuels de la voie d'accès sur les propriétés adjacentes;

vi) les espaces extérieurs, ainsi que les équipements mécaniques, doivent être aménagés de façon à assurer la quiétude des occupants du bâtiment et des voisins immédiats.

b) **Objectif** : Réduire les effets des îlots de chaleur

### **Critères :**

i) les surfaces de verdissement doivent être maximisées;

ii) les surfaces de verdissement doivent comporter une variété de végétaux afin de favoriser leur résilience.

c) **Objectif** : Assurer une gestion efficace des matières résiduelles sur l'ensemble du site

### **Critère :**

i) un emplacement réservé pour les contenants de matières résiduelles doit être prévu et être suffisamment grand pour les besoins estimés des résidents.

## CHAPITRE V RÉALISATION DES TRAVAUX ET GARANTIE MONÉTAIRE

15. Une demande de permis de construction complète, relativement aux travaux visés par le projet particulier, doit être déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises dans les 18 mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution.

16. Afin d'assurer la réalisation des travaux visant l'aménagement paysager, la toiture végétalisée ainsi que l'implantation des deux bornes de chargement pour véhicules électriques, une garantie monétaire d'un montant de 50 000 \$ est exigée, et ce, préalablement à la délivrance du permis de construction du bâtiment. Cette garantie devra être maintenue en vigueur jusqu'à la constatation, par l'officier responsable, de la réalisation de ces travaux. Une disposition obligeant l'émetteur à renouveler automatiquement les conditions à la date d'échéance devra aussi être incluse dans le document de garantie.

## **CHAPITRE VI DISPOSITIONS FINALES**

17. Les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (2177) s'appliquent.

18. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

Annexe A

Document intitulé « certificat de localisation » préparé par Claude Simard, arpenteur-géomètre, le 27 février 2020 et portant la minute 23356

Annexe B

Document intitulé « plan d'implantation » préparé par Luc Denis, architecte, estampillé en date du 2 février 2022 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Annexe C

Document intitulé « aménagement paysager » préparé par Luc Denis, architecte, estampillé en date du 2 février 2022 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

**Signé par** Steve BEAUDOIN **Le** 2022-03-29 13:52

**Signataire :**

Steve BEAUDOIN

---

Directeur d'arrondissement  
Saint-Léonard , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1214871011**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement  |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Adoption d'une résolution - Demande de projet particulier PPCMOI 2021-06/C07-09 – 8945, boulevard Viau - Lot numéro 1 002 137 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest. |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée aux bureaux de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) pour la construction d'un bâtiment résidentiel isolé sur le lot numéro 1 002 137 du cadastre du Québec, dans la zone C07-09. Ce lot a déjà été occupé par un bâtiment d'un étage, lequel a abrité une institution financière (Banque Laurentienne), avant d'être démoli suite à un certificat d'autorisation de démolition, numéro 3001238413-20, émis le 22 décembre 2020.

Le projet a été présenté à deux reprises au comité consultatif d'urbanisme (CCU), soit aux séances du 6 octobre 2021 et du 9 février 2022.

À la séance du 6 octobre, le CCU avait proposé de laisser le dossier à l'étude afin que les requérants puissent répondre aux préoccupations du comité. À cet effet, il avait été demandé que les requérants fassent une consultation auprès des citoyens habitant à proximité du projet, principalement ceux de la rue Blomidon et des boulevards Viau et Lavoisier. La démarche devait permettre d'assurer l'acceptabilité du projet par le voisinage. Enfin, il a aussi été demandé de remplacer le revêtement d'aluminium, à l'arrière, par un revêtement de brique de couleur pâle.

Suivant cet avis, les requérants ont entrepris la démarche consultative, telle que demandée par le CCU. Le périmètre comprenait 13 bâtiments, lesquels étaient principalement constitués de bâtiments de type plex (2 à 5 logements) et d'un bâtiment commercial, lequel est situé du côté ouest du boulevard Viau. Un compte rendu de la démarche a été réalisé suite à cette démarche, lequel a été transmis aux membres du CCU et présenté lors de la séance du CCU du 9 février 2022.

Lors de cette séance, le CCU a proposé et appuyé de recommander au conseil d'arrondissement d'accepter ce projet particulier de construction (PPCMOI) numéro 2021-06/C07-09 sous réserve que le projet ait une hauteur maximale de deux étages hors-sol.

Suivant cet avis, le requérant a signifié, au moyen d'une lettre, son désir de construire un bâtiment de trois étages, malgré l'avis du CCU.

Puisque le projet comporte des dérogations au Règlement de zonage numéro 1886, une

demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (2177) est requise et recevable.

## DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

### DESCRIPTION

#### Le milieu

Le terrain visé par la demande est situé en tête d'îlot et il est adjacent aux boulevards Viau et Lavoisier, ainsi qu'à la rue Blomidon. Au niveau du zonage, le terrain est situé en zone commerciale. Cette zone commerciale compte deux propriétés, soit le site visé et la propriété se trouvant en face du projet, de l'autre côté du boulevard Viau, sur laquelle est implanté un bâtiment commercial d'un (1) étage avec une aire de stationnement en cour avant. Bien que construit en retrait du domaine public, ce bâtiment est propice à l'exploitation d'établissement de commerces de proximité. D'ailleurs, on y retrouve une garderie, une institution financière, une pâtisserie de même qu'un salon de coiffure. À l'extérieur de cette zone commerciale, on remarque une présence forte de bâtiments résidentiels de type plex (2 à 5 logements) de deux étages qui sont, pour la plupart, jumelés. Ensuite, le site est à distance de marche de deux parcs, soit le parc Pie-XII, tout juste de l'autre côté de la rue Blomidon en face du projet, dans lequel on retrouve aussi une école primaire, de même que le parc Coubertin se trouvant une rue à l'ouest du boulevard Viau, accessible par le boulevard Lavoisier.

Enfin, des arrêts d'autobus (STM) sont facilement accessibles depuis le site du projet, alors qu'on en retrouve sur le boulevard Viau, de même que sur la rue Lavoisier. Une piste cyclable passe sur le boulevard Lavoisier, devant le projet.

De par sa localisation, le projet contribuerait au dynamisme d'un milieu de vie bien établi et offrirait, aux futurs occupants, les attraits qui en découlent.

#### La propriété visée

Le lot visé par le présent PPCMOI est d'une superficie de 1560,9 m<sup>2</sup> et est vacant depuis la démolition de l'ancien bâtiment. La propriété est située dans la zone C07-09.

#### Le Règlement de zonage numéro 1886

Les principales dispositions applicables, dans la zone C07-09, sont les suivantes :

| Dispositions           | Zone C07-09  |
|------------------------|--|
| Usages autorisés       | -c1 (Commerce de voisinage)<br>-art. 9.7 - max 5 logements en mixité avec commercial |
| Structure              | Isolée   |
| Hauteur en étage       | 1 - 2 étages   |
| Marge avant            | 3 mètres   |
| Marges latérales       | 4,55 mètres / 4,55 mètres  |
| Marge arrière          | 6,05 mètres  |
| Plancher/terrain (COS) | 0,25 / 1,10  |
| TIS (implantation)     | 30 % - 60 %  |

#### Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029)

Au niveau du Schéma d'aménagement, le terrain est situé dans une aire d'affectation à «

dominante résidentielle », laquelle désigne les zones qui participent à la création et à la mise en valeur de milieux de vie durables et complets sur le territoire.

Les composantes qui y sont autorisées sont les suivantes :

- Habitation;
- Commerce;
- Bureau;
- Équipement récréatif, culturel ou institutionnel.

### **Le Plan d'urbanisme**

Au niveau du Plan d'urbanisme, le bâtiment est situé en « secteur résidentiel », qui constitue une « aire à vocation principalement résidentielle » comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation.

Les composantes autorisées sont les suivantes :

- Habitation;
- Commerce;
- Équipement collectif ou institutionnel.

Le site fait aussi partie du secteur 23-02 (densité), lequel comporte les paramètres suivants :

- bâti de un à trois étages hors-sol;
- implantation isolée ou jumelée;
- taux d'implantation au sol moyen;

D'autres objectifs et paramètres s'appliquant au site ont été inscrits dans le tableau d'analyse du projet, joint à ce sommaire décisionnel.

### **Le projet**

Les requérants désirent construire un bâtiment résidentiel de 20 unités d'habitation allant de deux à trois étages. Implanté sur un terrain de 1560,9 m<sup>2</sup>, le bâtiment aurait une aire de 863 m<sup>2</sup>, pour un taux d'implantation au sol de 55 %, alors que la superficie de plancher totale s'élèverait à 2328 m<sup>2</sup>, pour un rapport plancher/terrain de 1,49.

#### *Modulation volumétrique*

Bien que le volume dépasserait la hauteur maximale prescrite à la zone visée, les requérants proposent une modulation volumétrique afin d'amoindrir l'effet du bâtiment et d'assurer une transition visuelle vers les bâtiments de deux (2) étages voisins (propriétés donnant sur la rue Blomidon et le boulevard Viau). En effet, ce sont deux sections de deux étages, d'une profondeur semblable aux bâtiments voisins de deux étages qui seraient mises en avant-plan, à proximité de ces derniers. Ces sections seraient aussi alignées avec les bâtiments voisins et donneraient l'impression de constituer des volumes distinctifs avec des marges latérales.

Pour ce qui est de la partie à trois étages, elle serait plutôt concentrée à l'autre extrémité du lot, marquant ainsi la tête de l'îlot où se trouve le projet.

#### *Accès piéton et accès universel*

Le bâtiment serait accessible par une entrée principale donnant sur le boulevard Viau, laquelle est au niveau du sol, favorisant l'accessibilité universelle. Une fois passé cette porte, une aire commune permettrait de rejoindre une cage d'escalier ou un ascenseur. Ce dernier assurerait, à une personne à mobilité réduite, l'accès à tous les niveaux du bâtiment.

Une deuxième porte, au rez-de-chaussée, constituerait une issue et serait localisée du côté du boulevard Lavoisier.

#### *Accès véhiculaire et stationnement intérieur*

Le site comprendrait un accès véhiculaire, lequel serait situé du côté de la rue Blomidon. Cet accès mènerait à un stationnement intérieur de 20 cases, au sous-sol, par une voie d'accès en pente vers le bâtiment de 10 %. Cette dernière éviterait d'entrer dans le périmètre de protection de l'arbre public mature se trouvant à proximité. En fait, d'après l'étude des impacts sur la circulation préparée par le consultant du requérant, un accès véhiculaire du côté de la rue Blomidon est préférable à un accès donnant sur le boulevard Viau (artériel), en plus du fait qu'un parc se trouve tout juste en face. Ce faisant, les phares des voitures, dans leurs manœuvres d'entrée et de sortie du site, ne causeraient pas de nuisance à des propriétés qui auraient pu se trouver en face.

Cet accès serait encadré par un volume de deux étages, dont une partie serait occupée par un logement au 2<sup>e</sup> étage.

#### *Répartition des espaces dans le bâtiment*

Le sous-sol serait occupé par des espaces de stationnement (20 unités) dans la majeure partie de sa superficie. Il comprendrait aussi six cases de stationnement pour vélos, deux accès par des cages d'escalier ainsi qu'un accès par l'ascenseur.

Au niveau des autres planchers, les espaces seraient répartis comme suit :

#### *Rez-de-chaussée*

- Six (6) unités d'habitation de 980 pi<sup>2</sup> à 1500 pi<sup>2</sup>
- Chacune des unités aurait accès à un balcon privatif

#### *2<sup>e</sup> étage*

- Huit (8) unités d'habitation de 880 pi<sup>2</sup> à 1120 pi<sup>2</sup>
- Chacune des unités aurait accès à un balcon privatif

#### *3<sup>e</sup> étage*

- Six (6) unités d'habitation de 900 pi<sup>2</sup> à 1150 pi<sup>2</sup>
- Chacune des unités aurait accès à un balcon privatif ou à une terrasse

#### *Matériaux extérieurs*

Les murs extérieurs seraient recouverts de trois types de brique :

- Brampton, série contemporaine, couleur Royal Grey, format PRP. Cette brique couvrirait la majeure partie du volume de trois étages;
- Brampton, série contemporaine, couleur Mountain Grey, format PRP. De couleur plus pâle que la précédente, cette brique couvrirait les volumes de deux étages, distinguant ces derniers de la partie à trois étages. Elle couvrirait aussi une petite partie du volume de trois étages, assurant un lien entre les différentes parties du bâtiment;
- Brampton, série contemporaine, couleur Nickel, format PRP. Cette brique, de couleur pâle, serait employée sur une partie du mur arrière.

Le bâtiment serait aussi recouvert d'un matériau métallique, soit de l'aluminium « MAC

architectural de chez Metal Bloc, couleur minéral de fer ». Ce revêtement serait utilisé en petite insertion sur toutes les façades, permettant de couvrir, entre autres, les parties en retrait, ainsi que la partie du 3<sup>e</sup> étage du mur arrière faisant face aux bâtiments voisins de deux étages. L'emploi de ce revêtement, plus léger et de couleur plus pâle, permettrait d'amoindrir l'effet du volume de trois étages sur les propriétés voisines, ce qui s'ajoute à la modulation volumétrique citée précédemment.

#### *Toitures et terrasses*

De par sa volumétrie modulée, le bâtiment compterait différents niveaux de toiture. En effet, le volume de deux étages, qui ferait saillie au-dessus de la voie d'accès véhiculaire, aurait une toiture blanche, de même que des terrasses privatives pour des unités situées au 3<sup>e</sup> étage. Pour ce qui est du volume de trois étages, il serait recouvert, presque en totalité, d'une toiture végétalisée.

#### *Plantation d'arbres et avis des Travaux publics*

En vertu du Règlement de zonage numéro 1886, le projet doit comprendre la plantation de trois arbres, considérant que deux arbres privés, se trouvant près de l'emprise du boulevard Lavoisier, pourraient difficilement être conservés, lesquels sont situés près des futures fondations du bâtiment. Les requérants proposent de planter les trois arbres (épinettes blanches), en cour arrière. Le choix de cette essence d'arbres et leur localisation ont été faits en fonction du type de croissance de cette essence et des recommandations de la Direction des travaux publics de l'arrondissement. Tout d'abord, selon cette Direction, il est préférable que les arbres plantés devant les trois façades du bâtiment soient dans l'emprise du domaine public plutôt que sur le terrain privé, considérant l'espace qui resterait devant les murs de fondation. Un plan de plantation est déjà prévu par l'arrondissement pour cette tête d'îlot. Ainsi, la plantation de trois arbres dans les cours donnant sur une des trois voies publiques n'aurait pas été appropriée, en plus du fait qu'il y a deux (2) triangles de visibilité à considérer dans la localisation des arbres. Enfin, les requérants ont choisi de planter des épinettes blanches, en cour arrière, considérant que ces dernières poussent en hauteur et prennent peu d'expansion latéralement.

#### *Protection de l'arbre public se trouvant sur la rue Blomidon*

La Direction des travaux publics de l'arrondissement a déterminé un périmètre de protection à respecter pour un érable argenté de 81 cm de diamètre se trouvant près de l'entrée charretière existante du côté de la rue Blomidon. D'après les plans remis, la nouvelle entrée charretière, menant à la voie d'accès pour les stationnements au sous-sol, respectera le périmètre de protection requis pour la conservation de cet arbre. Des mesures devront aussi être prises, lors des travaux, advenant que le projet soit accepté.

#### *Aménagement paysager, verdissement*

Considérant la superficie du toit du 3<sup>e</sup> étage, qui serait végétalisée, le site serait en très grande partie verdi, contribuant à minimiser les effets des îlots de chaleur. Au niveau du sol, outre de la pelouse, les requérants prévoient quelques insertions de haies, de graminées et de vivaces.

#### *Étude d'impacts sur les déplacements*

Le requérant a fait préparer une étude d'impacts sur les déplacements (étude de circulation) lors de la présentation du projet en préliminaire (projet de 3 étages + mezzanine, 27 unités d'habitation). Cette étude a été préparée par la firme WSP et est datée du 2 février 2021.

#### *Conclusions du rapport initial*

- faible augmentation des débits produits et attirés par le nouveau développement;
- pas d'impact sur les conditions de circulation;
- les conditions de circulation projetées aux heures de pointe sont similaires à celles de la situation actuelle;

- l'analyse de l'accessibilité au projet a été faite et montre que le projet est bien desservi en termes d'accessibilité automobile;
- l'accès au stationnement souterrain localisé sur la rue Blomidon (rue locale) assure des mouvements sécuritaires et améliore la fluidité sur le réseau artériel sans augmenter les conflits à l'extérieur des carrefours existants;
- l'acheminement des véhicules du projet passant par le réseau collecteur avant d'accéder au réseau artériel permet une bonne hiérarchie du réseau;
- à noter que les visiteurs auront la possibilité de stationner leur véhicule dans les rues environnantes en fonction des périodes autorisées;
- la présence d'arrêts de trois lignes d'autobus assure une bonne accessibilité au transport en commun, alors que l'entrée principale, située sur le boulevard Viau, et les aménagements piétons facilitent l'accès des piétons au site;
- le besoin d'aménager un minimum de six espaces de stationnement pour vélo a été identifié.

Depuis, le projet a été revu de façon à ce que la volumétrie soit réduite, de même que le nombre d'unités d'habitation. Faisant suite à cette révision, une mise à jour de l'étude a été déposée.

#### *Mise à jour suivant les nouveaux plans*

Dans sa mise à jour, le consultant mandaté par le requérant a mentionné que « selon les données de la Ville de Montréal, avec un taux de 1,35 véhicule par unité de logement, le nombre moyen de véhicules stationnés est de 27 véhicules. Les 6 véhicules qui devront se stationner sur la rue Blomidon auront un impact négligeable dans le secteur. »

Les études techniques de l'arrondissement n'ont pas remis en question les conclusions du rapport, ni de la mise à jour.

#### **Non conformités**

Le projet présente des non-conformités au Règlement de zonage numéro 1886. Le tableau suivant présente les dispositions visées :

| <b>Règlement de zonage numéro 1886</b>  |   |
|---|---|
| <b>Dispositions</b>   | <b>Dérogations</b>  |
| <b>Grille des usages et normes de la zone C07-09</b>  |   |
| Usages autorisés à la grille C07-09 (*)<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Classe d'usages c1 (Commerce de voisinage)</li> </ul> | h3 (habitation – multifamiliale)<br><i>LAU : art. 113 al. 2, 3°</i> |
| Hauteur maximale en étages à la grille C07-09 (*)<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 étages</li> </ul>                         | 3 étages<br><i>LAU : art. 113 al. 2, 5°</i>                         |
| Nombre maximal de logements par bâtiment (*)<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 5</li> </ul>                                     | 20 unités d'habitation<br><i>LAU : art. 113 al. 2, 3°</i>           |
| Marge arrière minimale (*)<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 6,05 mètres</li> </ul>   | 3,21 mètres de marge arrière<br><i>LAU : art. 113 al. 2, 5°</i>     |
| Rapport plancher/terrain (C.O.S.) maximal (*)   | 1,49 au niveau du COS   |

|  |  |
|--|--|
| · 1,10   | <i>LAU : art. 113 al. 2, 5°</i>  |
| <b>Articles du Règlement de zonage numéro 1886</b>   |  |
| <p>Article 6.1.10.1 c)</p> <p>Le revêtement extérieur de tout mur d'un bâtiment résidentiel, à l'exclusion d'une ouverture, d'une surface vitrée, d'un pignon et d'une frise, doit être de maçonnerie solide autorisée.</p> <p>Cependant, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée dans certains cas dont le suivant :</p> <p>Pour un usage h3, un parement métallique ou un enduit de béton ou d'acrylique peut être apposé sur une superficie allant jusqu'à 20 % de la superficie du mur du bâtiment.</p> | <p>Le mur arrière serait recouvert d'un parement métallique architectural dans une proportion de 26%.</p> <p><i>LAU : art. 113 al. 2, 5.1°</i></p> |

(\*) : Ces dispositions sont susceptibles d'approbation référendaire

Pour être autorisé, le projet requiert donc l'approbation d'un projet particulier de construction. Par ailleurs, le projet de construction sera assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu de l'article 8.1 du Règlement de zonage numéro 1886, étant donné que la superficie projetée est supérieure à 925 mètres carrés.

La résolution pour le projet particulier PPCMOI 2021-06/C07-09 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. En effet, les paragraphes a) à e) de l'article 2, ainsi que les articles 3, 5, 6, 7, et 8 ont pour objet de déroger aux usages autorisés, à la hauteur maximale, à la marge arrière minimale ainsi qu'au rapport plancher/terrain (C.O.S.) maximal, à la grille des usages et norme de la zone C07-09.

## JUSTIFICATION

La présente demande vise à autoriser la construction d'un bâtiment isolé ne respectant pas les usages, la hauteur maximale, le nombre de logements par bâtiment, la marge arrière, le rapport plancher/terrain (C.O.S.), de même que le pourcentage de maçonnerie prescrits dans la zone C07-09.

Après analyse, la DAUSE émet un **avis favorable, avec conditions**, à la présente demande, et ce, considérant les éléments suivants :

- le projet répond aux objectifs du Plan d'urbanisme en contribuant à améliorer la qualité des milieux de vie, alors que le site se trouve en plein coeur d'un milieu de vie établi (résidentiel de type plex, commerces, école, transport en commun, parcs et voies cyclables);
- le projet répond à l'objectif 2 du chapitre d'arrondissement (Plan d'urbanisme) en favorisant la densification du cadre bâti, et l'intensification des activités dans les milieux de vie existants;
- de par sa volumétrie modulée, la densification proposée est bien intégrée au cadre bâti existant. Il y aurait donc une certaine densification, en respect des milieux de vie existants et du cadre bâti avoisinant de par la transition des volumes proposés;
- toutes les unités de stationnement proposées, correspondant au nombre exigé par règlement, seraient situées à l'intérieur, laissant de la place au sol pour du verdissage et une faible proportion de surface minéralisée;
- la toiture du 3<sup>e</sup> étage serait presque entièrement végétalisée;

- avantageusement situé en face d'un parc et à distance de marche d'un autre, le projet prévoit aussi des balcons ou des terrasses privatifs pour chacune des unités, accordant ainsi des espaces de détente aux futurs occupants;
- l'accès véhiculaire serait situé du côté de la rue Blomidon, ce qui éviterait toute nuisance liée aux phares des voitures, considérant que la voie d'accès ferait face à un parc en plus du fait qu'il y aurait moins de conflit que du côté du boulevard Viau qui est plus achalandé;
- une étude d'impact sur les déplacements, préparée par le requérant, conclut que le projet aurait peu d'impacts sur les conditions de circulation et un impact négligeable dans le secteur en ce qui concerne le stationnement;
- d'après le compte rendu de la démarche de consultation menée par le promoteur, le projet semble bénéficier d'une acceptabilité sociale.

## CONDITIONS

La DAUSE considère que l'autorisation devrait être assujettie aux **conditions** suivantes :

- une demande de permis de construction doit être déposée dans les 18 mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution;
- un plan d'aménagement paysager doit accompagner la demande de permis de construction et correspondre, en terme de pourcentage de superficie végétalisée minimale, aux aménagements proposés dans la demande de projet particulier;
- le site devra comprendre deux bornes de chargement pour véhicules électriques au minimum (10% des cases aménagées). Ces unités devront être maintenues en état de fonctionnement dans le temps et réparées au besoin;
- la toiture du 3e niveau devra être végétalisée dans des proportions correspondant à un minimum de 85 % de sa superficie et être maintenue en bon état dans le temps;
- assujettir la demande de permis de construction, ainsi que toute demande de modification des murs extérieurs à la démarche de plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.);
- une haie ou une série de végétaux, formant un écran végétal, doit être plantée le long de la limite arrière donnant sur la voie d'accès véhiculaire. Cette dernière doit être maintenue en état dans le temps et remplacée au besoin. Son approbation est assujettie à la démarche de P.I.I.A. lors de la demande de permis de construction.

## P.I.I.A.

La demande de permis de construction ainsi que les transformations futures, ayant un impact sur les murs extérieurs et l'aménagement du terrain, devront respecter les objectifs et critères de l'article 8.1 du Règlement de zonage numéro 1886 en plus des objectifs et critères suivants :

**Objectif** : Assurer une architecture de qualité ainsi que la compatibilité du cadre bâti avec le milieu d'insertion

### Critères :

- les volumes doivent être modulés de façon à réduire les effets de masse et assurer une transition vers les bâtiments voisins;
- le volume pour la cage d'ascenseur ne doit pas être visible de la voie publique;
- l'accès véhiculaire doit être aménagé de façon à minimiser les impacts sur les propriétés résidentielles et favoriser la conservation des arbres publics;
- le bâtiment doit adopter une expression architecturale urbaine et contemporaine de qualité, en utilisant des matériaux durables, esthétiques et qui s'harmonisent avec ceux des bâtiments avoisinants;

- un écran végétal continu doit être aménagé, le long de la limite arrière, de façon à réduire les impacts de la voie d'accès sur les propriétés adjacentes.

**Objectif :** Réduire les effets des îlots de chaleur

**Critères :**

- les surfaces de verdissement doivent être maximisées;
- les surfaces de verdissement doivent comporter une variété de végétaux afin de favoriser leur résilience.

**Objectif :** Assurer une gestion efficace des matières résiduelles sur l'ensemble du site

**Critère :**

- un emplacement réservé pour les contenants de matières résiduelles doit être prévu et être suffisamment grand pour les besoins estimés des résidents.

**Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)**

Lors de la séance du CCU du 9 février 2022, le comité a recommandé d'accorder ce projet particulier PPCMOI 2021-06/C07-09 sous réserve que le projet ait une hauteur maximale de deux étages hors-sol. La recommandation de ce comité est jointe en note additionnelle au présent dossier décisionnel.

**PLAN STRATÉGIQUE 2030 DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD**

**Ce dossier s'inscrit dans le pilier 2 du plan : Développer le territoire de manière durable**

Objectif: Développer le plein potentiel des milieux de vie de l'arrondissement, en prenant en compte les principes de développement durable

Stratégie 15: Planification de projets d'aménagement urbain structurants dans les milieux de vie de qualité, sains, agréables et sécuritaires

Action 44: Privilégier la consolidation des quartiers en relation avec les réseaux de transport actif et collectif existants et projetés

et

Objectif: Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques liés aux changements climatiques

Stratégie 21: Réduction des impacts dus aux chaleurs extrêmes, aux îlots de chaleur et aux grands vents

Stratégie 22: Diminution des impacts des pluies abondantes sur le territoire

**ASPECT(S) FINANCIER(S)**

**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.

**IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Le projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'immeuble (PPCMOI) contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Adoption du premier projet de résolution : 4 avril 2022

Avis public d'une assemblée publique de consultation : 12 avril 2022

Assemblée publique de consultation : à déterminer

Adoption du second projet de résolution : 2 mai 2022

Avis public sur la possibilité de faire une demande d'approbation référendaire : 10 mai 2022

Adoption de la résolution : 6 juin 2022

Processus référendaire, le cas échéant.

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Le dossier est conforme aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

- Plan d'urbanisme de Montréal
- Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (numéro 2177)
- Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal
- Dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal

Cette demande déroge à six (6) éléments du Règlement de zonage numéro 1886 qui font l'objet de la présente demande en PPCMOI.

## **VALIDATION**

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

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2022-03-17

Jason JALBERT  
Conseiller en aménagement

Patrick BOUFFARD  
Chef de division

**Tél :** 514-328-8500  
**Télécop. :** 514-328-8369

**Tél :** 514.328.8500 poste: 8462  
**Télécop. :**

---

#### **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Johanne COUTURE  
Directrice - Aménagement urbain et des services  
aux entreprises

**Tél :** 514 328-8500 poste 8353  
**Approuvé le :** 2022-03-18

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique   |
| <b>Objet :</b>                            | Adoption d'une résolution - Demande de projet particulier PPCMOI 2021-06/C07-09 – 8945, boulevard Viau - Lot numéro 1 002 137 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest. |

**RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD**

Extrait du procès-verbal de la séance du 9 février 2022

**5.3 Suivi d'une recommandation du CCU - Adoption d'une résolution - Demande de projet particulier PPCMOI 2021-06/C07-09 – 8945, boulevard Viau - Lot numéro 1 002 137 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest.**

Soumis une demande de projet particulier de construction d'un immeuble PPCMOI 2021-06/C07-09, afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 20 unités d'habitation allant de deux à trois étages. Implanté sur un terrain de 1560,9 m<sup>2</sup>, le bâtiment aurait une superficie bâtie de 863 m<sup>2</sup>, pour un taux d'implantation au sol de 55%.

Soumis également un rapport préparé par le conseiller en aménagement de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Il est proposé et appuyé de recommander au conseil d'arrondissement d'accepter ce projet particulier de construction (PPCMOI) numéro 2021-06/C07-09 sous réserve que le projet ait une hauteur maximale de 2 étages hors-sol.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Jason JALBERT  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-328-8500  
**Télécop. :** 514-328-8369

Dossier # : 1214871011

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Saint-Léonard , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Urbanisme et transition écologique   |
| <b>Objet :</b>                            | Adoption d'une résolution - Demande de projet particulier PPCMOI 2021-06/C07-09 – 8945, boulevard Viau - Lot numéro 1 002 137 du cadastre du Québec - District Saint-Léonard-Ouest. |



2021-06 - Annexe A (Extrait du certificat de localisation).pdf



2021-06 - Annexe B (Implantation).pdf



2021-06 - Annexe C (Verdissement).pdf



Analyse PPCMOI (V 2022-01-25).doc



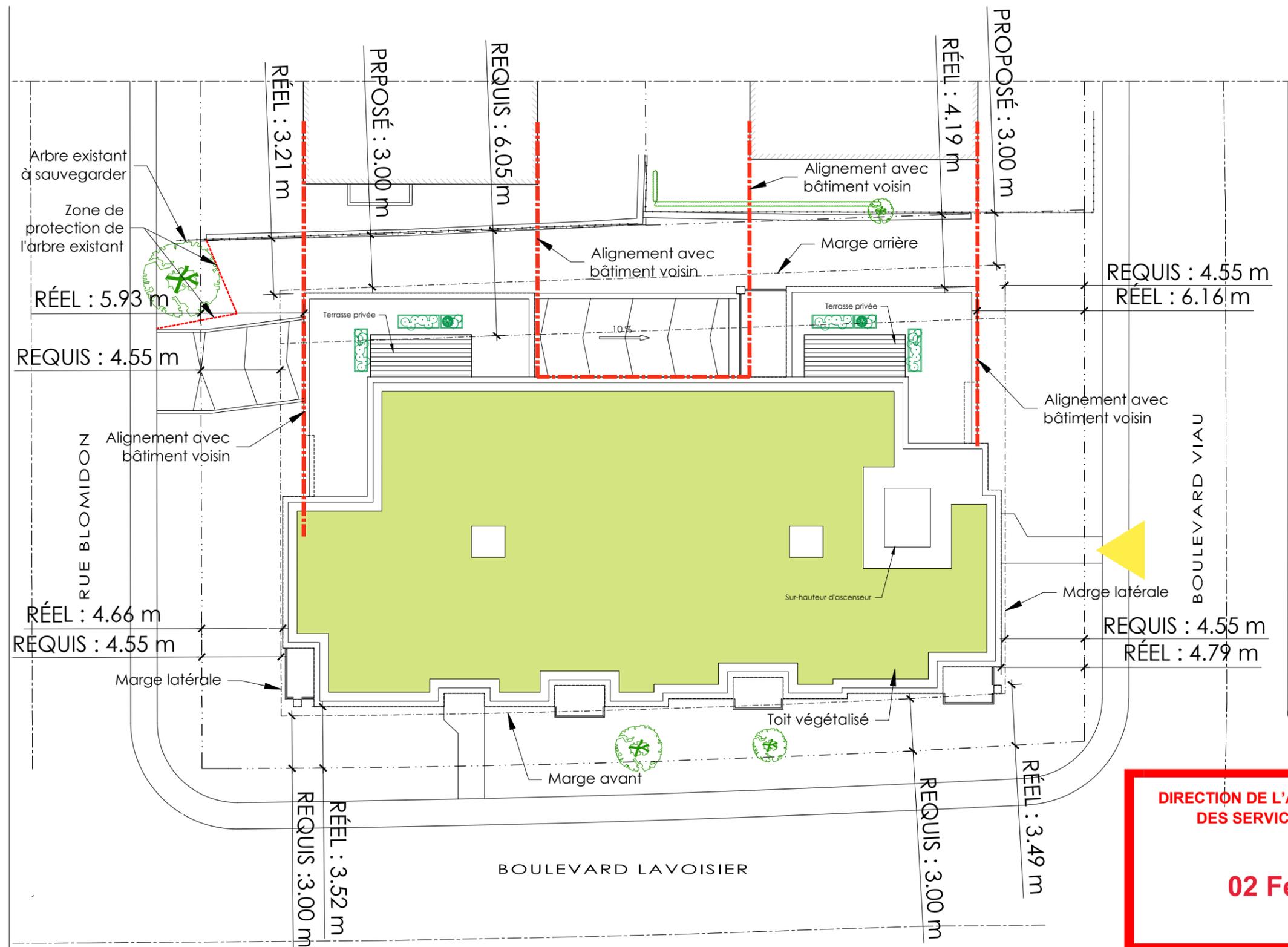
Grille d'analyse Montréal 2030.pdf

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Jason JALBERT  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-328-8500  
**Télécop. :** 514-328-8369





**STATISTIQUES :**

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Sup. Terrain            | : 1 560.9 m <sup>2</sup> |
| Sup. Bâtie              | : 862.9 m <sup>2</sup>   |
| Taux d'implantation     | : 55.28 %                |
| Sup. Planchers          | : 2 327.5 m <sup>2</sup> |
| COS (planchers/terrain) | : 1.49                   |
| Hauteur                 | : 2 + 1 partiel          |
| Nbre DE LOGEMENTS       | : 20                     |
| STAT. AUTO              | : 20                     |
| RATIO log./stat.        | : 1                      |
| Cases Vélos             | : 06                     |

#### Terminologie

**Requis:** Marge inscrite à la grille de zonage actuelle pour le lot

**Proposé:** Marge proposée à titre de référence pour la procédure de PPCMOI.

**Réel:** Marge à laquelle le bâtiment est dessiné en plan d'implantation.

#### Légende

Accès principal

**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET  
DES SERVICES AUX ENTREPRISES**

**02 Février 2022**

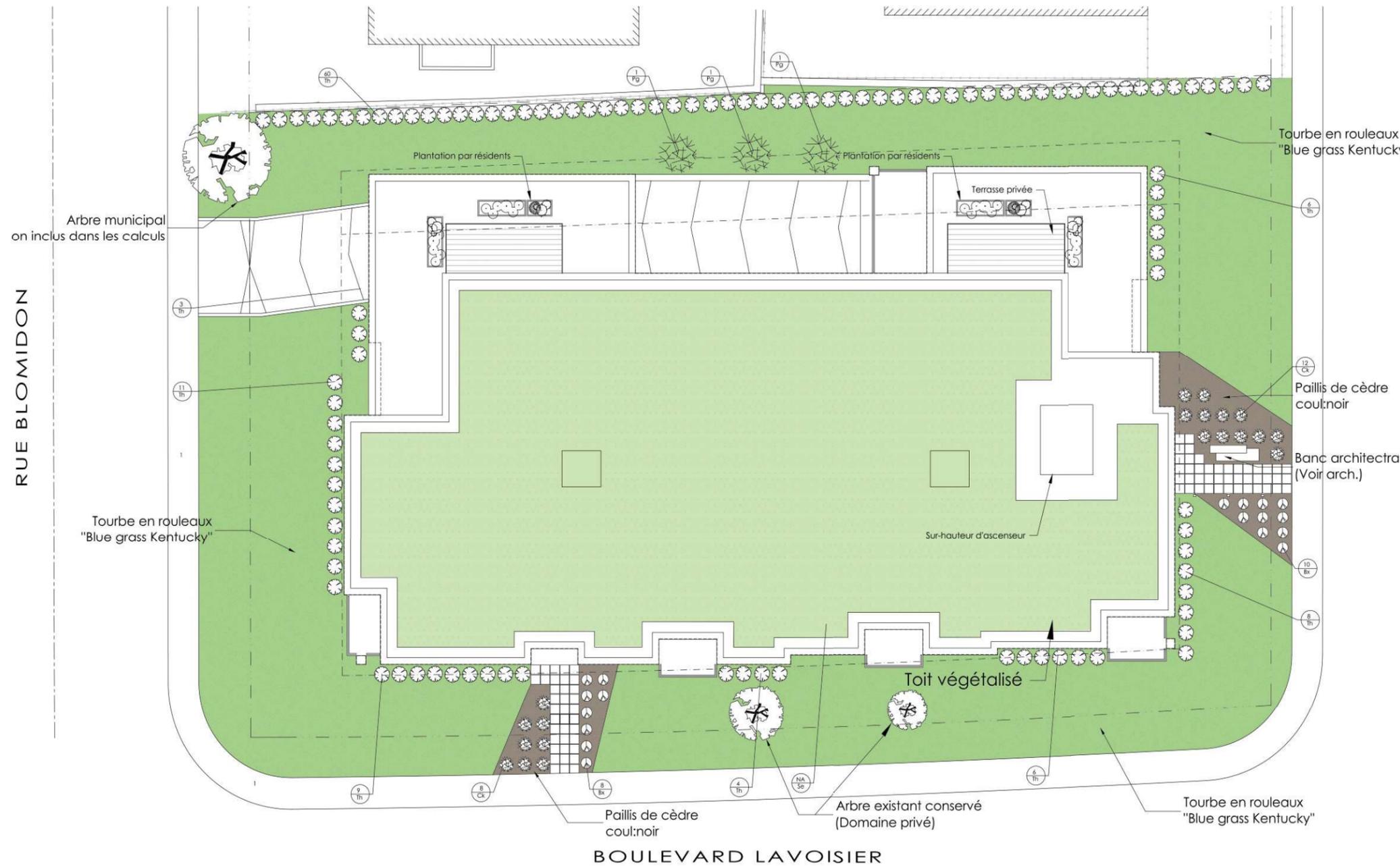


**LUC DENIS**  
architecte

1124 rue Marie-Anne Est # 22  
Montréal (Québec) H2J 2B7  
T 514.737.6930  
F 514.737.1821  
E info@lucdenisarchitecte.com

Dossier 22036  
Révisé le 17 août 2021  
Révisé le 24 août 2021  
Révisé le 24 septembre 2021  
Révisé le 25 janvier 2022

Voir copie à grande échelle en annexe au document



#### Végétaux



Epinette blanche



Thuya



Calamagrostis Karl Foerster



Buis



Sédum "Lemon ball"

#### Revêtement de sol



Com.: Patio Drummond  
Produit: PA2424  
Coul.: Gris  
Fini: Ardoise  
Dim 24" x 24"



Produit: Paillis  
Coul.: Noir

| CODE | FAMILLE DE VÉGÉTAUX | NOMBRE TOTAL | NOM LATIN                                     | NOM COMMUN                  |
|------|---------------------|--------------|---|-----------------------------|
| Pg   | Conifère            | 3            | <i>Picea glauca</i> "Pendula"                 | Epinette blanche pleureuse  |
| Bx   | Conifère            | 18           | <i>Buxus Tacata</i>                           | Buis                        |
| Ck   | Graminée            | 20           | <i>Calamagrostis Aculiflora</i> Karl Foerster | Calamagrostis Karl Foerster |
| Th   | Conifère            | 107          | <i>Thuja Occidentalis</i>                     | Thuya                       |
| Na   | Vivace              | Na (Semis)   | <i>Orpin Lemon</i>                            | Sedum "Lemon ball"          |

Dossier 22036  
Révisé le 17 août 2021  
Révisé le 24 août 2021  
Révisé le 24 septembre 2021  
Révisé le 25 janvier 2022

**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET  
DES SERVICES AUX ENTREPRISES**

**02 Février 2022**

25/26



LUC DENIS  
architecte

1124 rue Marie-Anne Est # 22  
Montréal (Québec) H2J 2B7  
T 514.737.6930  
F 514.737.1821  
E info@lucdenisarchitecte.com

**RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI NUMÉRO 2177**  
**ANALYSE DE CONFORMITÉ AUX CRITÈRES À RESPECTER POUR L'ÉTUDE DU PROJET**  
**PARTICULIER NUMÉRO PPCMOI 2021-06 / C07-09**  
**8945, boulevard Viau**

Analyse des plans datés du 25 janvier 2022, préparés par Luc Denis, architecte

**PPCMOI / Conformité au Plan d'urbanisme (article 10)**

Respect des objectifs du plan d'urbanisme (grandes orientations, affectation, intentions explicites et les principes qui en découlent, incluant la cartographie);

**Affectation**

Secteur résidentiel

**Densité**

**Secteur 23-02 :**

- bâti de un à trois étages hors-sol;
- implantation isolée ou jumelée;
- taux d'implantation au sol moyen.

**2.1 Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets**

**Objectif 1 :** Améliorer la qualité des milieux de vie existants

Charte des milieux de vie montréalais

**Commentaires :** Le projet résidentiel s'insère dans un milieu de vie établi, dans lequel on retrouve des commerces, des écoles, des parcs et du transport en commun, etc...

**Objectif 2 :** Favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié

**Action 2.1 :** Stimuler la construction de logements sur les terrains vacants propices à la construction résidentielle

**Action 2.3 :** Assurer une offre de logements diversifiée et équilibrée qui répond aux besoins des ménages montréalais.

**Commentaires :** Le projet comprend l'ajout d'unités résidentielles, en copropriété, sur un terrain adjacent à un parc, dans un secteur dominé par la présence de bâtiments de type plex. Les unités auront de 1 à 3 chambres à coucher. Dans l'ensemble, le projet contribue à diversifier l'offre de logements.

**2.5 Un paysage urbain et une architecture de qualité**

**Objectif 12 :** Favoriser une architecture de qualité et consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère du lieu

**Action 12.1 :** Encourager une production architecturale de qualité, écologique et respectueuse du caractère montréalais

- Échelle humaine
- Marquer l'intersection

**2.7 Un environnement sain**

Action 17.1 : Soutenir un aménagement urbain plus sain

**Commentaires :** Le projet ne comprend aucune unité de stationnement extérieure hors-rue et comprendrait une section végétalisée (toit du 3<sup>e</sup> étage). Réduire les effets des îlots de chaleur.

**CHAPITRE D'ARRONDISSEMENT**

**23.3.1 : La consolidation des milieux de vie**

**Objectif 1 :** Favoriser la réalisation de nouveaux projets de construction résidentielle

**Objectif 2 :** Densifier le cadre bâti et intensifier les activités dans les milieux de vie existants

**Commentaires :** Le projet ferait en sorte d'implanter un bâtiment plus dense que le voisinage immédiat, tout en s'intégrant (modulation) au cadre bâti avoisinant, en maintenant l'échelle humaine et en marquant l'intersection.

| PPCMOI / Analyse des critères (article 11) |  | Respect | Justification   |
|--|--|---------|---|
| 1  | <b>La compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;</b>  | ✓       | Répond à un des objectifs du PU en contribuant à améliorer la qualité des milieux de vie.<br><br>-charte des milieux de vie (terrain en plein cœur d'un milieu de vie : commerces, écoles, transport en commun, parcs)<br><br><b>Opportunité</b><br><br>Typologie peu présente dans le secteur à proximité (unités de condos de 1 à 3 chambres à coucher). Dans le secteur, on retrouve surtout des plex. Sinon, il y a, plus au sud, le projet Renaissance qui compte des condos, mais pas à proximité.  |
| 2  | <b>Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux, le cas échéant, en vertu des objectifs et critères applicables à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) prévu au chapitre 8 du règlement de zonage numéro 1886;</b> | ✓       | <b>Architecture et forme urbaine</b><br><br>Entrée principale sur Viau (voie principale et continuité du bâti). L'entrée est à proximité de l'arrêt d'autobus.<br><br>Volumétrie : modulation de façon à permettre une transition avec les voisins de 2 étages. Marquer l'intersection avec un volume de 3 étages. Alignement avec les voisins de 2 étages et forme adjacente reprenant celle des bâtiments de 2 étages.<br><br>Marge arrière : inférieure, mais apparence, vu le volume, d'une marge latérale (modulation – FBC). Voisin de 2 étages adjacent à 2 volumes qui leur ressemblent. La marge arrière est de 3,2 m au lieu de 6,05 m. Par contre, l'implantation correspond à une marge latérale et ressemble à la marge latérale des voisins sur Viau.<br><br>Alignements donnant sur les vies publiques sont respectés. (Seule la marge arrière est dérogatoire)<br><br>Revêtements : Briques (2 tons) et insertions de panneaux architecturaux (métalliques). De par la volumétrie articulée, les différents matériaux permettent de créer des effets de profondeurs et d'atténuation à certains endroits. Par exemple, le mur arrière, de 3 étages, est recouvert de panneaux métalliques de couleur pâle. De cette façon, le volume de 3 étages est atténué comparativement aux volumes de 2 étages en maçonnerie en avant-plan.<br><br>Dans la version présentée au CCU de février 2022, une troisième brique est proposée (pâle), laquelle serait posée sur le mur arrière afin de réduire le pourcentage de revêtement métallique sur ce mur. |
| 3  | <b>Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;</b>  | ✓       | Le bâtiment existant est démolé (permis émis à cet effet)   |
| 4  | <b>Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;</b>   | ✓       | <b>Opportunité</b><br><br>Les unités de stationnement sont entièrement à l'intérieur, au sous-sol, laissant de l'espace pour de la végétation au sol.<br><br>Considérant l'implantation importante du bâtiment, qui marque l'intersection, une toiture végétalisée est prévue sur le toit du 3 <sup>e</sup> étage.  |
| 5  | <b>Les impacts environnementaux du projet;</b>   | ✓       | Toiture végétalisée sur le toit du 3 <sup>e</sup> niveau<br><br>Toitures des volumes de 2 étages feront office de terrasses recouvertes d'une membrane blanche et comprendront des bacs de plantation.<br><br>Toutes les cases de stationnement seront à l'intérieur, laissant ainsi des surfaces au sol pour du verdissement.<br><br><b>Opportunité</b><br><br>Réduire les surfaces minéralisées   |

| PPCMOI / Analyse des critères (article 11) | Respect | Justification  |
|--|---------|--|
|  |         | Réduire les effets des îlots de chaleur<br><b>Note</b> : Prévoir des cases pour véhicules électriques, par exemple 10 %. |

| PPCMOI / Analyse des critères (article 11) |  | Respect | Justification   |
|--|--|---------|---|
| 6  | La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, notamment eu égard au stationnement, aux accès, à la sécurité, à la disposition des déchets, à l'entreposage et aux espaces de chargement; | ✓       | Accès véhiculaire sur la rue Blomidon : sécurité et rue moins achalandée que sur Viau. En plus, sur Viau, il y a un arrêt d'autobus, ce qui occasionnerait des conflits si l'accès était de ce côté.<br><br>Pas de nuisance par les phares des voitures, considérant que c'est un parc en face.   |
| 6.1  | L'aménagement du terrain devrait tendre à respecter le niveau du trottoir adjacent et assurer l'accessibilité universelle aux entrées des bâtiments;   | ✓       | Bâtiment de plain-pied  |
| 6.2  | Favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés de façon la plus directe possible entre un bâtiment et une voie publique;                            | ✓       | Sentiers menant directement au domaine public   |
| 7  | L'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant;   | ✓       | <p><b>Étude de circulation</b></p> <p>Le requérant a fait préparer une étude d'impacts sur les déplacements (étude de circulation) lors de la présentation du projet en préliminaire (projet de 3 étages + mezzanine, 27 unités d'habitation). Depuis, le projet a été revu de façon à ce que la volumétrie soit réduite, de même que le nombre d'unités d'habitation. Faisant suite à cette révision, une mise à jour de l'étude a été déposée.</p> <p><i>Conclusions du rapport initial</i></p> <p>Faible augmentation des débits produits et attirés par le nouveau développement</p> <p>Pas d'impact sur les conditions de circulation</p> <p>Les conditions de circulation projetées aux heures de pointe sont similaires à celles de la situation actuelle.</p> <p>L'analyse de l'accessibilité au projet a été faite et montre que le projet est bien desservi en termes d'accessibilité automobile.</p> <p>L'accès au stationnement souterrain localisé sur la rue Blomidon (rue locale) assure des mouvements sécuritaires et améliore la fluidité sur le réseau artériel sans augmenter les conflits à l'extérieur des carrefours existants.</p> <p>L'acheminement des véhicules du projet passant par le réseau collecteur avant d'accéder au réseau artériel permet une bonne hiérarchie du réseau.</p> <p>À noter que les visiteurs auront la possibilité de stationner leur véhicule dans les rues environnantes en fonction des périodes autorisées.</p> <p>La présence d'arrêts de trois lignes d'autobus assure une bonne accessibilité au transport en commun, alors que l'entrée principale, située sur le boulevard Viau, et les aménagements piétons facilitent l'accès des piétons au site.</p> <p>Le besoin d'aménager un minimum de six (6) espaces de stationnement pour vélo a cependant été identifié.</p> <p><i>Mise à jour suivant les nouveaux plans</i></p> <p>Réponse sur l'impact de véhicules supplémentaires qui seront stationnés sur la rue Blomidon.</p> <p>Selon les données de la Ville de Montréal, avec un taux de 1,35 véhicules par unités de logements, le nombre moyen de véhicules stationnés est de 27 véhicules. Les 6 véhicules qui devront se stationner sur la rue Blomidon auront un impact négligeable dans le secteur.</p> |

| PPCMOI / Analyse des critères (article 11) |  | Respect | Justification  |
|--|--|---------|--|
|  |  |         | Dans une vision de mobilité et de développement durable, il est probable que la demande de stationnement diminue dans les prochaines années avec l'augmentation des technologies dans le domaine des transports ainsi que du télétravail. La proximité du développement planifié avec la ligne du Train de l'Est (+- 2 km des gares Saint-Michel-Montréal-Nord et Saint-Léonard-Montréal-Nord) peut également influencer sur le nombre de véhicules possédés par les ménages du secteur. |
| 8  | <b>La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.</b> | ✓       | Pas de détail sur l'échéancier   |

# Grille d'analyse **Montréal 2030**

Numéro de dossier : 1214871011

Unité administrative responsable : *[Indiquez l'unité administrative responsable.]*

Projet : *projet particulier PPCMOI 2021-06/C07-09*

## Section A - **Plan stratégique Montréal 2030**

|  | <i><b>oui</b></i> | <i><b>non</b></i> | <i><b>s. o.</b></i> |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| 1. Votre dossier contribue-t-il à l' <b>atteinte des résultats en lien avec les priorités</b> du Plan stratégique Montréal 2030? <i>Veillez cocher (x) la case correspondant à votre réponse.</i>  | <b>X</b>          |                   |                     |
| 2. À quelle(s) <b>priorité(s)</b> du Plan stratégique Montréal 2030 votre dossier contribue-t-il?<br><br>No 2 : 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 cœur de la prise de décision<br><br>No 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 |                   |                   |                     |
| 3. Pour chacune des priorités identifiées, quel est le principal <b>résultat/bénéfice attendu</b> ?<br><br>No 2: Le projet implique une forte proportion de surface verdie ainsi que l'aménagement d'une toiture végétalisée<br><br>No19 : Bâtiment accessible universellement. Situé à proximité de services, écoles, parcs, commerces, transport en commun. Contribue au dynamisme d'un milieu de vie établi.  |                   |                   |                     |

## Section B - Test climat

*Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses*

|   | <b>oui</b> | <b>non</b> | <b>s. o.</b> |
|---|------------|------------|--------------|
| 1. Votre dossier est-il cohérent avec les engagements en matière de <b>réduction des émissions de gaz à effet de serre</b> (GES), notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Réduction de 55 % des émissions de GES de la collectivité montréalaise en 2030 par rapport à celles de 1990</li> <li>● Carboneutralité opérationnelle des bâtiments municipaux d'ici 2030</li> <li>● Carboneutralité en 2040 des émissions de GES des activités municipales</li> <li>● Carboneutralité de la collectivité montréalaise d'ici 2050</li> </ul> |            |            | <b>X</b>     |
| 2. Votre dossier contribue-t-il à la <b>diminution des vulnérabilités climatiques</b> , notamment en atténuant les impacts des aléas climatiques (crues, vagues de chaleur, tempêtes destructrices, pluies abondantes, augmentation des températures moyennes, sécheresse)?   | <b>X</b>   |            |              |
| 3. Les réponses fournies aux questions 1 et 2 se basent-elles sur un encadrement spécifique lié au test climat?   |            | <b>X</b>   |              |

## Section C - ADS+\*

*Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses*

|   | <b>oui</b> | <b>non</b> | <b>s. o.</b> |
|---|------------|------------|--------------|
| 1. Votre dossier contribue-t-il aux engagements en matière de : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <b>Inclusion</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Respect et protection des droits humains</li> <li>● Amélioration de la situation des personnes vivant des discriminations ou de l'exclusion</li> </ul> </li> <li>b. <b>Équité</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Augmentation de l'équité entre les personnes et les groupes de population et/ou de l'équité territoriale</li> </ul> </li> <li>c. <b>Accessibilité universelle</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Amélioration du caractère universellement accessible de Montréal</li> </ul> </li> </ul> |            |            | <b>X</b>     |
| 2. Avez-vous appliqué des actions en ADS+ dans le cadre de votre dossier?   |            |            | <b>X</b>     |

\* Analyse différenciée entre les sexes dans une perspective intersectionnelle