

Questions citoyennes – Séances de questions et réponses du 25 septembre 2023

1751, rue Richardson – Site Le Nordelec

Demande de modification du Plan d'urbanisme et du Règlement 06-039 (Le Nordelec) adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ chapitre C-11.4)

1. La Ville de Montréal et/ou l'arrondissement du Sud-Ouest ont-ils réalisé une étude permettant d'affirmer que les espaces de bureaux à créer dans le complexe Le Nordelec ne seront pas sous-utilisés?¹

Oui, il s'agit de l'Étude prospective sur la demande de l'offre de locaux industriels et bureaux dans l'arrondissement du Sud-Ouest, publiée en juillet 2021 par LGP Stratégies immobilières. Celle-ci est jointe au présent document.

2. Serait-il possible d'obtenir un avis juridique en réponse aux questions suivantes² :

2.1. Peut-on abroger un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et, si oui, par quelle procédure?

Réponse du Service des Affaires juridiques de la Ville de Montréal en date du 29 septembre 2023 :

- 1) Oui, un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte peut être abrogé à l'initiative de la Ville. Il n'existe aucun droit à la permanence de la réglementation et le conseil peut abroger, par règlement, tout règlement adopté selon l'article 89 de la Charte. Néanmoins, étant donné qu'en principe, un tel règlement est adopté pour la réalisation d'un projet défini à la demande du promoteur de ce projet, il nous apparaît nécessaire d'aviser les propriétaires concernés avant l'abrogation de ce règlement par le conseil. Il y a également lieu de s'interroger, le cas échéant, sur le statut des bâtiments construits en vertu du règlement de l'article 89 une fois ce règlement abrogé : ces bâtiments seront-ils conformes à la réglementation d'urbanisme applicable ? Autrement, leur statut demeure précaire.*

2.2. Afin de modifier un Règlement adopté en vertu de l'art. 89, est-ce vrai que seul, un autre Règlement adopté en vertu de l'art. 89 peut être adopté en raison des compétences visées par l'outil (Conseil municipal) ?

Réponse du Service des Affaires juridiques de la Ville de Montréal en date du 29 septembre 2023 :

2) En principe, un règlement ne peut être modifié ou abrogé « que de la même façon qu'il a été adopté », ce qui implique nécessairement que le règlement qui en modifie un autre doit émaner de la même instance que le règlement qu'il modifie. Ainsi, la modification d'un règlement de l'article 89 se fait par un autre règlement de 89 adopté par l'instance ayant adopté le règlement initial (conseil municipal ou conseil d'agglomération).

3. Le projet de règlement en vertu de l'article 89 prévoit d'autoriser un café-terrasse sur le toit d'un bâtiment localisé sur l'îlot A ou B, à condition que cet établissement soit situé à une distance minimale de 60 m d'une partie de bâtiment comportant au moins un logement³. Cette exigence et la présence d'un café-terrasse en toiture pourraient-elles empêcher un développement résidentiel dans le voisinage des îlots A et B ?⁴

Le projet de Règlement intitulé « RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION, L'OCCUPATION, LA TRANSFORMATION ET LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS SUR LES IMMEUBLES BORDÉS PAR LES RUES SAINT-PATRICK, DE MONTMORENCY, RICHARDSON ET SHEARER ET SUR LES LOTS 2 160 226, 2 160 227 ET 1 852 800 - LE NORDELEC » précise à l'alinéa 3 de l'article 12 qu'un seul établissement occupé par l'usage restaurant sera autorisé sur le toit du bâtiment de l'îlot B. À noter que l'alinéa 2 du même article sous-entend qu'aucun établissement occupé par l'usage restaurant ne sera permis sur le toit de l'îlot A. Également, qu'aucun établissement occupé par l'usage débit de boissons alcooliques ne sera autorisé ni au toit de l'îlot A ni au toit de l'îlot B.

Donc, le café-terrasse au toit autorisé à l'article 20 est rattaché à l'unique établissement occupé par l'usage restaurant situé sur le toit du bâtiment de l'îlot B, constitué de plusieurs volumes hors-sol reliés par le tréfonds. La distance prévue au 2^e paragraphe de ce même article précise que la distance sera calculée à partir de toute partie de bâtiment comportant au moins un logement sans précision sur son emplacement, ce qui peut comprendre les bâtiments situés sur site et visé par le présent projet de règlement ou tout bâtiment hors site comportant au moins un logement et situé dans un périmètre minimal de 60 mètres de ce café-terrasse.

4. Les équipements mécaniques à intégrer en toiture devront-ils aussi se trouver à une distance minimale des unités d'habitation?⁵

Aucune disposition normative servant à régir la distance ou l'emplacement d'un équipement mécanique au toit par rapport aux unités d'habitation n'est prévue au projet de Règlement intitulé « RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION, L'OCCUPATION, LA TRANSFORMATION ET LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS SUR LES IMMEUBLES BORDÉS PAR LES RUES SAINT-PATRICK, DE MONTMORENCY, RICHARDSON ET SHEARER ET SUR LES LOTS 2 160 226, 2 160 227 ET 1 852 800 - LE NORDELEC ».

Toutefois, les articles 428.1 et 428.2 du Règlement d'urbanisme 01-280 en vigueur continuent de s'appliquer :

«428.1. Dans un secteur où est autorisé une catégorie d'usage de la famille habitation ou de la famille équipements collectifs ou institutionnels, ou lorsqu'un immeuble est adjacent à un tel secteur, des mesures d'atténuation du bruit, notamment un écran acoustique, doivent être prévues lorsqu'un équipement mécanique est installé sur un toit plus bas en étages qu'au moins un toit environnant, incluant un autre toit du bâtiment où il est installé, situé dans un rayon de 20 m mesuré à partir de l'équipement.

428.2. Préalablement à la délivrance du permis, une étude réalisée par un expert dans le domaine doit être déposée afin de démontrer que l'installation de l'équipement mécanique, incluant la mesure d'atténuation du bruit, respecte les exigences prescrites par le Règlement sur le bruit de l'ancienne Ville de Montréal (R.R.V.M., chapitre B-3).

Une fois l'équipement installé, une mesure de l'intensité du bruit doit être prise afin d'attester que les conditions présentées dans l'étude sont rencontrées.»

À noter également que l'intégration d'un tel équipement est évaluée lors de l'approbation du P.I.I.A. applicable au projet selon les critères prévus au Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 22014) en vigueur et celui précisé à l'article 11 du présent projet de règlement selon lequel :

« 1° une cage d'escalier, une cage d'ascenseur, un équipement mécanique et une construction abritant un équipement mécanique dépassant le toit d'un bâtiment doivent s'intégrer au volume de celui-ci afin de créer un ensemble cohérent;».

1. Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 25 septembre 2023, doc. 7.2, Christiane Roy, 12 min. 15 sec.
2. Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 25 septembre 2023, doc. 7.2, Marianne Cloutier, 3 h 09 min. 20 sec.
3. Arrondissement Le Sud-Ouest, Article 89, Règlement et annexes, doc. 1.1.3.1.1, p. 3-4
4. Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 25 septembre 2023, doc. 7.2, Mario Cavallancia, 3 h 24 min. 40 sec.
5. Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 25 septembre 2023, doc. 7.2, Éric Lapointe, 3 h 29 min. 10 sec.