

## Public notice



### PUBLIC CONSULTATION MEETING

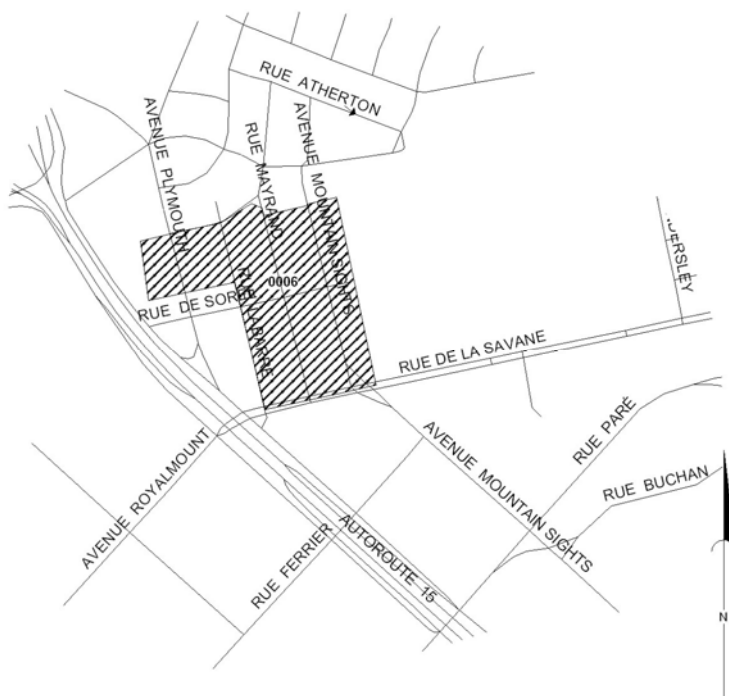
**Draft resolution CA11 170022 approving specific proposal PP-53 so as to authorize the demolition of the building at 8355, rue Labarre, between Sax and de Sorel streets, and the construction and occupancy of a residential building on this lot (2 648 249, cadastre of Québec), under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)*, with financial support from the Direction de l'habitation under the Opération 15 000 logements program.**

---

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA11 170022 approving the above specific proposal PP-53, at the regular meeting of the Borough Council held on January 17, 2011, there will be a public consultation meeting on **Thursday, February 3, 2011, at 5 p.m., at 5160, boulevard Décarie, 4th floor**, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development (R.S.Q., c. A-19.1)*.

THAT the purpose of this draft resolution is to authorize the demolition of the building at 8355, rue Labarre, between Sax and de Sorel streets, and the construction and occupancy of a 6-storey, 98-unit residential building on this site, with financial support from the Direction de l'habitation under the Opération 15 000 logements program.

THAT this specific proposal concerns zone 0006 illustrated below:



THAT in the course of this public meeting, the Mayor of the Borough will explain the draft resolution and the consequences of its adoption and will hear interested parties wishing to be heard.

THAT this draft resolution is subject to approval by referendum.

THAT this draft resolution and related report (in French) are available for consultation at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. and on Saturday from 9 a.m. to 12 p.m. A copy of the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

THAT this notice and the draft resolution and related report (in French) are also available on the borough Website, at [ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), under "Public notices".

GIVEN AT MONTRÉAL, this January 19, 2011

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1103886016
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Sommet	-	
Compétence d'agglomération	Logement social et aide aux sans-abri	
Projet	Opération 15 000 logements - volet social	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 8355, rue Labarre, entre les rues Sax et De Sorel, et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel sur ce lot (2 648 249, cadastre du Québec), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)	

## Contenu

### Contexte

Un requérant souhaite démolir le bâtiment sis au 8355, rue Labarre afin de construire par la suite un bâtiment résidentiel de 98 logements sociaux dans un secteur industriel en processus de revitalisation.

Ce projet, non conforme à la réglementation de zonage, mais respectant les objectifs du Plan d'urbanisme, et en lien avec l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal, peut être autorisé par le conseil d'arrondissement en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement (RCA02 17017). Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Dans le cadre de la construction d'un immeuble résidentiel au coin de l'avenue Victoria et de la rue Jean-Talon Ouest, le promoteur s'est engagé à construire des logements sociaux répondant aux normes d'aménagement comprises dans le programme AccèsLogis Québec. L'engagement est à la hauteur d'une proportion de 25 % du nombre de logements construits dans le cadre du projet initial pour un nombre final de 98 logements dans le projet actuel.

### Décision(s) antérieure(s)

CA10 170040 - Le 3 février 2010, le conseil d'arrondissement adoptait la résolution autorisant la construction et l'occupation d'un bâtiment mixte de 375 logements, à l'intersection de la rue Jean-Talon Ouest et de l'avenue Victoria et approuver en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) (1093886005)

### Description

#### Bâtiment visé par la démolition

Le terrain visé par la demande est d'une superficie de 2568 m<sup>2</sup>, au coin des rues Sax et Labarre. Il s'agit

d'un bâtiment d'un étage présentement vacant mais qui était utilisé à des fins de bureau et d'entreposage.

### **Milieu d'insertion**

Le terrain est localisé dans un secteur industriel qui comporte plusieurs bâtiments de faible gabarit. Ce secteur ne tire pas avantage de sa localisation, à quelques pas de la station de métro de la Savane. Une réflexion approfondie quant au développement de ce secteur sera entreprise ultérieurement. Le projet présenté ici donne un aperçu du type de projet et de la vocation dont pourrait s'inspirer le secteur. Parmi les propriétés voisines au site à l'étude, nous retrouvons un bâtiment résidentiel de trois étages, deux bâtiments de nature industrielle et un dernier bâtiment de cinq étages occupé essentiellement par des bureaux. Le terrain est localisé tout juste au nord du secteur appelé Namur / Jean-Talon Ouest.

### **Orientations du Plan d'urbanisme de Montréal pour le secteur**

Ce secteur a reçu une affectation « secteur mixte » au Plan d'urbanisme et au Chapitre d'arrondissement, ce qui autorise des usages commerciaux, institutionnels, industriels légers, de bureau et d'habitation. Les prescriptions de la carte « densité de construction » sont les suivantes :

- bâti de deux à douze étages, hors sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- coefficient d'occupation au sol (COS) du secteur : de 1 à 6.

### **Règles de zonage actuellement applicables**

Les dispositions de zonage ne reflètent pas entièrement la nouvelle vocation du site.

- Usages : I.2C, C.6(1A), C.7A, C.1(2)C;
- Hauteur (mètres) : 7 à 9 m;
- Densité : entre 1 et 3;
- Taux d'implantation : entre 35 % et 85 %;
- Alignement de construction : règles d'insertion avec les bâtiments de coin;
- Mode d'implantation : isolé ou jumelé;
- Revêtement de maçonnerie des façades : aucune proportion minimale n'est exigée.

### **Projet à l'étude**

Le projet à l'étude se veut un premier pas dans un secteur identifié au Plan d'urbanisme comme étant à développer et dont les usages sont à intensifier. En ce sens, le projet s'inscrit parfaitement dans cet objectif et il propose des logements sociaux à proximité d'un accès au métro. Le projet est présenté sous la forme de trois sous-entités reliés par une passerelle et offre une bonne variété dans la dimension des logements, ce qui saura répondre aux besoins de différentes familles et est conforme au programme AccèsLogis Québec.

Le requérant propose de démolir le bâtiment existant et de le remplacer par un projet résidentiel qui aurait les caractéristiques suivantes :

- 98 logements sociaux, dont les unités seront aménagées de façon à respecter les barèmes

de la Direction de l'habitation, dans le cadre du programme AccèsLogis Québec;

- cadre bâti réparti en trois sous-entités dont l'implantation est de 66 %, la densité de 3,66 et dont la hauteur est de 6 étages et 17,2 m;
- aire de stationnement extérieure de 5 unités, dont une pour personnes à mobilité réduite;
- aire de jeu extérieure de près de 200 m<sup>2</sup>;
- salle communautaire au rez-de-chaussée;
- 130 m de distance de marche de l'édicule du métro de la Savane.

### **Déroptions au Règlement d'urbanisme demandées**

- la hauteur en mètres;
- la densité;
- le mode d'implantation;
- l'alignement de construction et les marges latérales;
- le nombre d'unités de stationnement et l'aménagement de l'aire de stationnement;
- l'usage.

### **Justification**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis qu'un changement de vocation combiné avec une densification importante sont des plus souhaitables pour ce site. Elle est également favorable au projet pour les raisons suivantes :

- il est conforme à plusieurs des objectifs du Plan d'urbanisme, notamment celui de construire dans l'île de 60 000 à 75 000 logements (objectif 2), ainsi qu'aux exigences d'affectation du sol et de densité du Plan d'urbanisme de Montréal et du Chapitre d'arrondissement;
- le projet est conforme à l'engagement pris par le développeur Devmont dans le dossier 1093886005, visant à autoriser la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain vacant situé au coin de l'avenue Victoria et de la rue Jean-Talon Ouest;
- il permet la mise en oeuvre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal par la construction de 98 unités de logement social;
- le projet permettra l'optimisation d'un terrain sous-utilisé, dans un secteur où l'on souhaite une intensification des usages (à proximité de la station de métro de la Savane);
- l'implantation de logements sur ce site permettra d'amorcer la transformation d'un secteur isolé de l'arrondissement;
- la résolution établira des critères d'appréciation architecturale et d'aménagement paysager qui devront être respectés. Ainsi, chaque permis de construction devra faire l'objet d'une approbation par PIIA;
- le projet a reçu un avis favorable de la part de la Direction de l'habitation du Service du développement et des opérations;
- à sa séance du 21 décembre 2010, le CCU a émis un avis favorable au projet.

### **Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 21 décembre 2010 :**

Le projet particulier a été recommandé par le CCU. Les membres seront appelés à revoir l'architecture selon des critères de PIIA. Les membres présents ont émis des commentaires face au traitement architectural retenu pour le projet. Ils aimeraient une proposition plus actuelle et moderne.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

17 janvier 2011: adoption du premier projet de résolution  
7 février 2011: consultation publique  
7 février 2011: adoption du 2<sup>e</sup> projet de résolution  
7 mars 2011: adoption de la résolution finale

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet proposé déroge à différentes dispositions réglementaires dont l'usage, la hauteur en mètres, la densité, le mode d'implantation, l'alignement de construction et les marges latérales ainsi qu'aux dispositions concernant les aires de stationnement, mais est conforme au Plan d'urbanisme et peut être autorisé en vertu des dispositions de la section XI du chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier  
Frédéric ST-LOUIS  
Conseiller en aménagement  
Tél. : 514 868-5119  
Télécop. : 514 868-5050

Louis Brunet  
Chef de division - urbanisme

Endossé par:  
Daniel LAFOND  
Directeur  
Tél. : 514 872-6323  
Télécop. : 514 868-5050  
Date d'endossement : 2011-01-07 11:29:01

Numéro de dossier : 1103886016

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 17 janvier 2011

Résolution: CA11 170022

---

### PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-53

Il est proposé par Marvin ROTRAND

appuyé par Michael APPLEBAUM

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 8355, rue Labarre, entre les rues Sax et De Sorel, et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel de 98 logements sociaux, subventionné par la Direction de l'habitation dans le cadre du programme Opération 15 000 logements en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

#### SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire défini au plan de l'annexe A, jointe à la présente résolution.

#### SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment portant le numéro 8355, rue Labarre est autorisée afin de permettre la construction et l'occupation d'un bâtiment destiné à des fins résidentielles sur ce même emplacement, conformément aux conditions édictées à la présente résolution.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 34, 49, 52, 60, 62, 63, 71, 72, 76, 81, 86, 123, 146, 560, 562, 565, 586, 587, 588, 589 et 590 ainsi qu'aux dispositions de la section IV du chapitre II du titre II du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

### **SECTION III** CONDITIONS LIÉES À LA DÉMOLITION

3. La démolition du bâtiment identifié par le numéro 8355, rue Labarre, existant le 17 janvier 2011 est autorisée.
4. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la première demande de permis de construction.
5. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée dans les 12 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution.
6. L'autorisation de démolition, une fois délivrée par le directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises ou son représentant, est valide pour une durée de 24 mois.
7. Si les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage ne débutent pas dans les 6 mois suivants la fin des travaux de démolition du bâtiment principal, le terrain doit être remblayé, nivelé et gazonné.

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

8. Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 24 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.
9. Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage, y compris les travaux d'aménagement paysager prévus, doivent être complétés dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution.

### **SECTION IV** CONDITIONS LIÉES À LA CONSTRUCTION

10. La hauteur maximale du bâtiment est de 18 mètres.
11. La hauteur en étages du bâtiment doit être de 6 étages.
12. La densité doit être comprise entre 2 et 4.
13. Le mode d'implantation du bâtiment doit être isolé.
14. L'alignement de construction du plan principal de la façade du bâtiment est celui présenté au plan de l'annexe B.  
  
L'implantation des plans en retrait du plan principal de la façade est celui présenté au plan de l'annexe B, en autorisant une variation d'au plus 1 m.
15. Les marges latérales doivent être d'un minimum de 1,5 m, calculé jusqu'à la limite du terrain.
16. Une façade doit être revêtue de maçonnerie dans une proportion d'au moins 65 % de la surface, excluant les ouvertures.
17. La superficie des ouvertures doit être égale ou supérieure à 20 % de la superficie d'une façade.
18. La catégorie d'usage principale autorisée est H.7. L'article 146 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) ne s'applique pas.
19. Le bâtiment doit comprendre un nombre d'unités de logement entre 90 et 100.



Une salle communautaire et un bureau de gestion de l'immeuble sont autorisés au rez-de-chaussée du bâtiment, comme usage accessoire.

**20.** Un minimum de 5 unités de stationnement extérieures doivent être aménagées comme démontré sur le plan de l'annexe C.

Parmi ces unités de stationnement, seules deux sont autorisées devant le plan de façade, comme démontré sur le plan de l'annexe C.

**21.** La demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager.

Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble de l'emplacement, les éléments suivants :

- 1° le nombre, la variété et la dimension des arbres ou arbustes devant être plantés sur le site;
- 2° la plantation d'au moins 8 arbustes d'une hauteur minimale de 0,6 mètre, entre la voie publique et l'aire de stationnement décrite à l'article 20 de la présente résolution;
- 3° l'aménagement de 5 regroupements paysagés situés en cour avant et composés d'arbustes et de plantes, couvrant chacun une superficie minimale de 4 m<sup>2</sup>;
- 4° l'emplacement et la conception des trottoirs privés et de l'aire de jeux.

**22.** Les plantations mentionnées à l'article 21 doivent être maintenues en bon état et remplacées au besoin.

## **SECTION V**

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

**23.** Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (R.R.V.M., c. C-9.2), les travaux suivants doivent être approuvés conformément au titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) :

- 1° une construction;
- 2° un agrandissement;
- 3° une modification à l'apparence extérieure du bâtiment;
- 4° une modification à son implantation;
- 5° une modification de l'aménagement paysager.

Les intentions d'aménagement, les buts, objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux fins de la délivrance des permis ou certificats mentionnés au premier alinéa.

## **SOUS-SECTION 1**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**24.** Les principales intentions d'aménagement sont les suivantes :

- 1° favoriser la construction d'un bâtiment présentant une architecture contemporaine et distinctive qui privilégie les formes franches;
- 2° offrir des logements adéquats et un aménagement paysager de qualité;
- 3° favoriser et amorcer le renouveau de cette portion de l'arrondissement par la qualité d'aménagement du projet;
- 4° réduire l'imperméabilisation du sol et accroître la présence de la végétation.

**SOUS-SECTION 2**  
**ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER**

**25.** Le présent article s'applique dans le cas de la construction, de l'agrandissement du bâtiment, de la modification d'une composante architecturale extérieure du bâtiment ou de l'aménagement paysager du terrain.

L'objectif est de faire en sorte que le nouveau bâtiment puisse répondre adéquatement aux usages qui y sont prévus et qu'il puisse contribuer de façon positive à la rénovation du tissu urbain dans cette portion du territoire de l'arrondissement.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° l'architecture retenue doit permettre de distinguer le bâtiment de ses voisins par un concept contemporain assuré par les lignes animées et variables des composantes architecturales, des ouvertures et des saillies;
- 2° le coin des rues Labarre et Sax doit être souligné par un élément architectural et un aménagement paysager de façon à marquer la position de ce bâtiment à l'intersection;
- 3° le traitement des matériaux de la façade doit mettre en évidence les entrées principales du bâtiment et permettre de briser l'impression de masse et de longueur créée par le cadre bâti;
- 4° le revêtement extérieur, les balcons, les ouvertures et les composantes architecturales doivent être composés de matériaux ayant des textures et des couleurs permettant de vivifier et d'égayer l'environnement urbain actuel;
- 5° dans la cour avant, l'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation d'éléments végétaux comme les plantes, les arbres et les arbustes;
- 6° l'aire de jeux doit être réalisée à l'aide d'un revêtement de sol perméable.

---

**ANNEXE A**

Plan préparé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et estampillé en date du 21 décembre 2010.

**ANNEXE B**

Plan d'implantation du bâtiment, préparé par Campanella & associés et estampillé en date du 17 décembre 2010.

**ANNEXE C**

Plan du rez-de-chaussée du bâtiment, préparé par Campanella & associés et estampillé en date du 17 décembre 2010.

---

Un débat s'engage.

---

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

40.09 1103886016

Michael APPLEBAUM

---

Maire d'arrondissement

Julie FARALDO BOULET

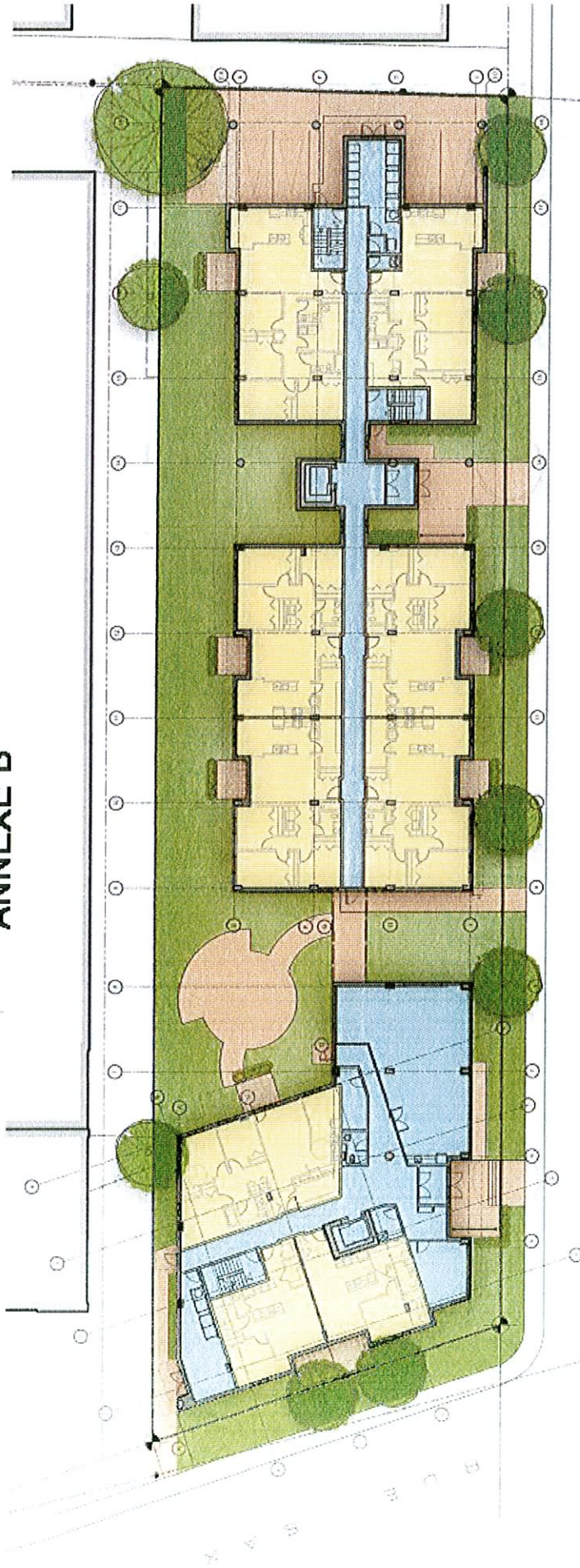
---

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 20 janvier 2011



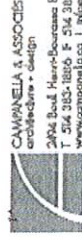
# ANNEXE B



Arrondissement de Côte-des-Neiges --  
 Notre-Dame-de-Grâce  
 Direction de l'aménagement urbain et  
 services aux entreprises  
 Division de l'urbanisme  
**17 décembre 2010**  
 Reçu le

10 Novembre 2010

DEVAMONT INC.



CAMPANELLA ASSOCIÉS  
 architecte + design  
 2404 Blvd. Henri-Bourassa EST #202, Montréal, QC H2B 1P9  
 T 514 385-1886 F 514 385-5477  
 www.campanello.ca | info@campanello.ca

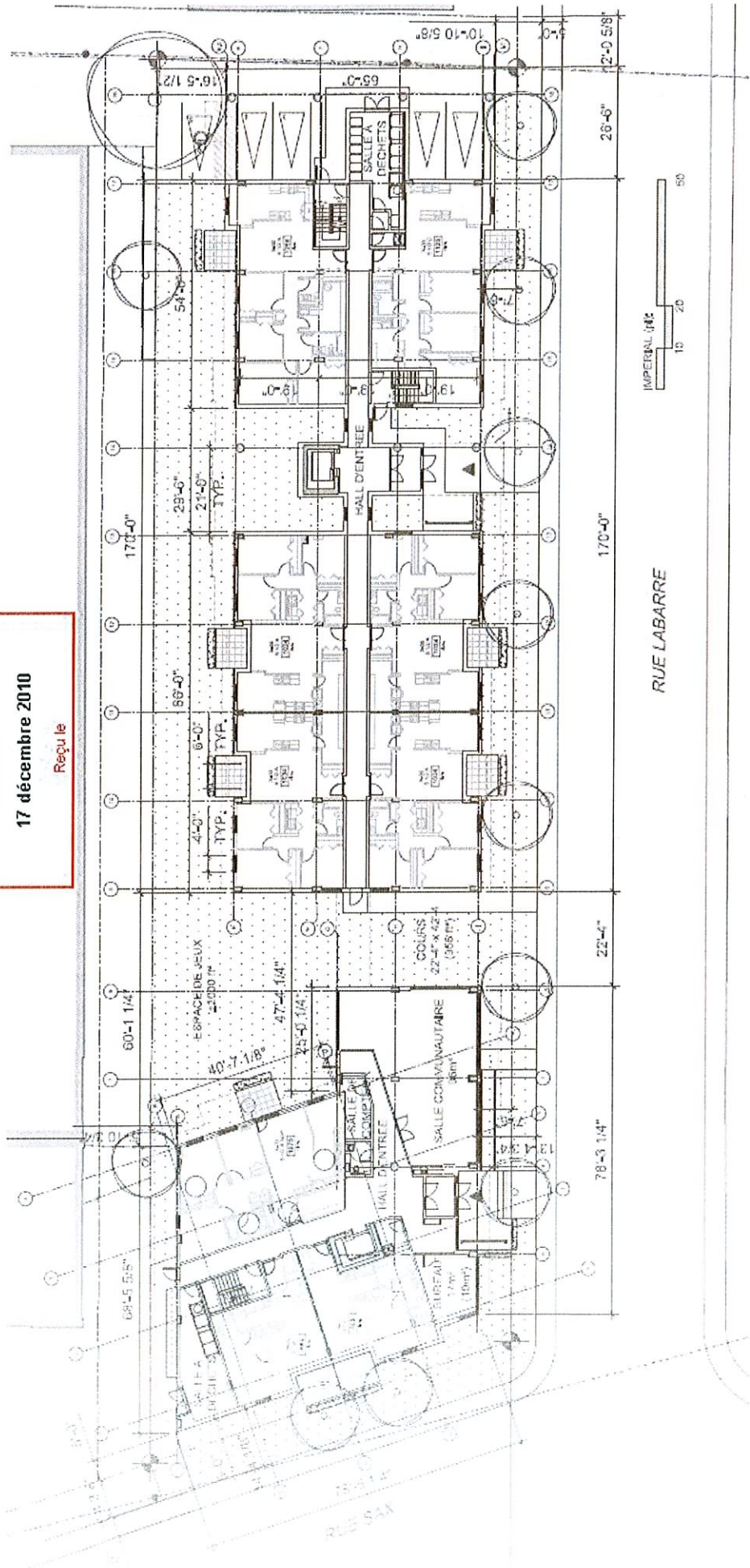
JFB  
 CA11 170022

# ANNEXE C

Arrondissement de Côte-des-Neiges --  
 Notre-Dame-de-Grâces  
 Direction de l'aménagement urbain et  
 services aux entreprises  
 Division de l'urbanisme

17 décembre 2010

Reçu le



IMPERIAL INC  
 10 20 50

RUE LABARRE

10 Novembre 2010

DEV/MONT INC

CAMPANELLA & ASSOCIÉS  
 architecture • design  
 2044 Boul. Haas-Borossa Est #202, Montreal, Qc H2S 1P9  
 T 514 383-1886 F 514 383-5677  
 www.campanello.ca | info@campanello.ca

6

JFB

CA11170022