

Public notice



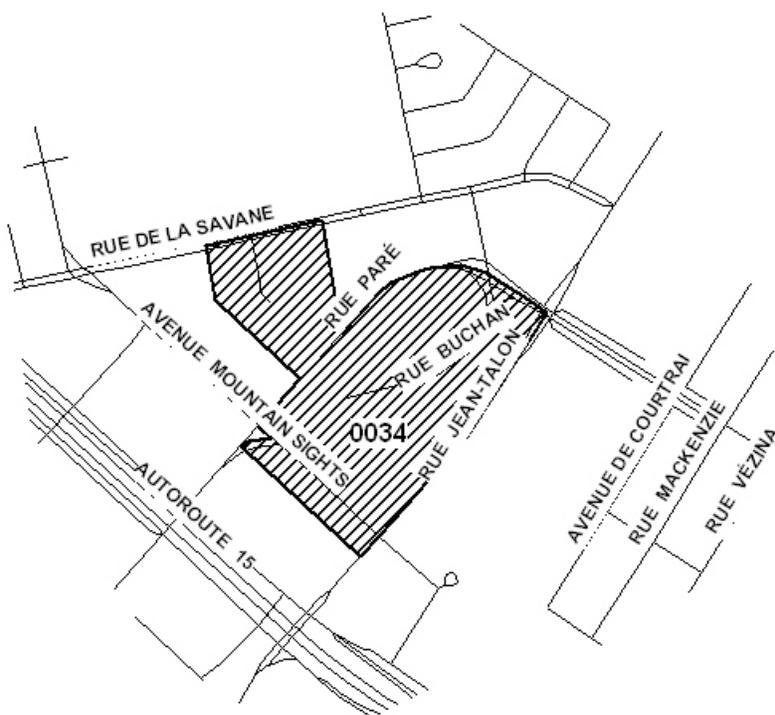
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA11 170337 approving specific proposal PP-62 so as to authorize the demolition of the building located at 4970, place de la Savane, and the construction and occupancy of a residential building on this lot (2 648 728, cadastre of Québec), under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)*.

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA11 170337 approving the above specific proposal PP-62, at the regular meeting of the Borough Council held on October 3, 2011, there will be a public consultation meeting on **Thursday, November 3, 2011, at 7 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 located at 4970, place de la Savane, and the construction in its place of a residential building varying from 7 to 10 storeys.

THAT this specific proposal concerns zone 0034 illustrated below:



THAT in the course of this public meeting, the chair 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. 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, under “Public notices”.

GIVEN AT MONTRÉAL, this October 19, 2011

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1113886010
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	-	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 4970, place de la Savane, et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel sur ce lot (2 648 728, 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 4970, place de la Savane afin de construire par la suite un bâtiment résidentiel d'environ 114 logements dans un secteur industriel en voie de revitalisation.

Ce projet, non conforme à la réglementation de zonage, mais respectant les objectifs du Plan d'urbanisme, 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 (RCA02 17017), avisé par le comité consultatif d'urbanisme. Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Bâtiment visé par la démolition

Le terrain visé par la demande est occupé par un bâtiment dont l'adresse est le 4970, place de la Savane. Il s'agit d'un bâtiment de trois étages, utilisé jusqu'à tout récemment à des fins de bureaux. Il est en retrait d'environ 13 mètres par rapport à la place de la Savane et est entouré de cours asphaltées qui servent de stationnement.

Milieu d'insertion

L'immeuble visé est situé tout juste à l'ouest du projet Côté Ouest (phase 1). Au nord, sur la rue de la Savane, se trouve un garage de réparation automobile. Au sud se trouve un autre bâtiment utilisé à des fins de bureaux par une entreprise qui stationne plusieurs de ses camions dans le stationnement adjacent.

L'ensemble de ces terrains est localisé dans le secteur Le Triangle, un secteur qui fait l'objet d'une réflexion approfondie visant à établir des interventions réglementaires (zonage) et publiques requises à la création d'un nouveau quartier mixte plus dense, comportant une part importante de logements et dont le

développement est souhaité par l'arrondissement d'ici environ 10 ans.

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, de bureau et d'habitation. Les prescriptions de la carte « Densité de construction » sont les suivantes :

- bâti de deux à douze étages;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35 % et maximum de 85 %);
- 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 : C.6A, C.7A, I.2C, C.1(2)C.
- Hauteur (étages) : tout nouvel usage doit être intégré dans un bâtiment qui comprend au minimum quatre étages.
- Hauteur (mètres) : maximum de 16 m.
- Densité : entre 1 et 3.
- Taux d'implantation : entre 35 % et 85 %.
- Alignement de construction : PIIA.
- Maçonnerie : minimum de 80 %.

Dérogations au Règlement d'urbanisme demandées

Les principales dérogations au projet sont les suivantes :

- la hauteur en mètres et en étages;
- la densité;
- l'alignement de construction;
- l'usage.

Caractéristiques du projet soumis

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

- environ 114 logements. La plupart des unités du rez-de-chaussée seraient construites sur deux étages. D'autres unités seraient aménagées de façon à respecter les barèmes de la Direction de l'habitation, de manière à se définir comme logement abordable (superficie minimale, nombre de chambres, prix maximum, etc.);
- 17 % de logements de 3 ou 4 chambres;
- un taux d'implantation d'un peu moins de 43 %;
- une densité de près de 4;
- un stationnement souterrain d'environ 101 unités (ratio de 0,82 unité/logement);
- une stratégie verte visant à incorporer des considérations de développement durable dans le projet.

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;
- la proposition rencontre les orientations du Plan directeur préliminaire pour le secteur Le Triangle;
- le projet permettra la requalification d'un terrain dont l'usage actuel ne concorde pas avec la vision à long terme du secteur;
- l'implantation de logements sur ce site permettra d'attirer une nouvelle clientèle qui complétera celle

déjà en place, ce qui rendra encore plus attrayante la venue de commerces de proximité et assurera leur survie à long terme. Ainsi, tous les résidants du secteur, actuels comme nouveaux, y trouveront leur compte;

- les impacts sur l'ensoleillement des propriétés voisines, de même que les impacts appréhendés sur les vents sont limités;
- à sa séance du 24 août 2011, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

3 octobre 2011 : Adoption d'un projet de résolution
3 novembre 2011 : Consultation publique
7 novembre 2011 : Adoption d'un second projet de résolution
5 décembre 2011 : Adoption de la résolution
Hiver 2012 : Demande de permis et avis du CCU (PIIA)
Printemps 2012 : Émission du permis

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et est admissible en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE
Conseiller en aménagement
Tél. : 872-4837
Télécop. : 868-5050

Louis Brunet
Chef de division - urbanisme

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2011-09-21 15:18:06

Numéro de dossier : 1113886010

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

Séance ordinaire du lundi 3 octobre 2011

Résolution: CA11 170337

ADOPTION DU PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-62

Il est proposé par Marvin ROTRAND

appuyé par Michael APPLEBAUM

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-62 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 4970, place de la Savane, et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel sur ce lot (2 648 728, cadastre du Québec), 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 par le plan de l'annexe A, joint 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 situé au 4970, place de la Savane, et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 21, 21.1, 22, 23, 29, 30, 34, 40, 50, 52, 55, 56, 71, 75, 81, 123, 146, 383, 573, 576, 582 et 608, 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 disposition réglementaire incompatible avec la réalisation du projet démontré aux annexes A, B et C ne s'applique pas.

SECTION III CONDITIONS

3. Cette autorisation est assortie des conditions suivantes :

SOUS-SECTION 1

CADRE BÂTI

4. La hauteur maximale en mètres du bâtiment est de 30 mètres.

5. La hauteur en étages du bâtiment est au minimum de 6 et au maximum de 10 étages.

Malgré l'article 22 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), une construction hors toit abritant une partie d'un logement n'est pas autorisée au-delà de la hauteur mentionnée au premier alinéa.

6. Pour tout équipement mécanique localisé sur un toit, les retraits de l'article 21.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) sont applicables à partir du dessus de la membrane du toit du bâtiment construit, même si celui-ci n'atteint pas la hauteur maximale autorisée par l'article 4 de la présente résolution.

7. Le taux d'implantation doit être compris entre 35 et 50 %.

8. L'implantation des murs latéraux et arrière du bâtiment doit correspondre à leur projection au sol, tel que présenté à l'annexe B, en autorisant une variation pour chacun de ces murs d'au plus 2 m, sous réserve des articles 71 et 75 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276).

9. Le périmètre d'un étage de stationnement, à l'exclusion de la voie d'accès, ne doit pas dépasser le périmètre hors-sol de chaque élévation de bâtiment.

Malgré le premier alinéa, un étage de stationnement peut dépasser le périmètre hors-sol du bâtiment s'il est entièrement localisé sous le niveau du sol.

10. Aucun stationnement extérieur n'est autorisé sur l'emplacement.

11. Le pourcentage minimal de maçonnerie pour une façade est de 40 %.

12. Les matériaux autres que la maçonnerie pouvant être utilisés comme revêtement d'une façade ou d'une élévation latérale sont les panneaux de fibrociment, le verre, le bois ou le métal d'apparence fini.

13. Sous réserve de l'article 12 de la présente résolution, une façade et les élévations latérales peuvent totaliser ensemble trois types de revêtement, en plus du verre.

14. Aux fins de l'application des articles 31, 32 et 33 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), l'article 29 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) s'applique.

SOUS-SECTION 2

USAGES

15. Seule la catégorie d'usages H.7 est autorisée. l'article 146 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) ne s'applique pas.

SOUS-SECTION 3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS

- 16.** Il est possible d'implanter un équipement mécanique de type transformateur sur socle (TSS) (transformateur d'Hydro-Québec) dans une cour autre qu'une cour avant, aux conditions suivantes :
- 1° il doit être localisé à plus de 10 m d'une voie publique;
 - 2° sa hauteur, calculée à partir du niveau du trottoir, doit être d'un maximum de 2 m.
 - 3° il doit être entouré d'un écran sur au moins trois côtés, d'une hauteur équivalente au TSS, sans dépasser 2 m. Cet écran doit être revêtu de maçonnerie;
 - 4° sur le dernier côté, des portes revêtues de bois ou de métal fini doivent cacher le TSS.

Leur apparence doit être approuvée en vertu des dispositions prévues à la section IV de la présente résolution.

- 17.** 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 professionnel reconnu dans ce domaine et prévoyant les éléments suivants :
- 1° un tableau de plantation prévoyant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres devant être plantés sur le site;
 - 2° la plantation d'au moins 10 arbres, d'un diamètre d'au moins 5 cm calculé à 1,5 m du sol.

18. Une plantation doit être maintenue en bon état et remplacée au besoin.

19. Les abris temporaires pour automobiles, vélos ou piétons sont interdits en façade. Cet article n'a pas pour objet d'interdire les marquises, auvents et bannes.

20. Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo requis pour le site mentionné à l'article 1 est de 40 unités à l'intérieur et de 20 unités à l'extérieur.

Aux fins du premier alinéa, malgré l'article 608 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), un vélo peut être fixé au mur ou au plafond par une ou deux roues. Dans le cas où les vélos sont fixés au plafond ou au mur, un vélo peut surplomber une unité de stationnement pour voitures.

- 21.** Malgré les articles 576 et 582 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), un maximum de dix cases doubles peuvent être aménagées dans le stationnement localisé au sous-sol du bâtiment aux conditions suivantes :
- 1° elles mesurent un minimum de 2,75 m par 10 m;
 - 2° ces unités doubles contiennent un maximum de deux véhicules;
 - 3° les véhicules qui y sont stationnés appartiennent aux membres d'une même unité d'habitation.

SOUS-SECTION 4 STRATÉGIE VERTE

- 22.** Au moins cinq des mesures de construction suivantes doivent être intégrées au projet :
- a. assurer le tri de matériaux lors de la démolition du bâtiment;
 - b. installer des fenêtres performantes au niveau énergétique et utilisant un gaz isolant entre le vitrage (de type Low E Argon);
 - c. viser une consommation d'énergie plus faible de 10 % par rapport à la consommation du bâtiment de référence (CNB);

- d. utiliser uniquement des cabinets d'aisance d'un maximum de 6 litres d'eau et à double chasse, ou d'un maximum de 5 litres d'eau à simple chasse;
- e. favoriser la perméabilité du sol afin de permettre la percolation naturelle des eaux de pluie;
- f. assurer la récupération des eaux de ruissellement et leur utilisation pour arroser la végétation;
- g. offrir la possibilité de recharger un véhicule ou un vélo électrique dans chaque unité de stationnement;
- h. faciliter l'accès, pour la majorité des logements, à une unité de stationnement pour vélo;
- i. assurer, sur place, le tri des déchets de construction (brique, acier, verre, papier, etc.);
- j. utiliser une peinture recyclée ou à faible émission d'odeurs lors du chantier de construction;
- k. optimiser l'utilisation des matériaux recyclés ou récupérés, notamment pour l'aménagement des espaces extérieurs;
- l. privilégier la plantation des arbres choisis en tenant compte de la contribution de leurs ramures à apporter du soleil dans le bâtiment en hiver et à donner de l'ombre au bâtiment en été;
- m. inclure une chute à déchets avec sélecteur (triage) à la source, afin de faciliter la récupération des matériaux recyclables, d'un minimum de 3 voies.

SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

SOUS-SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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., chapitre 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 de l'apparence extérieure du bâtiment autorisé par la présente résolution;

4° une modification de son implantation;

5° une modification de l'aménagement paysager initial et de l'occupation initiale des cours;

6° l'ajout d'équipements mécaniques au toit.

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, en plus des critères énoncés à l'article 668 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276).

En cas de contradiction avec les critères énoncés dans le *Règlement d'urbanisme* (01-276), les critères de la présente résolution prévalent.

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

- 1° favoriser, sur le territoire mentionné à l'article 1, la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine et distinctive qui privilégie les formes franches;
- 2° optimiser l'utilisation du terrain tout en créant un voisinage résidentiel intéressant;
- 3° offrir des logements et un milieu de vie immédiat de qualité;
- 4° favoriser le développement, par la qualité d'aménagement du projet, d'un sentiment d'appartenance au nouveau quartier;
- 5° accroître la présence de la végétation.

SOUS-SECTION 2

IMPLANTATION DU BÂTIMENT

25. L'objectif est de faire en sorte que, d'une part, le bâtiment encadre la rue de manière à optimiser l'équilibre entre le sentiment de sécurité des piétons et l'intimité des logements du rez-de-chaussée, et d'autre part, dégage une cour arrière qui offre un bon éclairage naturel des logements des premiers étages.

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

- 1° l'implantation au sol du bâtiment, au niveau du rez-de-chaussée, doit s'apparenter à celui représenté au plan de l'annexe B;
- 2° les plans de façade doivent être similaires à ceux représentés sur la perspective de l'annexe C, sous réserve de l'application de l'article 8 de la présente résolution.

SOUS-SECTION 3

ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

26. L'objectif est que l'architecture du bâtiment soit résolument contemporaine et qu'elle puisse être appréciée de l'ensemble des points de vue sur l'édifice.

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

- 1° la volumétrie générale du bâtiment, son articulation en deux ailes reliées par une passerelle et ses saillies doivent être similaires dans leur composition, proportions et apparence à celles illustrées sur la perspective de l'annexe C;
- 2° malgré le paragraphe 1°, tout en favorisant la maçonnerie, les revêtements et parements doivent se distinguer des revêtements et parements des autres bâtiments environnants; les contrastes sont privilégiés;
- 3° le traitement architectural des deux premiers étages, occupés par des logements sur deux niveaux et directement accessibles de l'extérieur, les distingue des logements des étages supérieurs;
- 4° le traitement architectural des étages intermédiaires confère une horizontalité à chacune des ailes;
- 5° les retraits et le traitement architectural des étages supérieurs leur confèrent une apparence de légèreté;
- 6° la passerelle est suffisamment vitrée pour donner une impression de transparence, tout en étant efficace en matière de chauffage, de ventilation et de climatisation. Son traitement permet d'atténuer l'effet de masse du bâtiment;
- 7° une certaine variation dans le traitement architectural des deux ailes est une stratégie d'atténuation de l'effet de masse qui peut être employée en plus de la passerelle;
- 8° le traitement architectural des murs donnant sur la cour arrière est comparable à celui de la façade;

9° l'apparence architecturale d'un écran ou d'une porte servant à dissimuler un équipement mécanique prévu à l'article 15 doit avoir une apparence de qualité. l'apparence et la couleur de cet écran ou de cette porte doivent s'harmoniser avec celles du bâtiment principal et doivent tendre à masquer entièrement l'équipement à partir de la voie publique.

SOUS-SECTION 4 **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS**

27. L'objectif est de faire en sorte que l'aménagement des cours mette en valeur le site, compte tenu notamment de la possibilité d'offrir un passage piéton à l'immeuble voisin.

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

- 1° l'aménagement d'une cour latérale ou arrière doit privilégier un traitement qui favorise son utilisation par les résidents des logements du rez-de-chaussée, ou par l'ensemble des propriétaires. La séparation entre les espaces privés et communs doit être claire;
- 2° les effets d'îlots de chaleur urbains doivent être atténués sur tout le terrain, particulièrement en façade;
- 3° l'aménagement doit privilégier la plantation d'arbres choisis en tenant compte de la contribution de leurs ramures à apporter du soleil dans le bâtiment en hiver et à donner de l'ombre au bâtiment en été;
- 4° les cours privatives adjacentes à un passage piéton reliant l'immeuble voisin à la place de la Savane doivent tendre à offrir une intimité aux propriétaires de ces cours par le recours à des plantations adaptées ou à un muret qui ne dépasse pas 1,2 m de hauteur;
- 5° le projet doit intégrer à l'aménagement paysager un éclairage limitant la pollution lumineuse.

SECTION V **DÉLAIS**

28. La demande de permis de construction doit être déposée dans les 24 mois suivant l'adoption de la présente résolution.

29. L'aménagement paysager doit être terminé dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

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 22 septembre 2011.

ANNEXE B

Plan d'implantation du bâtiment, préparé par Barin architectes, et estampillé en date du 22 septembre 2011.

ANNEXE C

Concept de la façade et des élévations latérales du bâtiment, préparé par Barin architectes et estampillé en date du 22 septembre 2011.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.12 1113886010

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 octobre 2011