

## Public notice



### TO INTERESTED PERSONS ENTITLED TO SIGN AN APPLICATION TO TAKE PART IN A REFERENDUM

concerning second draft resolution CA14 170139 approving the specific proposal PP-72 authorizing the demolition of commercial buildings and a residential building and the construction of a new residential complex with a maximum height of ten storeys, with a commercial ground floor, at 5505, 5513-5517, 5519-5521 and 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc and 4615-4617, avenue Clanranald, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)*.

#### 1. - Purpose of the second draft resolution and application to take part in a referendum

At its regular meeting held on February 10, 2014, the Borough Council adopted the above-mentioned second draft resolution CA14 170053. Because of an error in the publication of the plans of the zones concerned and contiguous zones, the Borough Council decided to hold a new public consultation meeting and relaunch the referendum process. The second public consultation meeting was held on March 12, 2014. Following this second public consultation meeting, the Borough Council adopted, at its regular meeting on April 8, 2014, the above-mentioned second draft resolution CA14 170139, which replaces and repeals second draft resolution CA14 170053.

The purpose of this second draft resolution is to authorize the demolition of commercial buildings and a residential building and the construction of a new residential complex with a maximum height of ten storeys, with a commercial ground floor, at 5505, 5513-5517, 5519-5521 and 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc and 4615-4617, avenue Clanranald.

This second draft resolution contains provisions subject to approval by way of referendum. Consequently, they may be subject to an application by interested persons in the zones concerned (**0355 and 0838**) and contiguous zones (0325, 0341, 0371, 0382, 0385, 0387, 0411 and 0479), to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

The provisions of this second draft resolution subject to the approval of qualified voters are articles 2, 15 to 19, 21, 24, 26, 28 to 33, 34, 35, 40, 41, 44, 46, 47, 48, 49, 52 and 53.

#### 2. - Description of zones

The plan describing the zone concerned and the contiguous zones may be consulted at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. The sector concerned by this notice is illustrated below:



### **3. - Conditions of validity of an application**

To be valid, any application must state clearly the provision concerned and the zone from which it originates; be received at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than April 24, 2014 at 4:30 p.m. at the following address: Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, suite 600, Montréal, Québec, H3X 2H9; and be signed by at least 12 interested persons in the zone from which it originates if there are more than 21 interested persons, or otherwise by a majority of the interested persons.

### **4. - Interested persons**

Information to determine which interested persons are entitled to sign an application may be obtained from the Borough Office, by calling 514 868-4561.

### **5. – No applications**

If there are no valid applications from one or more zones, the second draft resolution may be included in a resolution that does not need to be approved by persons eligible to vote.

### **6. – Consultation**

This second draft resolution is available, in French, 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 may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 868-4561.

This notice and the second draft resolution and related reports are also available, in French, 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 April 16, 2014.

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d'arrondissement

<b>Identification</b>		<b>Numéro de dossier : 1130415001</b>
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement	
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas	
<b>Projet</b>	-	
<b>Objet</b>	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition de bâtiments commerciaux et d'un bâtiment résidentiel existants et la construction d'un nouveau complexe résidentiel d'une hauteur maximale de dix étages, avec un rez-de-chaussée commercial, aux 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)	

## Contenu

### Contexte

Le propriétaire des bâtiments commerciaux et résidentiel, situés aux 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald, a déposé une demande de projet particulier pour autoriser la démolition des bâtiments existants et la construction d'un nouveau complexe résidentiel d'une hauteur de dix étages, avec des commerces au rez-de-chaussée.

Ce projet, non conforme à la réglementation de zonage, mais respectant les objectifs du Plan d'urbanisme, peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

### Décision(s) antérieure(s)

1130415002 - Le 9 décembre 2013, parallèlement au présent dossier, le conseil d'arrondissement adoptera un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » pour autoriser une hauteur de construction de trois à douze étages sur un terrain situé aux 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald.

### Description

Les bâtiments visés par la demande occupent les lots 2 922 731, 2 088 100, 2 088 099, 2 088 098 et 2 922 730 du cadastre du Québec, et sont situés aux 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald, dans un secteur où sont autorisées toutes les catégories d'usage habitation, en plus de certains usages de la catégorie commerces et services en secteur à faible et moyenne intensité commerciale.

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

Ce secteur a reçu une affectation « Secteur résidentiel » au Plan d'urbanisme et au Chapitre

d'arrondissement. Les prescriptions de la carte « densité de construction » sont les suivantes :

- bâti de deux à quatre étages;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35 % et maximum de 85 %);

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

Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) spécifie que, dans ce secteur, la hauteur maximale est de quatre étages et de 14 m. La densité maximale est de 3. Les catégories d'usage habitation sont autorisées sans exception, en plus des commerces de vente au détail et des services autorisés en secteur à faible et moyenne intensité commerciale. Le nouveau projet doit faire l'objet d'une approbation en vertu du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme.

### **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'insertion;
- l'usage;
- la hauteur des dépassement autorisés.

### **Situation actuelle et proposée**

Actuellement, les bâtiments occupant ce site possèdent un à deux étages. Il sont occupés par un lave-auto, un centre de mise en forme, un restaurant, un nettoyeur, un stationnement extérieur pour les taxis et un triplex avec un salon de coiffure sur l'avenue Clanranald.

Un promoteur propose de démolir les bâtiment contenant les commerces ainsi que le triplex. Il propose de construire en lieu et place une nouvelle bâtisse qui aurait les caractéristiques suivantes :

- Une construction mixte avec un maximum de dix étages.
- Environ 140 unités résidentielles.
- Un rez-de-chaussée comprenant deux commerces dont la façade principale donnerait sur le chemin de la Côte-Saint-Luc.
- Environ 180 unités de stationnement en sous-sol.
- L'entrée des commerces serait située sur le chemin de la Côte-Saint-Luc alors que l'entrée principale des logements serait localisée sur l'avenue Clanranald.
- Une entrée véhiculaire sur le chemin de la Côte-Saint-Luc. Le sous-sol est occupé par un stationnement intérieur pour environ 180 véhicules, répartis sur deux niveaux.
- Le taux d'occupation est d'environ 84 %.

#### **Justification**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à la présente demande pour les raisons suivantes :

- Le projet concerne le redéveloppement d'un site sous-exploité par des bâtiments commerciaux à faibles gabarits.
- Le nouveau projet prend en considération les recommandations du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) et propose des solutions en tenant compte des enjeux majeurs présents sur le site.

- le projet correspond à la volonté municipale de densification et de favoriser la mixité des usages à proximité des stations de métro.
- le flan nord, où sera localisé le nouveau projet, est incorporé au secteur 04-08 où le bâti doit être de deux à quatre étages hors-sol pour un taux d'implantation moyen ou élevé. Le flan sud du chemin de la Côte-Saint-Luc, de même que sa course à l'est du boulevard Décarie longeant le site fortement paysagé de Villa-Maria est pour sa part le secteur 04-07, où le bâti autorisé est de trois à douze étages hors-sol pour un taux d'implantation moyen.
- La typologie et le gabarit ne sont pas imposant. Le projet proposé est compatible avec le milieu d'insertion et sa volumétrie s'intègre bien au cadre bâti.
- Les accès au stationnement et aux commerces se font par le chemin de la Côte-Saint-Luc. L'accès résidentiel se fait par l'avenue Clanranald près du coin.
- Le projet propose d'aménager des espaces verts et des aménagements paysagers sur le toit du basilaire, accessibles aux résidents du nouveau projet.
- Le projet propose aussi un aménagement paysager sur la marge arrière du bâtiment. Cet espace sera ouvert aux résidents adjacents (résidences sur l'avenue Earnscliffe).
- Le Plan d'action famille de l'arrondissement : le projet comporte plusieurs logements de deux chambres et plus et comble un besoin de logement pour les familles.
- Remplacement d'immeubles commerciaux sur un terrain sous-utilisé, adjacent à une station de métro, à des fins résidentielles.
- Cette nouvelle construction contribuera à accentuer la présence du bâtiment sur rue et à éliminer les activités bruyantes qui font l'objet de plusieurs plaintes de la part des résidents des bâtiments adjacents au site.
- L'étude de circulation réalisée par le requérant a été transmise à la Direction des transports du Service des infrastructures, transports et environnement pour commentaires. Un avis favorable a été émis avec les recommandations suivantes :
  - 1- Une révision complète du phasage des feux au carrefour Girouard / Côte-Saint-Luc est prévue dans le cadre de la mise aux normes en cours. Les débits prévus devront être testés avec ce nouveau phasage par la Division de l'exploitation du réseau artériel;
  - 2- Puisque la sortie des véhicules du stationnement sera assujettie au feu de circulation, de la détection devra être mise en place à cette sortie. Une servitude d'accès et d'entretien des boucles de détection en faveur de la Ville est à prévoir;
  - 3- La STM prévoit l'implantation de voies réservées sur le chemin de la Côte-Saint-Luc à brève échéance. Nous avons accès aux plans de la STM. Une réévaluation de ceux-ci en fonction du projet de développement sera effectuée. Le cas échéant, nous ferons part de nos recommandations à la STM;
  - 4- Contrairement à ce qui est recommandé dans le rapport, nous sommes d'avis que des rayons tournés seraient préférables à une abaisse de trottoir à la sortie du stationnement. Cet aménagement générerait moins de confusion pour les piétons qui devront s'arrêter pour laisser passer les véhicules qui seront sur un feu vert en entrant et en sortant;
  - 5- La visibilité des piétons aux abords de l'accès au stationnement intérieur est particulièrement importante. Or, il apparaît que le bâtiment est à l'alignement zéro. De ce fait, le coin nord-ouest du bâtiment masque la visibilité des piétons lors de la sortie des véhicules. Un pan coupé doit être prévu à cet endroit;
  - 6- Des arbres sont montrés sur la perspective, en rive du chemin de la Côte Saint-Luc. Nous portons à votre attention que les trottoirs n'ont pas la largeur minimale nécessaire pour accueillir des plantations. Cette largeur minimale est de trois mètres.

- Un rapport d'analyse d'impact mesurant les effets anticipés de l'implantation d'un projet commercial a été réalisé par une firme de consultant à la suite d'un appel d'offres sur invitation organisé par l'arrondissement. Cette étude visait à valider les conclusions de l'étude réalisée par le requérant afin de s'assurer qu'elles soient objectives et en lien avec les données et analyses issues de l'étude. Parmi les conclusions de cette étude :
  - \* L'impact de l'implantation du futur commerce pourra être plus élevé que prévu pour certains spécialistes, notamment localisés sur l'avenue de Monkland (de 5 % à 10 %). Certains de ces commerces sont récents, donc probablement encore fragiles financièrement, alors que d'autres sont bien établis, appartenant à des bannières solides (p. ex. : Première Moisson);
  - \* Sur cette base, de nouveaux calculs devraient être réalisés. Par contre, les conclusions générales de l'étude demeurent : les impacts de l'implantation du futur commerce restent de relativement faibles à forts;
  - \* Un nouveau IGA, tel que celui envisagé sur le chemin de la Côte-Saint-Luc, contribuera à récupérer une partie des fuites commerciales réalisées actuellement dans les commerces comparables localisés à l'extérieur de la zone d'achalandage, plus particulièrement par les résidents de la zone primaire. Ces fuites, dont les montants sont relativement élevées, mettent en évidence que l'offre actuelle dans la zone d'achalandage n'est pas bien comblée;
  - \* Cette « récupération » de fuites pourra également être bénéfique pour dynamiser le secteur et générer des ventes additionnelles chez les commerces complémentaires localisés à proximité.

#### **Avis du comité consultatif d'urbanisme**

- À sa séance du 17 janvier 2013, le CCU a émis un avis favorable à la modification au Plan d'urbanisme demandée et au projet particulier.

#### **Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme**

- À sa séance du 27 juillet 2012, le CAU a émis un avis favorable (C12-CDNNDG-05) à la modification demandée au Plan d'urbanisme.

Justification

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

9 décembre 2013 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement

Janvier 2014 : Publication d'un avis public et affichage sur le terrain

Janvier 2014 : Consultation publique

Février 2014 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement

Février 2014 : Publication d'un avis - demande de tenue de registre

Mars 2014 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

### Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

**Responsable du dossier**

Sihem BAHLOUL-MANSOUR  
Conseillère en aménagement

Tél. : 514 868-3551

Télécop. : 514 868-5050

Louis BRUNET

Chef de division

514 872-1569

514 868-5050

**Endossé par:**

Daniel LAFOND

Directeur

Tél. : 514 872-6323

Télécop. : 514 868-5050

Date d'endossement : 2013-11-27 12:28:44

Numéro de dossier : 1130415001

## Identification

<b>Dossier :</b> 1130415001	<b>Date de création :</b> 13/12/17	<b>Statut :</b> Ficelé	<b>Date de ficelage :</b> 14/01/31
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme		
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement		
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas		
<b>Projet</b>	-		
<b>Objet</b>	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition de bâtiments commerciaux et d'un bâtiment résidentiel existants et la construction d'un nouveau complexe résidentiel d'une hauteur maximale de dix étages, avec un rez-de-chaussée commercial, aux 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)		
<b>Responsable :</b> Sihem BAHLOUL-MANSOUR	<b>Signataire :</b> Stephane P PLANTE		
<b>Inscription au CA :</b>	<b>Inscription au CE :</b>	<b>Inscription au CM :</b>	

## Contenu

Une proposition d'ajustement à l'article 35 de la résolution CA13 170414 à été déposé par un représentant du requérant lors de la consultation publique qui s'est tenue le 16 janvier 2014.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a étudié cette demande d'ajustement et considère que la modification proposée vient bonifier le projet puisqu'elle propose une superficie réduite des unités destinées aux familles afin que celles-ci soient d'avantage abordables. La superficie proposée permet d'aménager des unités résidentielles de deux chambre à coucher fermées. Cette proposition permet de rencontrer les intentions d'aménagement et de planification de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et ce, en tenant compte de la demande existante et projetée en matière d'habitation.

L'article 35 de la résolution CA13 170414 stipule que : « Le projet doit comporter un minimum de 15 % de logements comptant chacun une superficie minimale de 93 m<sup>2</sup>, calculée à l'intérieur des murs. »

La modification proposée est la suivante :

**« 35. Le projet doit comporter un minimum de 15 % de logements comptant chacun une superficie minimale de 80 m<sup>2</sup>, calculée à l'intérieur des murs. »**

## Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

**Responsable du dossier**

Sihem BAHLOUL-MANSOUR  
Conseiller(ere) en aménagement  
Tél. : 514-868-3551  
Télécop. : 000-0000

Numéro de dossier : 1130415001

**Identification**

<b>Dossier :</b> 1130415001	<b>Date de création :</b> 14/02/18	<b>Statut :</b> Ficelé	<b>Date de ficelage :</b> 14/02/26
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme		
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement		
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas		
<b>Projet</b>	-		
<b>Objet</b>	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition de bâtiments commerciaux et d'un bâtiment résidentiel existants et la construction d'un nouveau complexe résidentiel d'une hauteur maximale de dix étages, avec un rez-de-chaussée commercial, aux 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)		
<b>Responsable :</b> Geneviève REEVES	<b>Signataire :</b> Stephane P PLANTE		
<b>Inscription au CA :</b>	<b>Inscription au CE :</b>	<b>Inscription au CM :</b>	

**Contenu**

Il a été porté à notre attention après l'adoption du second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-72 et la publication d'un avis concernant la possibilité pour les citoyens concernés de demander que les dispositions susceptibles d'approbation référendaire du second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-72 soient soumises à l'approbation des personnes habiles à voter, que contrairement à ce qui était indiqué sur le croquis et le plan qui ont été fournis à la secrétaire d'arrondissement, le secteur concerné par le projet particulier comprend non pas une seule zone (0838) mais bien deux zones (0838 et 0355), et l'ajout de la zone concernée 0355 fait en sorte d'augmenter le nombre de zones contiguës d'où peut provenir une demande visant à ce qu'une ou plusieurs dispositions du projet soient soumises à l'approbation des personnes habiles à voter, portant à huit le nombre de zones contiguës (0382, 0385, 0411, 0479, 0387, 0371, 0325 et 0341);

Il importe de corriger cette situation pour respecter les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c A-19.1) en mandatant la secrétaire d'arrondissement :

- Pour tenir une nouvelle assemblée publique de consultation, au cours de laquelle le responsable du dossier expliquera une fois de plus le projet de résolution et identifiera clairement le nouveau secteur visé par le processus d'approbation référendaire;
- Pour reprendre le processus d'approbation référendaire en publiant un nouvel avis concernant la tenue d'un registre, dans lequel un croquis corrigé identifiera clairement les deux zones concernées et les huit zones contiguës d'où peut provenir une demande visant à ce qu'une ou plusieurs dispositions du projet soient soumises à l'approbation des personnes habiles à voter.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Responsable du dossier**

Geneviève REEVES  
Secrétaire d'arrondissement  
Division du greffe

Daniel Lafond  
Directeur  
Direction de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises

**Tél.** : 514 872-2345

**Télécop.** : 000-0000

**Numéro de dossier** : 1130415001

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 8 avril 2014

Résolution: CA14 170139

---

### **ABROGATION DU SECOND PROJET DE RÉOLUTION CA14 170053 ET ADOPTION DU NOUVEAU SECOND PROJET DE RÉOLUTION**

ATTENDU qu'une deuxième assemblée publique de consultation sur le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-72 s'est tenue le 12 mars 2014, comme en fait foi le compte rendu de la consultation joint au présent dossier décisionnel;

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Russell Copeman

D'abroger le second projet de résolution CA14 170053.

D'adopter, avec une modification de l'article 35, le nouveau second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-72 visant à autoriser la démolition de bâtiments commerciaux et d'un bâtiment résidentiel existants et la construction d'un nouveau complexe résidentiel d'une hauteur maximale de dix étages, avec un rez-de-chaussée commercial, aux 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

### **SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique au territoire défini par le plan de l'annexe AA.

### **SECTION II AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition des bâtiments portant les numéros civiques 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald, lots 2 922 731, 2 088 100, 2 088 099, 2 088 098 et 2 922 730 du cadastre du Québec et la construction d'un complexe résidentiel avec des commerces au rez-de-chaussée sont autorisées aux conditions de la présente résolution.

À cette fin, il est notamment permis de déroger aux articles 5 (à la définition du mot « rez-de-chaussée »), 8, 9, 13, 21.1, 22, 30, 34, 40, 46, 50, 49, 52, 60, 75.1, 81, 123, 529, 560, 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) ainsi qu'à l'article 6, paragraphe 1°, du Règlement sur les clôtures et les haies à l'égard de l'arrondissement Côte-Des-Neiges—Notre-Dame-De-Grâce (R.R.V.M., c. C-5).

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

3. Pour la construction du bâtiment prévu à la présente résolution, les intentions d'aménagement, les objectifs et les critères relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale énoncés dans la présente résolution ont préséance sur les objectifs et critères énoncés au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

### **SECTION III CONDITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE D'APPLICATION**

4. La démolition des bâtiments identifiés par les numéros 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald, est autorisée.

5. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction et des frais prévus au Règlement sur les tarifs (RCA05 17079).

6. Une demande de permis pour excavation à proximité du domaine public doit être déposée à la Direction des travaux publics de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce en même temps que la demande d'autorisation de démolition.

7. Les frais relatifs au murage des égouts et de l'aqueduc, ainsi que ceux relatifs à la désaffectation des entrées charretières doivent être payés avant l'émission du permis de démolition.

8. Les travaux de démolition doivent débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

9. Si les travaux de construction ne débutent pas dans les 6 mois suivant la fin des travaux de démolition du bâtiment principal, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.

10. Les travaux de construction doivent débuter dans les 84 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

11. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution, doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

12. Malgré l'article 11 de la présente résolution, les travaux d'aménagement paysager de la cour A doivent être complétés dans les 12 mois suivant l'occupation du basilaire.

13. Une garantie bancaire de 50 000 \$ doit être déposée préalablement à la délivrance du permis de démolition afin d'assurer le remblaiement, le nivellement et le gazonnement du terrain jusqu'à ce que la construction du plancher du rez-de-chaussée soit complétée;

14. Aux fins de la présente résolution, un bâtiment peut être constitué de plusieurs parties de bâtiment si celles-ci sont reliées ensemble. Le cas échéant, l'application des normes et des critères édictés dans la présente résolution, ainsi que les normes du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), s'appliquent à chaque partie de bâtiment.

Aux fins du premier alinéa, une partie de bâtiment se définit comme une partie d'un bâtiment localisée sur le même terrain que le bâtiment dont il fait partie et se distingue du reste de l'édifice, notamment par sa hauteur, son alignement de construction ou son traitement.

## **SECTION IV CONDITIONS**

### **SOUS-SECTION I CADRE BÂTI**

15. La hauteur en étage du bâtiment est calculé à partir du rez-de-chaussée défini à l'article 19 de la présente résolution.
16. La hauteur maximale doit être de dix étages et correspondre à une cote altimétrique maximale de 109,25 telle qu'identifiée sur le plan de l'annexe BB.
17. Malgré l'article 15 de la présente résolution, la hauteur du basilaire est au maximum de un étage, avec une cote altimétrique maximale correspondant à 80, et la hauteur de la partie B est au maximum de sept étages, avec une cote altimétrique maximale de 99,5, telle qu'identifiée sur le plan de l'annexe BB.
18. La hauteur maximale de chacune des parties du bâtiment doit être égale ou inférieure à la hauteur indiquée dans l'annexe BB avec une variation de  $\pm 2$  mètres.
19. Sans limiter la portée de l'article 5 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), pour les fins de la présente résolution, le rez-de-chaussée est constitué des niveaux identifiés comme nettoyeur, surface commerciale, quai de chargement, entrée résidentielle ainsi que les locaux donnants sur Clanranald tel qu'identifiée sur le plan de l'annexe CC.
20. L'implantation des murs extérieurs doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).
21. Le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 84 %.
22. L'accès véhiculaire permettant d'accéder au stationnement intérieur du bâtiment et au quai de chargement doit être localisé sur le chemin de la Côte-Saint-Luc tel qu'identifié sur le plan de l'annexe CC.
23. Les accès piétons aux commerces, doivent être localisés sur le chemin de la Côte-Saint-Luc, tels qu'identifiés sur le plan de l'annexe CC.
24. Malgré l'article 529 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), la superficie de plancher utilisée pour déterminer le nombre d'unités de chargement exigé est égale à la superficie de plancher des commerces, à l'exception des aires de chargement, aires de stationnement et voies d'accès.
25. L'accès piéton à l'entrée résidentielle doit être favorisé sur l'avenue Clanranald.
26. Le nombre maximum d'unités de stationnement devra être conforme au calcul prévu par l'article 560 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276). Néanmoins, la répartition entre les unités destinées aux usages commercial et résidentiel, peut varier par rapport à la répartition selon l'article 560.

Le stationnement accessoire à un usage principal peut être tarifé.

27. Le pourcentage minimal de maçonnerie d'une façade est de 20 %. Les matériaux, autres que la maçonnerie, pouvant être utilisés comme revêtement d'une façade ou d'un mur latéral sont le métal d'apparence fini, le verre, les panneaux de fibrociment ou le bois.
28. Malgré les articles 16 et 17 de la présente résolution, sur le toit des parties A et B, une construction hors toit abritant une partie d'un logement n'est pas autorisée. Seule une construction hors toit d'une hauteur maximale de 5 m, abritant une partie de bâtiment destinée à abriter des équipements mécaniques, une cage d'escalier ou une cage d'ascenseur, est autorisée.
29. Une construction hors toit abritant des équipements mécaniques n'est pas autorisée sur le toit du basilaire.
30. Malgré toute disposition incompatible et pour les fins de la présente résolution, l'espace partiel au-dessus du quai de chargement, est considéré comme mezzanine et n'est pas comptabilisé dans le nombre d'étages du bâtiment, tel qu'identifié sur le plan de l'annexe BB.
31. Les bacs de plantation, pergolas et autres équipements de jardin similaires sont autorisés sur toute toiture du basilaire, à la condition de ne pas dépasser la hauteur du toit où ils sont situés de plus de 3 m.
32. Les retraits établis par l'article 21.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) ne s'appliquent pas aux bacs de plantation, pergolas et autres constructions semblables.
33. 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 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) .
34. Aucun commerce n'est autorisé sur l'avenue Clanranald.
35. Le projet doit comporter un minimum de 15 % de logements comptant chacun une superficie minimale de 80 m<sup>2</sup>, calculée à l'intérieur des murs.

## **SOUS-SECTION II ENSEIGNES**

36. Aucune enseigne ou affichage n'est autorisé sur l'avenue Clanranald.
37. Malgré l'article 36 de la présente résolution, les articles 522, 524 et 525 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) s'appliquent.
38. Une enseigne doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).
39. Pour les fins de calcul des superficies des enseignes, la catégorie d'usage principale sera le C.2.

## **SOUS-SECTION III USAGES**

40. Les catégories d'usage H.7 et C.4 sont autorisées.
41. L'usage C.4 est autorisé uniquement aux rez-de-chaussée et au niveau immédiatement inférieur au rez-de-chaussée.

#### **SOUS-SECTION IV AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET TOITS**

42. 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 végétaux devant être plantés sur le toit du basilaire;
- 2° le nombre, les variétés et dimensions des arbres ou arbustes devant être plantés sur le site et sur le toit du basilaire;
- 3° une superficie de plantation prévue dans les cours et sur le toit du basilaire.

Aux fins du paragraphe 3° du premier alinéa, une superficie de plantation est l'étendue d'un terrain aménagé avec des plantes, des arbustes ou toute autre espèce végétale qui donne des tiges ou des fleurs et de dimension suffisante pour que ceux-ci puissent survivre. Une étendue gazonnée n'est pas considérée comme une superficie de plantation.

43. Des mesures pour protéger les arbres existants doivent être prises. Les arbres à protéger doivent être indiqués sur le plan d'aménagement paysager.

44. Les abris temporaires pour automobiles, vélos ou piétons sont interdits en cours avant. Ils sont également interdits au-dessus d'une voie d'accès à un stationnement. Cet article n'a pas pour objet d'interdire les marquises, auvents et bannes.

45. La gestion des déchets, le positionnement des conteneurs et la méthode d'évacuation des déchets devra faire l'objet d'une étude à soumettre pour approbation en vertu du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

46. Aucun équipement mécanique ne doit être implanté à l'extérieur du bâtiment à l'exception des équipements mécaniques situés sur les toits des parties A et B.

47. Les grilles de ventilation ne sont pas autorisées dans les cours A et B, sur tout mur adjacent aux cours A et B, ainsi que sur tout mur des tours faisant face directement ou indirectement aux cours A et B, tel qu'identifiée sur le plan de l'annexe AA.

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

49. Aucune unité de chargement extérieure n'est autorisée.

50. Aucune porte donnant sur la cour A n'est autorisée.

51. Les plantations mentionnées à l'article 42 doivent être maintenues en bon état et remplacées au besoin.

52. Dans les cours A et B, il est interdit d'aménager ou de permettre l'occupation d'un espace pour les fumeurs qui travaillent dans les commerces.

53. Le toit du basilaire doit être aménagé avec des terrasses, des patios ou des pergolas. Une piscine avec une profondeur maximale de 1,2 m peut être aménagée sur le toit du basilaire. La partie restante de ces toits doit être végétalisée sur au moins 80 % de sa superficie totale.

54. Une partie de toit visée par l'article précédent, non végétalisée et non aménagée, doit être réfléchissante ou de couleur blanche.

Cet article n'a pas pour effet d'interdire les bacs de plantation

55. Les autres toits des parties A et B, peuvent être végétalisés. S'ils ne sont pas végétalisés, ils doivent être réfléchissants ou de couleur blanche.

## **STRATÉGIE VERTE**

56. Au moins trois des mesures de construction suivantes doivent être intégrées au projet :
- 1° installer des fenêtres performantes au niveau énergétique et utilisant un gaz isolant entre le vitrage (de type Low E Argon);
  - 2° prévoir une isolation du bâtiment de 10 % supérieure à la norme du bâtiment de référence (CNB);
  - 3° utiliser uniquement des cabinets d'aisance d'un maximum de six litres d'eau et à double chasse, ou d'un maximum de cinq litres d'eau à simple chasse;
  - 4° utiliser une peinture recyclée ou à faible émission de composés organiques volatils (COV) lors du chantier de construction;
  - 5° privilégier l'installation d'un système central d'eau chaude produite à partir de bouilloires à haute efficacité;
  - 6° prévoir des chutes à déchets permettant le tri sélectif des matières résiduelles.

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

57. Aux fins de la délivrance des permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisés par la section IV de la présente résolution, les intentions d'aménagement, objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

### **SOUS-SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

58. Les principales intentions d'aménagement sont les suivantes :
- 1° favoriser la construction d'un complexe résidentiel avec des commerces possédant une architecture contemporaine distinctive;
  - 2° proposer une volumétrie qui s'inscrit dans une logique d'intégration au tissu urbain existant;
  - 3° développer, par la qualité d'aménagement du projet, un sentiment d'appartenance des occupants au bâtiment et au nouveau quartier;
  - 4° accroître la présence d'une végétation de grande qualité sur le site et sur le toit.

### **SOUS-SECTION II IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT**

59. L'objectif visé est que la construction d'un bâtiment, s'intègre au cadre bâti du quartier résidentiel environnant, tout en favorisant une implantation qui permet une expression architecturale contemporaine de même que la plantation et la conservation d'arbres et de végétaux dans toutes les cours.

60. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :
- 1° la volumétrie et l'implantation de chacune des parties d'un bâtiment doivent tendre à respecter la proposition, telle qu'identifiée au plan de l'annexe AA;
  - 2° les plans des façades doivent tendre à être parallèles à la voie publique;
  - 3° l'implantation d'un bâtiment adjacent aux résidences donnant sur l'avenue Earnscliffe, doit favoriser la création d'espaces verts qui peuvent être ajoutés aux cours

- arrières des résidences en question;
- 4° l'implantation d'un bâtiment doit favoriser la création d'un couloir visuel continu;
- 5° l'implantation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment doit contribuer à l'animation de la voie publique.

### **SOUS-SECTION III ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT**

61. L'objectif est de favoriser la création de bâtiment de facture architecturale résolument contemporaine qui projette une image de qualité, tout en s'inspirant de certaines caractéristiques des bâtiments représentatifs du secteur.

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

- 1° les caractéristiques architecturales d'un bâtiment doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction récente;
- 2° un bâtiment doit pouvoir se lire en trois composantes, chacune possédant un volume distinct;
- 3° la densité du projet proposé doit être concentrée au niveau de la tour résidentielle identifiée comme partie A sur le plan de l'annexe AA et localisée dans l'axe de la rue Girouard/Clanranald, avec une hauteur de dix étages;
- 4° la hauteur d'un rez-de-chaussée, telle que prévue à l'article 18 de la présente résolution, doit tendre à diminuer la hauteur du bâtiment par rapport au chemin de la Côte-Saint-Luc;
- 5° La façade de chacun des volumes peut prévoir des avant-corps, si ceux-ci possèdent des lignes droites et des reculs, des changements dans les couleurs des matériaux ou les matériaux eux-mêmes;
- 6° Les étages résidentiels des parties A et B doivent avoir un recul qui permettra de créer un effet basilaire et réduire l'impression de masse du projet sur le chemin de la Côte-Saint-Luc;
- 7° le plan de façade des étages 9 et 10 de la partie A doit prévoir des reculs et des changements dans les couleurs des matériaux ou dans les matériaux eux-mêmes afin de contribuer à atténuer la masse du bâtiment;
- 8° le plan de façade des étages 6 et 7 de la partie B doit prévoir des reculs et des changements dans les couleurs des matériaux ou dans les matériaux eux-mêmes afin de contribuer à atténuer la masse du bâtiment et à diminuer son impact sur les résidences donnant sur l'avenue Earnscliffe;
- 9° le plan de façade du rez-de-chaussée d'un bâtiment donnant sur le chemin de la Côte-Saint-Luc doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
- 10° le traitement de l'enveloppe extérieure peut préconiser l'utilisation de métal. Les autres parements privilégiés peuvent être la maçonnerie, le verre ou le bois;
- 11° le choix des couleurs et des matériaux des portions de bâtiments les plus avancées par rapport au chemin de la Côte-Saint-Luc doit permettre de favoriser un lien avec les bâtiments résidentiels existant dans le secteur. Le choix des couleurs et matériaux de l'ensemble doit donner à l'ensemble une cohérence architecturale;
- 12° les toits doivent être plats. Les toitures végétalisées sont encouragées;
- 13° un bâtiment ou une partie de bâtiment doit optimiser le pourcentage d'ouvertures sur chaque élévation, en tenant compte des considérations techniques et de l'ensoleillement que reçoit chaque élévation;
- 14° les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration au bâtiment;
- 15° la construction des étages 9 et 10 de la partie A et des étages 6 et 7 de la partie B doit limiter l'impact que ceux-ci peuvent occasionner sur l'ensoleillement des bâtiments adjacents identifiés à l'annexe AA. Les retraits de chacun de ces étages doivent être

similaires à ceux présentés au plan de l'annexe AA;  
16° la hauteur et le traitement du basilaire doit tendre à diminuer son impact dans les cours A et B.

#### **SOUS-SECTION IV AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS**

63. L'objectif est de faire en sorte que, lors de la préparation des plans pour les volumes des bâtiments, les espaces non construits autour d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment fassent l'objet d'une planification, de façon à insérer un bâtiment ou une partie de bâtiment dans un îlot de verdure ainsi que de mettre en valeur les bâtiments et le site. Il s'agit également de favoriser une appropriation ou une utilisation des espaces extérieurs par les différents occupants.

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

- 1° la présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
- 2° les espaces extérieurs sur le basilaire, doivent être accessibles aux résidents des parties A et B;
- 3° le verdissement du toit du basilaire et l'utilisation de matériaux perméables pour les aménagements paysagers doivent être maximisés;
- 4° la privatisation d'une partie de la cour A pour les résidents de l'avenue Earnscliffe et adjacents à la cour A, doit être privilégiée;
- 5° l'appropriation des espaces aménagés sur le toit du basilaire du côté nord-est, par les occupants de l'étage immédiatement supérieure au basilaire de la partie B, doit être favorisée;
- 6° les espèces végétales doivent contribuer à masquer un mur arrière du basilaire donnant sur les cours arrières des résidences situées sur l'avenue Earnscliffe, ainsi que le mur latéral situé sur le côté est;
- 7° l'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport aux marges et à la sécurité des occupants, tout en optimisant le fonctionnement de l'ensemble.

#### **SOUS-SECTION V GESTION DES DÉCHETS**

65. L'objectif visé est de limiter les nuisances liées à la gestion des déchets sur le quartier avoisinant.

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

- 1° le positionnement des bacs à déchets ne doit pas nuire à la circulation automobile et piétonne sur le chemin de la Côte-Saint-Luc et sur l'avenue Clanranald;
- 2° le niveau des nuisances sonores causées par l'évacuation et la récupération des déchets doit être minimisé au maximum.

---

#### **ANNEXE AA**

Plan intitulé « Plan d'implantation » préparé par Christian Thiffault architecte et estampillé en date du 10 janvier 2013

**ANNEXE BB**

Plan intitulé « Coupe A-A » préparé par Christian Thiffault architecte et estampillé en date du 10 janvier 2013

**ANNEXE CC**

Plan intitulé « Rez-de-chaussée Niveau 73.00 » préparé par Christian Thiffault architecte et estampillé en date du 10 janvier 2013

---

Un débat s'engage.

---

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

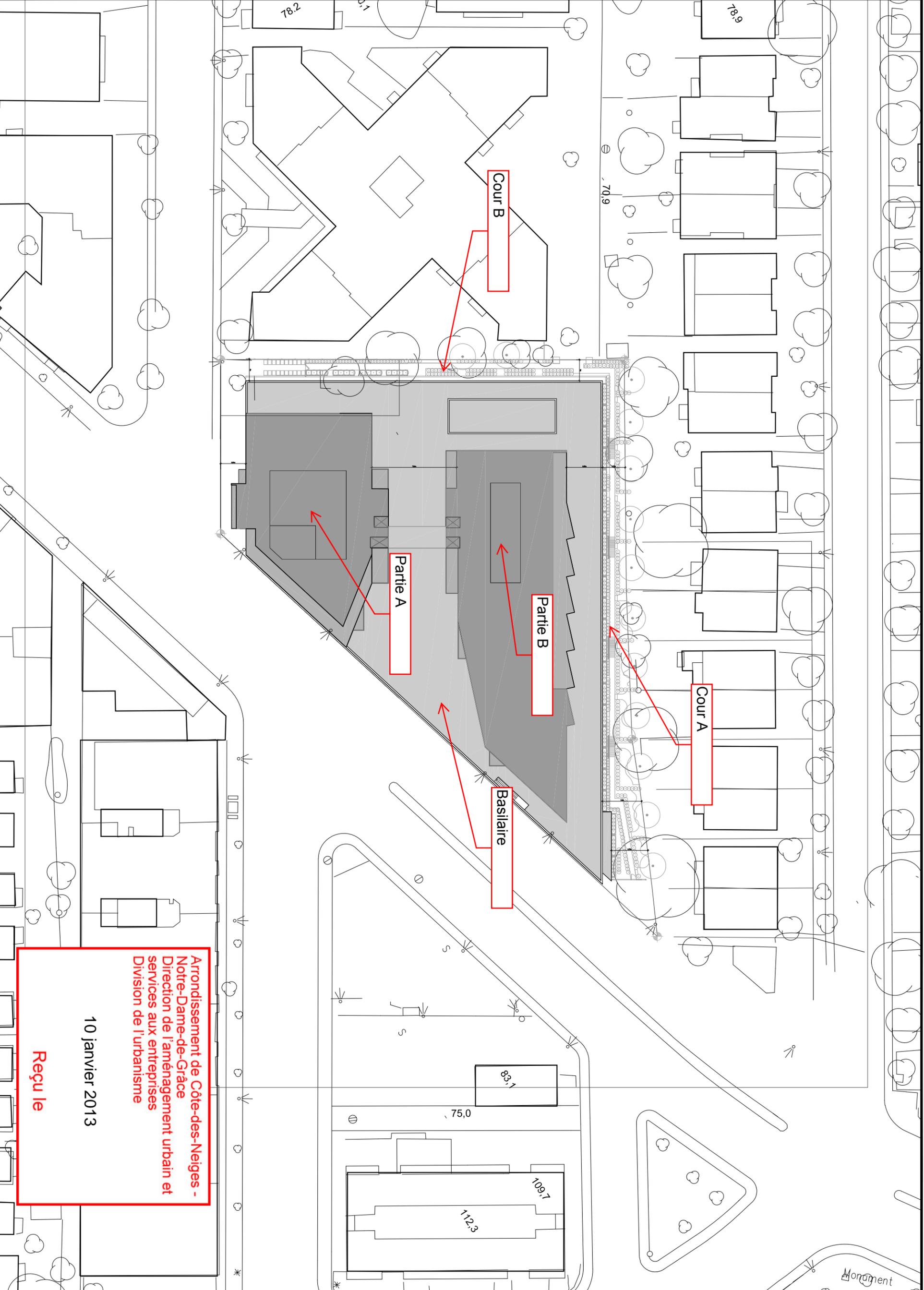
40.11 1130415001

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 14 avril 2014



**Arrondissement de Côte-des-Neiges -  
 Notre-Dame-de-Grâce**  
 Direction de l'aménagement urbain et  
 services aux entreprises  
 Division de l'urbanisme  
 10 janvier 2013  
**Reçu le**

**Informations**  
 LES DIMENSIONS APPARAISSANT AUX PRÉSENTS DOCUMENTS  
 DEVRAIENT ÊTRE VÉRIFIÉES PAR L'ENTREPRENEUR AVANT LE  
 DÉBUT DES TRAVAUX. LES DIMENSIONS DES ÉLÉMENTS  
 EXISTANTS CONFORMES, LES DIMENSIONS DE PROJET  
 ÉTRENT LUES ET NON MESURÉES DIRECTEMENT AUX DESSINS.  
 L'ENTREPRENEUR DEVRA AINSI MACHIFERME DE TOUTES  
 LES DIMENSIONS DES ÉLÉMENTS EXISTANTS ET DES ÉLÉMENTS  
 ENTRAÎNÉS PAR LES PRÉSENTS DOCUMENTS ET CEUX DES AUTRES  
 PROFESSIONNELS.

Numéro de détail  
 Détails sur lequel on détail  
 Ne pas servir de dimensions à  
 l'entrepreneur  
 À utiliser pour les dimensions

No	Date	Par	Revisé par	CT	VR
01	10	JP		CT	
<small>           Ce dessin ne doit pas être utilisé pour            fins de construction sans approbation d'ailleurs.            Non approuvé         </small>					

**Architecture:**  
**christian THIFFAULT** 3411, 88<sup>e</sup> Boulevard  
 Montréal, Québec H2S 2V5  
 architecte design urbain Inc. 514 678 3933

**ANNEXE AA**

**Client:**  
 Sobeys  
 ...

**Echelle:** 1:400  
**Dessiné par:** JP  
**Approuvé par:** CT  
**Date d'émission:** 2012/11/30

**Projet:**  
 Sobeys Côte-Saint-Luc

**Titre:**  
 plan d'implantation

**Fichiers:** Sketching  
**Numéro du projet:**  
**Numéro du dessin / Feuille:** A 02



