

## Public notice



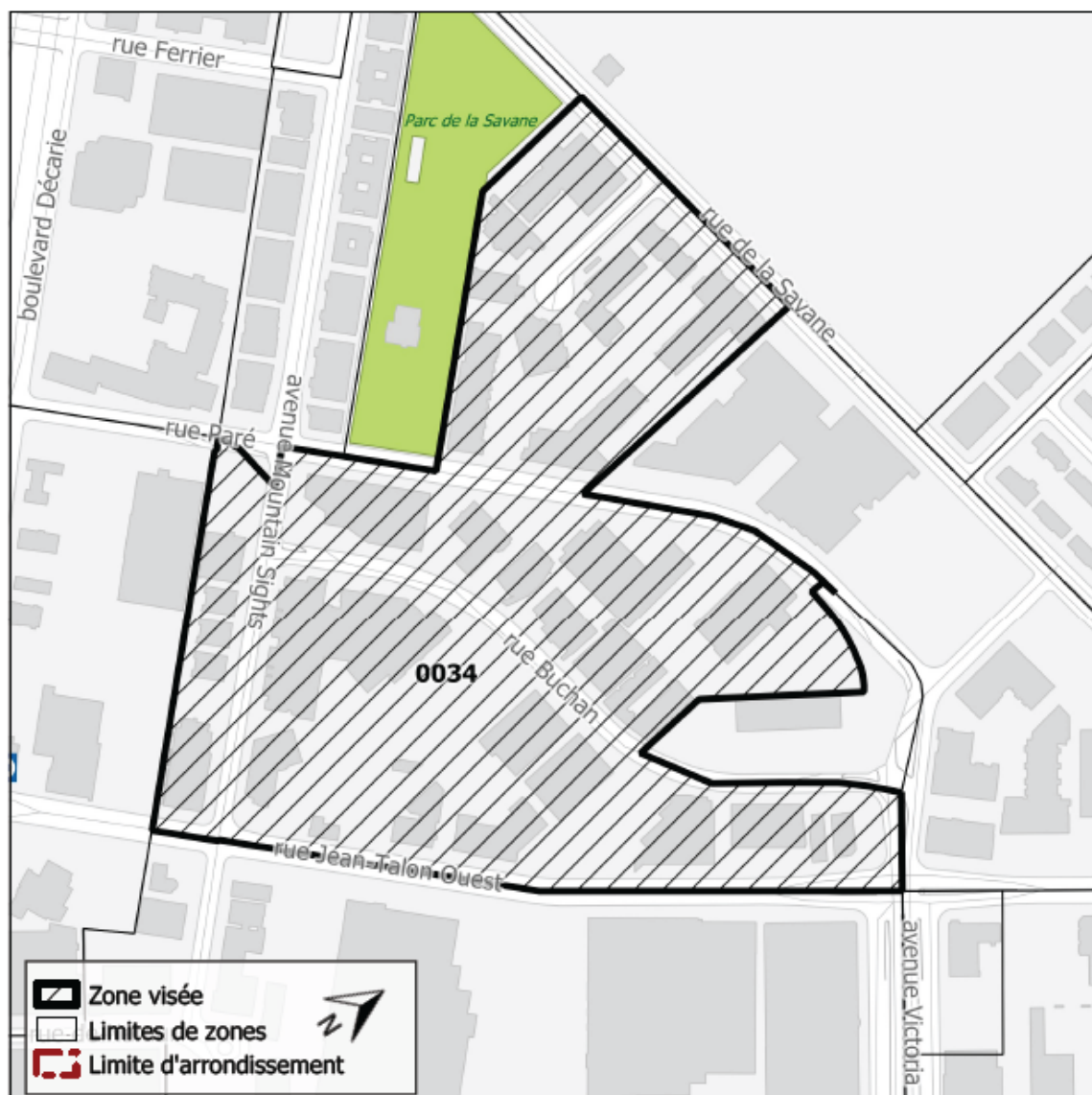
### PUBLIC CONSULTATION MEETING

**Draft resolution CA19 170308 approving specific proposal PP-115, to authorize the demolition of the building at 4986, place de la Savane and the construction of an 8 to 10-storey residential building under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017)– File No. 1193558041**

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA19 170308 approving the above specific proposal PP-115, at the regular meeting of the Borough Council held on November 4, 2019, there will be a public consultation meeting on **November 13, 2019, at 6:30 p.m.**, at 5160 boulevard Décarie, 4<sup>th</sup> floor, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (CQLR, c. A-19.1).

THAT the objective of this draft resolution is to authorize the demolition of a one- (1-) storey commercial building at 4986, place de la Savane, so that an 8- to 10-storey residential building with some 80 units can be built there.

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 some provisions of this draft resolution are subject to approval by way of 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 514 868-4561.

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 November 6, 2019.

Julie Faraldo-Boulet  
Secrétaire d'arrondissement substitut

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 4 novembre 2019

Résolution: CA19 170308

---

### PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-115

ATTENDU QUE le requérant s'est engagé à céder par servitude une portion de terrain afin d'aménager un passage piétonnier public pour relier la place de la Savane au parc de la Savane.

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 4986, place de la Savane et la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 à 10 étages, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

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

### SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété sise sur les lots 2 648 723 du cadastre du Québec, tel qu'illustré sur le plan « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

### SECTION II AUTORISATIONS

2. La démolition du bâtiment situé au 4986, place de la Savane et la construction en lieu et place d'un bâtiment de 8 à 10 étages sont autorisées conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger aux articles 9, 34, 52 à 65, 123 et 560 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 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT EXISTANT

4. Une demande de certificat d'autorisation de démolition visant le « Territoire d'application » doit être déposée auprès de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises dans les 24 mois suivant l'adoption de la présente résolution.

Si ce délai n'est pas respecté, les autorisations prévues à la présente résolution deviennent nulles et sans effet.

5. Dans les 24 mois suivants la date de la délivrance du certificat de démolition, le territoire d'application doit :

1° être débarrassé de tous les débris de constructions, à l'exception des matériaux qui doivent être réutilisés pour la construction selon le plan de gestion des matériaux issus de la démolition;

2° être nivelé de manière à éviter l'accumulation d'eau.

#### **SECTION IV** **CONDITIONS**

##### **SOUS-SECTION I** **USAGES**

6. L'usage de la catégorie H.7 est autorisé.

##### **SOUS-SECTION II** **CADRE BÂTI**

7. La hauteur maximale du bâtiment est de 10 étages et de 30 m.

8. Aucune construction hors toit abritant une partie d'un logement n'est autorisée.

9. L'implantation du bâtiment est celle présentée au plan de l'annexe B.

10. La densité maximale autorisée est de 4.

##### **SOUS-SECTION III** **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DU TOIT**

11. 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 en ce domaine, comprenant notamment un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des végétaux qui seront plantés sur le terrain faisant l'objet du permis de construction.

12. Les travaux d'aménagement paysager doivent être terminés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction autorisés par le permis de construction délivré.

13. Un équipement mécanique installé sur un toit doit être dissimulé par un écran architectural.

14. Tout élément technique tel une chambre annexe ou un espace d'entreposage de déchets et de matières recyclables et compostables doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment.

15. Lorsque des équipements destinés à la collecte des ordures ou des matières recyclables sont temporairement déposés à l'extérieur, en vue d'une collecte, un espace spécifique doit leur être dédié.

#### **SOUS-SECTION IV** **STATIONNEMENT**

16. Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé ne doit pas dépasser une (1) unité par deux (2) logements.
17. Le nombre minimal d'unités de stationnement autorisé doit être d'au moins une (1) unité par quatre (4) logements.
- 18.. Aucun stationnement extérieur n'est autorisé sur le Territoire d'application.
19. Aucun abri temporaire pour automobiles n'est autorisé sur le Territoire d'application.

#### **SOUS-SECTION V** **OBJECTIFS ET CRITÈRES**

20. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant une nouvelle construction, ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs au bâtiment autorisé par la présente résolution, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent en plus de ceux prévus au chapitre III du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

21. La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural doivent respecter les principes et le caractère général du projet illustré à l'annexe C de la présente résolution.

##### **22. Objectif 1 :**

Favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° privilégier une implantation du bâtiment qui permet de dégager des cours importantes sur chacun des côtés du bâtiment;
- 2° s'assurer d'une expression claire du parti architectural qui se définit par l'imbrication de deux volumes (un "carré" de huit (8) étages maximum surmonté d'un U inversé de deux (2) étages maximum);
- 3° démontrer une sobriété du langage architectural qui se reflète par un choix adéquat de matériaux de qualité et une application de ces matériaux cohérente;
- 4° privilégier une intégration logique, cohérente et la plus discrète possible des saillies à l'architecture du bâtiment;
- 5° opter pour une signalisation claire et bien hiérarchisée des accès piétons au bâtiment.

##### **23. Objectif 2 :**

Créer un milieu de vie et des espaces de qualité et à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les interactions entre résidents, tout en permettant l'aménagement d'un passage piétonnier public qui relie la place de la Savane au parc de la Savane.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° favoriser la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux;

2° tendre à développer une canopée optimale afin que le projet contribue à l'atteinte des objectifs mentionnés dans le Plan local de développement durable;

3° favoriser l'aménagement d'un passage le plus rectiligne possible, libre d'obstacles, et utilisant des matériaux favorisant le passage fréquent de piétons (avec ou sans poussettes);

3° favoriser une gestion des déchets ayant un impact mineur sur les circulations piétonnes cyclable et véhiculaire.

24. À défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) s'appliquent.

---

**ANNEXE A**

PLAN INTITULÉ « Territoire d'application »

**ANNEXE B**

PLAN D'IMPLANTATION

**ANNEXE C**

PERSPECTIVE ET VOLUMÉTRIE GÉNÉRALE DU PROJET

---

Un débat s'engage.

---

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.13 1193558041

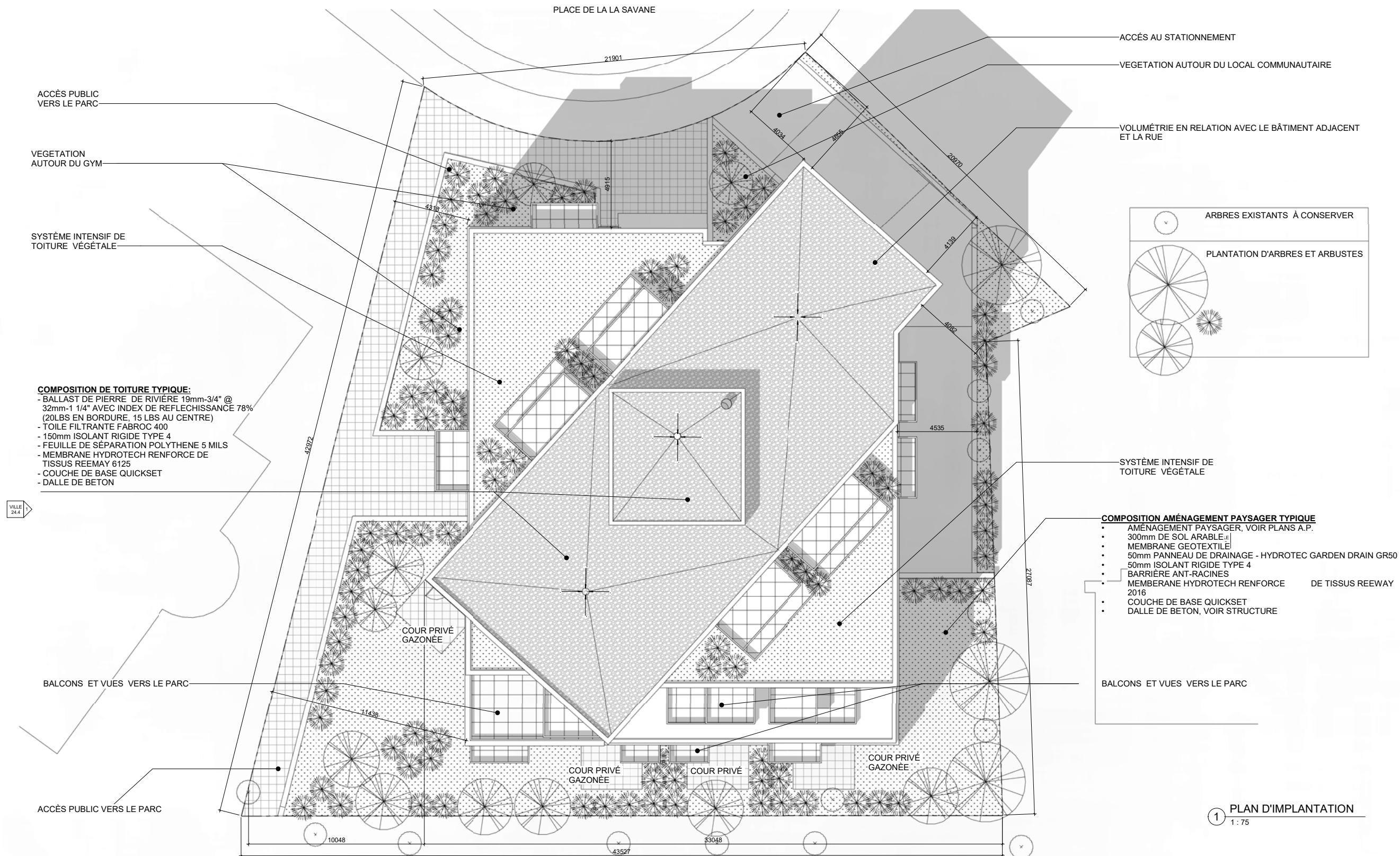
Julie FARALDO BOULET

---

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 5 novembre 2019





PROJET RÉSIDENTIEL - DE LA SAVANE  
Arrondissement Côte-Des-Neiges, Montréal

Révisé le 10 JUILLET 2019





PROJET RÉSIDENTIEL - DE LA SAVANE  
Arrondissement Côte-Des-Neiges, Montréal

Révisé le 10 JUILLET 2019



Identification		Numéro de dossier : 1193558041
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier pour autoriser la démolition du bâtiment situé 4986 place de la Savane et la construction d'un bâtiment d'au plus 10 étages en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)	

## Contenu

### Contexte

Le requérant souhaite démolir un bâtiment commercial d'un (1) étage situé au 4986, place de la Savane, en vue d'y construire un bâtiment résidentiel de 8 à 10 étages comportant environ 82 logements.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), eu égard notamment à l'usage, à la hauteur du bâtiment, à la densité et à l'alignement de construction.

Le projet est admissible à une évaluation, dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

### Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

### Description

#### Le site

Le site visé par le projet est situé au 4986, place de la Savane, une rue en cul-de-sac. Il s'agit d'un bâtiment de 1 étage commercial, actuellement occupé par une garderie. Le bâtiment est adossé au parc de la Savane.

Le site est localisé dans un secteur de zonage de divers usages commerciaux et industriels (C.6, C.7, I.2, et C.1(2)). La hauteur maximale autorisée est de 16 m et la densité doit être comprise entre 1 et 3. Toutefois, ce bâtiment est situé dans une zone du secteur Le Triangle en plein redéveloppement. Le Plan d'urbanisme permet, dans cette zone, des bâtiments de 2 à 12 étages et une densité pouvant aller jusqu'à 6. De plus, les projets comportant une large part de résidentiel sont encouragés.

#### Le projet

Le bâtiment ne comportant pas le nombre minimal d'étages requis par le plan d'urbanisme, ni la densité minimale, le projet consiste à démolir le bâtiment. En remplacement, le requérant souhaiterait construire un bâtiment d'une hauteur variant de 8 à 10 étages. Un volume carré d'une hauteur de 8 étages viendrait s'implanter au centre du terrain. Un volume de 2 étages, placé diagonalement et prenant la forme d'un U

inversé, viendrait coiffer les 8 étages. La hauteur en mètres ne dépasserait pas 30 mètres (sans compter les équipements mécaniques). Le taux d'implantation serait d'environ 47%. La densité serait d'environ 4.

Un corridor piétonnier public permettant de relier la place de la Savane au parc de la Savane serait aussi aménagé.

Le stationnement contiendrait deux étages pour offrir un total de 56 unités de stationnement pour voitures. Les stationnements pour vélos seraient également localisés au sous-sol.

## Dérogations

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme (01-276) relativement à :

- à la hauteur maximale en mètres et en étages : bâtiment de 8 à 10 étages et de 30 m dans un secteur de 16 m maximum;
- à la densité : densité de 4 au lieu d'être comprise entre 1 et 3
- à l'alignement de construction : le terrain en courbe et l'absence de bâtiments de référence justifie une implantation particulière;
- à l'usage : bâtiment résidentiel comportant environ 82 logements dans un secteur ne permettant que des usages commerciaux lourds ou industriels.

### Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a analysé la demande de projet particulier quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 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). La Direction est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme au Plan d'urbanisme;
- Le bâtiment actuel ne possède qu'un (1) seul étage, ce qui se trouve en deçà du nombre d'étages minimal prescrit au Plan d'urbanisme;
- L'occupation résidentielle du projet est compatible avec le milieu d'insertion qui est en pleine transformation;
- Le nouveau projet permettra de s'intégrer au nouvel environnement du secteur Le Triangle;
- Le projet prévoit l'aménagement d'un passage piétonnier public permettant de rejoindre le parc de la Savane à partir de la place de la Savane;
- Lors de sa rencontre du 11 septembre 2019, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable au projet. Les préoccupations énoncées par le CCU lors de cette rencontre ont été intégrées dans la résolution, notamment en ce qui a trait aux nombres d'unités de stationnement dont le maximum autorisé serait de une (1) unité par deux (2) logements, et le nombre minimal abaissé à une (1) unité par quatre (4) logements.

### Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

### Développement durable

Bien que le projet préliminaire ait été adopté plusieurs mois avant l'adoption du Plan local de développement durable 2019-22, le projet va contribuer à se rapprocher de l'objectif d'augmenter la canopée des nouveaux projets de développement puisque le requérant devra déposer un plan d'aménagement paysager.

### Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

### Opération(s) de communication

Tenue d'une assemblée publique de consultation, publication d'avis sur le site de l'arrondissement et

installation d'affiche sur le site conformément à la loi.

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

11 septembre 2019	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
4 novembre 2019	Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Date à confirmer	Parution de l'avis public et affichage
Date à confirmer	Consultation publique
2 décembre 2019	Adoption du 2 <sup>e</sup> projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Décembre 2018	Avis public
Décembre 2018	Procédure d'approbation référendaire
Date à confirmer	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Février 2020	Délivrance du certificat de conformité et entrée en vigueur

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

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

**Parties prenantes**

Jean-Simon LAPORTE

**Services**

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce

Lecture :

**Responsable du dossier**

Nicolas LAVOIE

Conseiller(ere) en aménagement

Tél. : 514 868-4944

Télécop. :

**Endossé par:**

Sébastien MANSEAU

Chef de division - urbanisme

Tél. : 514-872-1832

Télécop. :

Date d'endossement : 2019-10-23 10:55:39

**Approbation du Directeur de direction**

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Tél. :

Approuvé le :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1193558041