

## Public notice



### WRITTEN PUBLIC CONSULTATION

**Draft resolution CA20 170154 approving specific proposal PP-121 so as to authorize the demolition of the building at 5010 rue Paré and the residential and community facilities uses on lot 2 648 738, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017) – File No. 1203558023**

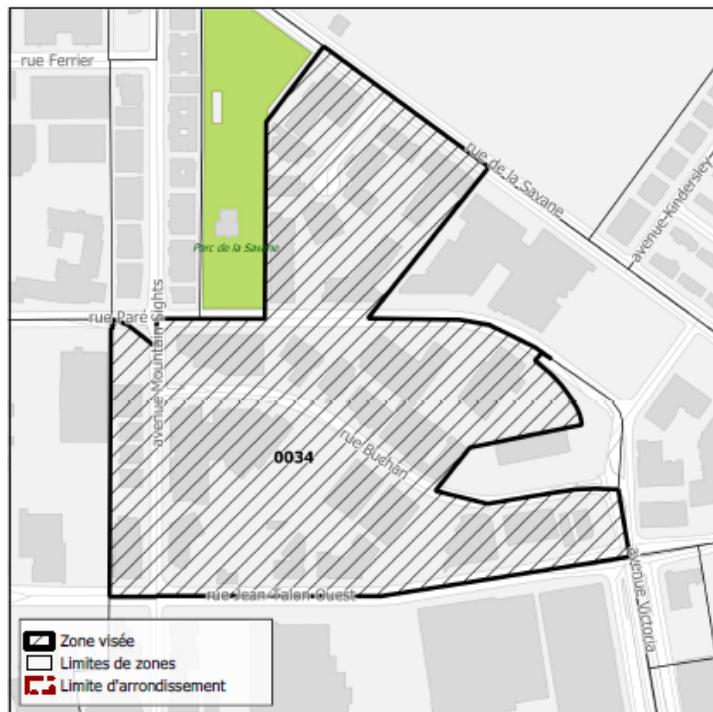
---

NOTICE is hereby given by the undersigned that draft resolution CA20 170154 approving specific proposal PP-121, described above, was adopted by the Borough Council at its regular meeting on June 1, 2020 and will be submitted for a 30-day written consultation period, in accordance with ministerial orders 2020-008 and 2020-033 and resolution CA20 170185.

THAT the purpose of this draft resolution is to:

- authorize the demolition of the existing building
- authorize the H.7 use (building intended to accommodate persons requiring assistance, protection, care or lodging, in particular as part of a social housing program)
- authorize the E.4(1) use (kindergarten and elementary school, high school, and day care centre)

THAT this draft resolution concerns zone 0034 illustrated below:



THAT this draft resolution is subject to approval by referendum.

Any person may submit comments or questions in writing concerning this draft resolution between Monday, July 6, 2020 and 4:30 p.m. on Wednesday, August 5, 2020, as follows:

- by mail, to the Division du greffe of the Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough, 5160 boulevard Décarie, Suite 600, Montréal, Quebec H2X 3H9
- by completing the online form available on the borough website, under “Borough council and public consultations”, or by clicking on the following link: [Form](#)

Any person submitting a comment or question must provide his or her name and address and a telephone number or email address so that he or she can easily be contacted. The project address or resolution number (CA20 170154) must also be mentioned.

A videoconference consultation session will be held at 6:30 p.m. on July 9, 2020, at which time the borough will hear individuals who wish to speak on this matter. Access to the consultation session will be through the borough website, at [montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), under “Borough council and public consultations”.

The draft resolution, the related decision-support report (in French) and a presentation explaining the draft resolution and the consequences of its adoption are accessible on the borough website, at [montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), under “Borough council and public consultations”. A copy of the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information, please contact us at [consultation.cdn-ndg@montreal.ca](mailto:consultation.cdn-ndg@montreal.ca).

This notice, the draft resolution and the related decision-support report are also available on the borough website, at [montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), under “Public notices”.

GIVEN at Montréal this June 29, 2020.

La secrétaire d’arrondissement substitut,

Julie Faraldo-Boulet



---

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

---

Séance ordinaire du lundi 1er juin 2020

Résolution: CA20 170154

---

### **PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-121**

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a recommandé, le 6 mai 2020, d'accorder la demande en en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-121 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 5010, rue Paré et les usages habitation et équipements collectifs sur le lot 2 648 738, 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.

### **CHAPITRE I**

#### **TERRITOIRE D'APPLICATION**

**1.** La présente résolution s'applique à la propriété sise sur le lot 2 648 738 du cadastre du Québec, tel qu'illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

### **CHAPITRE II**

#### **AUTORISATIONS**

**2.** Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment situé au 5010, rue Paré est autorisée conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

**3.** Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger aux articles suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

- à l'article 123 afin de permettre un équipement collectif composé de bâtiments et d'installations à usage collectif, de propriété publique et qui est relatif aux secteurs de l'éducation, ou de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social.

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

### **CHAPITRE III** CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION

**4.** Les documents suivants sont exigés préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :

- un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition;
- un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
- un plan d'aménagement temporaire du site.

### **CHAPITRE IV** CONDITIONS GÉNÉRALES

**5.** Seuls les usages suivants sont autorisés :

- un usage de la catégorie H.7, dans la mesure où il s'agit d'habitations destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social.
- un usage de la catégorie E.4(1) est autorisé, dans la mesure où il s'agit d'un équipement collectif composé de bâtiments et d'installations à usage collectif, de propriété publique et est relatif aux secteurs de l'éducation.

### **CHAPITRE V** OBJECTIFS ET CRITÈRES D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE.

6. 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 site autorisé par la présente résolution, les travaux doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

### **ANNEXE A** TERRITOIRE D'APPLICATION

---

Un débat s'engage.

---

### **ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

40.08 1203558023

Geneviève REEVES

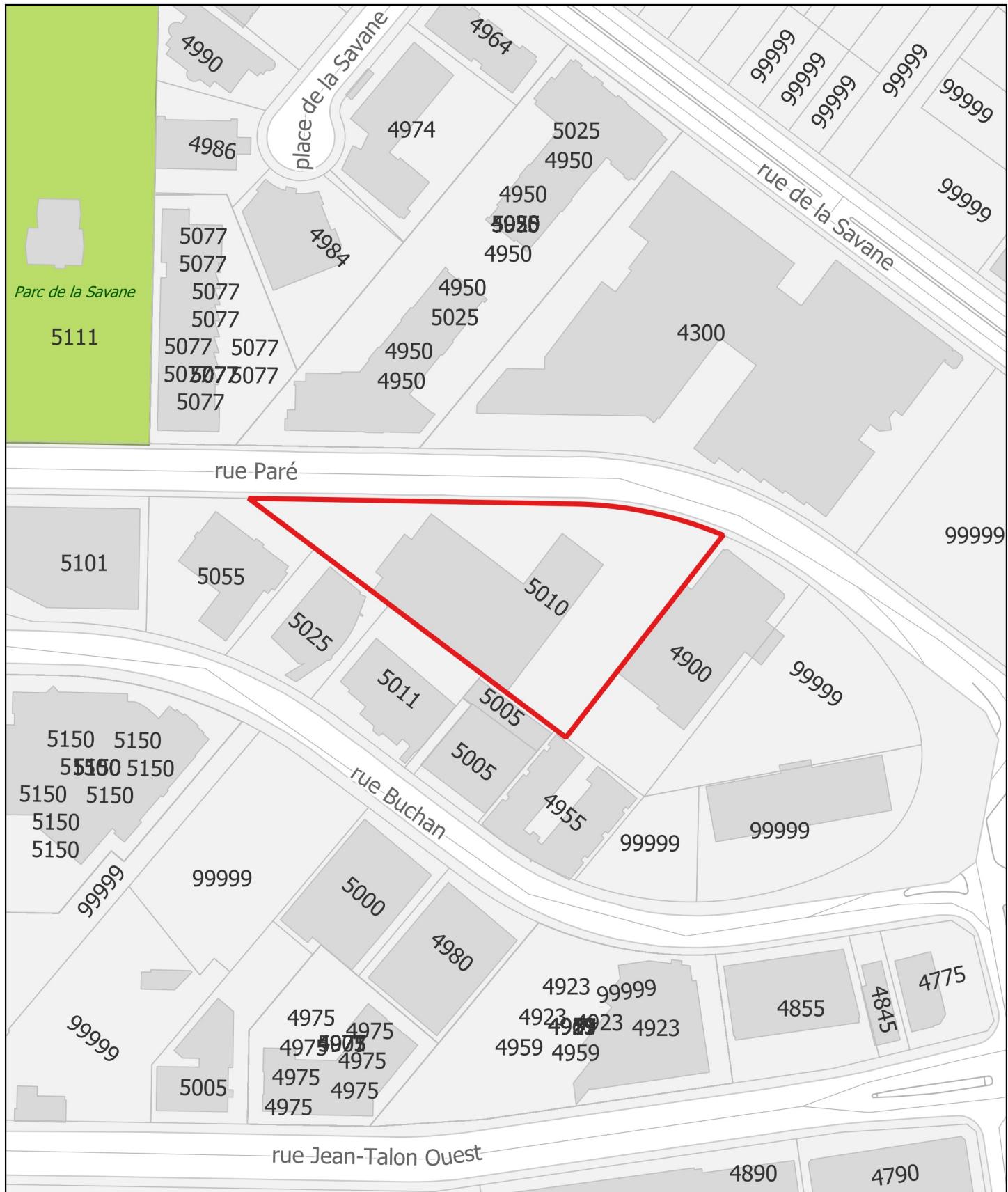
---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 juin 2020

## ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1203558023





Système de gestion des décisions des instances  
**Sommaire décisionnel**

<b>Identification</b>		<b>Numéro de dossier :</b> 1203558023
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
<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 du bâtiment situé au 5010, rue Paré et les usages habitation et équipements collectifs sur le lot 2 648 738 du 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

L'Arrondissement souhaite se prévaloir des prérogatives du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) afin de démolir le bâtiment situé au 5010, rue Paré et de changer les dispositions sur les usages en tant que premières interventions pour un ou plusieurs projets de logements sociaux et d'école primaire.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), relativement notamment à l'usage.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser ce projet et prévoir toute condition, eu égard à ses compétences, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet, dans la mesure où celui-ci respecte les objectifs du plan d'urbanisme.

### Décision(s) antérieure(s)

CM19 0926 (Assemblée ordinaire du lundi 19 août 2019; Séance tenue le 20 août 2019) : Approuver un projet d'acte par lequel Ivanhoé Cambridge inc., Société de placements Ace Itée, 137578 Canada inc., 137579 Canada inc., 137581 Canada inc., Les Placements Commerciaux Rosh inc., Jodi Klein, Richard Klein, Lisa Klein, Joanne Klein, Esther Seigler, Richard Diamond, Lionel Goldman, Shapinko International inc., Nicary International inc., Creatogest inc., (le « Propriétaire ») vend à la Ville, pour réserve foncière, un bâtiment sis au 5010, rue Paré, à l'est de la rue Mountain Sights, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, constitué du lot 2 648 738 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, pour la somme de 9 100 000 \$, plus les taxes applicables / Approuver un projet de contrat de services professionnels entre le Propriétaire et son notaire à cet effet.

### Description

La Ville a acheté le terrain du 5010, Paré en 2018 à des fins municipales, notamment pour combler le déficit de logements sociaux et pour construire une école.

### Le secteur d'intervention

Le site est localisé dans une zone où sont autorisés divers usages commerciaux lourds et industriels légers. Toutefois, ce bâtiment est situé dans Le Triangle, un secteur en pleine requalification et identifié au Plan d'urbanisme comme un secteur à densifier et à diversifier. Le Plan permet, dans ce secteur, des bâtiments de 2 à 12 étages et les projets comportant une large part d'activité résidentielle, mais aussi des équipements collectifs, sont encouragés.

### **Le site et la démolition du bâtiment**

Le terrain a une superficie de 87 424 pieds carrés (8 122 m<sup>2</sup>). Sa forme est triangulaire. Cela impose donc certaines contraintes en matière de construction. Un bâtiment de deux étages se trouve sur ce terrain, adossé à la limite arrière. Il a été construit en 1961 à des fins d'entreposage et de manutention, puis a été agrandi à quelques reprises. Le deuxième étage est utilisé majoritairement pour des bureaux.

Tant la forme du bâtiment, son état général, et la présence de nombreux contaminants (en particulier l'amiante) rendent le bâtiment très difficilement adaptable aux besoins d'école et de logement social.

L'Arrondissement souhaite donc procéder à sa démolition. Puisque les détails des projets de remplacement ne sont pas connus, une proposition d'aménagements temporaires des lieux sera développée dans les prochaines semaines.

### **Dérogations demandées et conditions proposées**

Les principales dérogations demandées sont présentées dans le tableau suivant.

	Paramètres du Plan d'urbanisme	Normes du règlement d'urbanisme 01-276	Paramètres proposés du projet
<b>Usage</b>	Secteur mixte	C.6, C.7, I.2, C.1(2)	H.7 : Habitation* E.4(1)**

\* Une précision sera ajoutée pour spécifier qu'il s'agit d'un ou plusieurs projets d'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social.

\*\* Cette catégorie permet les écoles primaire ou secondaire ou les garderies.

Compte tenu de ces précisions, l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. 19.1) précise qu'une résolution qui porte sur de telles dispositions ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire

### **Justification**

### **Avis de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises**

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 de deux étages et l'aménagement du site, qui est largement minéralisé et consacré aux opérations véhiculaires, résultent en une sous-utilisation de ce terrain;
- le site est sous-utilisé par rapport aux objectifs de planification établis par l'Arrondissement;

- la mise aux normes du bâtiment demanderait des sommes importantes et ne permettrait pas une utilisation optimale du terrain;
- le site a été acheté par la Ville de Montréal afin de compléter la planification des dernières interventions municipales - soit la construction d'une école primaire et de logements sociaux - et donc à ces seules fins;
- la démolition du bâtiment constitue la première étape du projet de valorisation du site;

### **Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme**

Le 6 mai 2020, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé d'accorder la demande. Il a toutefois émis les commentaires suivants:

- soumettre les futurs projets à une procédure de PIIA. Cette condition a été ajoutée à la recommandation.

#### **Aspect(s) financier(s)**

Les travaux de démolition et de décontamination du site sont estimés à environ 500 000 \$.

L'aménagement temporaire du terrain après la démolition reste encore à établir. Dans d'autres projets similaires, ces coûts se chiffraient entre 50 000 \$ et 100 000 \$, selon les propositions retenues.

#### **Développement durable**

À terme, le terrain devrait être occupé par un ou plusieurs projets de logements sociaux. Le déficit de logements sociaux par rapport au nombre total d'unités d'habitation construites ou en construction dans le Triangle est d'environ 270 unités.

La démolition du bâtiment permettra aussi d'éliminer un risque important de contamination, puisque le bâtiment contient de l'amiante dans plusieurs parements intérieurs.

#### **Impact(s) majeur(s)**

Ne s'applique pas.

#### **Impact(s) lié(s) à la COVID-19**

Le remplacement de l'assemblée de consultation publique par une consultation écrite est possible, tel que prévu par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020.

#### **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 ou encore à l'arrêté ministériel n° 2020-033 pris par la ministre de la Santé et des Services sociaux du Québec.

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

6 mai 2020	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
1er juin 2020	Adoption du 1er projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
À déterminer	Parution de l'avis public et affichage pour annoncer l'assemblée de consultation
À déterminer	Consultation publique
À déterminer	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
À déterminer	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**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Nicolas LAVOIE  
Conseiller(ere) en aménagement  
Tél. : 514 868-4944  
Télécop. :

**Endossé par:**

Sébastien MANSEAU  
Chef division - Urbanisme  
Tél. : 514-872-1832  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2020-05-25 11:04:51

**Approbation du Directeur de direction**

Sébastien MANSEAU  
Chef division - Urbanisme - Directeur  
intérimaire  
Tél. : 514-872-1832

Approuvé le : 2020-05-25 11:07

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1203558023



---

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

---

Séance ordinaire du lundi 22 juin 2020	Résolution: CA20 170185
--	-------------------------

**SÉANCE PUBLIQUE DE CONSULTATION ÉCRITE - PP-121**

Il est proposé par Marvin Rotrand

Magda Popeanu

appuyé par Christian Arseneault

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de résolution approuvant le projet particulier PP-121 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 5010, rue Paré et les usages habitation et équipements collectifs sur le lot 2 648 738 du Cadastre du Québec, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 30 jours.

---

Un débat s'engage.

---

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

40.13 1203558025

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 23 juin 2020