

## Public Notice



### OPENING OF A REGISTER

**TO QUALIFIED VOTERS ENTITLED TO HAVE THEIR NAMES ENTERED ON THE REFERENDUM LIST FOR THE SECTOR CONCERNED, CONSISTING OF ZONES 0618, 0642, 0663 AND 0666, CONCERNING RESOLUTION CA21 170143 APPROVING SPECIFIC PROPOSAL PP-124 AUTHORIZING THE CONSTRUCTION OF A NEW 12-STOREY BUILDING AT 4845 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC, UNDER THE *BY-LAW ON SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR OCCUPANCY PROPOSALS FOR AN IMMOVABLE (RCA02 17017)* - FILE NO. 1203558050**

PUBLIC NOTICE is hereby given that:

#### **1. REGISTRATION PROCEDURE**

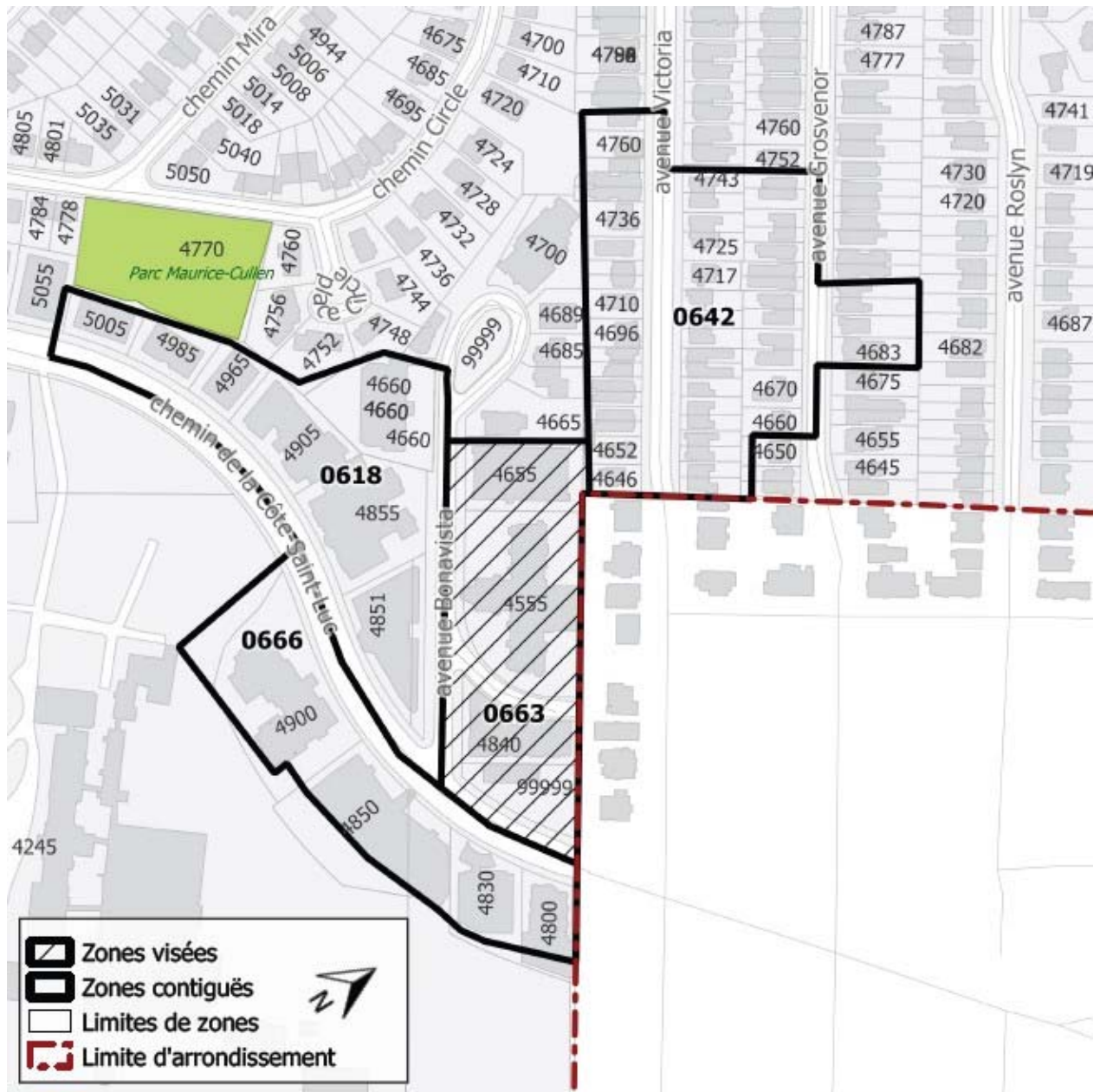
At its meeting on May 3, 2021, the Borough Council adopted resolution CA21 170143, approving specific proposal PP-124 authorizing the construction of a new 12-storey building at 4845 chemin de la Côte-Saint-Luc, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)*.

Under ministerial order 2020-033 dated May 7, 2020, given the declaration of a public health emergency by the government, any procedure to register qualified voters under Chapter IV of Title II of the *Act respecting elections and referendums in municipalities* has been replaced until further notice by a 15-day period in which to submit written applications for a referendum poll.

Consequently, qualified voters entitled to have their names entered on the referendum list for zones 0618, 0642, 0663 and 0666, illustrated below, may require that this resolution be submitted to a referendum poll by submitting a written request to this effect to the Borough, containing the following information:

- the title and number of the resolution that is the subject of the application
- their name
- their capacity as a qualified voter (see the conditions at the end of this notice)
- their address (see the details at the end of this notice)
- their signature

## 2. SKETCH OF THE SECTOR CONCERNED



## 3. OPENING OF THE REGISTER

Applications for a referendum poll may be submitted as follows.

An application for a referendum poll must be accompanied by a copy (photo, photocopy) of one of the following pieces of identity:

- health insurance card issued by the Régie de l'assurance-maladie du Québec
- driver's licence or probationary licence issued by the Société de l'assurance automobile du Québec
- Canadian passport
- Certificate of Indian Status
- Canadian Forces identity card

If the person's name is not already on the list of qualified voters entitled to have their names entered on the referendum list, the application must also be accompanied by documentary proof of his or her right to be entered on the list.

Applications must be received by the undersigned no later than 11:59 p.m. on Thursday, June 17, 2021, as follows:

- by mail, to the Borough Secretary, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough, 5160 boulevard Décarie, Suite 600, Montréal, Quebec H3X 2H9
- by completing the online form at [Online form - Register PP-124](#)
- by email, to [consultation.cdn-ndg@montreal.ca](mailto:consultation.cdn-ndg@montreal.ca)
- in person, by appointment made by calling 514 770-8766 or 514 872-9492, to submit the application at the above address

If the application is submitted by mail, it must be received at the above address no later than June 17, 2021 to be considered, regardless of any delays in the mail.

Any person who assists a qualified voter who is unable to sign the application himself or herself must indicate:

- his or her name
- his or her relationship to the qualified voter (spouse, relative or other)
- if the qualified voter is not a spouse or relative, a written declaration that the person has not assisted any other qualified voter who is not his or her spouse or a relative during the application process for a referendum poll
- a note that he or she has assisted the qualified voter
- his or her signature

The number of applications needed to require that resolution CA21 170143 be submitted to a referendum poll be held is **105**. If this number is not reached, the resolution will be deemed approved by the qualified voters.

The results of the application process for a referendum poll will be published on the borough website, at [montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), in the “Public notices” section.

Any copy of a piece of identification submitted with the application will be destroyed following the application process for a referendum poll.

#### **4. QUALIFIED VOTERS ENTITLED TO HAVE THEIR NAMES ENTERED ON THE REFERENDUM LIST AND TO SIGN THE REGISTER**

On the reference date, i.e. May 3, 2021, the person must:

- be a natural person domiciled in the zone from which an application may originate and, for at least six months, in Quebec
- be of full age and a Canadian citizen, and not under curatorship
- not be convicted of an offence that is a corrupt electoral practice

OR

- be a natural<sup>1</sup> or legal<sup>2</sup> person who, for at least 12 months, has been:
  - the sole owner of an immovable located in the zone from which an application may originate, and must not be domiciled in the territory of the borough
  - the sole occupant of a business establishment located in the zone from which an application may originate, and must not be domiciled nor the sole owner of an immovable located in the zone from which an application may originate

---

<sup>1</sup> This person must be of full age and a Canadian citizen, not be under curatorship and not have been convicted of an offence that is a corrupt electoral practice.

<sup>2</sup> A legal person exercises its rights through one of its members, directors or employees designated by it for that purpose by resolution. The person designated must, on the reference date, be of full age and a Canadian citizen, not be under curatorship and not have been convicted of an offence that is a corrupt electoral practice.

- the undivided co-owner or a co-occupant of a business establishment located in the zone from which an application may originate, and must be designated by a power of attorney signed by the majority of the co-owners or co-occupants who are qualified voters in the borough

The sole owner of several immovables or the sole occupant of several business establishments is entitled to be entered at the address of the immovable or business establishment with the highest property or rental value, respectively.

A co-owner who is already entitled to be entered on the referendum list as a domiciled person, owner of an immovable or occupant of a business establishment may not be so designated.

A co-occupant who is already entitled to be entered on the referendum list as a domiciled person, owner of an immovable, occupant of a business establishment or undivided co-owner of an immovable may not be so designated.

To be entitled to submit an application for a referendum poll, an undivided co-owner of an immovable or a co-occupant of a business establishment must be designated, by a power of attorney signed by the majority of persons who have been co-owners or occupants for at least 12 months, as the person authorized to sign the application on their behalf and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable. The power of attorney must have been produced ahead of time or be produced with the application.

To be entitled to submit an application for a referendum poll, a legal person must designate by resolution from its members, directors or employees a person who will exercise this right. The resolution must have been produced ahead of time or be produced with the application.

## **5. ADDRESS TO BE INDICATED ON AN APPLICATION FOR A REFERENDUM POLL**

The address to be indicated on an application for a referendum poll is, depending on the capacity entitling the qualified voter to be entered on the referendum list of the municipality:

- the address of his or her domicile, for a qualified voter domiciled in the zone from which an application may originate;
- the address of the immovable, for a qualified voter who is the sole owner or an undivided co-owner of an immovable located in the zone from which an application may originate;
- the address of the business establishment, for a qualified voter who is the sole occupant or a co-occupant of a business establishment located in the zone from which an application may originate.

## **6. DOCUMENTS FOR CONSULTATION**

This notice, the decision-support file and other related documents may be consulted on the borough website, at [montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), in the “Public notices” section.

**INFORMATION:** 514-770-8766 or 514-872-9492

GIVEN at Montréal this June 3, 2021.

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d'arrondissement

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 3 mai 2021

Résolution: CA21 170143

---

### RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-124

ATTENDU QUE le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-124 visant à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment de 12 étages situé au 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, a été adopté à la séance ordinaire tenue le 7 décembre 2020, conformément aux articles 214 et 145.38 et 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ci-après désignée « la LAU »;

ATTENDU QU'une affiche ou une enseigne a été placée le 12 janvier 2021 dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, de manière à annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier, conformément à l'article 145.39 de la LAU ;

ATTENDU QU'une période de consultation écrite sur le projet de résolution a été tenue du 20 janvier au 3 février 2021, conformément à l'arrêté ministériel 2020-049 et à la résolution CA20 170263 et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QU'une séance de consultation par vidéoconférence a été tenue le 27 janvier 2021 au cours de laquelle les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QUE le second projet de résolution a été adopté à la séance ordinaire du conseil tenue le 8 mars 2021, conformément aux articles 145.38 et 128 de la LAU, et qu'au terme de la période de réception des demandes de participation à un référendum, 3 demandes ont été reçues.

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumise la résolution approuvant le projet particulier PP-124 visant à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment de 12 étages situé au 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

### CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété sise sur le lot 1 581 175 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 construction d'un nouveau bâtiment de 12 étages est autorisée conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, 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 9, afin d'autoriser une hauteur maximale de 12 étages et 42 m;
- à l'article 34 afin d'autoriser une densité maximale de 5.5.

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

## **CHAPITRE III** **CONDITIONS**

### **SECTION 1** **CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **SOUS-SECTION 1** **CADRE BÂTI**

**3.** La hauteur maximale en mètre et en étage pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment doit correspondre à celle identifiée sur les plans intitulés « Coupes projetées » joints en annexe C à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédant, la hauteur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 1 m.

**4.** Les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Implantation projetée » joint en annexe B à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédent l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm mais doivent respecter les marges de recul prescrites à la grille des usages et spécifications 0663.

**5.** La densité maximale autorisée est de 5.5.

**6.** La superficie de plancher maximale autorisée pour l'usage habitation est de 9 700 m<sup>2</sup>.

#### **SOUS-SECTION 2** **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS**

**7.** 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 expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site.

**8.** Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être exécutés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

9. Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ne doit être visible d'une voie publique.

10. 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.

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.

11. Les toits du bâtiment doivent être aménagés avec une terrasse, un patio ou une pergola.

12. Les abris temporaires pour automobiles, vélos ou piétons, autres que les auvents, sont interdits en cour avant. Ils sont également interdits au-dessus d'une voie d'accès à un stationnement.

13. Une clôture doit être approuvée selon les critères de l'article 19.

### **SOUS-SECTION 3** STATIONNEMENT

14. Aucune unité de stationnement n'est autorisée à l'extérieur du bâtiment.

### **SECTION 2** AUTRES CONDITIONS

15. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan de gestion des déchets comprenant les éléments suivants:

- 1° les méthodes utilisées pour la gestion des matières résiduelles (déchets, recyclage, compostage);
- 2° les espaces intérieurs qui sont destinés à trier et entreposer les matières résiduelles (ex. : conteneurs, bacs, salle réfrigérée, salle ventilée, compacteurs, etc.);
- 3° les espaces extérieurs utilisés le jour de la collecte et la méthode utilisée pour le déplacement des matières résiduelles (entrée et sortie du bâtiment);
- 4° la méthode d'entretien de ces espaces extérieurs;
- 5° la méthode de collecte privée ou publique;
- 6° s'il y a lieu, la circulation des véhicules de collecte sur le terrain et la fréquence des collectes.

### **SECTION 3** CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

16. Aux fins de la délivrance d'un 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 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), du paragraphe 7° de l'article 668 de ce même règlement et selon les objectifs et critères de la présente section.

### **SOUS-SECTION 1** IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

17. L'objectif est de favoriser l'implantation des bâtiments, dont l'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique et le traitement des basiliaires ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Plan d'implantation projetée », joints en annexe

B à la présente résolution.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants:

- 1° L'implantation du bâtiment doit exprimer le caractère unique de son positionnement dans la trame urbaine et contribuer à son animation;
- 2° Le recul du bâtiment doit permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment des lieux de détente conviviaux ainsi que la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le domaine public;
- 3° Des mesures de mitigation doivent être intégrées afin d'atténuer les impacts éoliens, soit par la densification de la végétation ou l'installation d'écrans protecteurs sur les toits.

## **SOUS-SECTION 2**

### **ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT**

**18.** L'objectif est de 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 et doit respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Perspectives projetées », joints en annexe D à la présente résolution.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

- 1° Les caractéristiques architecturales doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;
- 2° L'effet de masse créé par les volumes du bâtiment doit être atténué par la présence de retraits, des ouvertures, des terrasses et l'utilisation des matériaux;
- 3° L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales;
- 4° La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;
- 5° Le rez-de-chaussée doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
- 6° Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;
- 7° L'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est privilégiée.

## **SOUS-SECTION 3**

### **AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS**

**19.** L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

- 1° Toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant soit des espaces de détente, soit des placettes, des végétaux et des arbres à grand déploiement. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
- 2° Le verdissement des toits du bâtiment et l'utilisation de matériaux perméables doivent être privilégiés;
- 3° L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons;
- 4° L'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales. Le projet devrait recourir à un aménagement plus durable, par exemple, en optant pour une gestion écologique des eaux de pluie;



5° 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 aux bâtiments. Ils doivent être localisés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents;

6° Le traitement d'une clôture doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doit contribuer à la mise en valeur du site;

7° Un espace dédié à l'entreposage temporaire des matières résiduelles doit être pourvue, sur au plus 3 côtés, d'un écran paysager à feuillages persistants ou d'une clôture opaque ou d'un élément architectural qui s'harmonisent avec le bâtiment. Cet écran doit avoir comme fonction de protéger et de dissimuler cet espace.

---

**ANNEXE A**

Intitulée "Territoire d'application"

**ANNEXE B**

Intitulée "Coupes projetées"

**ANNEXE C**

Intitulée "Implantation projetée"

**ANNEXE D**

Intitulée "Perspectives projetées"

---

---

Un débat s'engage.

---

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.09 1203558050

Geneviève REEVES

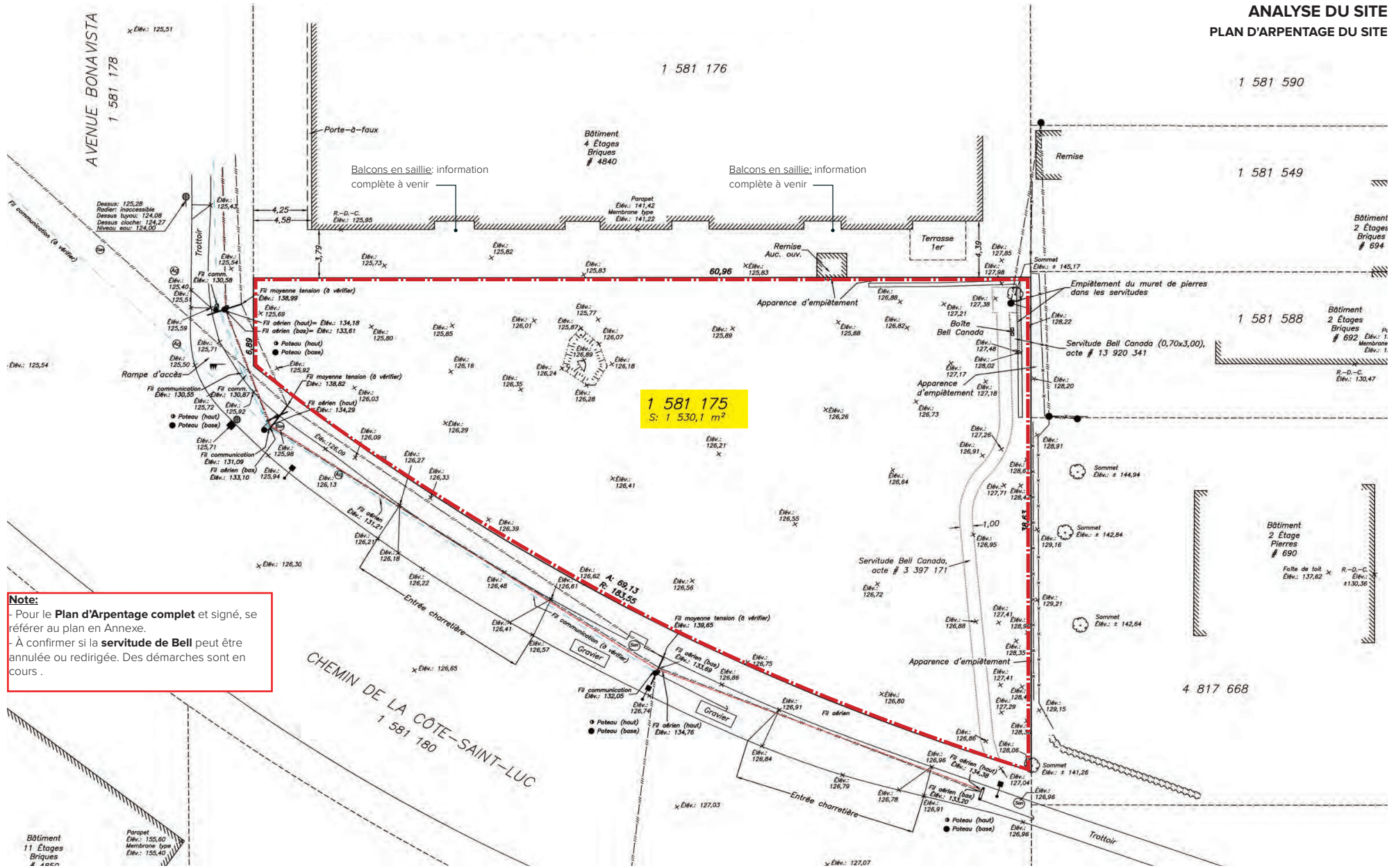
---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 mai 2021

# ANNEXE A TERRITOIRE D'APPLICATION 1203558050

## ANALYSE DU SITE PLAN D'ARPENTAGE DU SITE



**Note:**  
- Pour le **Plan d'Arpentage complet** et signé, se référer au plan en Annexe.  
- À confirmer si la **servitude de Bell** peut être annulée ou redirigée. Des démarches sont en cours.

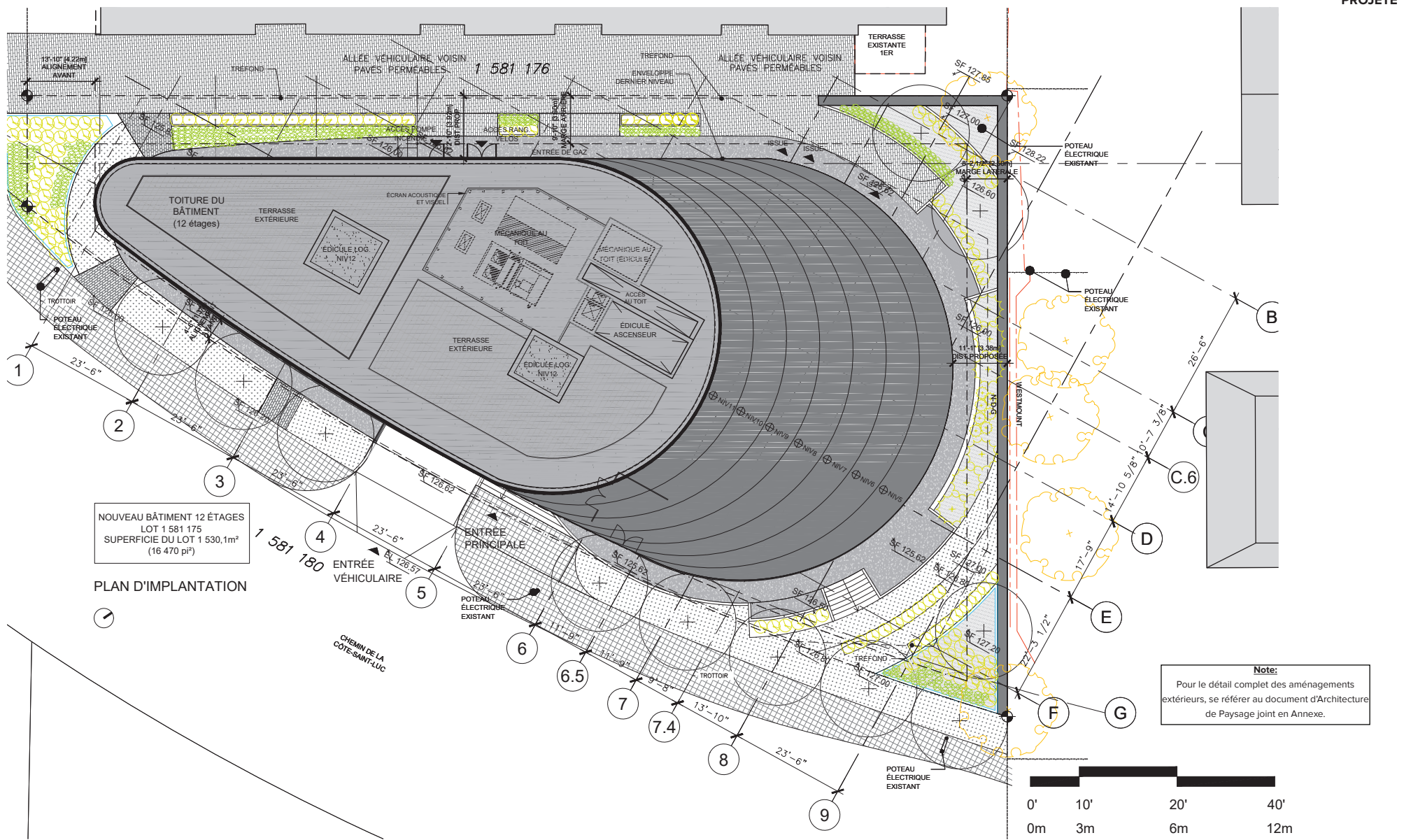
# ANNEXE B IMPLANTATION PROJÉTÉE 1203558050

Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises

16 SEPTEMBRE 2020

CDN-NDG

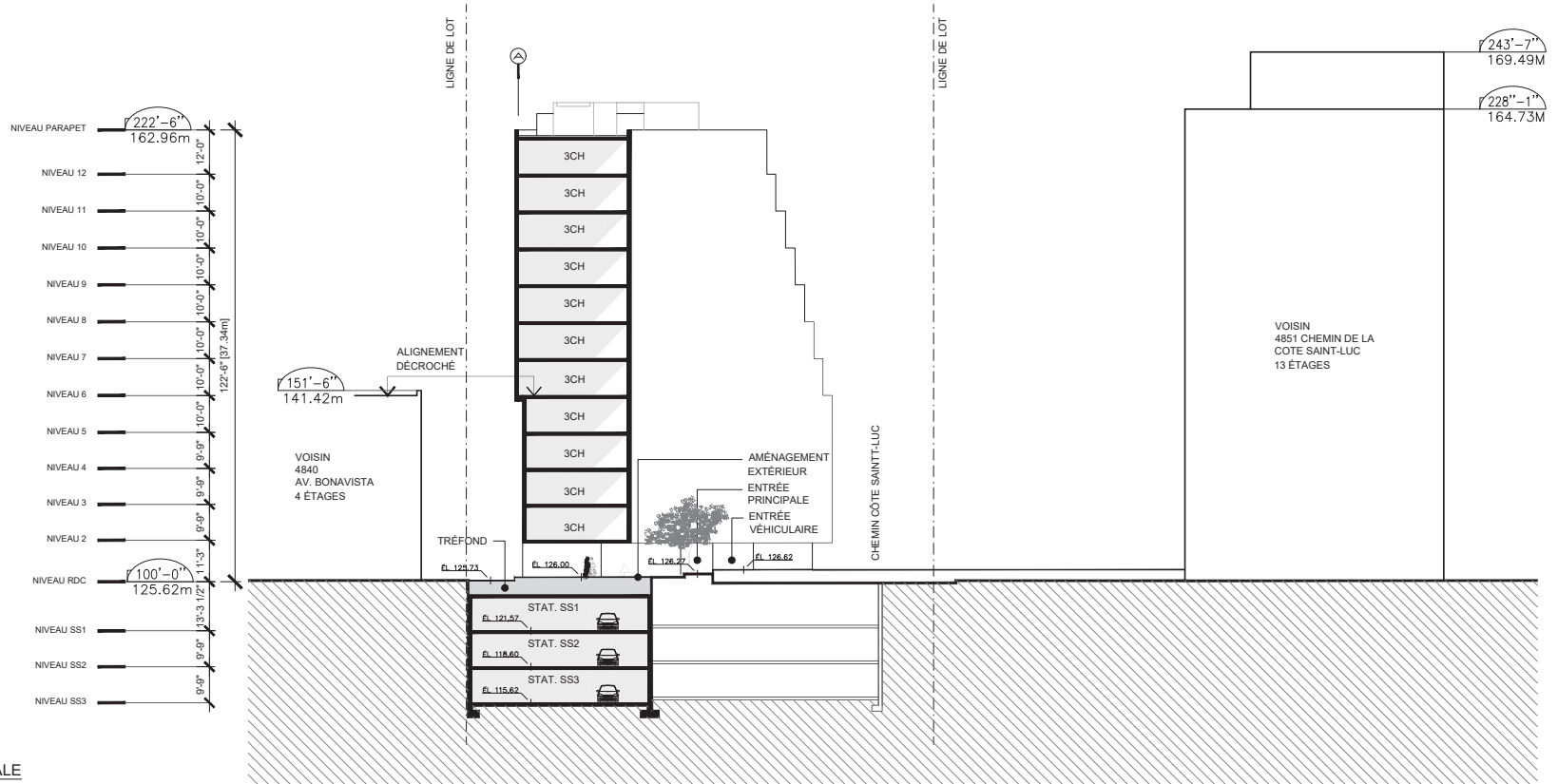
## PLAN D'IMPLANTATION PROJÉTÉ





# ANNEXE A COUPES PROJÉTÉES 1203558050

**COUPE TRANSVERSALE**  
ÉCHELLE= 1/32"=1'-0"



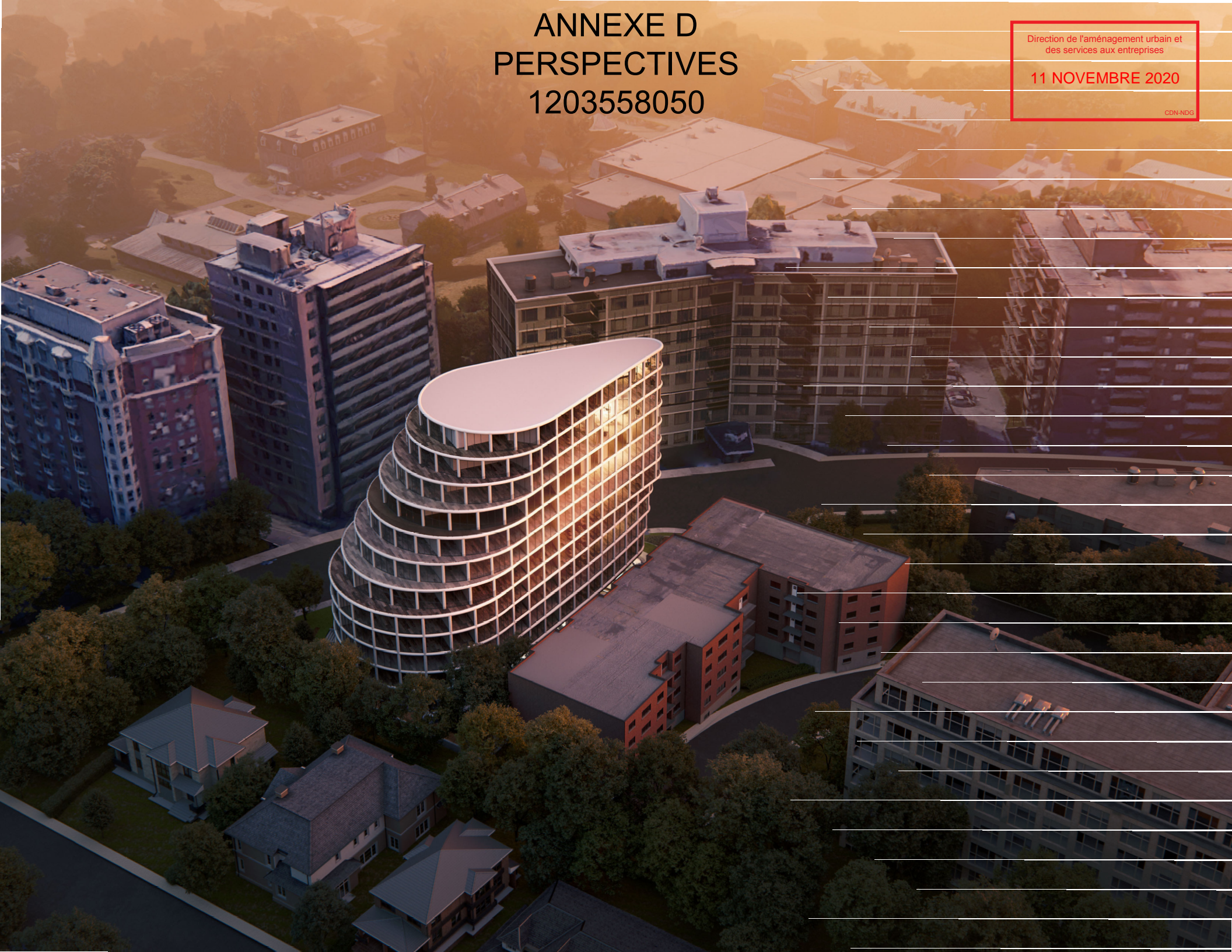
**COUPE TRANSVERSALE**  
ÉCHELLE 1/32" = 1'-0"

# ANNEXE D PERSPECTIVES 1203558050

Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises

11 NOVEMBRE 2020

CDN-NDG



# ANNEXE D PERSPECTIVES 1203558050

Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises

11 NOVEMBRE 2020

CDN-NDG



# ANNEXE D PERSPECTIVES 1203558050

Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises

11 NOVEMBRE 2020

CDN-NDG





# ANNEXE D PERSPECTIVES 1203558050

Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises

11 NOVEMBRE 2020

CDN-NDG

PERSPECTIVES



# ANNEXE D PERSPECTIVES 1203558050

## PERSPECTIVES

OSSATURE DE BÉTON

GARDE-CORPS VITRÉ

FENÊTRES D'ALUMINIUM  
NOIR



MATÉRIALITÉ DE LA FAÇADE



VUE DE LA PLACE EXTÉRIEURE AU REZ-DE-CHAUSSÉE



VUE DU CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC VERS L'EST

Identification		Numéro de dossier : 1203558050
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	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 12 étages situé au 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

## Contenu

### Contexte

Une demande visant la construction d'un bâtiment de 12 étages, comprenant un garage souterrain, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), notamment, à la hauteur de construction maximale prescrite et à la densité.

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, si celui-ci respecte les objectifs du Plan d'urbanisme.

### Décision(s) antérieure(s)

**CA19 170177** Adoption par le conseil d'arrondissement d'une résolution afin permettre une façade de 4,23 m, et ce, malgré l'article 7.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), qui prescrit une largeur minimale de 5,5 m (3 juin 2019)

### Description

#### Le site et son secteur

Le site est un terrain vacant situé en tête d'îlot sur le côté nord du chemin de la Côte Saint-Luc, à l'intersection de l'avenue Bonavista. Le terrain, qui était auparavant occupé par une station service (terrain décontaminé), partage une limite avec des propriétés de la Ville de Westmount. Le terrain est situé dans un secteur résidentiel de forte densité. On retrouve principalement des bâtiment dont la hauteur varie de 5 à 13 étages.

#### La réglementation applicable

Voici un résumé des principales normes applicables au site:

Plan d'urbanisme - Secteur 04-07 :

Affectation du sol : Secteur résidentiel  
 Densité de construction : Trois à douze étages  
 Taux d'implantation au sol : Moyen (0 à 70%)

**Règlement d'urbanisme (01-276) :**

Zone: 0063  
 Usages : H.6-7 - (12 logements ou plus)  
 Hauteur : 3 à 5 étages - 16 m max.  
 Marges : 2.5 m (latérale), 5 m (arrière)  
 Taux d'implantation : 70% max. (X 1.2 pour un terrain de coin - article 41 du Règlement 01-276 = 84%)  
 Densité: 4.5  
 Statut : Aucun statut patrimonial

**Le projet**

Le projet, tel que présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU), vise principalement à construire un bâtiment mixte résidentiel de 12 étages.

Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes:

- bâtiment d'une hauteur d'environ 43 m hors tout (incluant les constructions hors toit dont 2 mezzanines) comprenant environ 77 logements;
- une implantation qui épouse la forme du terrain;
- une architecture contemporaine;
- une modulation du volume du bâtiment en palier, visant à réduire les impacts liés à l'ensoleillement;
- un taux d'implantation d'environ 62% et une densité approximative de 5.5;
- un stationnement souterrain de 65 unités réparties sur 3 étages;
- sur les toits des paliers des étages 5 à 11 et sur le toit du 12e étage, des terrasses aménagées et accessibles;
- un aménagement paysager du site dont la plantation d'environ 12 arbres.

**Dérogations demandées et conditions proposées**

Les principales dérogations demandées sont présentées dans le tableau suivant.

	<b>Paramètres du Plan d'urbanisme</b>	<b>Normes du règlement d'urbanisme 01-276</b>	<b>Paramètres proposés du projet</b>
<b>Hauteur</b>	2 à 12 étages	3 à 5 étages / 7 à 16 m	12 étages / 42 m
<b>Densité</b>	Forte	4.5	5.5

Les principales conditions proposées sont :

- exiger un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition;
- exiger un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
- exiger un plan d'aménagement paysager;
- exiger que tout élément technique soit situé à l'intérieur (construction hors toit);
- interdire l'aménagement de stationnement à l'extérieur du bâtiment;
- exiger que les toits soient aménagés avec une terrasse, un patio ou une pergola;
- assujettir la demande de permis de construction à l'approbation et à la révision des plans (PIIA) et prévoir les critères d'évaluation applicables.

**Études**

Une étude sur les impacts éoliens et une étude sur l'ensoleillement ont été produites afin d'évaluer les

impacts de la nouvelle construction au périmètre du terrain et sur les propriétés voisines.

#### Étude sur les impacts éoliens

L'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

Le site est situé au milieu de bâtiments modérément hauts qui protègent en grande partie le site des vents dominants. Le projet devrait entraîner une augmentation de la vitesse des vents par rapport aux conditions existantes, mais les effets devraient être localisés et se produire principalement sur le site.

Compte tenu du climat local, des environs, de la hauteur et de la géométrie du projet, il est prévu que le critère de sécurité éolienne sera respecté dans toutes les zones piétonnes du projet et autour de celui-ci, y compris les entrées du bâtiment, sur les trottoirs et sur les terrasses situées au-dessus du sol. Ces conditions sont cohérentes avec celles qui prévalent sur le site actuellement.

Des vitesses de vent plus élevées que souhaitées sont attendues sur les terrasses potentielles des niveaux 6 à 12 et sur la terrasse sur le toit. Des mesures de contrôle du vent seront nécessaires pour créer un environnement venteux confortable pour les activités passives de zones venteuses. Des mesures conceptuelles de contrôle du vent sont recommandées pour les zones venteuses.

#### Étude sur l'ensoleillement

Comme la propriété partage une limite avec un terrain situé dans la Ville de Westmount, le règlement d'urbanisme prévoit que le nouveau bâtiment doit prendre en considération son impact sur ces propriétés.

Ainsi, le nouveau bâtiment doit avoir le même impact, sur l'ensoleillement, qu'un projet qui serait construit à la hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre municipalité.

Hauteur maximale permise par la ville de Westmount: 12.19 m (40')  
12.19 m X 1.5 la hauteur autorisée = 18.29 m (60')

Donc, l'étude a été réalisée en comparant l'ombre projetée sur les terrains situés dans la Ville de Westmount par un bâtiment qui aurait une hauteur de 18.29 m.

En conclusion, pour les terrains situés dans la Ville de Westmount, l'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage du bâtiment de 12 étages proposé est équivalent à celui d'un bâtiment qui aurait une hauteur de 18.29 m.

L'impact sur l'ensoleillement se fait surtout ressentir sur le terrain situé derrière le bâtiment projeté, sur la rue Bonavista, le matin au solstice d'été mais pas de façon anormale, puisque l'ombre se prolonge principalement sur le toit du bâtiment et sur l'avenue Bonavista.

#### Étude de circulation

En 2018, une étude de circulation avait été déposée pour un projet de densité semblable (59 logements). Cette étude concluait que le nouveau projet de développement engendrerait un nombre peu élevé de déplacements supplémentaires.

Afin de confirmer ces conclusions, une nouvelle étude de circulation a été demandée et sera déposée pour l'assemblée publique de consultation qui sera tenue pour ce projet.

#### **Contribution au logement logement social, abordable et familial**

Ce projet sera assujéti au nouveau Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial qui entrera en vigueur le 1er avril 2021.

Le nombre de logements à réaliser, pour chacune des catégories, sera déterminé lors du dépôt de la

demande de permis visant à réaliser le projet.

#### Justification

- Considérant que le plan d'urbanisme permet une densification du site;
- Considérant qu'un projet semblable a déjà été présenté au CCU en avis préliminaire et que ce dernier a reçu un avis favorable;
- Considérant que le projet va permettre de créer 77 nouveaux logements de grande superficie;
- Considérant que le projet propose une architecture contemporaine qui s'intègre au cadre bâti existant;
- Considérant que la volumétrie du bâtiment a été conçue pour réduire les impacts d'ombrage sur les propriétés situées dans la municipalité de Westmount (niveau en gradins, marges de recul, concept en palier, etc.);
- Considérant que lors sa séance du 16 septembre 2020, le comité consultatif d'urbanisme a formulé une recommandation favorable à la demande accompagnée des conditions suivantes:
  - retirer les deux unités de stationnement prévues en surface;
  - faire valider l'étude de localisation de l'accès au stationnement par le bureau technique de l'arrondissement.

Afin de répondre à ces conditions, le projet particulier prévoit un article visant à interdire les unités de stationnement à l'extérieur du bâtiment.

De plus, nous avons demandé un avis à la division des études techniques de l'arrondissement et à la Direction de la Mobilité de la Ville de Montréal sur l'étude déposée par le requérant.

Après analyse de l'étude, les services de l'arrondissement et de la ville sont accord avec les conclusions formulées par la mise à jour de l'étude sur la localisation de l'accès au stationnement.

Les principales conclusions sont les suivantes:

#### Localisation de l'accès au stationnement

Permettre l'aménagement de l'accès au stationnement du développement résidentiel à l'endroit prévu par les architectes, soit environ 30 m à l'est de l'avenue Bonavista. La visibilité à la sortie est adéquate et la présence de créneaux sur le chemin de la Côte-Saint-Luc facilite l'accessibilité au site. Le trottoir doit être continu à la hauteur de l'entrée privée. La descente du trottoir existante, qui donnait autrefois accès au site, doit être relocalisée légèrement plus à l'ouest, à 30 m de la ligne d'arrêt du chemin de la Côte-Saint-Luc.

#### Ligne d'arrêt à l'approche ouest de l'intersection Côte-Saint-Luc/Bonavista

Considérer une relocalisation de la ligne d'arrêt à quelques mètres seulement de la traverse piétonne du côté ouest de l'intersection Côte-Saint-Luc et Bonavista afin d'améliorer le confort et la sécurité des usagers vulnérables. Les autorités municipales pourraient considérer l'implantation d'un sens unique, en direction est, dans le débarcadère que l'on retrouve en face de l'avenue Bonavista, du côté sud du chemin de la Côte-Saint-Luc.

#### Panneaux "virages"

Considérer le retrait du panneau "virage" D-110-1-D présentement localisé à environ 43 m en amont de l'avenue Bonavista. Ledit panneau est trop loin et peut porter à confusion, car il indique un virage à gauche alors, qu'à cette hauteur, le virage est vers la droite.

#### Programmation des feux de circulation

Ajuster la programmation des feux de circulation à l'intersection Côte-Saint-Luc et Bonavista fin d'augmenter de 2 secondes la durée de la main clignotante des trois traverses, passant de 13 à 15 secondes. La durée de la silhouette blanche pourrait être réduite de 2 secondes afin de conserver la valeur du cycle des feux en place.

Ces recommandations relèvent des autorités municipales et feront l'objet d'une analyse d'opportunité par les services concernées.

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

Ne s'applique pas.

#### Développement durable

Ne s'applique pas

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

Ne s'applique pas.

#### Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ce projet de résolution doit faire l'objet d'une assemblée publique de consultation, tel que prescrit par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilite le ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), le ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 puis par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020.

L'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020 prévoit notamment :

« Que toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens soit accompagnée d'une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, qui prend fin au même moment que la procédure qu'elle accompagne; cette consultation écrite peut également remplacer la procédure en question, auquel cas elle est d'une durée de 15 jours; ».

Dans les circonstances, l'arrondissement compte se prévaloir de la procédure de remplacement prévue à l'arrêté ministériel 2020-049 et tenir une consultation écrite d'une durée de 15 jours en remplacement de l'assemblée publique de consultation prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Un avis public sera diffusé à cet effet. Les citoyennes et citoyens disposeront d'un délai de 15 jours pour transmettre leurs commentaires écrits, par formulaire en ligne, courriel ou par la poste. De plus, le projet sera présenté lors d'une assemblée d'information virtuelle. Au cours de cette visioconférence, le public sera invité à s'exprimer à ce sujet. L'accès à la visioconférence se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement.

Les commentaires reçus et les réponses fournies par l'arrondissement seront colligés dans un rapport de consultation écrit, lequel fera partie du dossier décisionnel soumis au conseil d'arrondissement.

L'arrondissement souhaite se prévaloir de la procédure de remplacement prescrite par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, car la tenue d'une consultation écrite et d'une assemblée d'information virtuelle maintient le caractère transparent et consultatif de la démarche tout en assurant la sécurité des participants.

#### Opération(s) de communication

La tenue de cette consultation écrite sera annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de résolution ;
- l'adresse Web à laquelle l'information est diffusée concernant le projet et la séance d'information en visioconférence;
- les adresses où les personnes peuvent transmettre des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

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

- Avis de motion et adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;

- Publication de l'avis relatif à la consultation écrite et mise en ligne de la page Web dédiée;
- Consultation écrite (15 jours); une soirée de consultation en visioconférence aura lieu, la date et l'heure seront précisées dans l'avis;
- Dépôt du rapport de consultation et adoption, le cas échéant, du second projet de (règlement ou résolution) par le conseil d'arrondissement;
- Processus d'approbation référendaire;
- Adoption, le cas échéant, de la résolution par le conseil d'arrondissement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur de la résolution, le cas échéant.

**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.

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

**Validation**

<b>Intervenant et Sens de l'intervention</b>
<b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b>

<b>Parties prenantes</b>	<b>Services</b>
Lecture :	

<b>Responsable du dossier</b> Dino CREDICO Conseiller en aménagement <b>Tél. :</b> 514 868-4463 <b>Télécop. :</b>	<b>Endossé par:</b> Sébastien MANSEAU Chef de division <b>Tél. :</b> 514-872-1832 <b>Télécop. :</b> <b>Date d'endossement :</b> 2020-11-25 11:56:50
---	--

<b>Approbation du Directeur de direction</b> Lucie BÉDARD_URB directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en arrondissement <b>Tél. :</b> 514-872-2345 <b>Approuvé le :</b> 2020-11-26 16:18	<b>Approbation du Directeur de service</b>  <b>Tél. :</b> <b>Approuvé le :</b>
--	---

Numéro de dossier :1203558050





**NOTE**

A copy of the complete file 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)