

Avis public



AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

relativement au second projet de résolution CA24 17081 approuvant le projet particulier PP-141 autorisant la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 4 étages comprenant 8 logements pour le bâtiment situé au 6920, chemin de la Côte-des-Neiges, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)* - dossier 1236290008

1. – Objet du second projet de résolution et demande d'approbation référendaire

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 27 mars 2024 pour le projet particulier PP-141, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de la séance ordinaire tenue le 8 avril 2024, le second projet de résolution CA24 170081 mentionné en titre.

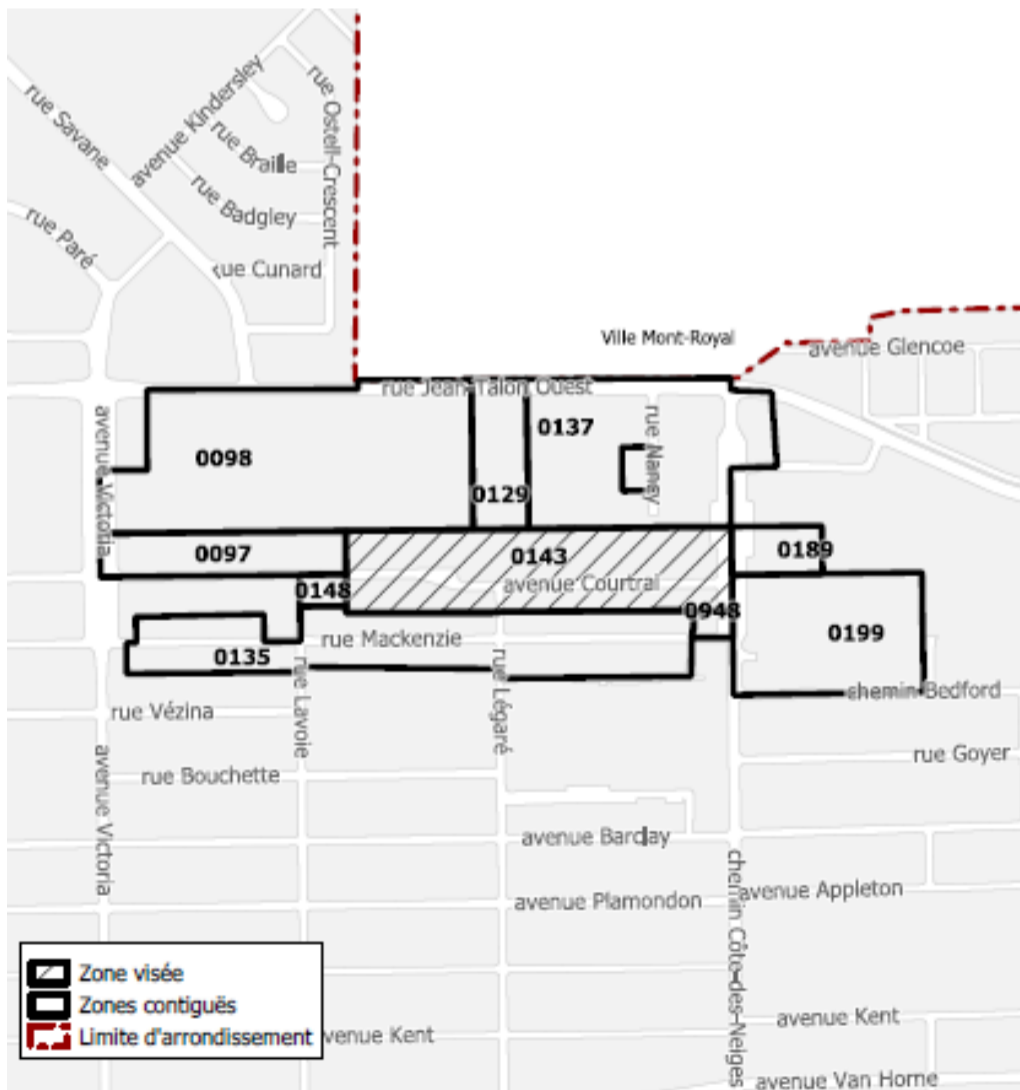
Ce second projet de résolution vise à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel, implanté en mode jumelé d'une hauteur de bâtiment de 4 étages /18 mètres.

Ce second projet de résolution contient des dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire. Ainsi, elles peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée 0143 ainsi que des zones contiguës 0097, 0098, 0129, 0135, 0137, 0148, 0189, 0948 et 0199 afin qu'elles soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

L'article 3 du second projet de résolution CA24 170081 est sujet à l'approbation des personnes habiles à voter.

2. – Description des zones

Le plan des zones concernées et des zones contiguës visées par le présent avis est le suivant :



3. – Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit indiquer clairement la disposition (l'article) qui en fait l'objet ainsi que la zone d'où elle provient; être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21; **être reçue** par la soussignée dans les huit jours suivant le présent avis, soit au plus tard le 22 avril 2024 à 16 h 30, de la façon suivante :

- par la poste, à l'adresse suivante : Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce 5160, boulevard Décarie, bureau 600, Montréal (Québec) H3X 2H9;
- par courriel, à l'adresse suivante : consultation.cdn-ndg@montreal.ca;
- en personne, sur rendez-vous en communiquant au 514 770-8766 ou au 514 830-7568, pour un dépôt à l'adresse mentionnée ci-haut;

Si la demande est transmise par courrier, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 22 avril 2024 pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

Un formulaire type de demande est joint au présent avis.

4. – Personnes intéressées

Est une personne intéressée :

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 8 avril 2024 (date d'adoption de la seconde résolution) :

- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle;
- être domiciliée dans la zone d'où peut provenir une demande;
- être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.

Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise depuis au moins 12 mois le 8 avril 2024 et qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter.

Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 8 avril 2024:

- être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise dans la zone d'où peut provenir une demande depuis au moins 12 mois;
- être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 12 mois comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. La procuration doit avoir été produite au préalable ou être produite avec la demande.

Dans le cas d'une personne morale, il faut :

- avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le 8 avril 2024 est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- avoir produit au préalable ou produire en même temps que la demande, une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

5. – Absence de demandes

En l'absence de demande valide provenant d'une ou de plusieurs zones, le second projet de résolution pourra être inclus dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

6. – Consultation

Ce second projet de résolution est disponible pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30. Toute personne qui en fait la demande peut en obtenir copie. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

Le présent avis ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur « Avis publics ».

Fait à Montréal, le 12 avril 2024.

La secrétaire d'arrondissement substitut,

Julie Faraldo-Boulet

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

Séance ordinaire du lundi 8 avril 2024

Résolution: CA24 170081

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-141

ATTENDU QUE le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-141 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 4 étages comprenant 8 logements pour le bâtiment situé au 6920, chemin de la Côte-des-Neiges a été adopté à la séance ordinaire tenue le 11 mars 2024, conformément aux articles 124 et 145.38 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 18 mars 2024 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 assemblée publique de consultation sur le projet de résolution a été tenue le 27 mars 2024, conformément aux articles 125 et 145.38 de la LAU et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QUE l'article 6 paragraphe b) a été modifié et qu'une annexe B a été ajoutée à la résolution afin de rencontrer le critère énoncé au paragraphe 2 du deuxième alinéa de l'article 9;

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Despina Sourias

D'adopter, avec changement, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-141 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 4 étages comprenant 8 logements pour le bâtiment situé au 6920, chemin de la Côte-des-Neiges, 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 au territoire tel que défini sur le plan joint à l'annexe A.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Autoriser, malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition

du bâtiment situé au 6920, chemin de la Côte-des-Neiges, ainsi que la construction et l'occupation du bâtiment résidentiel, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger aux articles 10 et 123 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin d'autoriser une hauteur maximale de 18 m et de 4 étages, incluant les constructions hors-toit, ainsi qu'un usage résidentiel pour un maximum de 8 logements.

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

CHAPITRE III **CONDITIONS**

SECTION I **CONDITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS**

4. La demande de démolition doit être accompagnée des documents supplémentaires suivants :

- a) un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
- b) un plan de gestion des matières résiduelles des futures occupations;
- c) un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier.

5. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, le requérant doit avoir déposé :

- a) une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation et à la présente résolution;
- b) une lettre de garantie bancaire correspondant à 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière à titre de garantie monétaire;
- c) un document montrant les mesures de protection utilisées pour protéger les arbres publics sur rue comme prévu dans le document « Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres ».

La lettre de garantie bancaire que doit fournir le requérant préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation doit :

- a) garantir le respect des conditions imposées par la présente résolution et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, incluant la protection et la conservation des arbres;
- b) être délivrée par une institution financière canadienne;
- c) être irrévocable et inconditionnelle;
- d) demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de démolition, le programme de réutilisation du sol dégagé, l'aménagement paysager et les conditions imposées par la présente résolution soient réalisés, ou qu'une nouvelle garantie équivalente soit déposée dans le cadre de la demande de construire.

SECTION II **CONDITIONS RELATIVES AU PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DU BÂTIMENT**

6. La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect des conditions suivantes :

- a) le taux d'implantation maximal du bâtiment doit être de 55 %;
- b) la densité minimale du bâtiment doit être de 1,2 sans être supérieure à 2,2;
- c) aucune aire de stationnement extérieure pour véhicule n'est autorisée;
- d) aucun climatiseur apparent ne doit être installé sur les balcons ou les façades;
- e) au moins 75 % des logements proposés doivent être composés de 3 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 90 m² et que 25 % des logements proposés soient composés de 2 chambres à coucher d'une superficie minimale de 70 m².

SECTION III

DOCUMENTS NÉCESSAIRES AU DÉPÔT DE LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

7. En plus de tout autre document exigible, une demande de permis de construire déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée :

- a) d'un plan d'aménagement paysager, préparé par un professionnel, et comprenant un tableau de plantation indiquant les arbres, les variétés, les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site en cohérence avec les arbres publics plantés sur le domaine public;
- b) d'un plan de gestion des matières résiduelles 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.

CHAPITRE IV

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

8. La délivrance d'un permis de construire ou de transformation impliquant une modification au volume du bâtiment est assujettie à l'approbation préalable des plans par le conseil d'arrondissement.

9. En plus de tout autres objectifs et critères applicables dans la réglementation en vigueur, l'évaluation du conseil doit tenir compte des objectifs et des critères d'évaluation supplémentaires suivants :

Objectif 1 :

Favoriser la construction d'un bâtiment de facture contemporaine qui tient compte de sa situation dans un secteur établi.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° l'utilisation de panneaux métalliques doit être limitée à des interventions ponctuelles dans la composition des façades et tendre à favoriser des matériaux durables et des matériaux de qualité;
- 2° le projet doit tendre à respecter l'implantation, le concept architectural et le gabarit général de construction présenté aux plans en annexe B.

Objectif 2 : Favoriser un aménagement de la propriété qui valorise le verdissement et le développement durable.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° la plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement est favorisée;
- 2° la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux est favorisée;
- 3° les équipements mécaniques sont positionnés de manière à ne pas nuire à l'utilisation du toit par les occupants;
- 4° les aménagements extérieurs proposés dans la cour avant doivent être aménagés en coordination avec les interventions projetées sur le domaine public;
- 5° le projet d'aménagement paysager doit tendre à respecter le plan d'architecture de paysage proposé en annexe B.

CHAPITRE V
DÉLAIS DE RÉALISATION

10. Le délai pour déposer une demande de permis de construire complète et conforme à la réglementation et à la présente résolution est de 36 mois après l'entrée en vigueur de la présente résolution. Passé ce délai, la présente résolution est réputée nulle et non avenue.

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

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B - PLANS

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.05 1236290008

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 avril 2024

Un document joint complète ce plan cadastral.

Les mesures indiquées sur ce document sont exprimées en unités du système international.

Division de l'urbanisme
20 FÉVRIER 2024
1236290008
CDN-NDG

Ville de Montréal
Permis de lotissement

Permis n° 3003305065-23

Valide du 25 janvier 24 au 23 juillet 2024

Approuvé par *[Signature]*

Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

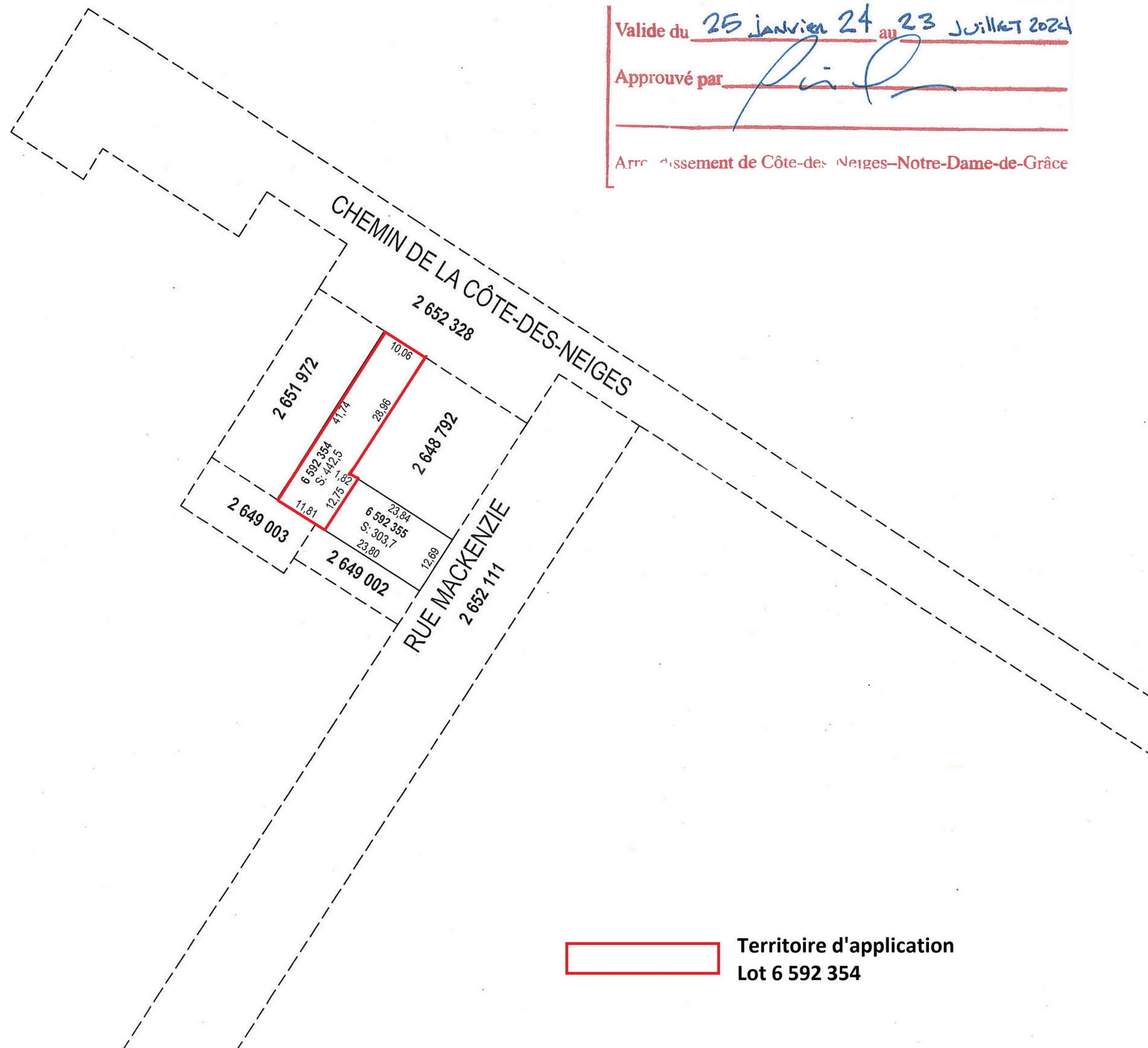
DOSSIER: 1383895

Références au(x) feuillet(s) cartographique(s)
31H12-010-0129

Projection : MTM

Fuseau : (8)

Échelle : 1 : 1000



PLAN CADASTRAL PARCELLAIRE
CADASTRE DU QUÉBEC

Circonscription foncière: Montréal

Municipalité(s): Montréal (Ville)

3003305065

Lot(s) soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre, (L.R.Q., c. C-1)

Fait conformément aux dispositions de l'article (des articles) 3043, al.1 C.c.Q.

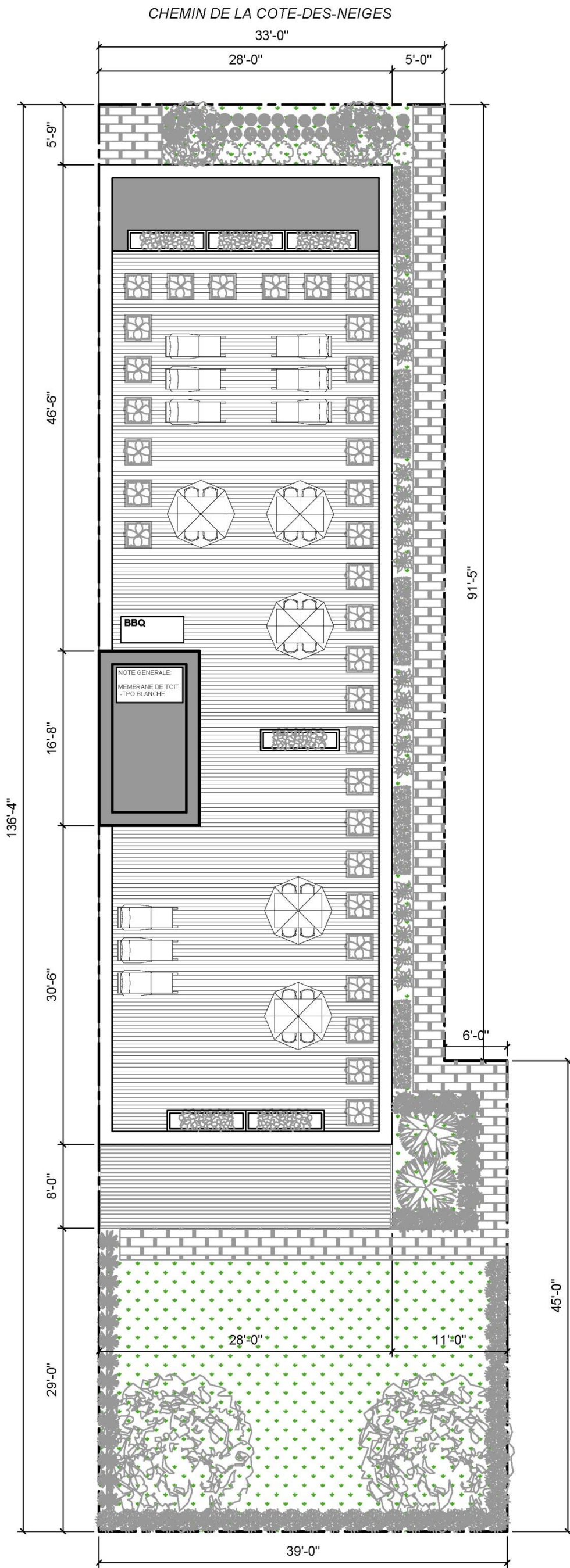
Préparé à Montréal

Signé numériquement par: Robert Katz
a.-g. (matricule 2392)

Minute: 15980 datée du 15 août 2023
Dossier ag: 53582-17625-61

Copie authentique de l'original,
le

Pour le ministre



GEIGER.HUOT
ARCHITECTES

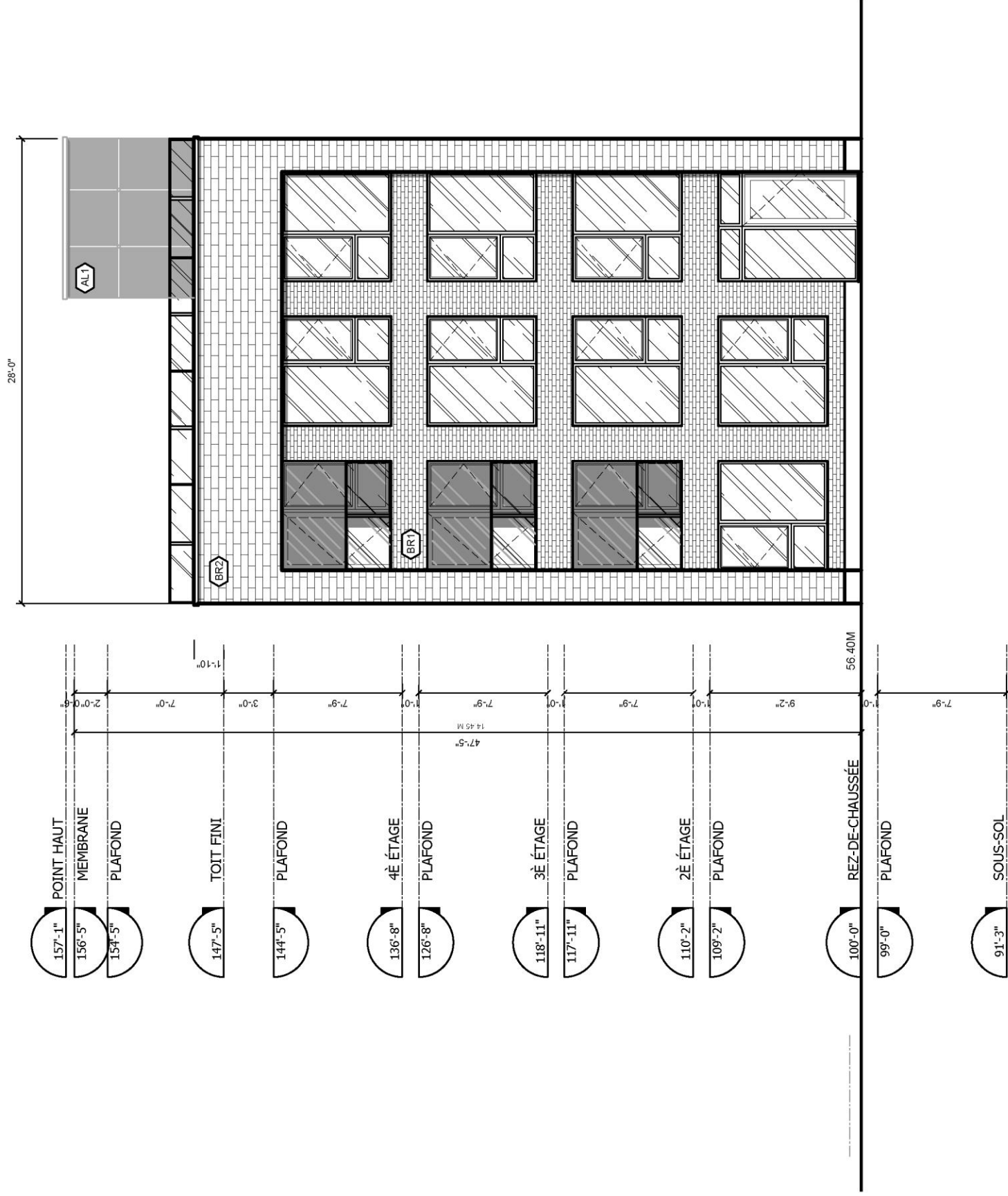
TITRE DU PROJET
PROJET RESIDENTIEL
NOUVELLE CONSTRUCTION
6920 COTE DES NEIGES, MONTREAL

TITRE DU DESSIN
PLAN D'IMPLANTATION




3				
2				
1	CLIENT APPROVAL			
NO.	REVISION	DATE	PAR	VERIFIE

PROJET No.	20-068
DESSINE PAR GG	DATE FEV.2023
VERIFIE PAR GG	ECHELLE 3/32"=1'-0"

DESSIN No.
SK100



LEGENDE DE FINIS

-  **BR1** BRIQUE NOIRE : MERIDIAN, COBALT
SMOOTH, FORMAT CSR
-  **BR2** BRIQUE ROUGE : MERIDIAN, WAKEFIELD
BORDEAU, FORMAT CSR
-  **AL1** REVETEMENT ALUMINIUM VIC WEST
COULEUR: CHARCOAL GRAY



Division de l'urbanisme
 1236290008
 20 FÉVRIER 2024
CDN-NDG

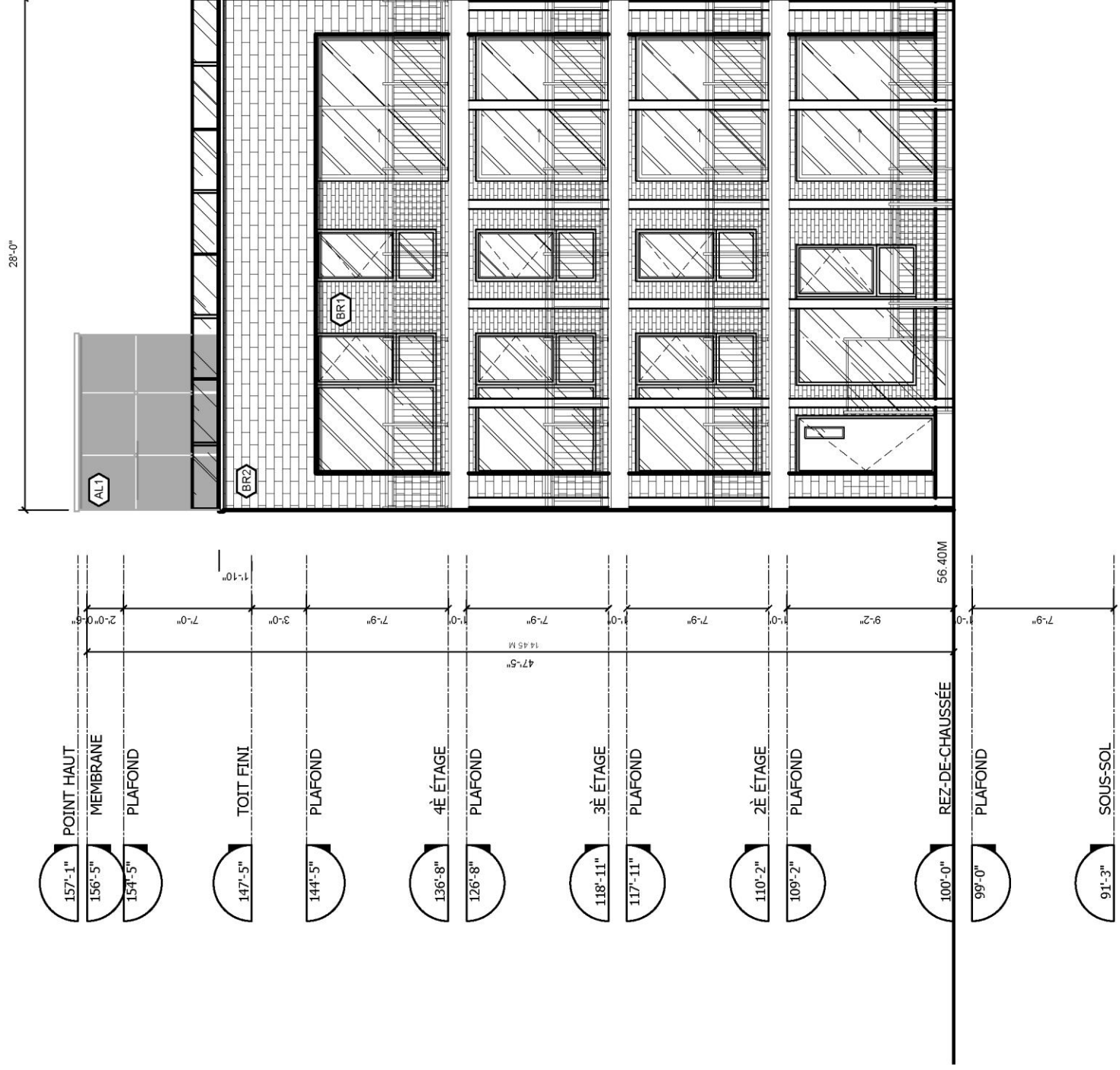
TITRE DU PROJET
 PROJET RESIDENTIEL
 NOUVELLE CONSTRUCTION
 6920 COTE DES NEIGES, MONTREAL

3			
2			
1	CLIENT APPROVAL	DATE	PAR
NO.	REVISION	DATE	VERIFIE




TITRE DU DESSIN
 ELEVATION AVANT
 CHEMIN DE LA COTE-DES-NEIGES

PROJET No. 20-068	
DESSINE PAR GG	DATE FEV.2023
VERIFIE PAR GG	ECHELLE 1/8"=1'-0"
DESSIN No. SK200	

GEIGER.HUOT
 ARCHITECTES



LEGENDE DE FINIS

-  **BR1** BRIQUE NOIRE : MERIDIAN, COBALT
SMOOTH, FORMAT CSR
-  **BR2** BRIQUE ROUGE : MERIDIAN, WAKEFIELD
BORDEAU, FORMAT CSR
-  **AL1** REVETEMENT ALUMINIUM VIC WEST
COULEUR: CHARCOAL GRAY



Division de l'urbanisme
 1236290008
 20 FÉVRIER 2024
CDN-NDG

TITRE DU PROJET
**PROJET RESIDENTIEL
 NOUVELLE CONSTRUCTION
 6920 COTE DES NEIGES, MONTREAL**

3			
2			
1	CLIENT APPROVAL	DATE	PAR
NO.	REVISION	DATE	VERIFIE

GEIGER.HUOT
 ARCHITECTES

TITRE DU DESSIN
ÉLEVATION ARRIÈRE

PROJET No.	20-068
DESSINE PAR GG	DATE FEB.2023
VERIFIE PAR GG	ECHELLE 1/8"=1'-0"

DESSIN No.
SK201



Division de l'urbanisme
1236290008
20 FÉVRIER 2024
CDN-NDG

TITRE DU PROJET
PROJET RESIDENTIEL
NOUVELLE CONSTRUCTION
6920 COTE DES NEIGES, MONTREAL

3			
2			
1	CLIENT APPROVAL	DATE	PAR
NO.	REVISION	DATE	VERIFIE

TITRE DU DESSIN
STREETSCAPE
CHEMIN DE LA COTE-DES-NEIGES

PROJET No.	20-068
DESSINE PAR GG	DATE FEV.2023
VERIFIE PAR GG	ECHELLE 3/32"=1'-0"

DESSIN No.
SK203

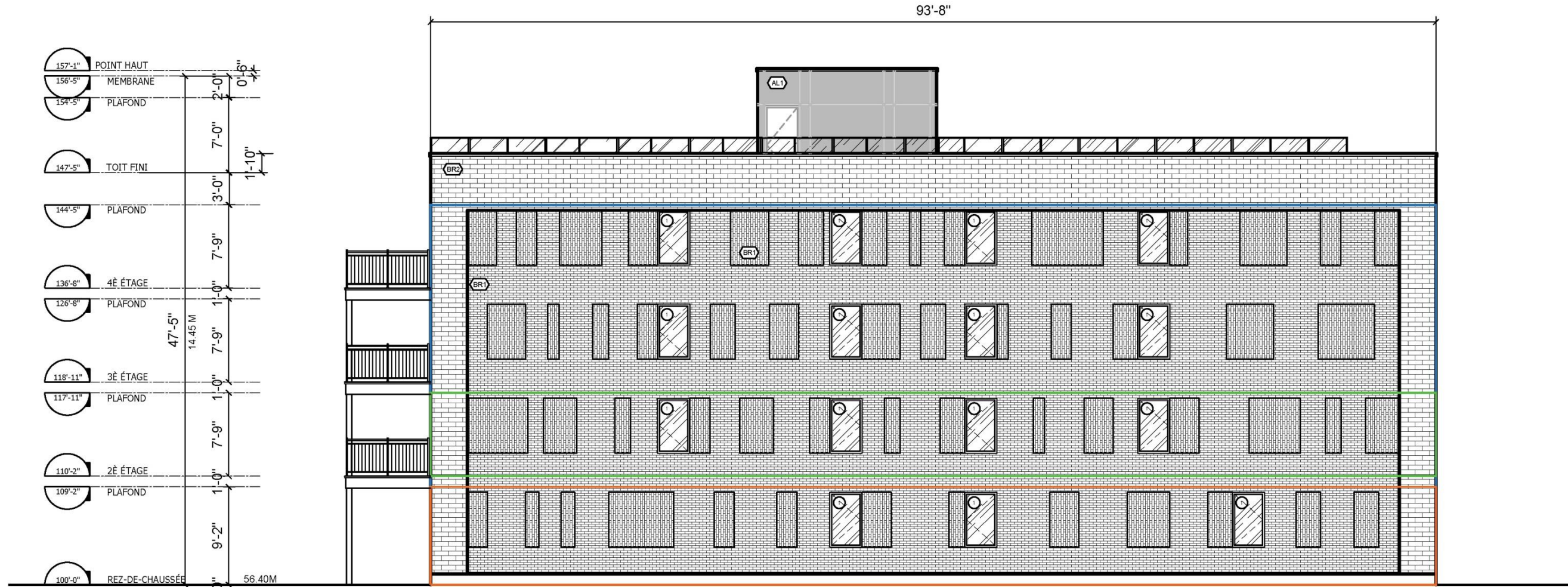
GEIGER.HUOT
ARCHITECTES

ANNEXE B - PLAN P-5
1236290008

GEIGER HUOT ARCHITECTES, 424 RUE GUY, SUITE 104, MONTREAL (QUEBEC) H3J 1S6

Email: ggeiger@geigerhuot.com Tel: (514) 935-3338 Fax: (514) 935-3375

Division de l'urbanisme
1236290008
20 FÉVRIER 2024
CDN-NDG



DONNÉES SUPERFICIE DES OUVERTURES:
15.36 PI.CA. (1.43m²)

DONNÉES FAÇADE DE RAYONNEMENT (RDC):
DISTANCE LIMITATIVE: 1.52m
SUPERFICIE TOTALE ENTRE NIVEAU SOL FINI ET PLAFOND DE L'ÉTAGE: 853 pi.ca. (79.25m²)
SUPERFICIE TOTALE DES OUVERTURES: 46.08 pi.ca. (4.28 m²)
% PERMIS: 16.08%
SUPERFICIE TOTALE OUVERTURE / SUPERFICIE TOTALE DE FAÇADE: 46.08/853
% D'OUVERTURES: 5.4%

DONNÉES FAÇADE DE RAYONNEMENT (ÉTAGE TYPE):
DISTANCE LIMITATIVE: 1.52m
SUPERFICIE TOTALE ENTRE NIVEAU SOL FINI ET PLAFOND DE L'ÉTAGE: 726 pi.ca. (67.45m²)
SUPERFICIE TOTALE DES OUVERTURES: 61.44 pi.ca. (5.71m²)
% PERMIS: 16.13%
SUPERFICIE TOTALE OUVERTURE / SUPERFICIE TOTALE DE FAÇADE: 61.44/726
% D'OUVERTURES: 8.46%

DONNÉES FAÇADE DE RAYONNEMENT (COMPLÈTE):
DISTANCE LIMITATIVE: 1.52m
SUPERFICIE TOTALE ENTRE NIVEAU SOL FINI ET PLAFOND DERNIER ÉTAGE: 3 312 pi.ca. (307.69 m²)
SUPERFICIE TOTALE DES OUVERTURES: 230.4 pi.ca. (21.4 m²)
% PERMIS: 14.08%
SUPERFICIE TOTALE OUVERTURE / SUPERFICIE TOTALE DE FAÇADE: 230.4 / 3 312
% D'OUVERTURES: 6.96%



TITRE DU PROJET
PROJET RESIDENTIEL
NOUVELLE CONSTRUCTION
6920 COTE DES NEIGES, MONTREAL

TITRE DU DESSIN
FAÇADE DE RAYONNEMENT
ÉLEVATION LATÉRALE

3				
2				
1	CLIENT APPROVAL	REVISION	DATE	PAR
NO.				VERIFIE

PROJET No.	20-068
DESSINÉ PAR	GG
DATE	FEV.2023
VERIFIÉ PAR	GG
ECHELLE	3/32" = 1'-0"
DESSIN No.	SK204

GEIGER.HUOT
ARCHITECTES



BR1

BRIQUE MERIDIAN
WAKEFIELD BORDEAU
FORMAT CSR
COULEUR: ROUGE
2.75" x 3.5" x 9.06"

Division de l'urbanisme
1236290008
20 FÉVRIER 2024
CDN-NDG



BR2

BRIQUE MERIDIAN
COBALT SMOOTH
FORMAT CSR
COULEUR: NOIRE
2.75" x 3.5" x 9.06"



AL1

REVETEMENT ALUPLANK
COULEUR: CHARCOAL GRAY

VUE- STREETScape AVEC LES ARBRES





VUE ARRIÈRE SANS ARBRES

ANNEXE B - PLAN P-9
1236290008



Division de l'urbanisme
1236290008
20 FÉVRIER 2024
CDN-NDG

Identification

Dossier : 1236290008	Date de création : 24/03/14	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 24/04/04
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	Autoriser, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), un projet visant la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 4 étages et 8 logements pour la propriété sise au 6920, chemin de la Côte-des-Neiges - Dossier relatif à la demande 3003228963.		
Responsable : Dino CREDICO	Signataire : Stephane P PLANTE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Les modifications suivantes ont été apportées au projet de résolution:

- L'article 6 paragraphe b) a été modifié afin d'exiger une densité minimale de 1,2 en conformité avec le schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal.
- Une annexe B (en pièce jointe addenda) a été ajoutée au projet de résolution afin de répondre au critère énoncé au paragraphe 2 de l'objectif 1 de l'article 9.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention	
Autre intervenant et Sens de l'intervention CCU / FAVORABLE	
Parties prenantes	Services
Lecture :	
Responsable du dossier Dino CREDICO	

conseiller(-ere) en aménagement

Tél. : 514-868-4463

Télécop. : 000-0000

Numéro de dossier : 1236290008

Identification		Numéro de dossier : 1236290008
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	Autoriser, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), un projet visant la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 4 étages et 8 logements pour la propriété sise au 6920, chemin de la Côte-des-Neiges - Dossier relatif à la demande 3003228963.	

Contenu

Contexte

Une demande, visant à permettre la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel comprenant 8 logements, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) 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), puisqu'il est situé dans un secteur où seules les catégories d'usages, I.2C (industries légères) et C.7 (commerces de gros et entreposages) et une hauteur maximale de construction de 12.5 m. sont autorisées. Cette demande vise donc à autoriser l'usage d'habitation et une hauteur maximale de 18 m.

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)

S.O.

Description

Description du site

Le site est situé sur le côté ouest du chemin de la Côte-des-Neiges entre l'avenue de Courtrai et la rue Mackenzie. Le bâtiment, construit en 1945, est implanté en mode jumelé et comporte 2 logements (style duplex) qui sont vacants. Comme mentionné, la propriété se trouve dans un secteur où seuls les usages industriels et commerciaux sont autorisés. Par contre, en observant le contexte urbain, on constate que la majorité des bâtiments du secteur ont une vocation résidentielle.

Les principaux paramètres réglementaires applicables à la propriété sont décrits plus bas dans le présent sommaire.

État du bâtiment

Ci-dessous, les recommandations des rapports réalisés par ABS consultant structures inc. en décembre 2021 et par Devimco, au mois d'août 2022.

- Pour préserver le bâtiment, l'étude recommande de remplacer la structure du bâtiment existant par une nouvelle structure répondant aux normes du Code National du Bâtiment en vigueur compte tenu de l'état du bâtiment (fissurations dans les murs de fondation et linteaux de béton, pourritures des solives en bois).
- Le bâtiment n'est pas considéré comme sûr ni habitable.
- Des travaux importants sont à prévoir pour mettre l'immeuble aux normes.
- La présence de pourriture est présente sur tous les étages.
- Il y a des infiltrations d'eau provenant du toit, des fenêtres, des murs extérieurs et des murs de fondation.
- La moisissure est un grave danger pour la santé, et nous suggérons fortement d'effectuer un test de qualité de l'air après les travaux et avant l'occupation.
- Certains des éléments structuraux importants ne rencontrent pas les exigences minimales du code et sont déjà dans un état de détérioration avancé.
- Les fissures trouvées dans le mur de fondation, près du réservoir d'huile, dépassent la taille permise par la CSA et doivent être réparées immédiatement.
- La propriété n'est pas récupérable et la quantité de travaux nécessaires pour la réparer représente un frein sur le potentiel de développement de la propriété.

Statut patrimonial

La propriété n'est pas située dans un secteur patrimonial et ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale.

Projet

Le projet vise principalement à autoriser la démolition du bâtiment existant et autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 4 étages.

Principales caractéristiques du nouveau bâtiment

- Bâtiment de 4 étages / 18 m;
- Taux d'implantation : 55 %
- implantation en mode jumelé;
- 8 logements- aucun au sous-sol;
- chambre réfrigérée pour les déchets et rangements au sous-sol;
- aire de stationnement pour vélos au sous-sol - 9 unités;
- aucune aire de stationnement pour véhicules motorisés;
- aménagement d'une terrasse au toit ;
- plantation de 4 arbres;
- verdissement atteignant une superficie équivalente à environ 30 % du site.

Règlement d'urbanisme

La propriété visée par la demande se situe dans la zone 0143. Voici les principales normes de zonage en vigueur pour cette zone.

NORMES	EXIGENCES
Zone	0143
Usages	I.2(C) Industrie légère C.7(A) Commerces de gros et entreposage
Mode d'implantation	Isolé, jumelé, contigu

Densité	3
Taux d'implantation	70 %
Marges latérales	1.5 m
Marge arrière	3 m
Hauteur	12.5 m

Déroptions demandées

Des dérogations au règlement d'urbanisme 01-276 sont demandées afin d'autoriser l'usage résidentiel pour un maximum de 8 logements, ainsi qu'une hauteur maximale de 18 m et de 4 étages.

Justification

- Considérant que le requérant a fourni un complément d'information aux études sur l'état général du bâtiment qui démontre l'opportunité de le démolir;
- Considérant que le projet a été revu afin de réduire le nombre de logements et la configuration des logements permet d'offrir des espaces de vie de qualité;
- Considérant que l'aménagement au sous-sol a été revu afin d'éliminer les logements prévus. Le sous-sol comprend uniquement des salles de services (mécaniques, vélo et entreposage, déchets);
- Considérant que l'usage demandé est compatible avec la nature du cadre bâti, les usages autorisés (commercial et industriel léger) ne reflètent pas la vocation résidentielle du secteur dans lequel se trouve la propriété.

Après l'étude et l'analyse du projet, la DAUSE est d'avis que le projet respecte les critères d'évaluation de l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) et recommande d'approuver le projet.

CCU - 26 JUILLET 2023

Le 26 juillet janvier 2023, le CCU a formulé une recommandation favorable accompagnée des conditions suivantes :

- Assurer la conformité de l'accessibilité universelle du projet;
- Présenter une démonstration de la gestion des matières résiduelles.

La conformité de l'accessibilité universelle du projet sera étudiée lors de la demande de permis. Un plan préliminaire de gestion des matières résiduelles a été déposé et se trouve en pièce jointe à ce sommaire. Toutefois, il est important de noter qu'une salle réfrigérée n'est pas exigée pour un bâtiment ayant moins de 11 logements (article 19.1 du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)). Le projet particulier prévoit que le requérant devra déposer un plan de gestion des matières résiduelles lors de la demande de permis.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

S.O.

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 de l'endroit où se tiendra l'assemblée publique de consultation;
- les adresses où les personnes peuvent transmettre des commentaires écrits.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement: mars 2024;
- Consultation publique;
- Dépôt du rapport de consultation et adoption, le cas échéant, du second projet de 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.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU / FAVORABLE

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Dino CREDICO
 conseiller(-ere) en aménagement
 Tél. : 514-868-4463
 Télécop. :

Endossé par:

Patrick BOUFFARD
 chef d'équipe
 Tél. : 514-868-4305
 Télécop. :
 Date d'endossement : 2024-02-23 14:34:01

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB
 directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
 entreprises en arrondissement
 Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2024-03-01 11:36

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1236290008

