

## 08Avis public



### **PROMULGATION** **PROJET PARTICULIER PP-140**

AVIS est par les présentes donné que la résolution approuvant le projet particulier PP-140 ci-après décrit a été adoptée par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, à sa séance ordinaire du 2 juillet 2024, est réputée conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal et est entrée en vigueur le 30 juillet 2024 conformément à la loi.

**RÉSOLUTION CA24 170169** : approuvant le projet particulier PP-140 autorisant la démolition de 2 bâtiments industriels situés aux 4955 et 5055, avenue de Courtrai (lots 2 651 608 et 2 651 609) et la construction d'un bâtiment mixte de 12 étages, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

Le présent avis ainsi que la résolution sont disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : [montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 31 juillet 2024.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 2 juillet 2024

Résolution: CA24 170169

---

### ADOPTION - PROJET PARTICULIER PP-140

ATTENDU QUE le projet de résolution CA24 170027 approuvant le projet particulier PP-140 visant à permettre la démolition de 2 bâtiments industriels situés aux 4955 et 5055, avenue de Courtrai (lots 2 651 608 et 2 651 609) et la construction d'un bâtiment mixte de 12 étages comprenant 330 logements, a été adopté à la séance ordinaire tenue le 5 février 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 12 février 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 de règlement, 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 21 février 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 le second projet de résolution CA24 170050 a été adopté à la séance ordinaire du conseil tenue le 11 mars 2024, 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, aucune demande n'a été reçue.

ATTENDU l'entente de développement entre la Ville de Montréal et 9445-4519 Québec Inc. visant à permettre la constitution d'une servitude de passage et de construction pour une passerelle publique et le réaménagement du trottoir situé aux abords du 4955-5055, avenue de Courtrai;

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumise, la résolution approuvant le projet particulier PP-140 visant à autoriser la démolition de 2 bâtiments industriels situés aux 4955 et 5055, avenue de Courtrai (lots 2 651 608 et 2 651 609) et la construction d'un bâtiment mixte de 12 étages, 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 formé des lots 2 651 608 et 2 651 609 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à son annexe A.

## CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Autoriser, malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition des bâtiments industriels existants situés aux 4955 et 5055 avenue de Courtrai ainsi que la construction et l'occupation d'un bâtiment mixte, sur les lots 2 651 608 et 2 651 609, 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) :

- a. article 10 afin d'autoriser une hauteur maximale de 42 m;
- b. article 21 afin de permettre des bacs végétalisés sans retrait minimal par rapport au mur arrière;
- c. article 34 afin d'autoriser une densité maximale de 4,6;
- d. article 75 afin d'autoriser une marge arrière minimale de 2 m au niveau du rez-de-chaussée;
- e. article 123 afin d'autoriser la catégorie d'usage H.7 comme catégorie principale et la catégorie d'usage C.2 au rez-de-chaussée du bâtiment pour une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des établissements;
- f. article 329 afin d'autoriser, à partir du 2<sup>e</sup> étage, des balcons en saillie à une distance minimale de 1,5 m de la limite arrière du terrain;
- g. article 386.1 afin d'autoriser des allées piétonnes menant aux entrées principales d'une largeur supérieure à 2 m;
- h. article 537 afin d'exempter les usages commerciaux de l'unité de chargement exigée;
- i. article 618.4 afin d'autoriser qu'au moins 10 % des unités de stationnement requises soient situées à l'extérieur;
- j. article 618.6 afin d'autoriser des stationnements extérieurs pour vélo partiellement recouvert par un toit ou un volume en saillie.

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. En plus des documents normalement exigés, une demande de démolition doit être accompagnée des documents supplémentaires suivants :

- a. un plan de gestion des matériaux issus de la démolition incluant la gestion sécuritaire des contaminants et matières dangereuses et le tri sélectif des composantes à la source;
- b. un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier qui minimise l'impact sur le voisinage et l'occupation du domaine public.

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 20 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions imposées et l'exécution du projet de construction et d'aménagement paysager;
- c. Une expertise visant à évaluer la viabilité des arbres publics sur rue et le cas échéant, les mesures de protection utilisées pour les protéger.

La lettre de garantie bancaire demandée au premier alinéa 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 le cas échéant;
- 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 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 NOUVEAU BÂTIMENT**

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

- a. à l'exception de l'usage « garderie », un usage de la catégorie C.2 doit avoir une superficie maximale de 300 m<sup>2</sup>;
- b. les usages suivants sont spécifiquement exclus :
  - carburant;
  - vente de pièces et accessoires d'automobiles;
  - hôtel et résidence de tourisme;
  - salon funéraire;
- c. le taux d'implantation maximal du bâtiment doit être de 68 %;
- d. le bâtiment doit avoir une hauteur maximale de 12 étages;
- e. l'implantation de la construction doit respecter les conditions suivantes :
  - à l'avant, une marge minimale de 4 m par rapport à l'emprise de l'avenue de Courtrai;
  - du côté est, une marge minimale de 17 m;
  - du côté ouest, une marge minimale de 11 m par rapport à la limite du terrain qui est perpendiculaire à l'avenue de Courtrai;
  - le rez-de-chaussée doit être érigé à 13 m de la limite ouest;
  - à partir du 2<sup>e</sup> étage, la marge arrière minimale doit être de 7 m à partir de l'emprise de la voie ferrée;
  - une partie du bâtiment qui est entièrement sous terre doit respecter un retrait minimal de 3 m par rapport à l'emprise du domaine public;
- f. au moins 55 % des logements proposés doivent être composés de 2 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 80 m<sup>2</sup> pour les logements de 2 chambres à coucher et 92 m<sup>2</sup> pour les logements de 3 chambres à coucher;
- g. au plus 10 % des logements proposés peuvent être de type studio;
- h. les locaux d'entreposage des matières putrescibles doivent avoir une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup>, être situés à l'intérieur d'un bâtiment, maintenu à une température de 2°C à 7°C, avoir une surface intérieure lisse, non-poreuse, lavable et comportant un avaloir au sol;
- i. des enseignes d'une superficie maximale égale à 1/100<sup>e</sup> de la superficie de plancher d'un usage commercial sont autorisées sur la façade du RDC ou du 2<sup>e</sup> étage. Elles peuvent être éclairées par translucidité seulement si elles sont composées de lettres détachées ou symboles graphiques.

## **SECTION III**

### **CONDITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET À L'OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS**

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

8. Des écrans éoliens sont autorisés dans toutes les cours du bâtiment ainsi que sur les terrasses aménagées.
9. Un espace dédié à l'entreposage temporaire de matières résiduelles, en vue d'une collecte, doit être aménagé à l'extérieur.
10. Une haie doit être plantée entre l'allée d'accès au stationnement et la limite latérale Est;
11. Aucune unité de chargement extérieure n'est autorisée.
12. Aucune aire de stationnement extérieure pour véhicule automobile n'est autorisée.

#### **SECTION IV**

##### **CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

13. En plus de tout autre document exigible, une demande de permis de construire déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée de :
  - a. un plan d'aménagement et d'entretien paysager préparé par un professionnel compétent en ce domaine, comprenant notamment :
    - un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés, les dimensions lors de la plantation et à maturité, ainsi que les conditions de viabilité des arbres et végétaux qui seront plantés sur le terrain, les toits et dans les bacs de plantation faisant l'objet du permis de construire;
    - les plans et devis des fosses, bacs, substrats, supports, systèmes de drainage et d'irrigation et autres détails techniques relatifs à l'aménagement paysager;
    - une étude de viabilité des aménagements paysagers proposés.
    -
  - b. des plans et devis conformes à l' « étude de viabilité et de sécurité pour la construction d'un projet résidentiel aux abords d'une voie ferrée » jointe en annexe B ainsi qu'à l'annexe F règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276);
  - c. des plans et devis relatifs aux mesures de protection contre le bruit et les vibrations conformes aux articles 122.10 à 122.13 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276);
  - d. d'un plan de gestion des matières résiduelles comprenant les éléments suivants :
    - les méthodes utilisées pour la gestion des matières résiduelles (déchets, recyclage, compostage);
    - les espaces intérieurs qui sont destinés à trier et entreposer les matières résiduelles (ex. : conteneurs, bacs, salle réfrigérée, salle ventilée, compacteurs, etc.);
    - les espaces extérieurs utilisés le jour de la collecte et la méthode utilisée pour le déplacement des matières résiduelles (entrée et sortie du bâtiment);
    - la méthode d'entretien de ces espaces extérieurs;
    - la méthode de collecte privée ou publique;
    - 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

14. La délivrance d'un permis de construction ou de transformation est assujettie à l'approbation préalable des plans par le conseil d'arrondissement. L'évaluation du conseil doit tenir compte, en plus des règlements et critères PIIA en vigueur, 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 à transformer et en relation avec son milieu d'insertion :**

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

1. la proposition volumétrique et les hauteurs de ses composantes prend en compte la vue vers l'oratoire Saint-Joseph;
2. la conception volumétrique proposée permet d'assurer une transition harmonieuse entre les échelles des différents gabarits environnants;
3. le retrait graduel des composantes volumétriques ainsi que leurs hauteurs respectives permettent d'optimiser l'ensoleillement des immeubles voisins;
4. l'aménagement de nombreuses terrasses végétalisées dans les failles du bâtiment contribue à affiner l'apparence architecturale du bâtiment;
5. les aménagements extérieurs proposés en cour avant et en cour latérale doivent être cohérents avec les interventions projetées sur le domaine public et les servitudes de passage;
6. le retrait en cour avant doit permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site par l'alignement d'arbres résistants et à grand déploiement pouvant former une canopée qui recouvre substantiellement les allées piétonnes et le trottoir;
7. le choix des matériaux de revêtement est justifié en fonction de leurs caractéristiques physiques (i.e. propriétés acoustiques, durabilité, empreinte carbone) et de leur emplacement dans le bâtiment.

### **Objectif 2 :**

**Créer un milieu de vie et des espaces de qualité et à l'échelle humaine qui favorise et multiplie les interactions entre résidents :**

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

1. le projet propose des logements sécuritaires, qui favorisent un éclairage et une ventilation naturels et qui donnent accès à un espace extérieur privé ou commun;
2. le projet propose une offre de logements diversifiés et une proportion adéquate d'unités adaptables;
3. le projet favorise l'utilisation des modes de déplacements actifs et collectifs, l'électrification des transports et la mutualisation des aires de stationnement et des équipements de recharge;
4. les terrasses communes doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant des lieux de détente conviviaux;
5. l'aménagement d'une aire de jeu pour une garderie doit inclure des revêtements au sol écoresponsables et intégrant un couvert végétal;
6. l'aménagement et l'entretien des espaces extérieurs doit intégrer une gestion naturelle des eaux pluviales;
7. le projet doit tendre à respecter les concepts architecturaux présentés aux plans en annexe C.

### **Objectif 3 :**

**Intégrer les mesures d'atténuation des nuisances environnementales et autres nuisances liées aux usages :**

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

1. des mesures de mitigation doivent être intégrées aux cours et aux terrasses aménagées sur les toits et terrasses afin d'atténuer les impacts éoliens et optimiser le confort des usagers. Ces mesures peuvent inclure la densification de la végétation et l'installation d'écrans protecteurs;
2. les écrans visuels, éoliens ou acoustiques, utilisés sur le site et le bâtiment doivent être considérés

comme des éléments architecturaux intégrés au traitement de la façade et à l'aménagement des espaces extérieurs;

3. les équipements mécaniques sont positionnés de manière à ne pas nuire à l'utilisation des cours et des terrasses communes ou privées par les occupants;
4. la gestion des matières résiduelles proposée doit être optimale et évite l'encombrement du domaine public;
5. un espace dédié à l'entreposage temporaire des matières résiduelles doit être pourvu d'un écran paysager à feuillages persistants ou d'une clôture opaque ou d'un élément architectural qui s'harmonise avec le bâtiment. Cet écran doit avoir comme fonction de protéger et de dissimuler cet espace;
6. les toits entre le 4<sup>e</sup> et le 12<sup>e</sup> étage du bâtiment doivent être principalement aménagés de terrasses collectives intégrant des espaces végétalisés pouvant accueillir des potagers ou jardins nourriciers;
7. les toits du 12<sup>e</sup> étage doivent être recouverts en grande partie de toits verts extensifs;
8. le projet doit tendre à respecter les concepts d'aménagement paysager présentés aux plans en annexe D.

## **SECTION V**

### **DÉLAIS DE RÉALISATION**

**15.** Un certificat d'autorisation de démolition est périmé et les droits qu'il confère sont perdus dans le cas où les travaux de démolition ne sont pas complétés dans les 18 mois qui suivent sa date de délivrance.

**16.** Le délai pour déposer une demande de permis de construire complète et conforme à la réglementation et à la présente résolution est de 3 ans après l'entrée en vigueur de la présente résolution. Passé ce délai, la présente résolution est réputée nulle et non avenue.

---

ANNEXE A Territoire d'application.

ANNEXE B Étude de viabilité et de sécurité pour la construction d'un projet résidentiel aux abords d'une voie ferrée.

ANNEXE C Implantation, élévations et perspectives projetées.

ANNEXE D Aménagement paysager projeté.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.05 1236290027

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 juillet 2024