Avis public

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

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de résolution CA25 170056 en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q.2024, ch. 2), approuvant la démolition d'un bâtiment d'un étage et la construction d'un bâtiment résidentiel de 18 étages, destiné à du logement abordable ou social, pour la propriété située au 7330 à 7380, chemin de la Côte-Saint-Luc / 5421 à 5499, rue Robert-Burns. Dossier - 1253751008

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA25 170056 a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 10 mars 2025 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **26 mars 2025 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise, en vertu des dispositions de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (2024, c. 2), le projet ci-haut décrit aux conditions énoncées audit projet de résolution et ce, en dérogation à certaines dispositions du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), notamment en ce qui a trait :

- à la hauteur prescrite en mètres et en étages (article 9 du Règlement précité);
- aux règles d'insertion (article 24 du Règlement précité);
- au taux d'implantation minimum prescrit (article 40 du Règlement précité).

QUE ce projet de résolution vise le territoire d'application suivant :

QU’au cours de cette assemblée publique, la présidente d’assemblée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s’exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de résolution n’est pas susceptible d’approbation référendaire.

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s’y rapporte sont disponibles 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 obtenir une copie du projet de règlement. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec nous par courriel au consultation.cdn-ndg@montreal.ca ou par téléphone au 514 868-4561.

QUE l’accès aux documents de présentation se fera par le biais de la page internet de l’arrondissement (ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), à la section « Calendrier de participation publique », ou via le lien suit : Assemblée publique de consultation - 26 mars 2025.

QUE le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s’y rapporte 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, ce 18 mars 2025.

La secrétaire d’arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

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

CA : 40.10
(2025-03-10)

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

Séance ordinaire du lundi 10 mars 2025	Résolution: CA25 170056

PROJET DE RÉSOLUTION - DÉMOLITION - 7330 À 7380, CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC / 5421 À 5499, RUE ROBERT-BURNS

ATTENDU que le projet sera développé par un organisme à but non lucratif (OBNL);

ATTENDU que l'OBNL, s'engage à déployer ses meilleurs efforts afin d'obtenir un engagement de financement dans le cadre d'un programme de logement social ou abordable;

ATTENDU que la présente résolution respecte les critères d'admissibilité à la procédure d'autorisation accélérée prévue à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q.2024, ch. 2), notamment car il s'agit d'un projet de construction résidentiel destiné à des logements sociaux ou abordables.

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Despina Sourias

D'adopter le projet de résolution approuvant la démolition d'un bâtiment commercial d'un étage et la construction d'un bâtiment résidentiel de 18 étages, destiné à du logement abordable ou social, pour l'immeuble situé au 7330 à 7380 chemin de la Côte-Saint-Luc / 5421 à 5499 avenue Robert Burns, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q.2024, ch. 2);

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir l'assemblée publique de consultation sur ce projet de résolution.

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété située au 7330 à 7380 chemin de la Côte-Saint-Luc / 5421 à 5499 avenue Robert Burns, correspondant au lot 3 322 043 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » de l'annexe A de la présente résolution.

2. La présente résolution abroge et remplace la résolution CA23 170208 autorisant le projet particulier PP-137 visant la démolition de deux bâtiments commerciaux situés aux 7330-80, chemin de la Côte-Saint-Luc et 5421-99, rue Robert-Burns (lot 3 322 043) et la construction d'un bâtiment mixte (commercial et résidentiel) de 18 étages, en vertu *du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

3. Malgré la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition d'un bâtiment commercial existant et la construction d'un bâtiment résidentiel, ainsi que les travaux d'aménagement associés, sont autorisés conformément aux conditions énoncées à la présente résolution.

4. À cette fin, il est permis de déroger aux articles suivants du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) :

1. à l'article 9 afin de déroger à la hauteur prescrite en mètres et en étages;

2. à l'article 24 afin de déroger aux règles d'insertion;

3. à l'article 40 afin de déroger au taux d'implantation minimum prescrit;

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

CHAPITRE III

CONDITIONS

SOUS-SECTION 1

CONDITION RELATIVE AUX LOGEMENTS SOCIAUX OU ABORDABLES

5. La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect de la condition suivante :

1. 100 % de la superficie résidentielle du projet vise la réalisation de logements sociaux ou de logements abordables, tels que définis dans le Règlement 20-041 visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.

SOUS-SECTION 2

CONDITIONS RELATIVES AU CADRE BÂTI

6. La construction d'un bâtiment doit respecter les conditions suivantes :

1. La hauteur maximale est de 18 étages et de 60 m;

2. Un maximum de 203 unités d'habitation est autorisé;

3. Le taux d'implantation minimum est de 15%;

4. Le taux d'implantation maximum est de 18% ;

5. Au moins 5 unités de stationnement doivent comporter une installation de recharge électrique pour véhicule;

6. Des unités de stationnement doivent permettre l'installation de borne de recharge pour véhicule électrique, minimalement de niveau 2;

7. Des unités de stationnement doivent être réservées à des usages collectifs et partagés tels que l'autopartage, la livraison ou un débarcadère.

7. Malgré l'article 386.2 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-des-Neiges* (01-276), au moins 40% de la superficie du terrain doit être plantée de végétaux en pleine terre tels que des plantes couvre-sol, arbustes ou arbre.

SOUS-SECTION 3

CONDITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'AMÉNAGEMENT DU TOIT DU BASILAIRE

8. L'aménagement du toit du basilaire doit respecter les conditions suivantes :

1. L'aménagement doit intégrer une toiture végétalisée ;

2. Le toit du basilaire doit être directement accessible de l'intérieur pour l'entretien et une sortie d'eau extérieure doit être prévue à ce niveau.

CHAPITRE III

DOCUMENTS NÉCESSAIRES AU DÉPÔT DE LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

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

1. d'un plan de gestion des matières résiduelles comprenant les éléments suivants:

    a. les méthodes utilisées pour la gestion des matières résiduelles (déchets, recyclage, compostage);

    b. les espaces intérieurs qui sont destinés à trier et entreposer les matières résiduelles (ex. : conteneurs, bacs, salle réfrigérée, salle ventilée, compacteurs, etc.);

    c. les espaces extérieurs utilisés le jour de la collecte et la méthode utilisée pour le déplacement des matières résiduelles (entrée et sortie du bâtiment);

d. la méthode d'entretien de ces espaces extérieurs;

e. la méthode de collecte privée ou publique;

    f. s'il y a lieu, la circulation des véhicules de collecte sur le terrain et la fréquence des collectes.

2. un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier proposant, le cas échéant, des mesures permettant de réduire les nuisances;

3. Un plan de gestion des matériaux issus de la démolition réalisé par un expert dans le domaine;

4. Une étude préparée par un expert doit démontrer la conformité des niveaux sonore et vibratoire aux niveaux prescrit au chapitre VI de la présente résolution.

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

10. Les demandes de permis visées ci-dessous doivent respecter les délais prescrits:

1. Une demande d'autorisation de démolition visée par la présente résolution doit être déposée auprès de la Direction de l'aménagement urbain et de mobilité dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

2. Une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation et à la présente résolution doit être déposée avant la délivrance du certificat de démolition.

3. Les travaux de construction visés par la présente résolution doivent débuter dans les 24 mois suivants la fin des travaux de démolition.

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

5. À défaut des précédents délais, l'autorisation prévue à la présente résolution est nulle et sans effet. Le terrain doit alors être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.

CHAPITRE VI

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

11. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, de transformation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, en plus des critères prévus au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (RCA22 17379), les objectifs et critères suivants sont applicables.

Objectif 1 : Assurer un bâtiment de qualité qui prend en considération les nuisances sonores et de vibration

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

1. l'architecture d'un bâtiment est conçue de manière à minimiser les effets de réverbération sonores et les vibrations sur le milieu;

2. le rez-de-chaussée ou un basilaire composent un volume à l'échelle des espaces appropriables au niveau du sol.

Autres critères:

1. Les condenseurs prévus sur les balcons doivent être non visibles de la voie publique;

2. l'aménagement d'une placette proposée dans la cour avant doit être réalisé en coordination avec les interventions projetées sur le domaine public;

3. les aménagements projetés dans la cour située du côté de la voie ferrée intègrent une noue végétalisée ou un jardin de pluie qui participent à la stratégie de rétention des eaux de ruissellement;

4. Limiter l'implantation de l'empiétement de l'aire d'entreposage des matières résiduelles extérieures sur le domaine public.

ANNEXE A

Territoire d'application

_____

Un débat s'engage.

_____

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.10 1253751008

Geneviève REEVES

_____

Secrétaire d'arrondissement

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1253751008

Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité - CDN-NDG

2025-02-17

Système de gestion des décisions des instances

Sommaire décisionnel

Identification	Numéro de dossier : 1253751008
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Direction
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adopter une résolution approuvant la démolition d'un bâtiment d'un étage et la construction d'un bâtiment résidentiel de 18 étages, destiné à du logement abordable ou social, pour la propriété située au 7330 à 7380, chemin de la Côte-Saint-Luc / 5421 à 5499, rue Robert-Burns, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q.2024, ch. 2) - dossier relatif à la demande 3003508768.

Contenu

Contexte

Une demande visant à autoriser la démolition d'un bâtiment de 1 étage et la construction d'un bâtiment résidentiel de 18 étages, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 6 février 2025.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276), eu égard, notamment à la hauteur et au taux d'implantation. Il déroge aussi au projet particulier PP-137 (CA23 170208), en vigueur sur le site et qui a été adopté dans le cadre d'un projet antérieur qui n'a pas été réalisé.

Il est admissible à la procédure d'autorisation accélérée prévue à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q.2024, ch. 2), notamment car il s'agit d'un projet de construction résidentiel destiné à des logements sociaux ou abordables.

Décision(s) antérieure(s)

CA23 170208 Adopter une résolution approuvant le projet particulier PP-137 visant à autoriser la démolition de deux bâtiments commerciaux situés aux 7330-80, chemin de la Côte-Saint-Luc et 5421-99, rue Robert-Burns (lot 3 322 043) et la construction d'un bâtiment mixte (commercial et résidentiel) de 18 étages, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - (dossier 1236290013);

CA23 170024 : Adopter, tel que soumis, le projet de règlement modifiant le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047),* afin de créer un nouveau secteur de densité à même le secteur 04-01, pour la propriété sise au 7330, chemin de la Côte-Saint-Luc; Mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation. (dossier 1226290067).

Description

Caractéristique du site

La propriété visée est située à l'intersection sud-est du chemin de la Côte-Saint-Luc et de la rue Robert Burns (7330, chemin de la Côte-Saint-Luc) aux limites de la Ville de Côte-Saint-Luc. Au sud, elle est

bordée par une voie ferrée.

Le site est actuellement occupé par un bâtiment vacant à usage commercial d'un étage. Une partie considérable du site est grevée d'une servitude de non construction, à la faveur d'Hydro-Québec, qui occupe environ 62 % du terrain.

Corridor vert Angrignon - Saraguay
L'agglomération de Montréal, en collaboration avec Hydro-Québec, prévoit la création d'un corridor vert qui reliera le parc-nature du Bois-de-Saraguay au parc Angrignon. L'aménagement du corridor vert se fera parallèlement à la conversion de la ligne de transport électrique et inclura un lien cyclable, un sentier piétonnier et des aménagements paysagers favorables à la biodiversité.

À cet égard, le Service des grands parcs et l'arrondissement collaborent avec le requérant et Hydro-Québec afin de prévoir des mesures de transition entre la fin des travaux de construction du nouveau bâtiment et les travaux de conversion de la ligne haute tension pour l'aménagement définitive du site.

Le projet
Le projet consiste à démolir un bâtiment commercial d'un étage vacant situé sur le lot 3 322 043, et à construire un bâtiment résidentiel de 18 étages, destiné à accueillir 203 logements sociaux et abordables, dont 48 logements de type studio (24%), 90 logements de 1 chambre à coucher (44%), 48 logements de 2 chambres (24%) et 12 logements familiaux de 3 chambres (6%) ainsi que 5 maisons de ville de 3 chambres (2%). La superficie d'aire de plancher brute serait d'environ 13 782,1 m^2 (COS de 2.3). Finalement, un stationnement souterrain, aménagé sur 2 niveaux, prévoit 66 unités de stationnement pour véhicules routiers.

Implantation
L'implantation du bâtiment prend en compte le dégagement de la ligne haute tension d'Hydro-Québec, de la voie ferrée et du viaduc. Le bâtiment aura une implantation au sol présentant approximativement 17 % du terrain et sera implanté à une distance de la limite avant d'environ 17.84 mètres du chemin de la Côte-Saint-Luc et du viaduc, à une distance d'environ 10 m de la ligne haute tension existante (et environ 20 m une fois la ligne déplacée) et à une distance de 35.11 m. de la voie ferrée.

À cet égard, le rapport et la revue technique ont démontré qu'en considérant cette marge de recul par rapport à la voie ferrée, il est pratiquement impossible que du matériel roulant ferroviaire puisse entrer en contact avec le bâtiment projeté compte tenu de la vitesse maximale des trains sur ce rail (32 km/h). De plus, les deux voies ferrées principales sont en alignement droit sur un terrain plat et construites avec des longs rails soudés de calibre 115 lbs sans joints mécaniques reliant les rails. Ce type de construction assure un haut niveau de la sécurité des opérations et mouvements ferroviaires.

Compte tenu de ces éléments, le rapport et la revue technique arrivent à la conclusion qu'il n'y a pas lieu d'ajouter, pour les fins de la sécurité ferroviaire, une berne ou un mur anticollision. Toutefois, l'arrondissement pourrait exiger une telle mesure, en fonction du règlement sur les PIIA, si celle-ci contribue à bonifier l'aménagement paysager du site.

Finalement, les statistiques démontrent qu'aucun déraillement n'a été répertorié à cet endroit pour les 50 dernières années.

Architecture
Le concept architectural vise à réaliser un bâtiment de 18 étages dont la volumétrie du bâtiment s'articule, à la base, par un basilaire dont le dégagement se fait de chaque côté du corps principal. Le dégagement est plus prononcé du côté du corridor de la ligne de haute tension et de la voie ferrée. La tour est dynamisée par l'ajout de coursive sur les façades nord et sud.

En résumé, la composition du bâtiment se définit comme suit :

- un basilaire de 4 étages;
- une tour de 14 étages en retrait du basilaire;
- la faible implantation au sol du bâtiment, dû entre autres à la servitude, ce qui permet de libérer de l'espace afin de bonifier le verdissement du site;
- une toiture végétalisée est prévue sur le toit du basilaire;
- les entrées, permettant d'accéder aux logements, sont situées sur le chemin de la Côte-Saint-Luc. La rampe d'accès menant au stationnement intérieur est aménagée sur la rue Robert-Burns.

Aménagement extérieur
Le terrain est présentement recouvert de surface minéralisée à 100% et est utilisé comme aire de stationnement.

À cet égard, le projet propose un taux de verdissement de 56 % du site. L'aménagement serait composé de végétaux en pleine terre tels que des plantes couvre-sol, arbustes et arbres. Il est important de noter que la plantation d'arbres est interdite dans la servitude d'Hydro-Québec.

Le concept paysager prévoit également l'aménagement d'un sentier multifonctionnel qui pourrait éventuellement faire partie du corridor vert Saraguay-Angrignon.

Il est important de noter que le projet sera soumis à une révision architecturale, en fonction du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (RCA22 17379).

Impact sur la circulation et le stationnement dans le secteur
Le requérant propose 66 unités de stationnement pour véhicules routiers dans le stationnement souterrain de deux niveaux et respecte donc le maximum autorisé de 140 unités de stationnement (1 unité/150 m^2 de superficie de plancher).

Une mise à jour de l'étude d'impact sur la circulation, réalisée en 2022, a été produite par la firme AtkinsRéalis en date du 24 janvier 2025. Le Bureau des études techniques de l'arrondissement a été consulté relativement à cette étude et constate qu'elle respecte le guide sur les études d'impact de la ville de Montréal et tient compte des commentaires formulés pour l'étude réalisé en 2022:
- au niveau de la génération de déplacement automobile, la dernière version du projet génère légèrement moins de déplacement automobile que la version précédente. Cela s'explique principalement par l'enlèvement du commerce au RDC qui générait des déplacements de type "pass-by" ;.
- le fait d'avoir moins de stationnements souterrain (118 à 66 cases de stationnement) et un nombre plus élevé de logements (150 à 203), qui sont maintenant "sociaux et abordables", pourrait faire diminuer la part modale véhiculaire par rapport à l'ancien projet, mais pourrait également mettre davantage de pression sur le stationnement sur le domaine public ;

À cet égard, l'arrondissement pourra mettre en oeuvre différentes mesures d'optimisation du stationnement sur rue dans le secteur - voir la note administrative jointe au présent dossier décisionnel.

Impact sur l'ensoleillement
Une étude d'impact sur l'ensoleillement a été réalisée afin d'évaluer l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des immeubles voisins.

<u>Solstice d'été (juin)</u>
L'ombre produite par le nouveau bâtiment est projetée principalement sur le domaine public. À partir de 18h, l'ombre produite sera projetée sur l'avenue Connaught située à l'est de la propriété.

<u>Équinoxe (mars et septembre)</u>
L'ombre produite par le nouveau bâtiment est projetée, en avant-midi, vers le côté nord du chemin de la Côte-Saint-Luc et demeure modérée. C'est à partir de 16h que l'impact du nouveau bâtiment se fera le plus sentir sur les terrains situés sur l'avenue Connaught, à l'est du site.

Solstice d'hiver (décembre)
L'ombre produite par le nouveau bâtiment est projetée principalement sur le domaine public et sur certaines propriétés situées dans la Ville de Côte-Saint-Luc. À partir de 16h, l'ombre produite se confond à la pénombre et à 18h à la noirceur ambiante.

L'impact est donc minimal sur les propriétés situées à l'est du terrain, sur l'avenue Connaught et les secteurs environnants.

Impact éolien
La conclusion de l'étude sur les impacts éoliens réalisée par Lasalle nhc démontre que :
- De manière générale, le nouveau bâtiment agit comme obstacle sur les vents de direction OSO bien que le site du projet soit généralement protégé des vents par les bâtiments élevés situés au sud-ouest du site.
- Les résultats de modélisation démontrent que l'intégration du projet au quartier n'engendre pas d'impact majeur sur le régime des vents au niveau des piétons dans le quartier à l'étude.
- L'étude démontre que le critère général de ne pas dépasser, dans 25% du temps, les vitesses de vent moyennes au sol de 15 km/h en hiver et de 22 km/h en été, est respecté dans l'ensemble du domaine d'étude et ce, autant en conditions de référence qu'en conditions futures.
- La présence du bâtiment futur améliore les fréquences annuelles d'inconfort au-dessus des intersections entre les avenues O'Bryan et Connaught ainsi qu'entre l'avenue Sunnybrooke et la partie sud du chemin Westover.
- Des dépassements du critère de 10% sont toutefois observés à la limite nord-ouest de l'intersection du chemin de la Côte-Saint-Luc et de la rue Robert Burns. Ces fréquences d'inconfort sont causées par la présence de vents du NNE rabattus à cet endroit ainsi que de vents d'OSO soufflant sur cette section de la zone de détente.

Pour le dernier point, des éléments d'aménagement paysager peuvent ralentir les vents et ainsi réduire davantage les fréquences annuelles d'inconfort de façon locale. À cet égard, il est recommandé de bonifier l'aménagement paysager prévu à la limite nord-ouest de l'intersection du chemin de la Côte-Saint-Luc et de la rue Robert Burns. Cette mesure devrait vraisemblablement permettre de réduire les fréquences annuelles d'inconfort présentes au-dessus de la limite nord-ouest.

Dans l'ensemble, la construction du nouveau projet ne conduit à aucun impact significatif au niveau du confort éolien sur les voies publiques à proximité du site.

Conformité au plan et règlement d'urbanisme
Le projet répond aux objectifs du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) notamment en matière d'habitation et d'abordabilité, de densité et d'intensification urbaine, d'électrification des stationnements, d'amélioration de la résilience des milieux urbains et des bâtiments ainsi qu'en la cohabitation harmonieuse d'usages sensibles situés à proximité de contraintes anthropiques.

Cette servitude se trouve sur une ligne de transport aérien de 120 kV (ligne haute tension) et une aire de stationnement en surface. À cet égard, Hydro-Québec prévoit moderniser le réseau, entre 2027-2030, et convertir cette ligne à une tension de 315 kV. Pour ce faire, Hydro-Québec prévoit rapprocher d'une dizaine de mètres la ligne vers la voie ferrée et augmenter la hauteur du pylône à environ 65 m.

Les principales dérogations à la réglementation d'urbanisme (01-276) demandées sont présentées dans le tableau suivant:

	Paramètres du PUM 2050	**Paramètres du Plan d'urbanisme**	**Normes du règlement d'urbanisme 01-276**	**Normes du projet particulier P-137**	**Paramètres proposés du projet**
	Affectation mixte (Habitation	Affectation	C.2(A) = Commerces et services en secteur de faible	C.2(A) = Commerces et services en secteur	

Usage	autorisée)	résidentielle	intensité commercial H = Habitation	de faible intensité commercial H = Habitation	H = Habitation
Hauteur	Intensification élevée	2 à 20 étages	2 à 3 étages Max.: 12.5 m	18 étages Max.: 67 m.	18 étages Max.: 60 m
Taux d'implantation	-	Faible	35%-70%	Max.: 21% (17.4%)	Proposé: 17% (min.: 15% - Max.: 20%)
Retrait de la cage d'ascenseur	-	-	2 fois la hauteur	Aucun retrait exigé	-
Aménagements des toits	-	-	-	Terrasse collective sur les toits du 11e et 18e étages	Verdissement du toit du basilaire
Taux de verdissement	-	-	Au moins 25%	Au moins 35%	Au moins 40%
Distribution des logements	-	-	-	48% de 2 c.a.c.et + 11% de type studio	-
Superficie des logements	-	-	-	2 c.a.c.= superficie minimale de 85 m^2 3 c.a.c. = superficie minimale de 96 m^2	-
Usages complémentaires	-	-	-	Café- terrasse	-

Justification

La Direction recommande l'adoption du projet de résolution pour les raisons suivantes:

- le projet permettrait de réaliser environ 200 nouvelles unités de logements sociaux ou abordables dans un secteur dépourvu de ce type d'habitation ;
- l'implantation et la forme du bâtiment proposées satisfont aux recommandations du Comité Jacques-Viger, en ce qui a trait notamment à la possibilité d'éloigner les logements exposés à la voie ferrée et à la ligne de transport à haute tension (ligne projeté 315 KV – 2030);
- le projet conserve un potentiel de verdissement élevé et participe à rehausser la qualité des aménagements du secteur;
- la propriété est à distance de marche des différents services dans le secteur (épicerie, pharmacie, fruiterie, boucherie, écoles, etc.);
- le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande de PPCMOI puisqu'il contribue à bonifier la qualité de vie et à rehausser la qualité paysagère et qu'il favorise une transition écologique et la résilience climatique ;
- lors de sa rencontre du 12 février 2025 le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a formulé une recommandation favorable à la demande.

Aspect(s) financier(s)

Sans objet.

Montréal 2030

Montréal 2030

Voir grille d'analyse en pièce jointe.

Plan stratégique 2023-2030 de l'arrondissement

Ce dossier contribue également à l'atteinte du Plan stratégique 2023-2030 de l'Arrondissement;

- Offrir des milieux de vie plus équitables et plus inclusifs (axe 1 du plan), en permettant à la population

d'avoir accès à un logement social, abordable, salubre et adapté à ses besoins ainsi qu'à des services de soutien.
- Offrir des milieux de vie sains et durables (axe 2 du plan), en permettant à la population de vivre dans des voisinages sains où il y a beaucoup de verdure et moins d'îlots de chaleur (résultat 2.1 du plan).

Impact(s) majeur(s)

Sans objet

Opération(s) de communication

- Publication d'un avis sur le site internet de l'arrondissement pour annoncer la tenue d'une assemblée publique de consultation ;
- Assemblée publique de consultation.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
- Assemblée publique de consultation
- Dépôt du rapport de consultation et adoption, avec ou sans changement, de la résolution par le conseil d'arrondissement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur de la résolution.

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
Sylvain GARCIA	Service de l'urbanisme et de la mobilité
Stéphane CHARBONNEAU	Service de l'urbanisme et de la mobilité
Lucie CAREAU	Service de l'urbanisme et de la mobilité
Caroline LÉPINE	Service de l'urbanisme et de la mobilité
Annelise CARLE	Service de l'urbanisme et de la mobilité
Clotilde TARDITI	Service de l'habitation

Lecture :

Sylvain GARCIA, 21 février 2025
Annelise CARLE, 20 février 2025
Lucie CAREAU, 20 février 2025

Responsable du dossier
Dino CREDICO
conseiller(-ere) en amenagement

Tél. : 514-868-4463
Télécop. : -

Endossé par:
Sébastien MANSEAU
chef(fe) de division - urbanisme (arrondissement)
Tél. : 514-872-1832
Télécop. : 000-0000
Date d'endossement : 2025-02-20 15:36:17

Approbation du Directeur de direction	Approbation du Directeur de service

Samir ADMO directeur(-trice)-amenag.urbain et serv. entreprises (arr.) **Tél. :** 514-924-6071 **Approuvé le :** 2025-02-26 14:00	**Tél. :** **Approuvé le :**

Numéro de dossier :1253751008