

Avis public



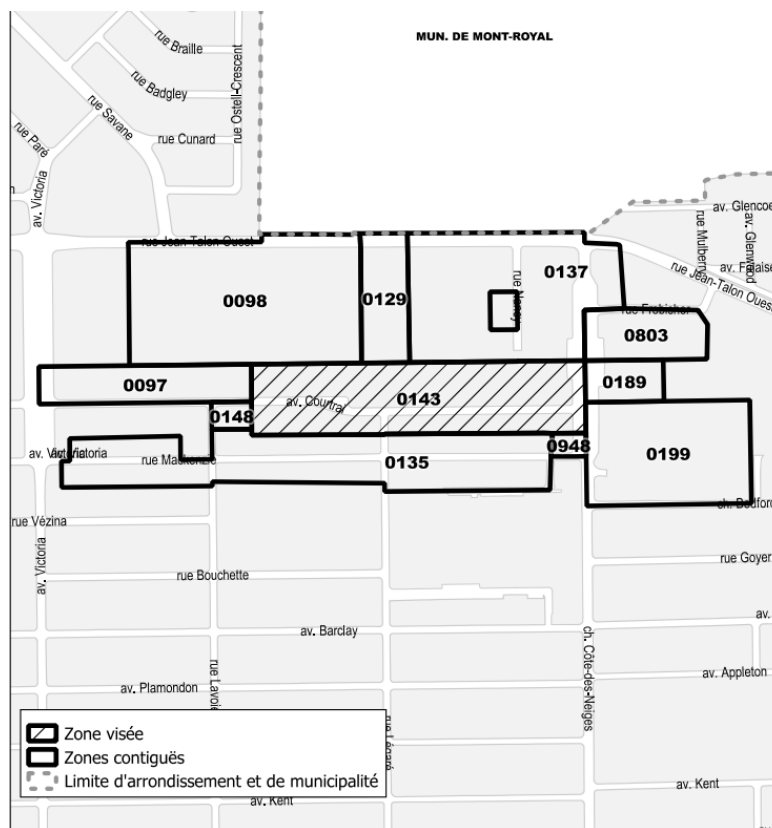
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

Projet de résolution CA25 170170 approuvant le projet particulier PP-150 visant à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel de logements sociaux, au 7000 à 7020, 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 1253751016

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA25 170170 approuvant le projet particulier PP-150 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 7 juillet 2025 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **23 juillet 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* (RLRQ, c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial (bureaux) de 2 étages, implanté en mode jumelé, et la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages pour des logements sociaux.

QUE ce projet particulier vise la zone 0143 ci-après illustrée :



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

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 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 résolution sans frais. 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 (montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace) à la section « Calendrier de participation publique », ou via le lien suivant : [*Assemblée publique de consultation de CDN-NDG - 23 juillet 2025 | Ville de Montréal*](#)

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 : montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 14 juillet 2025.

La secrétaire d'arrondissement,

Julie Faraldo-Boulet

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

Séance ordinaire du lundi 7 juillet 2025

Résolution: CA25 170170

PROJET DE RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-150

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Despina Sourias

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-150 visant à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel de logements sociaux, au 7000 à 7020, 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);

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété située au 7000 à 7020 chemin de la Côte-des-Neiges, correspondant au lot 2 648 791 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » de l'annexe A de la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

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

3. 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 10, paragraphe 2° afin de déroger à la hauteur maximale prescrite en mètres;
2. à l'article 24 afin de déroger aux règles d'insertion;
3. à l'article 34 afin de déroger à la densité maximale prescrite;
4. à l'article 123 afin de déroger aux usages prescrits.

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

CHAPITRE III

CONDITIONS

SECTION 1

CONDITION RELATIVE AUX LOGEMENTS SOCIAUX

4. 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, tel que défini dans le Règlement 20-041 visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.

SECTION 2

CONDITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION

5. Une demande de permis de construire complète et conforme doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat de démolition.

SECTION 3

CONDITIONS RELATIVES AU CADRE BÂTI

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

1. La hauteur maximale est de 6 étages et de 20 m;
2. Une densité maximale de 4 est autorisée

CHAPITRE IV

SOUS-SECTION 1

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 :

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 prescrits par la réglementation municipale.

CHAPITRE V

SOUS-SECTION 1

DÉLAI DE RÉALISATION

8. 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

SOUS-SECTION 1

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

9. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, 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:

1. L'architecture du bâtiment devra être conçue de manière à minimiser les effets de réverbération sonores;
2. Les façades du bâtiment devraient être animées par des jeux de brique, notamment au niveau du couronnement;
3. Éviter les matériaux d'imitation, tel que les textures d'imitations de bois et autres matériaux semblables;
4. Animer la palette des parements extérieurs (couleur) et éviter les couleurs sombres;
5. Éviter les gardes corps en verre et favoriser l'utilisation de matériaux opaques, tel que les métaux perforés ou déployés;
6. Favoriser un éclairage dirigé vers le sol et non éblouissant pour les parcours piétonniers et la cour intérieure;
7. Les condenseurs ou les appareils climatisés prévus sur les balcons doivent être non visibles de la voie publique;
8. L'aménagement d'un espace d'entreposage temporaire pour les matières résiduelles dans la cour avant doit être réalisé en coordination avec les interventions projetées sur le domaine public;
9. Limiter l'implantation de l'empiétement de l'aire d'entreposage des matières résiduelles extérieures sur

le domaine public

10. Les aménagements projetés proposent une végétation adaptée aux conditions du site et qui assurent leur pérennité;

ANNEXE A

Territoire d'application

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.04 1253751016

Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 juillet 2025

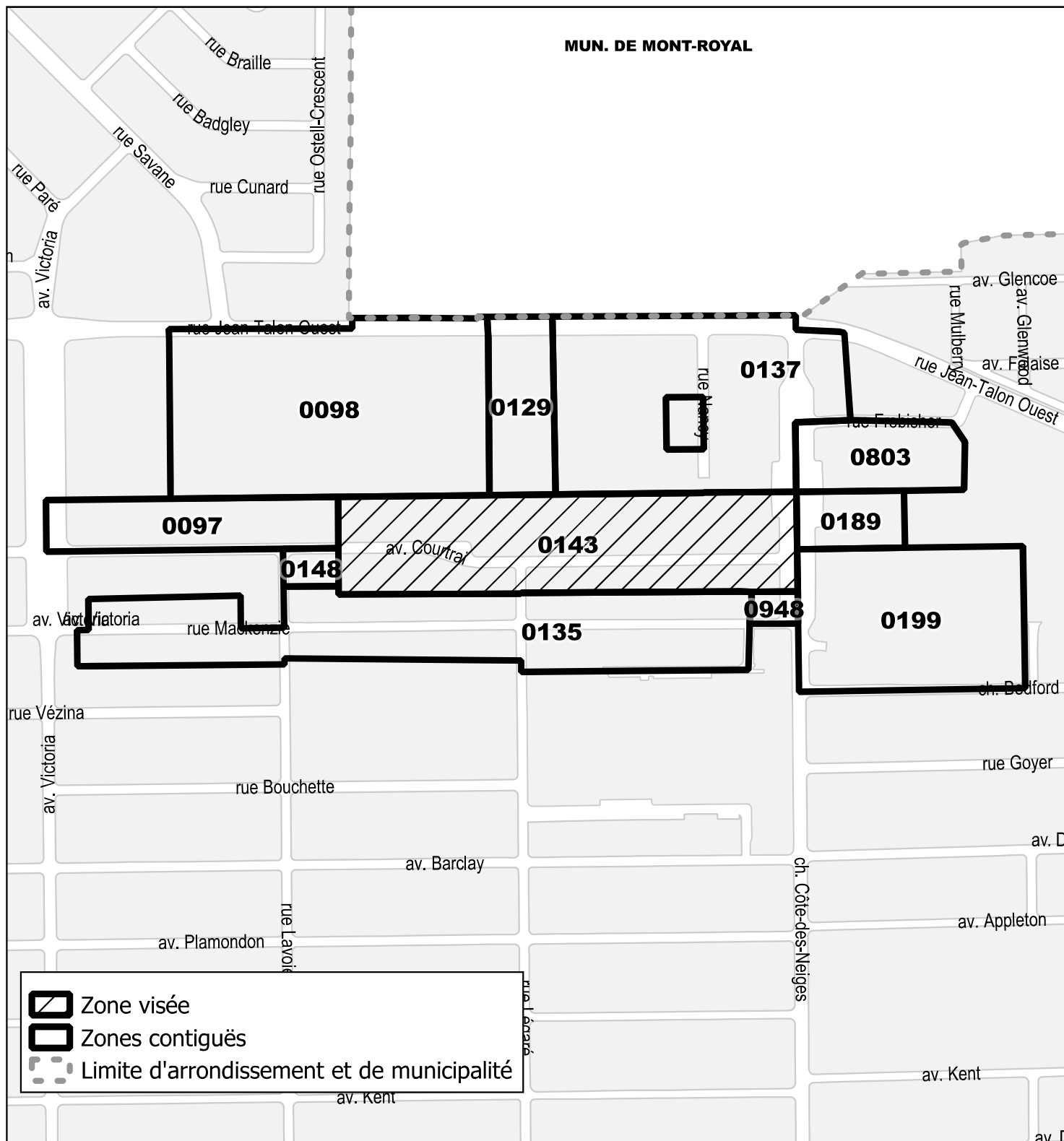
ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1253751016



Plan de la zone visée et des zones contiguës

Dossier 1253751016



Identification		Numéro de dossier : 1253751016
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 visant à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel de logements sociaux, au 7000 à 7020, 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).	

Contenu

Contexte

Une demande visant à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial de 2 étages et la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages, pour du logement social, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 5 mai 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 l'usage, à la hauteur et au taux d'implantation.

Le conseil d'arrondissement peut, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), accorder cette demande et prévoir toutes conditions relativement à la réalisation du projet eu égard aux compétences municipales.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Caractéristiques du site

La propriété visée par la demande est située sur le lot 2 648 791 à l'intersection sud-ouest du chemin de la Côte-des-Neiges et de l'avenue de Courtrai.

Le site se trouve près de plusieurs services de proximité. Dans un rayon de 500 m, on retrouve, notamment, la Plaza Côte-des-Neiges et une épicerie (Maxi). On retrouve également le 6767, chemin de la Côte-des-Neiges qui regroupe une bibliothèque interculturelle, ainsi que plusieurs organismes communautaires dont la Corporation de développement communautaire (CDC Côte-des-Neiges). Finalement, on note la présence d'une école primaire (Lucille Teasdale) et d'une école secondaire (Lavoie) à environ 8 minutes de marche ainsi qu'une garderie (CPE Mes premiers pas).

La propriété est adjacente à une voie de débit importante (chemin de la Côte-des-Neiges) et près d'une voie ferrée.

Le projet

Le projet consiste à démolir le bâtiment commercial situé sur le lot 2 648 791, et à construire un bâtiment résidentiel de 6 étages, destiné à accueillir 53 logements sociaux, dont 36 logements de 1 chambre à coucher et moins, 12 logements de 2 chambres et 5 logements familiaux de 3 chambres. La superficie d'aire de plancher brute serait d'environ 4 188 m² (COS de 4).

Démolition

Le projet requiert la démolition d'un bâtiment commercial qui accueille l'Institut psychanalytique de Montréal. Le rapport sur l'état du bâtiment démontre que le bâtiment a subi très peu de mises aux normes depuis sa construction et a dénoté plusieurs problèmes dont des fissures dans le mur de fondation (11 au total), des portes d'accès et des fenêtres en mauvaises conditions, de probables infiltrations d'eau par le toit et les fondations. De plus, le rapport indique qu'il y a probablement présence de pyrite dans le remblai sous la dalle, que plusieurs composantes du bâtiment possèdent des filaments d'amiante et finalement que les peintures, à l'intérieur du bâtiment contiennent du plomb.

Le coût de réhabilitation de l'immeuble à des fins commerciales (bureaux) n'a pas été évalué. Toutefois, compte tenu des interventions à faire sur le bâtiment, on peut conclure que le coût de réhabilitation serait plus élevé que de démolir et reconstruire le bâtiment à des fins commerciales (bureaux).

Le bâtiment n'a aucune désignation patrimoniale. La propriété n'est pas désignée comme un immeuble significatif et n'est pas située dans un secteur de valeurs intéressantes ou exceptionnelles.

Implantation

Le projet de remplacement propose une implantation en mode jumelé sur une profondeur d'environ 8 m, afin de dégager un espace pour créer une cour intérieure. Cette cour serait accessible par une entrée cochère située sur la façade adjacente au chemin de la Côte-des-Neiges.

Le taux d'implantation proposé est de 67.7% avec une densité de 4, ce qui excède la densité maximale autorisée de 3.

Aucune aire de stationnement pour véhicules motorisés n'est prévue.

Architecture

Le concept architectural vise à réaliser un bâtiment de 6 étages (20 m) avec une cour intérieure. Le parti architectural propose un bâtiment de conception cubique avec des balcons en saillies et des garde-corps en verre. Le parement extérieur est composé de plusieurs matériaux dont de la brique grise et noire, des panneaux de béton noir et des matériaux d'imitation de bois.

À cet égard, la Direction considère que l'architecture du bâtiment devra être améliorée, par exemple, animer les façades en proposant des jeux de briques, revoir les couleurs des parements extérieurs et éviter les garde-corps en verre.

Finalement, le bâtiment vise la création de logements et d'espaces communs accessibles universellement. Pour ce faire, un ascenseur permet notamment d'accéder à la toiture. Des dépassements supérieurs au maximum autorisé sont donc prévus pour les cages d'escaliers et la cage d'ascenseur.

Aménagement extérieur

Le terrain est présentement recouvert de surface minéralisée à près de 90% et est utilisé comme aire de stationnement. On retrouve également 17 arbres qui sont pour la plupart en bonnes conditions.

Toutefois, pour réaliser le projet on prévoit l'abattage des 17 arbres car ils se trouvent pour la plupart dans le périmètre de construction. De ces arbres, 3 sont en mauvaises conditions.

L'aménagement paysager propose la plantation de 3 arbres et un pourcentage de verdissement de 31%.

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.

Solstice d'été (juin) et d'hiver (décembre)

L'ombre produite par le nouveau bâtiment, surtout en avant-midi est projetée principalement vers l'ouest sur la propriété voisine. Toutefois, le bâtiment projette de l'ombre dans la cour intérieure une bonne partie de la journée.

Équinoxe (mars et septembre)

L'ombre produite par le nouveau bâtiment, surtout en avant-midi est projetée principalement vers l'ouest sur la propriété voisine. Toutefois, le bâtiment projette de l'ombre dans la cour intérieure une bonne partie de la journée.

Il est important de noter que l'ombre produite par le nouveau bâtiment n'est pas anormale, pour un bâtiment de 6 étages (20 m).

Analyse planification et réglementaire

Le projet répond aux objectifs du Plan d'urbanisme et de mobilité, notamment en matière d'habitation et d'abordabilité, de densité et d'intensification urbaine, 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.

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

	Paramètres du PUM 2050	Normes de zonage (01-276)	Paramètres proposées
AFFECTATION/USAGES	Secteur mixte (composante habitation)	Industries légères (I.2) et commerce de gros et entreposage (C.7)	Habitation (H.7 = 36 logements et plus)
HAUTEUR	Hauteur formée par la ligne du cadre bâti	7 à 12.5 m	20 m
ÉTAGES	1 étage de plus que la référence	-	6
DENSITÉ / intensification	Min 100 log/ha / Niveau intermédiaire	3	4

Procédure

Conformément à l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ce projet n'est pas susceptible d'approbation référendaire car il vise la réalisation d'habitation dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

Justification

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

- Le projet conforme au projet de Plan d'urbanisme et de Mobilité 2050 en cours d'adoption et au paragraphe 2° de l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme concernant la réalisation d'habitation dans le cadre d'un programme mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec;
- Le projet vise la construction de 53 logements sociaux et qu'une entente entre le requérant et un GRT a été signée;
- Le projet est conforme à une majorité des critères d'évaluation d'une demande de PPCMOI puisqu'il contribue à bonifier la qualité du milieu de vie, à rehausser la qualité du paysage et qu'il favorise une transition écologique et la résilience climatique ;

- Le projet de construction doit être soumis à une révision architecturale (PIIA) en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379);
- Lors de sa séance du 11 juin 2025, le comité consultatif d'urbanisme a formulé une recommandation favorable à la demande de projet particulier

Cette recommandation est accompagnée des principales conditions suivantes:

- Une demande de permis de construire complète et conforme doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat de démolition;
- La hauteur maximale est de 6 étages et de 20 m. ;
- La densité maximale autorisée est de 4.

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

Assemblée publique de consultation

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

15 juillet 2025: Publication d'un avis sur le site internet de l'arrondissement

23 juillet 2025: Assemblée publique de consultation

4 août 2025: Adoption, par le conseil d'arrondissement d'une résolution autorisant le PPCMOI

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:

Sébastien MANSEAU
chef(fe) de division - urbanisme (arrondissement)

Tél. : 514-872-1832

Télécop. : 000-0000

Date d'endossement : 2025-06-17 11:39:02

Approbation du Directeur de direction

Samir ADMO
directeur(-trice)-amenag.urbain et serv.
entreprises (arr.)

Tél. : 514-924-6071

Approuvé le : 2025-06-18 18:52

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1253751016