

Avis public



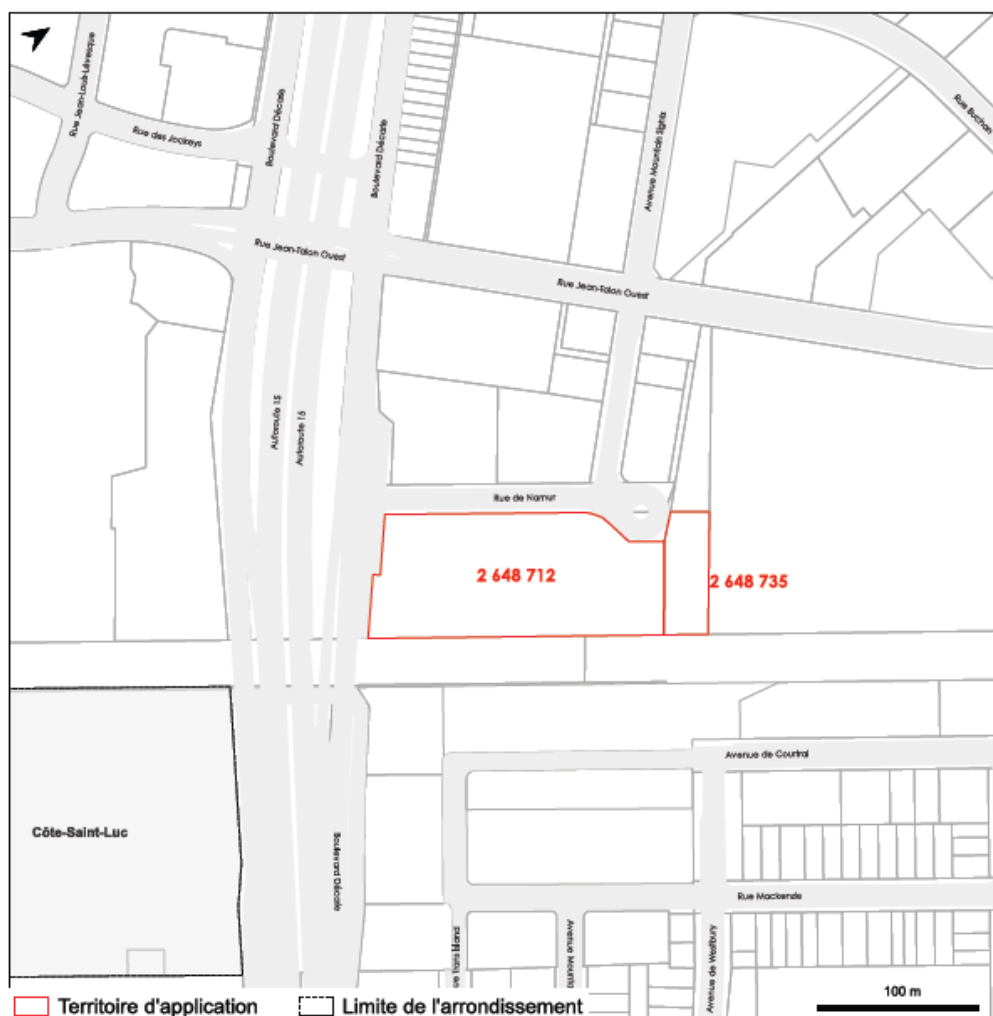
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

Projet de résolution CA26 170167 autorisant en vertu de l'article 145.45 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la construction d'un projet mixte de quatre bâtiments résidentiels dont l'un comprenant un centre sportif et de loisir, en quatre phases distinctes, sur les lots 2 648 712 et 2 648 735, sis au 7301, boulevard Décarie et 5150-5160, rue Namur - dossier relatif à la demande 3003656200 - dossier 1263751016.

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA26 170167 a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 6 juillet 2026 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **26 août 2026 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, en vertu de l'article 145.45 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la construction d'un projet mixte de quatre bâtiments résidentiels dont l'un comprenant un centre sportif et de loisir, en quatre phases distinctes, sur les lots 2 648 712 et 2 648 735, sis au 7301, boulevard Décarie et 5150-5160, rue Namur.

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



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 greffe.cdn-ndg@montreal.ca ou par téléphone au 514 872-9387.

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 - 26 août 2026 | 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 ».

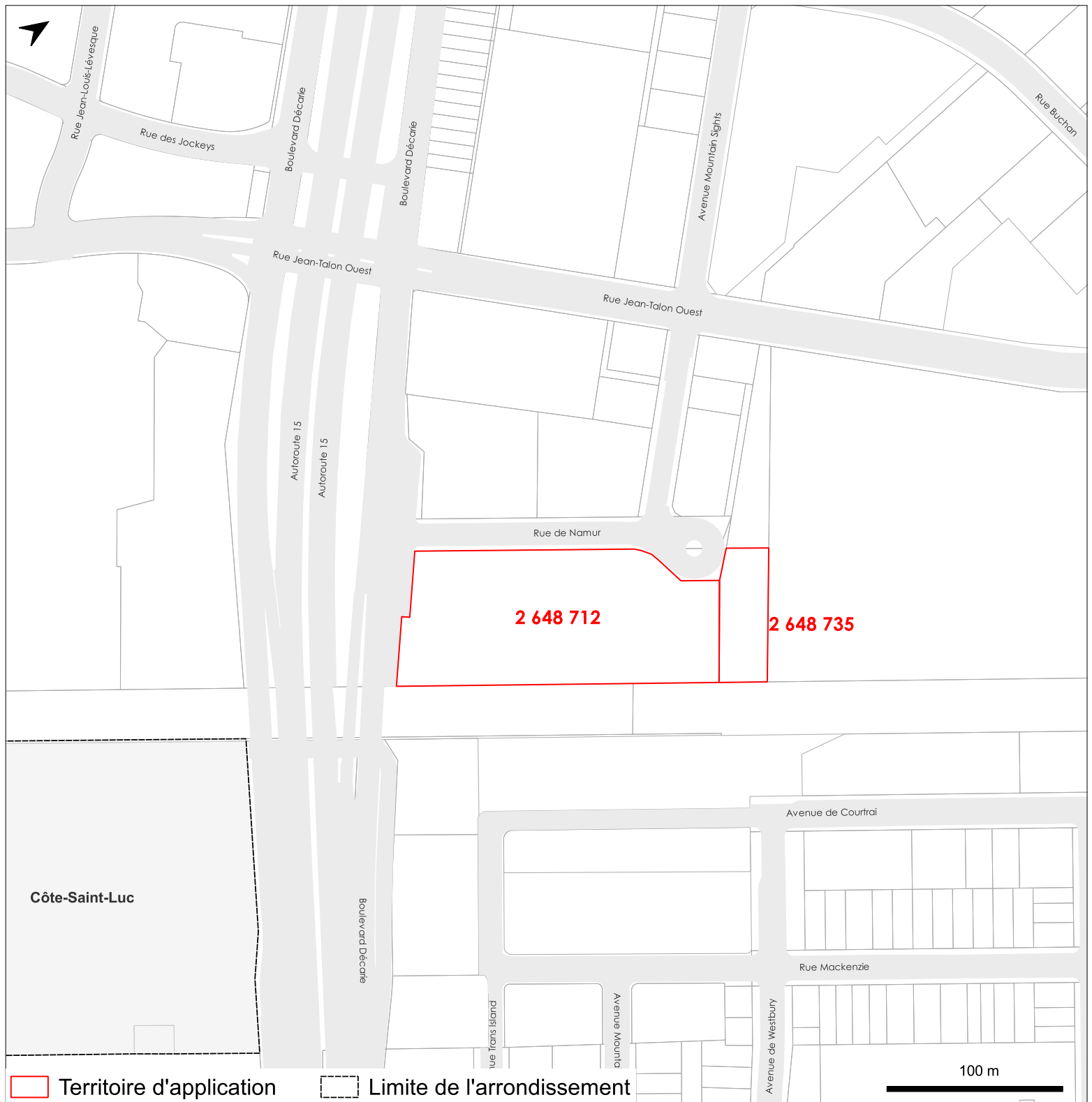
FAIT à Montréal, ce 14 juillet 2026.

La secrétaire d'arrondissement,

Julie Faraldo-Boulet

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

DOSSIER 1263751016



Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

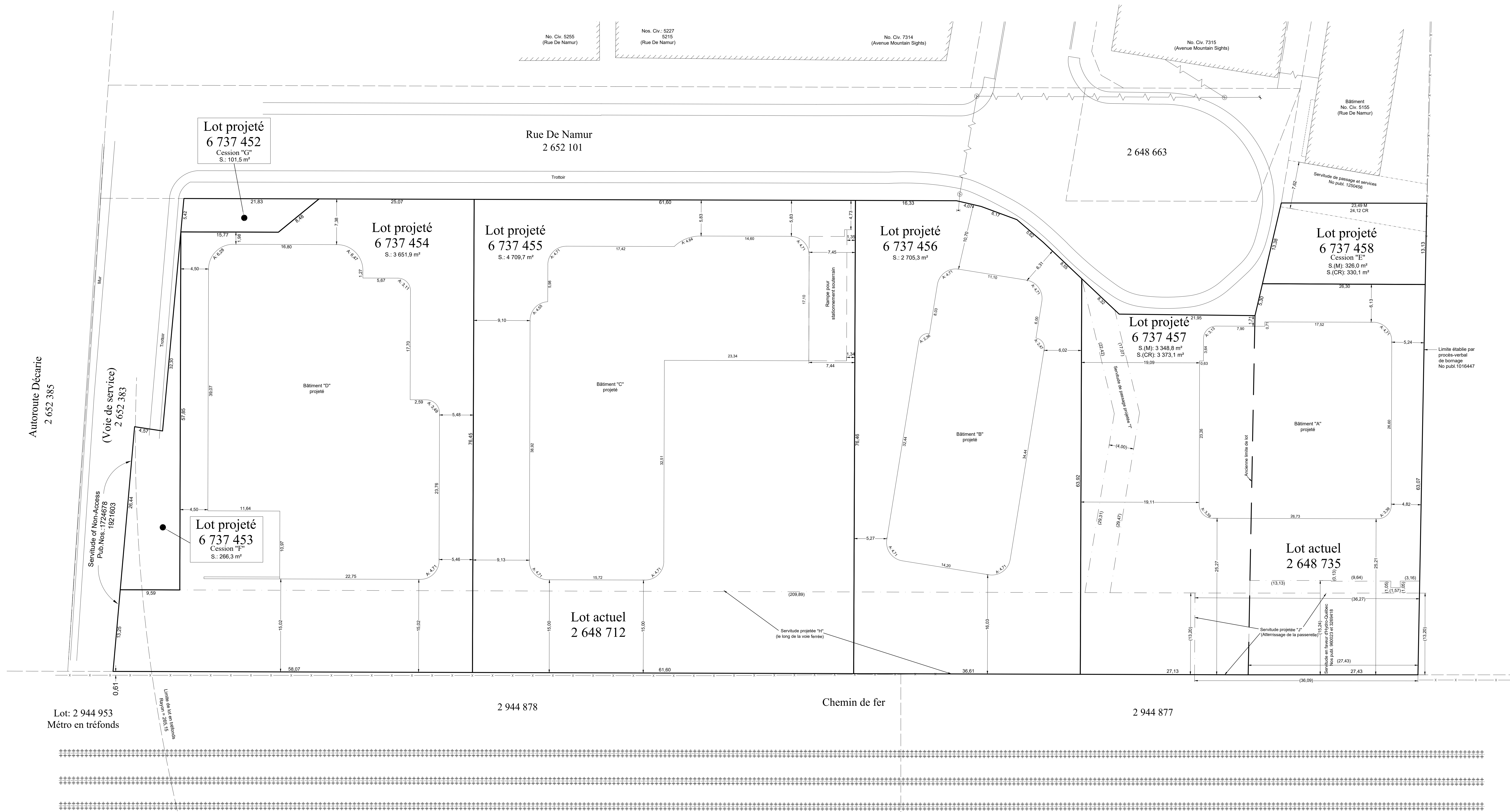
2026-06-16

Le Groupe Conseil
T.T. Katz

blain +
paquin
arpenteurs-géomètres

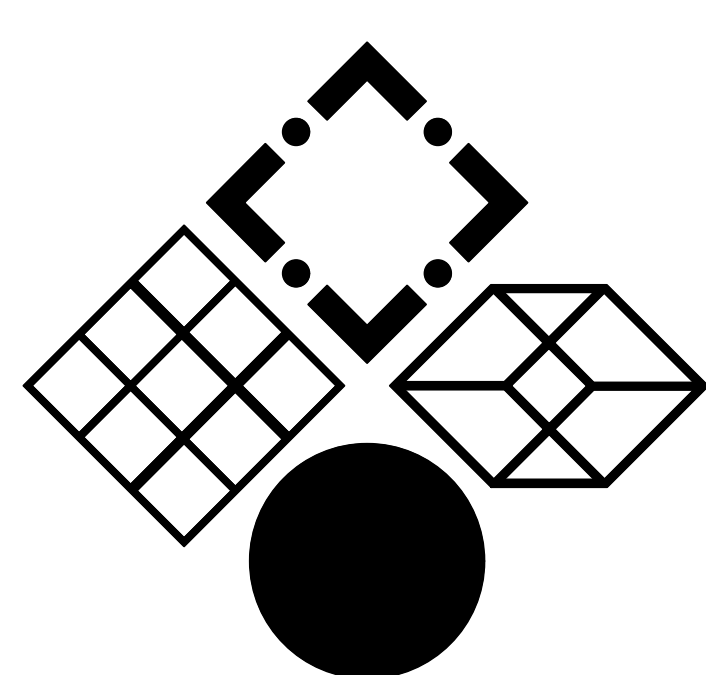
Notes:
Néanmoins les servitudes pouvant être indiquées au présent plan, cette propriété doit être l'objet d'une recherche soignée pour compléter et/ou confirmer les titres et les servitudes affectées.
Avant l'occupation le constructeur devra vérifier tous les services souterrains.
Les mappes de recuit sont à vérifier avec la municipalité avant d'entreprendre les travaux de construction.
Toute reproduction de ce plan est interdite en vertu des dispositions de la loi sur les droits d'auteur R.S.C., C-30, 51.

N.B.:
Le présent plan d'implantation a été préparé à l'aide des plans de l'ARCHITECTE
Numéro du plan: 25-1853
Date du: 2025-05-25
Avant d'entreprendre tout projet de construction cette implantation doit être approuvée et/ou confirmée par:
• Le Propriétaire • la Municipalité • l'auteur des plans de référence



Légende (si applicable)	
M	Meure selon appentage sur les lieux
T	Meure selon titre courtois
CR	Meure cadastrale après rénovation
AC	Meure cadastrale avant rénovation
(P)	Poteau
—	Fils aériens électriques
H	Hauteur
Échelle	
Scale	1:250
Lot(s) no.	
2 648 712 et 2 648 735	
Cadastré	
Québec	
Circonscription foncière	
Montréal	
Municipalité	
Ville de Montréal	
10	
9	
8	
7	
6	
5	
4	
3	
2	
1	
No. Date Révisions	
Dessiné par	57481
Projet	699
Plan	132
Date	1 juin 2026
Signé à Montréal	
Robert Katz	
Chef d'équipe	
Calculé par	S.P.
Composé by	
Dessiné par	S.P.
Verifié par	R.K.
No. Minute:	17928
A.G. Ing. Q.L.S. Eng.	

Plan d'Implantation



ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES
INGÉNIEURS-CONSEILS
LAND SURVEYORS
CONSULTING ENGINEERS
3901 o. Jean-Talon, bureau 300
Montréal, Québec H3R 2G4
Tél: 514 341-3408
Fax: 514 341-0058
info@katz-qc.ca

T.T. KATZ

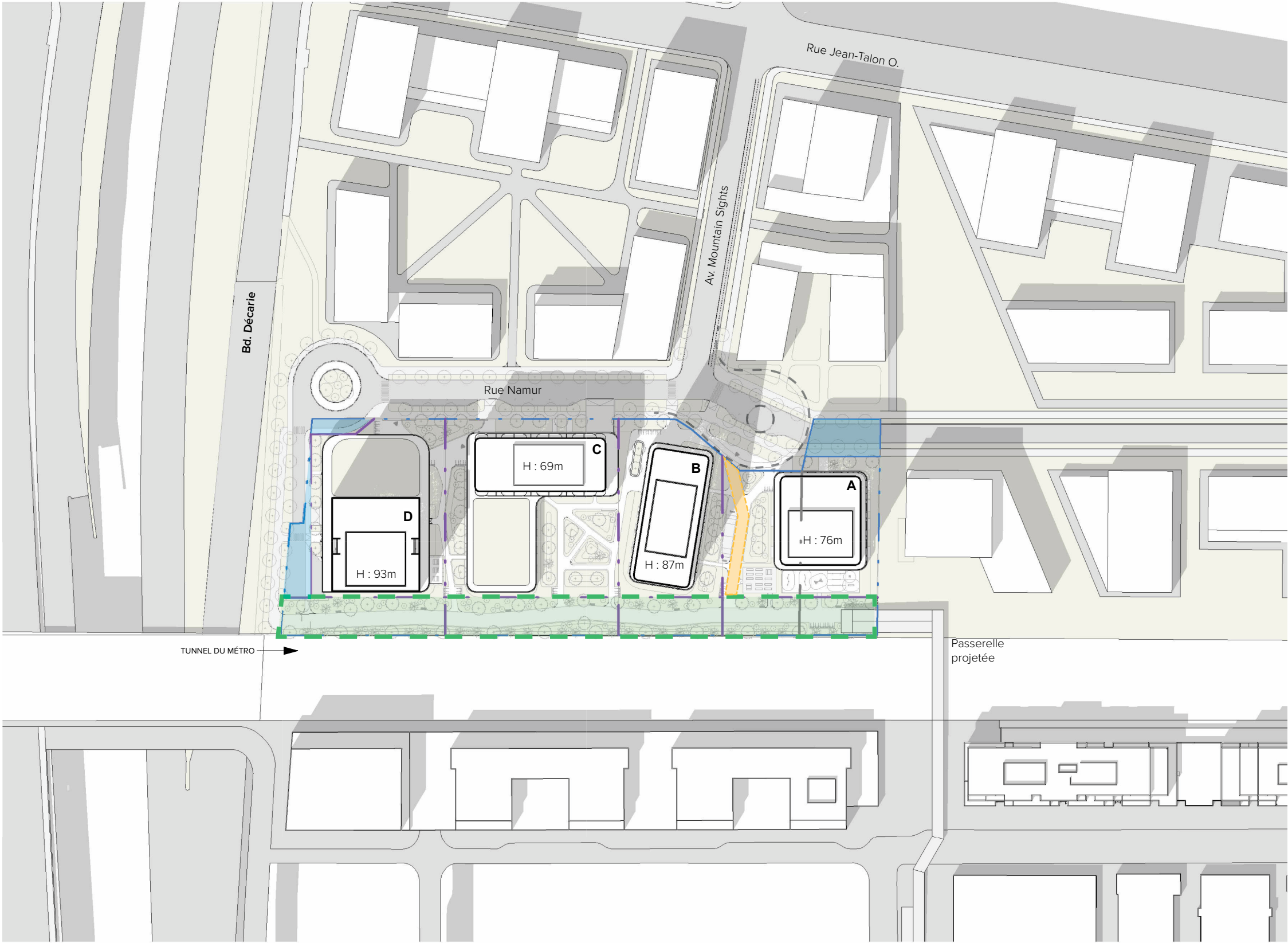
PLAN DE SITE



Une servitude projetée est prévue avec un recul jusqu'à un maximum de 13.2 mètres par rapport à la limite de lot adjacente à la voie ferrée, afin de permettre l'aménagement d'un corridor vert destiné à accueillir un axe de mobilité active à l'échelle du territoire.

Bien que cette demande nous apparaisse bénéfique, tant pour la mobilité durable que pour le renforcement de la trame végétale dans un secteur qui en a grandement besoin, elle exerce une pression importante sur l'optimisation du site. Elle oriente ainsi le projet vers un modèle de densification plus vertical.

C'est dans cette optique que nous avons développé le projet, en nous assurant de respecter des reculs optimaux entre les tours ainsi que des hauteurs maîtrisées, favorisant à la fois la qualité des milieux de vie et l'intégration urbaine.



- Limites de propriété
- Nouvelles limites de propriété
- Ancienne limite de propriété
- Corridor de mobilité active et biodiversité de 13.2m (servitude projetée)
- Servitude de passage projetée
- Superficies de lot retirées pour cession à la ville
- Rond-point existant

1 100 000PI²	6.75
RÉSIDENTIEL + CENTRE SPORTIF	COS
392 000PI²	43%
STATIONNEMENT	TAUX D'IMPLANTATION AU SOL
155 185PI²	38%
SITE	SUPERFICIE D'ESPACES VERTS*
	* Calcul selon l'art. 386.2 et 386.4 du règlement d'urbanisme

PLAN D'IMPLANTATION : ÉCHELLE 1 : 1500

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

Séance ordinaire du lundi 6 juillet 2026

Résolution: CA26 170167

PROJET DE RÉSOLUTION - ARTICLE 145.45 - 7301, BOULEVARD DÉCARIE ET 5150-5160, RUE NAMUR

ATTENDU QUE le projet est conforme aux balises d'encadrement adoptées par le conseil municipal et à la politique d'application locale adoptée par le conseil d'arrondissement en matière d'accélération des projets d'habitation;

ATTENDU QUE le projet est présentement assujéti au *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (20-041);

ATTENDU QUE parallèlement à la présente autorisation, une entente de développement est à intervenir entre la Ville de Montréal et 9467-9370 Québec Inc.

Il est proposé par Sonny Moroz

appuyé par Milany Thiagarajah

D'adopter le projet de résolution approuvant la construction d'un projet mixte de quatre bâtiments dont l'un comprenant un centre sportif et de loisir municipal, en quatre phases distinctes, sur les lots 2 648 712 et 2 648 735, sis au 7301 boulevard Décarie et 5150-5160 rue Namur, en vertu de l'article 145.45 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).et 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 aux propriétés situées au 7301 boulevard Décarie, correspondant au lot 2 648 712 du cadastre du Québec et au 5150-5160 rue Namur, correspondant au lot 2 648 735 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 construction d'un projet mixte de quatre bâtiments dont l'un comprenant un centre sportif et de loisir municipal, en quatre phases distinctes, est autorisée conformément aux conditions énoncées à la présente résolution.

3. Il est notamment permis de déroger aux normes suivantes :

a) À la hauteur maximale prescrite en mètres;

- b) À l'indice de superficie de plancher (ISP) maximale;
- c) Aux marges latérales;
- d) Aux usages autorisés;
- e) À la superficie de plancher minimale d'une aire d'entreposage intérieure des matières résiduelles;
- f) À la profondeur de la marquise du bâtiment D;
- g) À l'aménagement d'au moins 20% des stationnements de vélos à l'extérieur;
- h) À l'aménagement du stationnement intérieur pour vélos au rez-de-chaussée ou à l'étage immédiatement inférieur à celui-ci;
- i) À l'exigence de prévoir des stationnements pour vélos extérieur couvert par un toit;
- j) À l'exigence de vestiaires douche par 20 unités de stationnement et un casier par 2 unités de stationnement;
- k) À la largeur maximale d'une voie d'accès donnant sur la rue Décarie en impasse;
- l) À la distance d'un garde-corps fixe d'une terrasse;
- m) À la largeur d'une allée piétonne en cour avant.

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

CHAPITRE III CONDITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

- 4. Le plan final de lotissement doit être substantiellement conforme au plan projeté à l'annexe B.
- 5. Les lots destinés à être des rues publiques sont les lots projetés 6 737 458, 6 737 452 et 6 737 453, respectivement nommés « cessions E, F et G » dans le plan à l'annexe B.

CHAPITRE IV CONDITIONS

SECTION I CONDITIONS RELATIVES AUX USAGES

- 6. En plus des usages déjà autorisés, les usages suivants sont autorisés :
 - 1° La catégorie d'usage « H.7 - 36 logements et plus »;
 - 2° Les usages bureaux, écoles d'enseignement spécialisées, centre d'activités physiques, activité communautaire ou socioculturelle, centre sportif et de loisir municipal, établissement d'hébergement touristique, parc de stationnement commercial ouvert au public ;
 - 3° Les usages suivants au rez-de-chaussée et étages inférieurs au rez-de-chaussée : accessoires, nourriture ou toilettage d'animaux domestiques, boucherie, comptoir de dépôt ou de collecte, épicerie, fleuriste, pharmacie, poissonnerie, quincaillerie, restaurant, traiteur, vente au détail, vente et services d'appareils mobiles, atelier d'artiste et d'artisan, galerie d'art, institution financière, services animalier (vétérinaire et toilettage sans pension), services personnels et domestiques, soins personnels, garderie, clinique médicale.
- 7. La superficie maximale de l'enseigne des établissements commerciaux, institutionnels et de résidences de personnes âgées doit être calculée en fonction de la manière suivante : 0,5 m² X largeur de la façade d'un établissement.
- 8. Seules les enseignes à plat sont autorisées. Elles peuvent être éclairées par translucidité seulement si elles sont composées de lettres détachées ou symboles graphiques. L'enseigne d'un centre sportif et de loisir municipal, d'un établissement d'hébergement touristique et d'une résidence pour personnes âgées peut avoir une hauteur supérieure à 16 mètres.
- 9. Le bâtiment D doit comprendre un centre sportif et de loisir municipal.
- 10. Une majorité de la superficie totale des phases doit être occupée par l'usage résidentiel.

SECTION II

CONDITIONS RELATIVES AU CADRE BÂTI

11. La construction des bâtiments doit respecter les conditions suivantes :

1° Les hauteurs altimétriques minimales et maximales incluant les constructions hors toit, sont les suivantes :

- a) Hauteur minimale : 51,8 mètres;
- b) Hauteur maximale : 147 mètres.

2° Les ISP maximaux sont les suivants :

- a) Bâtiment A sur le lot projeté 6 737 457 : 6,4
- b) Bâtiment B sur le lot projeté 6 737 456: 9,7
- c) Bâtiment C sur le lot projeté 6 737 455: 5
- d) Bâtiment D sur le lot projeté 6 737 454: 7,1

Malgré les maximums mentionnés, des superficies de plancher non utilisées dans une phase construite pourraient être utilisées pour une phase ultérieure, tout en respectant les hauteurs maximales prescrites.

3° Le taux d'implantation maximum est de 50% pour les bâtiments A, B et C et de 70% pour le bâtiment D.

4° Les fondations du stationnement en sous-sol doivent respecter une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne avant.

5° Le nombre minimal de stationnement de vélos requis dont des vélos extérieurs est de :

- a) Bâtiment A : 325 dont 55 extérieurs situés hors servitude
- b) Bâtiment B : 417 dont 60 extérieurs situés hors servitude
- c) Bâtiment C : 318 dont 45 extérieurs situés hors servitude
- d) Bâtiment D : 363 dont 50 extérieurs situés hors servitude

6° Les superficies minimales des aires d'entreposage de matières résiduelles intérieures incluant des ordures ménagères compactées, des résidus alimentaires non compactés, des matières recyclables non compactées et les locaux de recyclage grand format sont les suivantes :

- a) Bâtiment A : 75 m²
- b) Bâtiment B : 85 m²
- c) Bâtiment C : 75 m²
- d) Bâtiment D : 170 m² incluant le local de transition

7° Une salle d'échange et d'encombrants d'une superficie minimale de 40 m² doit être prévue dans le bâtiment C.

8° Aucune case de stationnement accessoire aux usages résidentiels, commerciaux et institutionnels n'est autorisée. Seules les unités de stationnement de l'usage « parc de stationnement commercial ouvert au public » sont autorisées avec un nombre maximal de 750 cases.

9° L'usage « parc de stationnement commercial ouvert au public » doit faire l'objet d'un certificat d'occupation commercial. L'exercice de cet usage est conditionnel au dépôt annuel à l'arrondissement d'un rapport sur l'exploitation du stationnement.

10° Un minimum de 4% des cases de stationnement aménagées, pour chaque phase, doivent être destinées à l'autopartage (véhicules en station et en libre-service).

11° Le « parc de stationnement commercial ouvert au public » doit être exclusivement à l'intérieur du bâtiment.

12° Le « parc de stationnement commercial ouvert au public » doit être aménagé de la manière suivante :

- a) Il doit offrir le réseau cellulaire à tous les niveaux de stationnement;
- b) Une entrée sortie est permise sur la rue Namur et une sortie seulement sur la voie de service du boulevard Décarie en impasse;
- c) Deux ascenseurs ouverts au public et permettant le transport des vélos doivent être aménagés : l'un accessible 24h au public depuis le bâtiment C et l'un accessible depuis les ascenseurs du centre sportif et de loisir municipal selon ses heures d'ouverture;
- d) Des rangements sécurisés pour vélos seront prévus dès la première phase près de la rampe d'accès au sous-sol 1;
- e) Les emplacements prévus pour l'autopartage doivent être situés à proximité des ascenseurs ouverts au public au sous-sol 1;
- f) Un affichage doit être prévu à l'entrée du stationnement et visible depuis la rue indiquant le nombre de stationnement disponible en temps réel et les services de mobilité disponibles.

13° La largeur maximale de la marquise du centre sportif et de loisir municipal est de 6 mètres.

14° La largeur maximale de la voie d'accès vers la dalle de propreté pour la gestion des matières résiduelles est de 20,5 mètres.

SECTION III

CONDITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS ET DU TOIT

12. L'aménagement des cours et du toit doit respecter les conditions suivantes :

1° Le pourcentage de verdissement, soit le pourcentage du terrain qui doit être planté de végétaux en pleine terre tels que des plantes, couvre-sol, arbustes et arbres incluant la superficie d'un toit végétalisé multiplié par 0,75 doit être d'au moins :

- a) Bâtiment A : 30%
- b) Bâtiment B : 32,5%
- c) Bâtiment C : 40%
- d) Bâtiment D : 25%

2° Le pourcentage de terrain perméable libre de tréfond, incluant les sentiers en poussière de roche du corridor de biodiversité actif dans la servitude de passage le long de la voie ferrée, doit être d'au moins :

- a) Bâtiment A : 25%
- b) Bâtiment B : 19%
- c) Bâtiment C : 18%
- d) Bâtiment D : 26%

3° Le nombre d'arbres à planter sur le terrain est le suivant :

- a) Bâtiment A : 25 dont 9 en pleine terre libre de tréfond
- b) Bâtiment B : 18 dont 5 en pleine terre libre de tréfond
- c) Bâtiment C : 40 dont 9 en pleine terre libre de tréfond
- d) Bâtiment D : 27 dont 11 en pleine terre libre de tréfond

4° Un transformateur sur socle et une génératrice accessoire au transformateur et permettant son fonctionnement doivent être intégrés dans une ou plusieurs chambres annexes à l'intérieur des bâtiments.

5° Les travaux d'aménagement paysager, mis à part l'aménagement du corridor de biodiversité actif dans la servitude de passage le long de la voie ferrée, doivent être achevés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction autorisés par le permis de construction délivré.

CHAPITRE V

CONDITIONS RELATIVES AUX DEMANDES DE 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 :

- 1° D'un plan de gestion des matières résiduelles.
- 2° D'un plan de gestion et de mitigation des impacts nuisibles du chantier proposant, le cas échéant, des mesures permettant de réduire les nuisances ;
- 3° D'un plan d'aménagement et d'entretien paysagers 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 et les toits 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 conforme aux normes BNQ suivantes : 0605-100/2019 Aménagements paysagers à l'aide de végétaux et 0605-200/2020 Entretien arboricoles et horticoles ;
 - Une étude de viabilité des aménagements paysagers proposés.

14. En plus de toutes autres conditions exigibles, le paiement par le requérant d'une contribution financière, destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à des aménagements et équipement publics pour le secteur d'un montant de 3 200 000\$. Ce montant est payable en quatre versements égaux lors des quatre demandes de permis de construire.

15. En plus de toutes autres conditions exigibles, préalablement à la délivrance du permis de construire du bâtiment D, les ententes entre le requérant et la Ville suivantes doivent être conclues :

- une entente portant sur la réalisation de travaux relatifs à l'aménagement de la voie de service du boulevard Décarie en impasse et sur la prise en charge de ces travaux;
- une entente entre le requérant et la Ville portant sur la réalisation et sur l'exploitation du centre sportif et de loisir municipal.

CHAPITRE VI

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

16. 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 en vigueur, des objectifs et des critères d'évaluation supplémentaires suivants :

Objectif 1 : Aménager la servitude de passage le long de la voie ferrée en corridor de biodiversité actif afin de favoriser la biodiversité

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont les suivants :

- 1° Privilégier une végétation indigène diversifiée;
- 2° Superposer les trois strates végétales;
- 3° Privilégier des matériaux et des végétaux à caractère naturel et durable;
- 4° Limiter l'éclairage et l'adapter au confort des usagers, des résidents riverains et de la faune;
- 5° Prévoir une végétation basse en bordure du sentier pour assurer la visibilité et la sécurité des usagers;
- 6° La gestion des eaux pluviales sous le sentier et en surface ne doit pas nuire aux plantations de ce corridor.

Objectif 2 : Aménager la servitude de passage le long de la voie ferrée en corridor de biodiversité actif afin de favoriser la mobilité durable

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont les suivants :

- 1° Prévoir un sentier multifonctionnel de 5 m de largeur minimum aménagé en poussière de roches stabilisés;
- 2° Prévoir des chicanes amovibles aux accès afin de limiter la circulation aux véhicules d'entretien de la passerelle et d'urgence;
- 3° Prévoir l'aménagement de bancs accessibles universellement conformes aux standards de la Ville.

**CHAPITRE VII
CADUCITÉ**

17. Toute contravention à la présente résolution entraîne sa caducité et sa nullité.

ANNEXE A

Territoire d'application

ANNEXE B

Plan projet de lotissement et d'implantation de l'arpenteur-géomètre Robert Katz, minute 17928, daté du 1er juin 2026

ANNEXE C

Plan de site issu des plans présentés pour CCU datés du 9 juin 2026

Un débat s'engage.

La conseillère Émilie Brière indique sa dissidence.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

40.03 1263751016

Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 juillet 2026

Numéro de dossier : 1263751016	
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	Autoriser, en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), la construction d'un projet mixte de quatre bâtiments résidentiels dont l'un comprenant un centre sportif et de loisir municipal, en quatre phases distinctes, sur les lots 2 648 712 et 2 648 735, sis au 7301 boulevard Décarie et 5150-5160 rue Namur - dossier relatif à la demande 3003656200.

ATTENDU QUE le projet est conforme aux balises d'encadrement adoptées par le conseil municipal et à la politique d'application locale adoptée par le conseil d'arrondissement en matière d'accélération des projets d'habitation;

ATTENDU QUE le projet est présentement assujéti au *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (20-041);

ATTENDU QUE parallèlement à la présente autorisation, une entente de développement est à intervenir entre la Ville de Montréal et 9467-9370 Québec Inc.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'adopter le projet de résolution approuvant la construction d'un projet mixte de quatre bâtiments dont l'un comprenant un centre sportif et de loisir municipal, en quatre phases distinctes, sur les lots 2 648 712 et 2 648 735, sis au 7301 boulevard Décarie et 5150-5160 rue Namur, en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

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 aux propriétés situées au 7301 boulevard Décarie, correspondant au lot 2 648 712 du cadastre du Québec et au 5150-5160 rue Namur, correspondant au lot 2 648 735 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 construction d'un projet mixte de quatre bâtiments dont l'un comprenant un centre sportif et de loisir municipal, en quatre phases distinctes, est autorisée conformément aux conditions énoncées à la présente résolution.
3. Il est notamment permis de déroger aux normes suivantes :
- a) À la hauteur maximale prescrite en mètres;
 - b) À l'indice de superficie de plancher (ISP) maximale;
 - c) Aux marges latérales;
 - d) Aux usages autorisés;
 - e) À la superficie de plancher minimale d'une aire d'entreposage intérieure des matières résiduelles;
 - f) À la profondeur de la marquise du bâtiment D;
 - g) À l'aménagement d'au moins 20% des stationnements de vélos à l'extérieur;
 - h) À l'aménagement du stationnement intérieur pour vélos au rez-de-chaussée ou à l'étage immédiatement inférieur à celui-ci;
 - i) À l'exigence de prévoir des stationnements pour vélos extérieur couvert par un toit;
 - j) À l'exigence de vestiaires douche par 20 unités de stationnement et un casier par 2 unités de stationnement;
 - k) À la largeur maximale d'une voie d'accès donnant sur la rue Décarie en impasse;
 - l) À la distance d'un garde-corps fixe d'une terrasse;
 - m) À la largeur d'une allée piétonne en cour avant.

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

CHAPITRE III

CONDITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

4. Le plan final de lotissement doit être substantiellement conforme au plan projeté à l'annexe B.
5. Les lots destinés à être des rues publiques sont les lots projetés 6 737 458, 6 737 452 et 6 737 453, respectivement nommés « cessions E, F et G » dans le plan à l'annexe B.

CHAPITRE IV

CONDITIONS

SECTION I

CONDITIONS RELATIVES AUX USAGES

6. En plus des usages déjà autorisés, les usages suivants sont autorisés :
 - 1° La catégorie d'usage « H.7 - 36 logements et plus »;
 - 2° Les usages bureaux, écoles d'enseignement spécialisées, centre d'activités physiques, activité communautaire ou socioculturelle, centre sportif et de loisir municipal, établissement d'hébergement touristique, parc de stationnement commercial ouvert au public ;
 - 3° Les usages suivants au rez-de-chaussée et étages inférieurs au rez-de-chaussée : accessoires, nourriture ou toilettage d'animaux domestiques, boucherie, comptoir de dépôt ou de collecte, épicerie, fleuriste, pharmacie, poissonnerie, quincaillerie, restaurant, traiteur, vente au détail, vente et services d'appareils mobiles, atelier d'artiste et d'artisan, galerie d'art, institution financière, services animalier (vétérinaire et toilettage sans pension), services personnels et domestiques, soins personnels, garderie, clinique médicale.
7. La superficie maximale de l'enseigne des établissements commerciaux, institutionnels et de résidences de personnes âgées doit être calculée en fonction de la manière suivante : 0,5 m2 X largeur de la façade d'un établissement.
8. Seules les enseignes à plat sont autorisées. Elles peuvent être éclairées par translucidité seulement si elles sont composées de lettres détachées ou symboles graphiques. L'enseigne d'un centre sportif et de loisir municipal, d'un établissement d'hébergement touristique et d'une résidence pour personnes âgées peut avoir une hauteur supérieure à 16 mètres.
9. Le bâtiment D doit comprendre un centre sportif et de loisir municipal.
10. Une majorité de la superficie totale des phases doit être occupée par l'usage résidentiel.

SECTION II

CONDITIONS RELATIVES AU CADRE BÂTI

11. La construction des bâtiments doit respecter les conditions suivantes :
 - 1° Les hauteurs altimétriques minimales et maximales incluant les constructions hors toit, sont les suivantes :
 - a) Hauteur minimale : 51,8 mètres;
 - b) Hauteur maximale : 147 mètres.
 - 2° Les ISP maximaux sont les suivants :
 - a) Bâtiment A sur le lot projeté 6 737 457 : 6,4
 - b) Bâtiment B sur le lot projeté 6 737 456: 9,7
 - c) Bâtiment C sur le lot projeté 6 737 455: 5
 - d) Bâtiment D sur le lot projeté 6 737 454: 7,1Malgré les maximums mentionnés, des superficies de plancher non utilisées dans une phase construite pourraient être utilisées pour une phase ultérieure, tout en respectant les hauteurs maximales prescrites.
 - 3° Le taux d'implantation maximum est de 50% pour les bâtiments A, B et C et de 70% pour le bâtiment D.
 - 4° Les fondations du stationnement en sous-sol doivent respecter une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne avant.
 - 5° Le nombre minimal de stationnement de vélos requis dont des vélos extérieurs est de :
 - a) Bâtiment A : 325 dont 55 extérieurs situés hors servitude
 - b) Bâtiment B : 417 dont 60 extérieurs situés hors servitude
 - c) Bâtiment C : 318 dont 45 extérieurs situés hors servitude

d) Bâtiment D : 363 dont 50 extérieurs situés hors servitude

6° Les superficies minimales des aires d'entreposage de matières résiduelles intérieures incluant des ordures ménagères compactées, des résidus alimentaires non compactés, des matières recyclables non compactées et les locaux de recyclage grand format sont les suivantes :

- a) Bâtiment A : 75 m²
- b) Bâtiment B : 85 m²
- c) Bâtiment C : 75 m²
- d) Bâtiment D : 170 m² incluant le local de transition

7° Une salle d'échange et d'encombrants d'une superficie minimale de 40 m² doit être prévue dans le bâtiment C.

8° Aucune case de stationnement accessoire aux usages résidentiels, commerciaux et institutionnels n'est autorisée. Seules les unités de stationnement de l'usage « parc de stationnement commercial ouvert au public » sont autorisées avec un nombre maximal de 750 cases.

9° L'usage « parc de stationnement commercial ouvert au public » doit faire l'objet d'un certificat d'occupation commercial. L'exercice de cet usage est conditionnel au dépôt annuel à l'arrondissement d'un rapport sur l'exploitation du stationnement.

10° Un minimum de 4% des cases de stationnement aménagées, pour chaque phase, doivent être destinées à l'autopartage (véhicules en station et en libre-service).

11° Le « parc de stationnement commercial ouvert au public » doit être exclusivement à l'intérieur du bâtiment.

12° Le « parc de stationnement commercial ouvert au public » doit être aménagé de la manière suivante :

- a) Il doit offrir le réseau cellulaire à tous les niveaux de stationnement;
- b) Une entrée sortie est permise sur la rue Namur et une sortie seulement sur la voie de service du boulevard Décarie en impasse;
- c) Deux ascenseurs ouverts au public et permettant le transport des vélos doivent être aménagés : l'un accessible 24h au public depuis le bâtiment C et l'un accessible depuis les ascenseurs du centre sportif et de loisir municipal selon ses heures d'ouverture;
- d) Des rangements sécurisés pour vélos seront prévus dès la première phase près de la rampe d'accès au sous-sol 1;
- e) Les emplacements prévus pour l'autopartage doivent être situés à proximité des ascenseurs ouverts au public au sous-sol 1;
- f) Un affichage doit être prévu à l'entrée du stationnement et visible depuis la rue indiquant le nombre de stationnement disponible en temps réel et les services de mobilité disponibles.

13° La largeur maximale de la marquise du centre sportif et de loisir municipal est de 6 mètres.

14° La largeur maximale de la voie d'accès vers la dalle de propreté pour la gestion des matières résiduelles est de 20,5 mètres.

SECTION III

CONDITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS ET DU TOIT

12. L'aménagement des cours et du toit doit respecter les conditions suivantes :

1° Le pourcentage de verdissement, soit le pourcentage du terrain qui doit être planté de végétaux

en pleine terre tels que des plantes, couvre-sol, arbustes et arbres incluant la superficie d'un toit végétalisé multiplié par 0,75 doit être d'au moins :

- a) Bâtiment A : 30%
- b) Bâtiment B : 32,5%
- c) Bâtiment C : 40%
- d) Bâtiment D : 25%

2° Le pourcentage de terrain perméable libre de tréfond, incluant les sentiers en poussière de roche du corridor de biodiversité actif dans la servitude de passage le long de la voie ferrée, doit être d'au moins :

- a) Bâtiment A : 25%
- b) Bâtiment B : 19%
- c) Bâtiment C : 18%
- d) Bâtiment D : 26%

3° Le nombre d'arbres à planter sur le terrain est le suivant :

- a) Bâtiment A : 25 dont 9 en pleine terre libre de tréfond
- b) Bâtiment B : 18 dont 5 en pleine terre libre de tréfond
- c) Bâtiment C : 40 dont 9 en pleine terre libre de tréfond
- d) Bâtiment D : 27 dont 11 en pleine terre libre de tréfond

4° Un transformateur sur socle et une génératrice accessoire au transformateur et permettant son fonctionnement doivent être intégrés dans une ou plusieurs chambres annexes à l'intérieur des bâtiments.

5° Les travaux d'aménagement paysager, mis à part l'aménagement du corridor de biodiversité actif dans la servitude de passage le long de la voie ferrée, doivent être achevés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction autorisés par le permis de construction délivré.

CHAPITRE V

CONDITIONS RELATIVES AUX DEMANDES DE 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 :

- 1° D'un plan de gestion des matières résiduelles.
- 2° D'un plan de gestion et de mitigation des impacts nuisibles du chantier proposant, le cas échéant, des mesures permettant de réduire les nuisances ;
- 3° D'un plan d'aménagement et d'entretien paysagers 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 et les toits 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 conforme aux normes BNQ suivantes : 0605-100/2019 Aménagements paysagers à l'aide de végétaux et 0605-200/2020 Entretien arboricoles et horticoles ;
 - Une étude de viabilité des aménagements paysagers proposés.

14. En plus de toutes autres conditions exigibles, le paiement par le requérant d'une contribution financière, destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à des aménagements et équipement publics pour le secteur d'un montant de 3 200 000\$. Ce montant est payable en quatre versement égaux lors des quatre demandes de permis de construire.
15. En plus de toutes autres conditions exigibles, préalablement à la délivrance du permis de construire du bâtiment D, les ententes entre le requérant et la Ville suivantes doivent être conclues :
- une entente portant sur la réalisation de travaux relatifs à l'aménagement de la voie de service du boulevard Décarie en impasse et sur la prise en charge de ces travaux;
 - une entente entre le requérant et la Ville portant sur la réalisation et sur l'exploitation du centre sportif et de loisir municipal.

CHAPITRE VI

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

16. 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 en vigueur, des objectifs et des critères d'évaluation supplémentaires suivants :

Objectif 1 : Aménager la servitude de passage le long de la voie ferrée en corridor de biodiversité actif afin de favoriser la biodiversité

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont les suivants :

- 1° Privilégier une végétation indigène diversifiée;
- 2° Superposer les trois strates végétales;
- 3° Privilégier des matériaux et des végétaux à caractère naturel et durable;
- 4° Limiter l'éclairage et l'adapter au confort des usagers, des résidents riverains et de la faune;
- 5° Prévoir une végétation basse en bordure du sentier pour assurer la visibilité et la sécurité des usagers;
- 6° La gestion des eaux pluviales sous le sentier et en surface ne doit pas nuire aux plantations de ce corridor.

Objectif 2 : Aménager la servitude de passage le long de la voie ferrée en corridor de biodiversité actif afin de favoriser la mobilité durable

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont les suivants :

- 1° Prévoir un sentier multifonctionnel de 5 m de largeur minimum aménagé en poussière de roches stabilisés;
- 2° Prévoir des chicanes amovibles aux accès afin de limiter la circulation aux véhicules d'entretien de la passerelle et d'urgence;
- 3° Prévoir l'aménagement de bancs accessibles universellement conformes aux standards de la Ville.

CHAPITRE VII

CADUCITÉ

17. Toute contravention à la présente résolution entraîne sa caducité et sa nullité.

ANNEXE A

Territoire d'application

ANNEXE B

Plan projet de lotissement et d'implantation de l'arpenteur-géomètre Robert Katz, minute 17928, daté du 1er juin 2026

ANNEXE C

Plan de site issu des plans présentés pour CCU datés du 9 juin 2026

- - Signé par Stephane P PLANTE/MONTREAL le 2026-07-06 14:23:32, en fonction de /MONTREAL.

Signataire:

Stephane P PLANTE

directeur(-trice) - arrondissement

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Bureau du
directeur d'arrondissement

Numéro de dossier : 1263751016