

## Avis public



### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**Projet de résolution CA15 170250 approuvant le projet particulier PP-86 visant à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment et l'occupation par de nouveaux usages dont notamment une épicerie d'environ 4000 m<sup>2</sup>, un complexe résidentiel pour des personnes retraitées ainsi que le siège social de la Fondation de l'Hôpital de Montréal pour enfants, sur le lot n° 4 140 398 au coin du boulevard De Maisonneuve Ouest et de la rue Sainte-Catherine Ouest, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)*.**

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA15 170250 approuvant le projet particulier PP-86 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 10 août 2015 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **3 septembre 2015 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, 4ième étage, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment et l'occupation par de nouveaux usages dont notamment une épicerie d'environ 4000 m<sup>2</sup>, un complexe résidentiel pour des personnes retraitées ainsi que le siège social de la Fondation de l'Hôpital de Montréal pour enfants, sur le lot n° 4 140 398 au coin du Boulevard De Maisonneuve Ouest et de la rue Sainte-Catherine Ouest.

QUE ce projet particulier vise la zone 0797, ci-après illustrée :



QU'au cours de cette assemblée publique, le président 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 est 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 17 heures. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

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](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), en cliquant sur « Avis publics ».

DONNÉ À MONTRÉAL, ce 26 août 2015.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves

<b>Identification</b>		<b>Numéro de dossier : 1150415004</b>
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement	
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas	
<b>Projet</b>	-	
<b>Objet</b>	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment et l'occupation par de nouveaux usages dont notamment une épicerie de 4 000 m <sup>2</sup> , un complexe résidentiel pour des personnes retraitées ainsi que le siège social de la Fondation de l'Hôpital de Montréal pour enfants, sur le lot n° 4 140 398 au coin du boulevard De Maisonneuve Ouest et de la rue Sainte-Catherine Ouest, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

## Contenu

### Contexte

Provigo, la Fondation de l'Hôpital de Montréal pour enfants et Le Groupe Maurice souhaitent procéder à la construction d'un ensemble mixte dont la hauteur maximale sera de dix étages. Le bâtiment serait situé à l'intersection du boulevard De Maisonneuve Ouest et de la rue Sainte-Catherine Ouest sur le lot portant le numéro 4 140 398 du cadastre du Québec.

Ce projet est non conforme à la réglementation de zonage, mais respecte les objectifs du Plan d'urbanisme. Il peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement (RCA02 17017).

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

#### Caractéristiques du projet soumis

Les requérants proposent de construire un projet mixte qui aurait les caractéristiques suivantes :

- L'implantation d'un marché d'alimentation d'une superficie totale de d'environ 3 743 m<sup>2</sup> (40 289 pc) au rez-de-chaussée du bâtiment, ainsi qu'une partie du sous-sol.
- La construction d'une résidence pour personnes retraitées de 306 unités réparties en 250 appartements-services (locatifs), 36 condominiums-services et 20 unités de soins.
- L'aménagement d'espaces de travail destinés à environ 45 employés de la Fondation de l'Hôpital de Montréal pour enfants (Fondation Children) qui occuperont une partie de la mezzanine surplombant l'épicerie, du côté du boulevard De Maisonneuve Ouest.
- L'aménagement d'une dizaine d'appartements destinés à héberger les familles des enfants hospitalisés à l'Hôpital de Montréal pour enfants, aménagés au niveau de la mezzanine, du côté de la rue Sainte-Catherine Ouest.
- L'aménagement d'un stationnement souterrain de 201 unités pour l'épicerie et les résidences.

- Le taux d'implantation est d'environ 92 %.
- L'aménagement d'accès véhiculaires permettant d'accéder au stationnement intérieur du bâtiment et au quai de chargement au niveau de la rue Sainte-Catherine Ouest. Une sortie véhiculaire est prévue sur le boulevard De Maisonneuve Ouest.
- L'inclusion d'une stratégie verte visant à incorporer des considérations de développement durable dans le projet, notamment au niveau de la qualité des matériaux utilisés, l'aménagement de toits terrasse pour diminuer les îlots de chaleurs et contribuer à la réduction de la consommation de l'énergie ainsi que la gestion des déchets.

### **Caractéristiques du site visé par la nouvelle construction**

Le terrain visé par la demande est vacant et possède une superficie de 5 610 m<sup>2</sup>. Il est bordé au nord par le boulevard De Maisonneuve Ouest, à l'est par la rue Sainte-Catherine Ouest et la ville de Westmount, et au sud par le site du CUSM dont il est séparé par une voie ferrée. Il est situé à moins de 200 m de la station de métro et de la gare de train de banlieue « Vendôme ».

### **Concept : aménagement et architecture (extrait du document de présentation)**

*« Le bâtiment aura une hauteur de 10 étages atteignant au maximum ± 38 m, auxquels s'ajoutent deux niveaux souterrains pour le stationnement. Il crée ainsi une transition entre les bâtiments adjacents situés du côté sud du boulevard De Maisonneuve Ouest : l'immeuble de bureaux occupé par le CUSM (5100, boulevard De Maisonneuve Ouest) de 8 étages, et le complexe du « Château Maisonneuve » (côté Westmount) dont la hauteur varie de 16 à 18 étages.*

*Le bâtiment propose un basilaire commercial d'importance suivant en grande partie la géométrie des limites du terrain, puis prend une forme en U du 2<sup>e</sup> au 10<sup>e</sup> étage, dont l'intérieur est orienté vers l'Ouest. Cette physionomie offre ainsi une vaste terrasse au 3<sup>e</sup> étage, sur le toit de l'étage inférieur.*

*Le bâtiment sera implanté près de la rue afin de conserver un caractère urbain. Toutefois, au niveau du rez-de-chaussée, un léger retrait d'environ 2,8 m par rapport à la façade permettra d'améliorer le confort des piétons en leur offrant plus d'espace et une aire de détente. Un retrait supplémentaire devant l'entrée du magasin permettra l'aménagement d'une placette. Un retrait sera également prévu devant l'entrée de la résidence, afin notamment de permettre l'aménagement d'un débarcadère exclusif à celle-ci.*

*Le bâtiment propose une architecture contemporaine caractérisée par des fenêtres généreuses permettant une transparence souhaitée et établissant une relation entre les résidents et la ville. De plus, des pans de fenêtres verticales sont précisément implantés pour compléter cette notion de transparence, créant aussi une synergie entre les boulevards et le corps central, et divisant ainsi le gabarit en bâtiments plus intimes.*

### **Aménagement paysager (extrait du document de présentation)**

*« L'espace ouvert situé face à l'entrée du marché d'alimentation sera aménagé en placette dans laquelle du mobilier permettra notamment aux clients de se reposer et consommer les mets achetés sur place (chaises et tables, bancs et comptoirs-lunch).*

*Le long du boulevard De Maisonneuve Ouest, des arbres seront plantés à intervalles réguliers et des bacs de plantations viendront agrémenter la façade et participeront au verdissement du paysage. Des supports à vélo seront également installés sur la propriété, du côté de la piste cyclable du boulevard De Maisonneuve Ouest.*

*Enfin, les occupants de la résidence bénéficieront d'un vaste toit-terrasse paysagé situé au niveau des deuxième et troisième étages.»*

### **Orientations du Plan d'urbanisme et du Règlement d'urbanisme**

**Au Plan d'urbanisme**, ce secteur est affecté à des fins mixtes, ce qui autorise des logements, des commerces et des équipements collectifs ou institutionnels. Les prescriptions « densité de construction » sont les suivantes : bâti de 2 à 10 étages et taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35 % et maximum de 85 %).

**Les prescriptions du Règlement d'urbanisme** sont les suivantes :

#### **Usages :**

- La catégorie C.3(10) : Secteur de la cour Glen et qui comprend les usages spécifiques suivants : bureau, école spécialisée, clinique médicale et soins personnels.
- La catégorie H : résidentiel

**Usages complémentaires** : Dans un bâtiment de 36 logements et plus et dans un hôtel-appartement de 36 unités et plus :

- épicerie (dépanneur)
- fleuriste
- services personnels et domestiques (buanderie automatique, blanchisserie, cordonnerie)
- soins personnels.

à la condition que la superficie de plancher maximale ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> par établissement;

**Hauteur** de 4 à 10 étages d'un maximum de 30 m

**Taux d'implantation** entre 35 % et 85 %.

### Dérogations au Règlement d'urbanisme

Cette demande déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) quant à l'usage, car le projet inclurait une épicerie d'une superficie maximale de 4 000 m<sup>2</sup>, la hauteur en mètre : le bâtiment aurait une hauteur maximale de 39 m dans une zone permettant 30 m au maximum, au retrait requis pour la construction hors toit, à l'alignement de construction et à la marge latérale (adjacente à la voie ferrée).

### Justification

Considérant que le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) permet de plein droit:

- une tour à bureau de 10 étages;
- des usages commerciaux au rez-de-chaussée;
- des usages spécifiques (école spécialisée, clinique médicale et soins personnels) pouvant atteindre une superficie de 10 000 m<sup>2</sup> pour chaque usage;
- un stationnement pouvant atteindre ± 400 unités,
- des quais de chargement extérieurs;
- un projet sans approbation conformément aux critères d'évaluation architecturale;

la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au projet pour les raisons suivantes :

- La création d'un ensemble résidentiel sur le site respecte les objectifs du Plan d'urbanisme visant à créer des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets, en offrant notamment des logements à proximité des commerces, des services et des équipements collectifs de voisinage.
- Le projet intègre des usages en lien avec les activités du CUSM : les bureaux de la Fondation de l'Hôpital de Montréal pour enfants ainsi qu'une résidence pour personnes retraitées avec services personnels et de soins.
- L'implantation d'un projet qui favorise une mixité d'usages aux abords de la station de métro et de la gare de train, selon le modèle de transit-oriented development (TOD).
- Le projet proposé nécessite des mesures d'exception à la réglementation, il est donc assujéti à la stratégie d'inclusion de logements abordables. Un versement d'une contribution financière devra être effectué avant l'adoption finale de la résolution par le conseil d'arrondissement.
- Malgré la présence de bâtiments de quatre étages sur le boulevard De Maisonneuve Ouest, le projet proposé s'intègre au cadre bâti considérant qu'il est situé entre deux bâtiments de 18 étages et de 8 étages.
- Le projet de remplacement se démarque par la qualité de son architecture et des espaces proposés.
- Une étude des végétaux existants sur le site a été réalisée par un architecte paysagiste. Selon

l'étude, le site est occupé à 75% par une friche dominée par de l'érables à Giguère d'où émergent quelques peupliers à feuilles deltoïdes. Au nord-est du site se dressent deux (2) peupliers à feuilles deltoïdes de grande dimension. La proximité des troncs fait en sorte que les cimes des 2 arbres se fondent en une seule masse foliaire gigantesque atteignant environ 25 mètres de hauteur. Selon l'étude, ces derniers présentent des signes de dépérissement apparents (branches mortes principalement au sommet), les 2 arbres sont à la fin de leur espérance de vie.

L'étude des végétaux a été transmise à la Division voirie et parcs de la Direction des travaux publics pour validation. Les professionnels nous ont confirmé que les deux peupliers de 1,3 et 1,2 mètre de diamètre sont à leur stade de maturité. Les deux arbres sont dans une condition moyenne. Le nouveau projet entraînera l'abattage de certains arbres situés sur le domaine public le long du boulevard De Maisonneuve Ouest. La ville possède 7 arbres, dont 3 ormes d'Amérique et 4 érables à Giguère. Toutes les mesures seront prises afin de préserver au moins 2 de ces arbres car ils sont en bonne santé, ont une bonne apparence et représentent une canopée importante sur la rue. Des exigences ont été ajoutées au projet de résolution afin d'assurer la préservation ou la plantation d'arbres d'alignement sur le domaine public.

En plus des plantations d'arbres prévues sur le boulevard De Maisonneuve Ouest et sur la rue Sainte-Catherine Ouest, le projet de remplacement propose d'aménager des espaces verts et des aménagements paysagers sur le toit du basilaire, accessibles aux résidents du nouveau projet.

- **L'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 édifices voisins. Selon cette étude:

1. L'ensemble de la composition a été planifié de manière à maximiser l'ensoleillement sur toutes les élévations incluant celles qui donnent sur le toit terrasse. L'orientation est-ouest de la rue Sainte-Catherine Ouest et de la cour centrale correspond à la course solaire maximale de 11h00 à 16h00, au solstice d'été.
2. Au niveau du boulevard De Maisonneuve Ouest, les effets se font principalement sentir en début de journée, principalement à l'équinoxe. Les édifices situés sur ce boulevard seront dans l'ombre pour quelques heures en avant midi. Au solstice d'été, ces édifices ne seront plus affectés par l'ombre à partir de 10h00.
3. Au niveau de la rue Sainte-Catherine Ouest, l'ombrage projeté par le nouveau bâtiment sur le cadre bâti est principalement perceptible en période d'équinoxe. L'édifice situé au 4999, rue Sainte-Catherine Ouest en sera affecté pendant quelques heures en après midi. Au solstice d'été, il en sera très peu affecté.

Suite à l'analyse de l'étude sur l'ensoleillement, il apparaît que le projet perturbe peu l'ensoleillement de l'environnement bâti existant. Un projet autorisé de plein droit aurait le même impact sur l'ensoleillement.

- **L'impact sur la circulation dans le secteur**

Une étude de circulation a été réalisée par CIMA+ afin d'évaluer l'impact du nouveau projet sur les conditions actuelles de circulation.

L'étude a été réalisée en considérant les changements importants qu'a subi le secteur, à savoir: l'ouverture le 26 avril 2015 du CUSM, le réaménagement du boulevard Décarie entre la rue Saint-Jaques et le boulevard De Maisonneuve Ouest et le nouvel aménagement à l'intersection du chemin Upper-Lachine, le boulevard De Maisonneuve Ouest et le boulevard Décarie, le projet de réaménagement de la piste cyclable sur le boulevard De Maisonneuve Ouest et ce en 2017 et enfin, la fermeture du pont Saint-Jaques le 20 mars dernier.

Selon les résultats du rapport d'étude, la réserve de capacité de l'intersection du boulevard De Maisonneuve Ouest et de la rue Sainte-Catherine Ouest est suffisante pour accueillir les nouveaux débits véhiculaires générés par le projet et les conditions de circulation restent bonnes, tant pour la situation actuelle que pour celle anticipée (le niveau de service global de C est maintenu pour l'intersection).

L'étude de circulation réalisée par le requérant a été transmise aux ingénieurs du Bureau Technique à la Direction des Travaux publics de l'arrondissement pour commentaires. Un avis favorable a été émis dans leur intervention pour ce projet.

- **L'impact et risques générés par les vibrations et les risques de déraillement des trains**

## **A/ Bruits et Vibrations**

Une étude de « Mesure de conformité vibratoire » a été réalisée par WSP Canada Inc, avec l'objectif d'évaluer l'ambiance vibratoire sur le site afin de s'assurer qu'il permet l'implantation d'un bâtiment de type commercial et résidentiel.

### **Extrait du rapport d'étude**

#### **« Conclusion :**

*Des mesures vibratoires ont été réalisées dans le cadre de l'implantation future d'un bâtiment à usage mixte résidentiel et commercial à proximité de voies ferrées exploitées par l'AMT. Des trains de passagers circulent sur ces voies, sur trois lignes ferroviaires. Un total de 63 trains de passagers par jour est prévu selon les horaires de l'AMT.*

*Deux sismomètres ont été installés dans la zone d'étude. Le premier (PV1) était planté à la clôture d'emprise de la voie ferrée tandis que le second (PV2) était situé à la position prévue des fondations du futur bâtiment au plus proche de la voie ferrée. Les résultats des mesures mettent en avant que les niveaux vibratoires à PV2 moyennés sur le passage d'un train sont inférieurs au seuil recommandé par le FTA, au seuil de réémission du bruit soldien ainsi qu'au seuil de danger pour la structure du bâtiment.*

*Il est possible que les résidents du futur bâtiment puissent ressentir très faiblement, sur une très courte durée (1 seconde) et très sporadiquement le passage de certains des trains (environ 5 par jour). Ceci ne pourra pas être considéré comme une gêne significative. Compte tenu du très faible risque de perception des vibrations au passage des trains dans le bâtiment, aucune mesure de mitigation ou d'atténuation des niveaux vibratoires n'est recommandée ».*

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises conclut qu'aucune mesure particulière visant à réduire les impacts des vibrations n'est requise car le projet respecte les normes exigées aux Schéma d'aménagement au niveau des vibrations.

Concernant l'étude de l'impact du bruit de l'environnement existant sur le futur projet, les émissions sonores du CUSM ont été mesurées à différents emplacements ; les professionnels traitent les données mesurées sur site afin de caractériser l'ambiance acoustique existante. Lors de ces mesures, un comptage du trafic routier sur les voies de circulation encadrant le site a été également effectué. Les seuils les plus contraignants devront être pris en compte dans l'étude acoustique et vibratoire en fonction des usages projetés. Les résultats permettront de déterminer si des mesures de mitigation sont requises dans les détails de construction tel que la fenestration, les équipements, l'isolation des murs, etc. Des exigences ont été ajoutées au projet de résolution afin d'assurer une insonorisation adéquate des nouveaux appartements de la résidence.

## **B/ Risques de déraillement**

Une étude de vérification sur les impacts des risques de déraillement sur l'aménagement du futur projet a été réalisée par WSP Canada Inc. Selon le rapport, la mise en place d'une berne n'est pas nécessaire si on considère les éléments suivants:

1. Le rez-de-chaussée, ainsi que le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ne seront pas à vocation résidentielle. De plus, le rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment, sera utilisé comme quai de déchargement des camions;
2. Le bâtiment projeté sera séparé de la voie ferrée par un stationnement;
3. La voie ferrée est au même niveau que le terrain du projet;
4. La voie ferrée à proximité du projet est en ligne droite sur un terrain relativement plat;
5. Il n'y a pas de zone d'érosion, de zone de glissement de terrain ou de secteur propice à des éboulis pouvant causer des déraillements dans le tronçon à proximité du projet;

Néanmoins et toujours selon le rapport, «...considérant la proximité de l'emprise ferroviaire, il serait préférable de dimensionner les murs du côté est du bâtiment pour qu'ils soient en mesure de résister à l'impact d'un déraillement. Le surdimensionnement devrait être appliqué au niveau du rez-de-chaussée et des deux premiers étage ...».

La résolution approuvant le projet particulier inclut une norme exigeant le surdimensionnement au niveau du basilaire, des murs situés sur le côté est du bâtiment.

- **L'impact commercial dans le secteur**

Une étude d'impact mesurant les effets anticipés de l'implantation d'un projet commercial a été réalisée par Damarcon. Selon les résultats de l'analyse:

1. un nouveau magasin Provigo, tel que celui envisagé, contribuera à récupérer une partie des fuites commerciales réalisées actuellement dans les commerces comparables localisés à l'extérieur du secteur d'étude. Ces fuites, dont les montants sont relativement élevés, mettent en évidence que l'offre actuelle dans la zone d'achalandage n'est pas bien comblée;
2. cette « récupération » de fuites pourra également être bénéfique pour dynamiser le secteur et générer des ventes additionnelles chez les commerces complémentaires localisés à proximité.

Cette étude a été transmise au Service du développement économique de la Ville de Montréal pour une validation des données utilisées. Les experts en développement économique, conviennent que les données source utilisées pour réaliser cette étude correspondent à celles utilisées dans divers documents d'analyse au Service du développement économique, par contre l'implantation d'une épicerie dans ce secteur peut affecter certains commerces établis du secteur.

Cependant, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises considère que la présence d'un projet comportant une épicerie, les bureaux de la Fondation de l'Hôpital de Montréal pour enfants et des logements rencontre les objectifs de développement du Plan d'urbanisme en favorisant la mixité aux abords de la station de métro Vendôme.

- **Stratégie d'inclusion des logements abordables**

La stratégie d'inclusion des logements abordables s'applique à ce nouveau projet. Une entente d'engagement relative à la Stratégie d'inclusion sera conclue et signée avant l'adoption finale de la résolution.

- **Comité consultatif d'urbanisme CCU**

À sa séance du 12 mars 2015, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable à la demande de projet particulier qui autorise le développement d'un ensemble mixte de 10 étages incluant notamment des résidences pour personnes âgées et une épicerie de moyenne envergure. En vue de l'étude du projet en révision architecturale, le CCU propose que celui-ci tienne compte des préoccupations suivantes :

- Maintenir la continuité des trottoirs sur le domaine public, lors de l'aménagement des accès véhiculaires.
- S'assurer que le bâtiment ait un recul suffisant par rapport aux rues afin d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager comprenant notamment une plantation d'arbres d'alignements.
- Introduire des dispositions qualitatives, de manière à favoriser le développement durable.

Ces préoccupations seront considérées lors de l'analyse du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

**Aspect(s) financier(s)**

**Développement durable**

- L'inclusion d'une stratégie verte visant à incorporer des considérations de développement durable dans le projet, notamment au niveau de la qualité des matériaux utilisés, l'aménagement de toits terrasse pour diminuer les îlots de chaleurs et contribuer à la réduction de la consommation de l'énergie, et la gestion des déchets.

**Impact(s) majeur(s)**

**Opération(s) de communication**

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

10 août 2015 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement  
26 août 2015 : Publication d'un avis public et affichage sur le terrain  
03 septembre 2015 : Consultation publique  
08 septembre 2015 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement  
23 septembre 2015 : Publication d'un avis - demande de tenue de registre  
07 octobre 2015 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Éric COUTURE)

Avis favorable avec commentaires :  
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction des travaux publics (Sergio SOLLAZZO)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Responsable du dossier**

Sihem BAHLOUL-MANSOUR  
Conseillère en aménagement  
Tél. : 514 868-3551  
Télécop. : 514 868-5050

**Endossé par:**

Sylvia-Anne DUPLANTIE  
Directrice de l'Aménagement urbain et des services  
aux entreprises  
Tél. : 514 872-2345  
Télécop. : 514 868-5050  
Date d'endossement : 2015-05-19 16:00:20

**Approbation du Directeur de direction**

Tél. :

Approuvé le :

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1150415004

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 10 août 2015

Résolution: CA15 170250

---

### ADOPTION DU PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-86

Il est proposé par Russell Copeman

appuyé par Lionel Perez

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution de projet particulier visant à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment sur le terrain vacant situé sur le lot n° 4 140 398 du cadastre du Québec, sur le boulevard De Maisonneuve Ouest à l'intersection avec la rue Sainte-Catherine Ouest, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

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

### SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire défini sur le plan joint à l'annexe A.

### SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction d'un nouveau bâtiment est autorisée conformément à la présente résolution. À cette fin, il est permis de déroger aux articles : 8, 9, 21.1, 123 ainsi qu'aux dispositions de la section IV du chapitre II du titre II et à celles du chapitre VI du titre II du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

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

### SECTION III CONDITIONS

#### SOUS-SECTION I USAGES

3. En plus des usages autorisés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), l'usage « Épicerie » de la catégorie d'usage C.2 et d'une

superficie maximale de 4000 m<sup>2</sup> est autorisée.

## **SOUS-SECTION II CADRE BÂTI**

4. La hauteur maximale du bâtiment est de 10 étages et de 39 mètres.
5. L'accès véhiculaire permettant d'accéder au stationnement intérieur du bâtiment et au quai de chargement doit être localisé sur la rue Sainte-Catherine Ouest.
6. Malgré l'article précédant, un accès véhiculaire permettant uniquement la sortie des véhicules peut être localisé sur le boulevard De Maisonneuve Ouest.
7. Malgré l'article 529 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), la superficie de plancher utilisée pour déterminer le nombre d'unités de chargement exigé est égale à la superficie de plancher des commerces, à l'exception de celle des aires de chargement, des aires de stationnement et des voies d'accès.
8. L'emplacement d'un élément technique tel qu'une chambre annexe, un espace de cueillette de déchets et de matières recyclables ne peut être situé à l'extérieur du bâtiment.
9. Les murs du basilaire situés du côté est du bâtiment doivent être dimensionnés pour qu'ils soient en mesure de résister à l'impact d'un déraillement. Le détail technique de la composition de ce mur devra être attesté par un ingénieur.

## **SOUS-SECTION III AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS**

10. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site ainsi qu'un plan de gestion des déchets.
11. Les cours situées devant les plans de façade doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant minimalement des espaces pour détente, des plantations d'arbres, d'arbustes, de plantes annuelles et de vivaces.
12. Aucun équipement mécanique de type transformateur sur socle (TSS) n'est autorisé à l'extérieur du bâtiment.
13. Aucun équipement mécanique ne doit être implanté à l'extérieur du bâtiment, sauf s'il est situé sur un toit.
14. Une partie de chaque toit doit être aménagée avec une terrasse, un patio ou une pergola. À défaut d'avoir un tel aménagement, un toit doit être végétalisé totalement ou partiellement ou être réfléchissant ou de couleur blanche.
15. Les abris temporaires pour automobiles, vélos ou piétons, autres que les auvents, sont interdits en cour avant. Ils sont également interdits au-dessus d'une voie d'accès à un stationnement.
16. Aucun conteneur à déchets n'est autorisé à l'extérieur.

## **SOUS-SECTION V STATIONNEMENT**

17. Aucune unité de stationnement extérieur n'est autorisée.

18. Aucune unité de chargement extérieure n'est autorisée.

#### **SECTION IV AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN**

19. Toute demande de permis de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ainsi que d'aménagement paysager d'un terrain, visée par la présente résolution, doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), selon les objectifs et critères énoncés à la présente section.

20. Les objectifs visés sont les suivants :

1° favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine de qualité et assurer l'intégration de la nouvelle construction à l'environnement existant;

2° offrir des espaces et des services de qualité pour les résidents;

3° maximiser la présence de la végétation sur les toits, les terrasses et dans les cours.

21. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de ces objectifs sont les suivants :

1° l'implantation au sol, l'alignement de construction, la volumétrie et le traitement architectural du bâtiment, la qualité des matériaux de revêtement ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter le caractère général de la construction et des aménagements illustrés aux plans de l'annexe B.

2° l'implantation du bâtiment sur le boulevard De Maisonneuve Ouest et sur la rue Sainte-Catherine Ouest doit permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur la propriété, notamment des lieux de détente conviviaux face aux commerces, ainsi que la préservation ou la plantation d'arbres d'alignement sur le domaine public.

3° le traitement architectural du bâtiment devra assurer une insonorisation adéquate des nouveaux appartements de la résidence.

4° la volumétrie générale du bâtiment doit favoriser une composition volumétrique caractérisée par une modulation dans les hauteurs, le bâtiment devant pouvoir se lire en plusieurs composantes, chacune possédant un volume distinct.

5° le traitement architectural du rez-de-chaussée du bâtiment doit contribuer à créer un socle au volume et à introduire une rythmique distincte.

6° la hauteur du rez-de-chaussée doit être plus importante que celle des étages supérieurs, tel qu'il est illustré aux plans de l'annexe B.

7° l'effet de masse créé par le volume du bâtiment doit être atténué par la présence des ouvertures, des terrasses et l'utilisation judicieuse des matériaux. Le verre doit être privilégié. Les matériaux doivent contribuer à donner un caractère contemporain au bâtiment.

8° les accès aux différents établissements situés dans le bâtiment doivent être traités distinctement.

9° le plan de façade du rez-de-chaussée donnant sur le boulevard De Maisonneuve Ouest doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue.

10° l'apparence architecturale de toutes les façades du nouveau bâtiment doit être traitée comme des façades principales. Une attention particulière devra être apportée à la l'élévation sud considérant que celle-ci sera très visible et comportera une section de mur aveugle importante.

11° la conception du bâtiment doit favoriser l'aménagement paysager des toits terrasses accessibles depuis les espaces intérieurs adjacents.

12° les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration au bâtiment.

13° les matériaux de revêtement doivent présenter des qualités de durabilité.

14° l'affichage doit être similaire à celui présenté au plan de l'annexe B.

15° le verdissement du toit du basilaire et l'utilisation de matériaux perméables pour les aménagements paysagers doivent être maximisés.

16° sur le boulevard De Maisonneuve Ouest, les aménagements doivent contribuer à l'attrait des piétons vers l'intérieur du complexe.

17° les équipements mécaniques doivent être localisés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents.

18° l'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser sa présence sur rue et à assurer la sécurité des piétons, tout en optimisant le fonctionnement de l'ensemble.

19° les aménagements de stationnement pour vélo doivent être facilement accessibles.

## **SECTION VI DÉLAIS**

**22.** La demande de permis de construction doit être déposée dans les 60 mois suivant l'adoption de la présente résolution.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue à la présente résolution est nulle et sans effet.

**23.** Les travaux d'aménagement paysager doivent être terminés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

## **ANNEXE A**

Plan intitulé "Certificat de localisation" daté du 14 janvier 2015 et préparé par M.Daniel Lacroix, « Arsenault » Arpenteurs - Géomètres

## **ANNEXE B**

Plan intitulé "Résidence Claremont" daté du 6 avril 2015 et préparé par Groupe Marchand Design Architecture

---

Un débat s'engage.

---

Le maire Russell Copeman, les conseillers Lionel Perez et Marvin Rotrand votent en faveur de la proposition.

La conseillère Magda Popeanu et les conseillers Peter McQueen et Jeremy Searle votent contre la proposition

SUIVANT L'ARTICLE 20.1 DE LA *CHARTRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL* (L.R.Q., C. C-11.4), LA VOIX DU MAIRE DE L'ARRONDISSEMENT QUI PARTICIPE À L'ÉGALITÉ DU VOTE DEVIENT PRÉPONDÉRANTE.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

40.08 1150415004

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

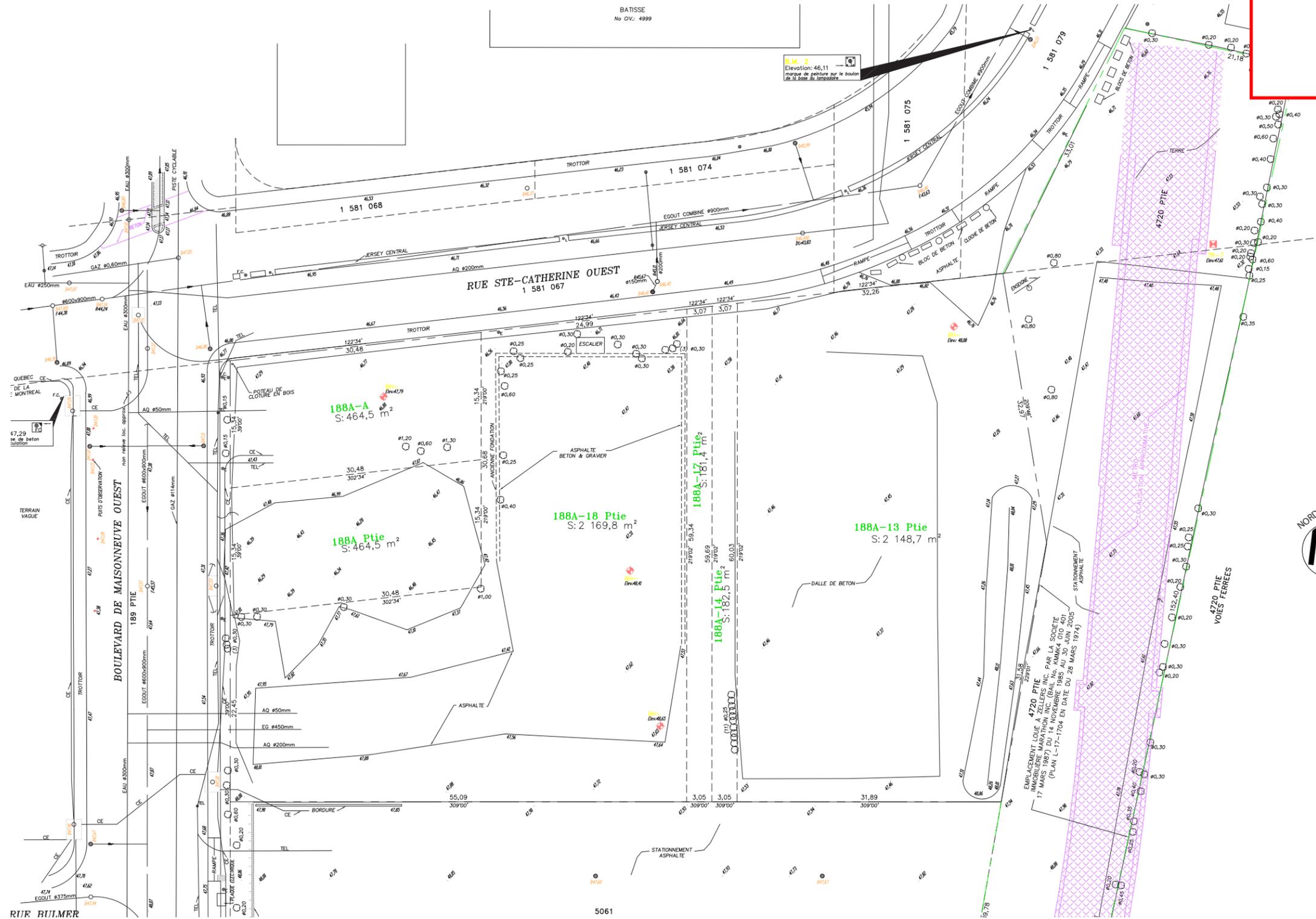
Signée électroniquement le 25 août 2015

# Annexe A

Arrondissement de Côte-des-Neiges -  
Notre-Dame-de-Grâce  
Direction de l'aménagement urbain et  
services aux entreprises  
Division de l'urbanisme

14 janvier 2015

Reçu le



## CERTIFICAT DE LOCALISATION



# Annexe B

Arrondissement de Côte-des-Neiges -  
Notre-Dame-de-Grâce  
Direction de l'aménagement urbain et  
services aux entreprises  
Division de l'urbanisme

6 avril 2015

Reçu le



6 avril 2015

Reçu le



6 avril 2015

Reçu le



ÉLÉVATION SUD - STATIONNEMENT AIR CANADA  
RÉSIDENCE CLAREMONT

6 avril 2015

Reçu le



ÉLÉVATION EST - VOIE FERRÉE  
RÉSIDENCE CLAREMONT

6 avril 2015

Reçu le



ÉLÉVATION OUEST - BOULEVARD MAISONNEUVE OUEST  
RÉSIDENCE CLAREMONT

6 avril 2015

Reçu le

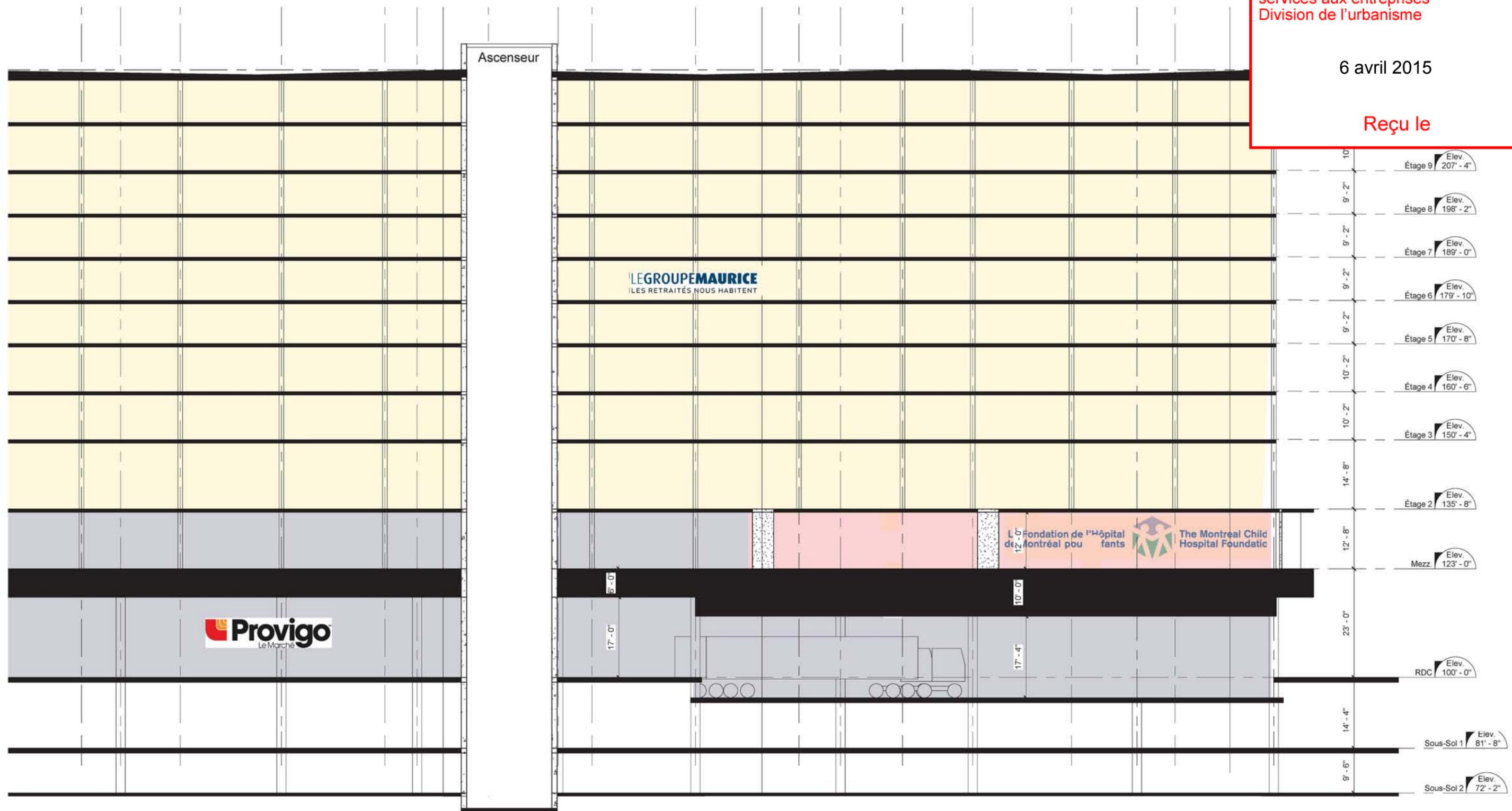


ÉLÉVATION NORD - RUE SAINTE-CATHERINE OUEST  
RÉSIDENCE CLAREMONT

Arrondissement de Côte-des-Neiges -  
 Notre-Dame-de-Grâce  
 Direction de l'aménagement urbain et  
 services aux entreprises  
 Division de l'urbanisme

6 avril 2015

Reçu le



COUPE DU BÂTIMENT A-A

6 avril 2015

Reçu le



## 6458-Residence Claremont\_ Liste des Matériaux (tableaux des finis)

**A :** Céramique : Fassaden system (Cera Gres)  
407 White

**B :** Céramique : Fassaden system (Cera Gres)  
409 Iron Grey

**C :** Pierre Ariscraft Renaissance  
Couleur blanc Fini smooth

**D :** Pierre Ariscraft Renaissance  
Couleur Carbon Fini smooth

**E :** Aluminium Kawneer : Permanodic Medium Bronze #28

**F :** Verre thermos  
Sungard Superneutral 68#2 sur verre Claire

**G :** Verre tympan Multiver  
Verre 6mm, Couleur Mouse gray #3970

**H :** Verre tympan  
GCC White SX8876E808

**I :** Aluminium Kawner Permanodic  
Clear #14 and 17

**J :** Aluminium Acralum Duranar  
BK2X120XL Gris Anthraciti

**K :** Verre tympan  
GCC Azurlite SX10826E808

**L :** Brique Couleur Ironspot Black Diamond, fini smooth

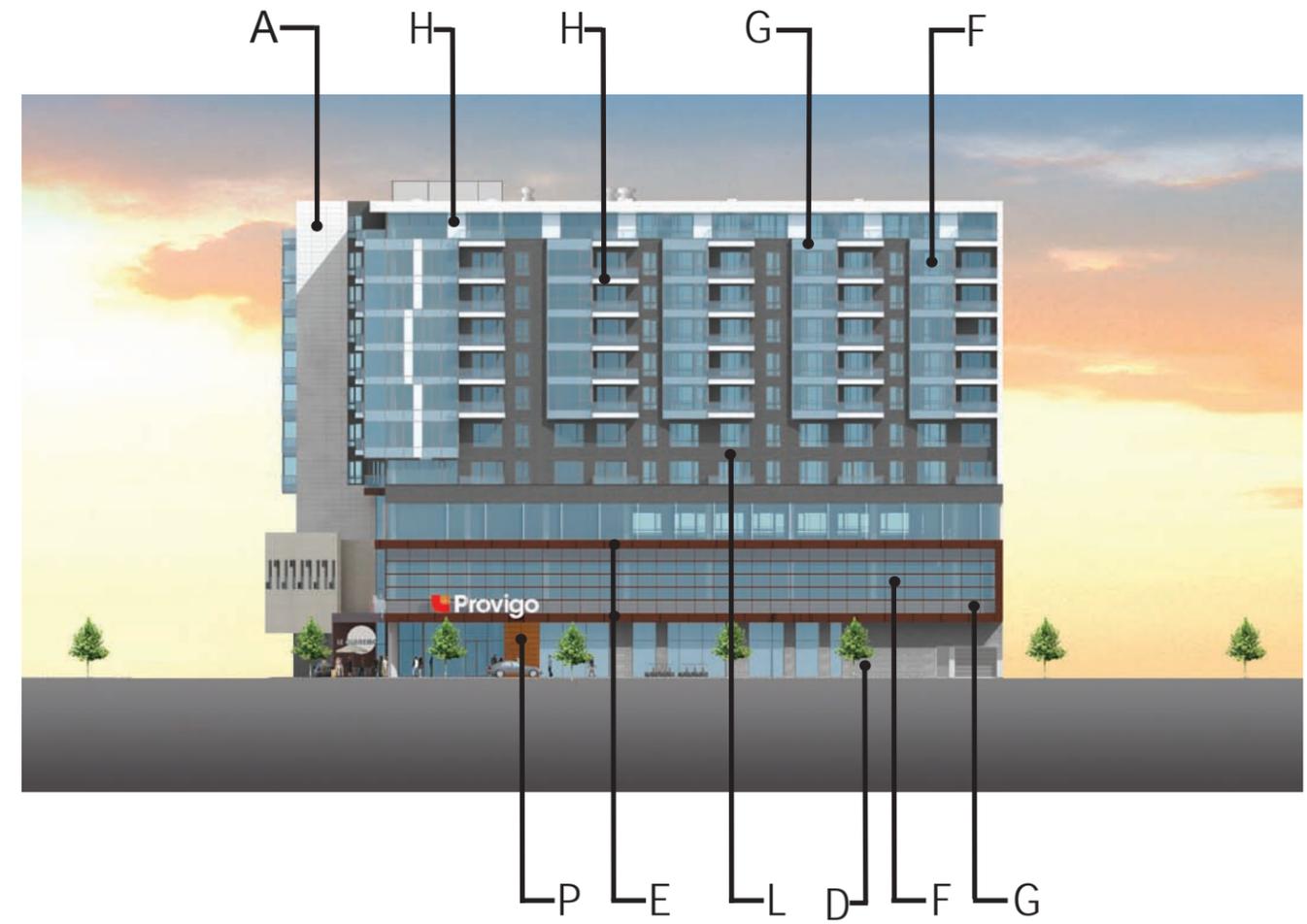
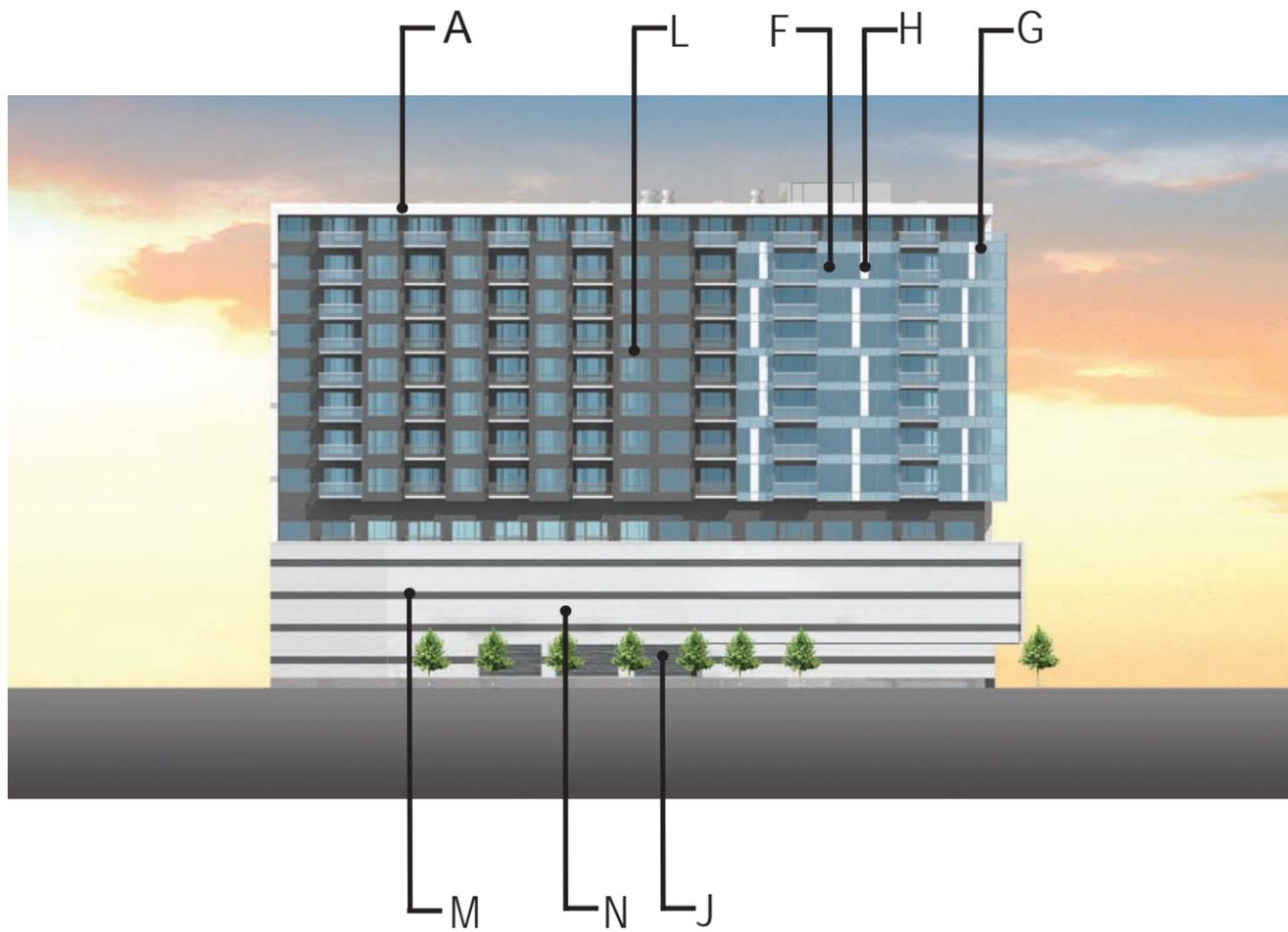
**M :** Bloc Architectural 8" X 16" Tecno-bloc  
Couleur Noir Onix fini striée

**N :** Bloc Architectural 8" X 16" Tecno-bloc  
Couleur White, fini striée

**O :** Brique Hanson Sierra Sandstone

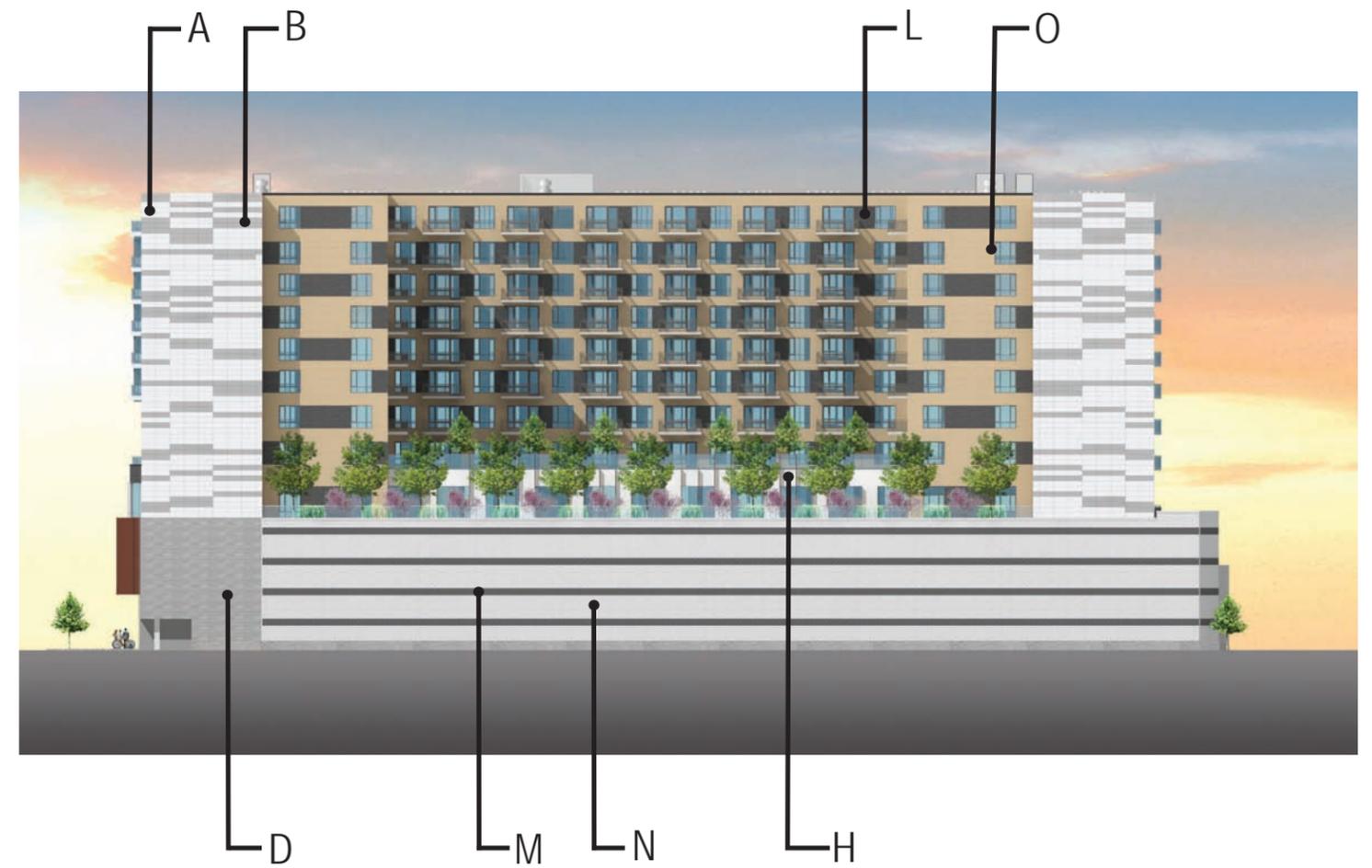
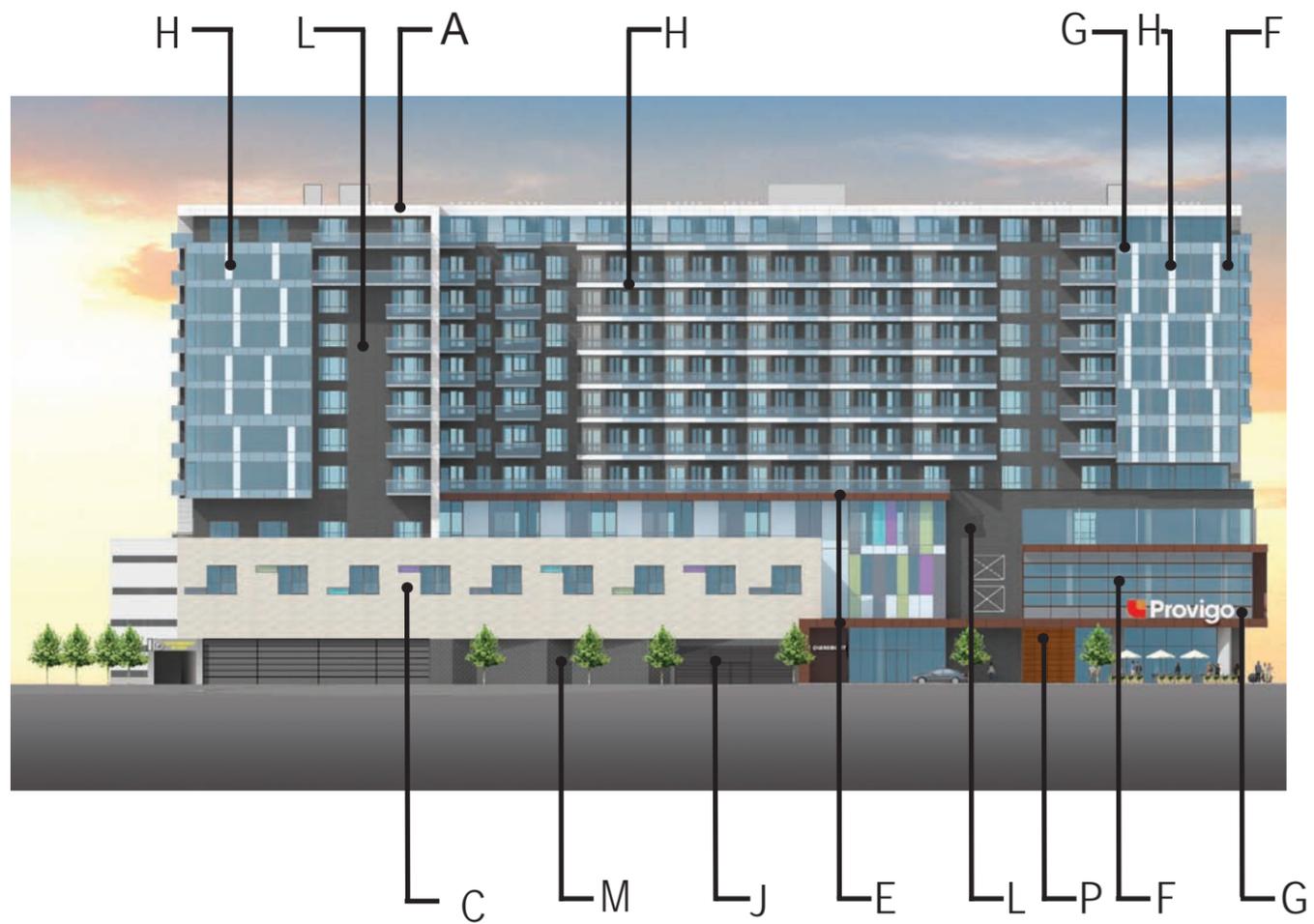
**P :** Revêtement en stratifié de bois haute densité:  
Couleur: Cuivre

Prepared by GMDA  
02, avril, 2015



6 avril 2015

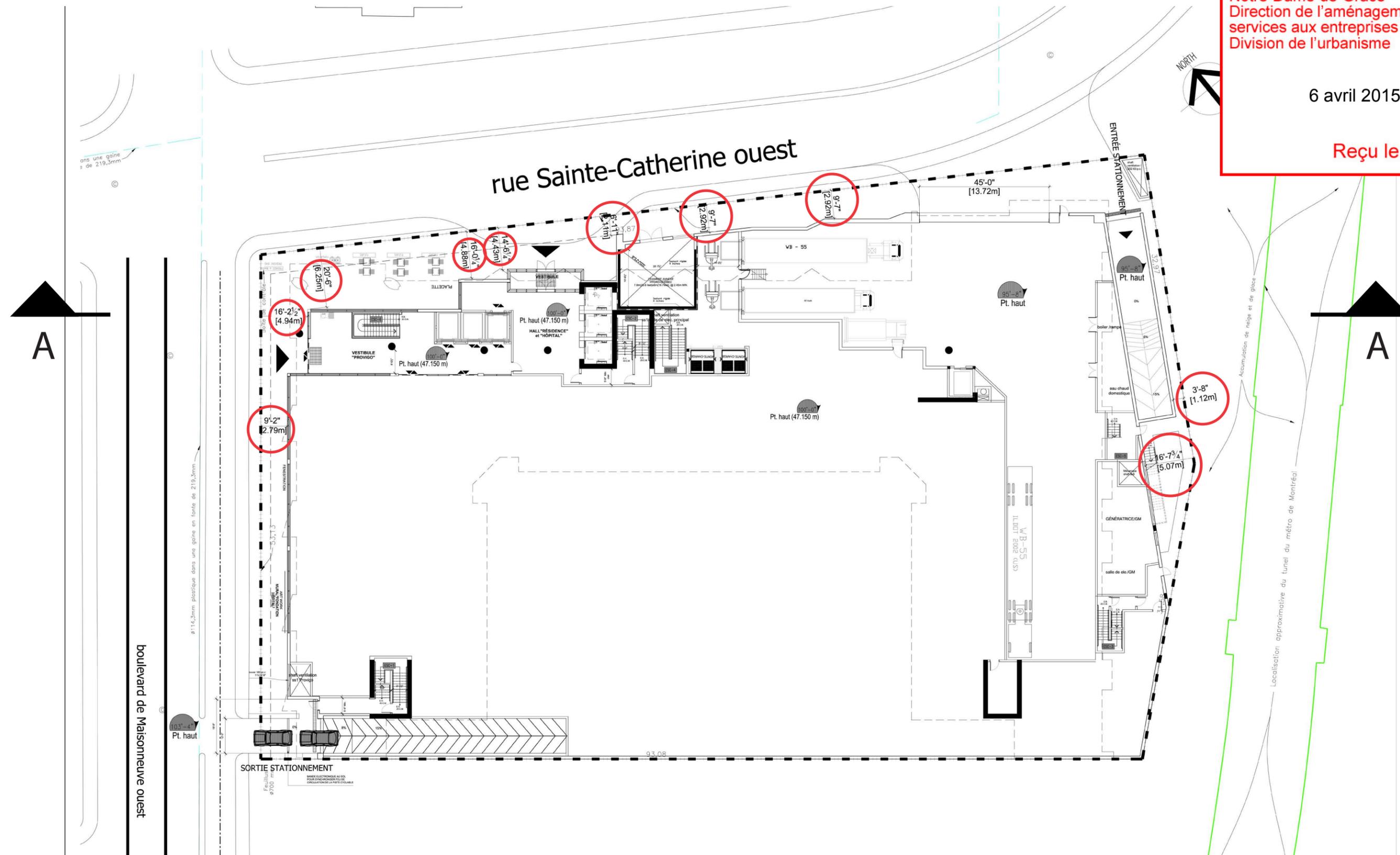
Reçu le



Arrondissement de Côte-des-Neiges -  
 Notre-Dame-de-Grâce  
 Direction de l'aménagement urbain et  
 services aux entreprises  
 Division de l'urbanisme

6 avril 2015

Reçu le



**PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE**  
**RÉSIDENCE CLAREMONT**

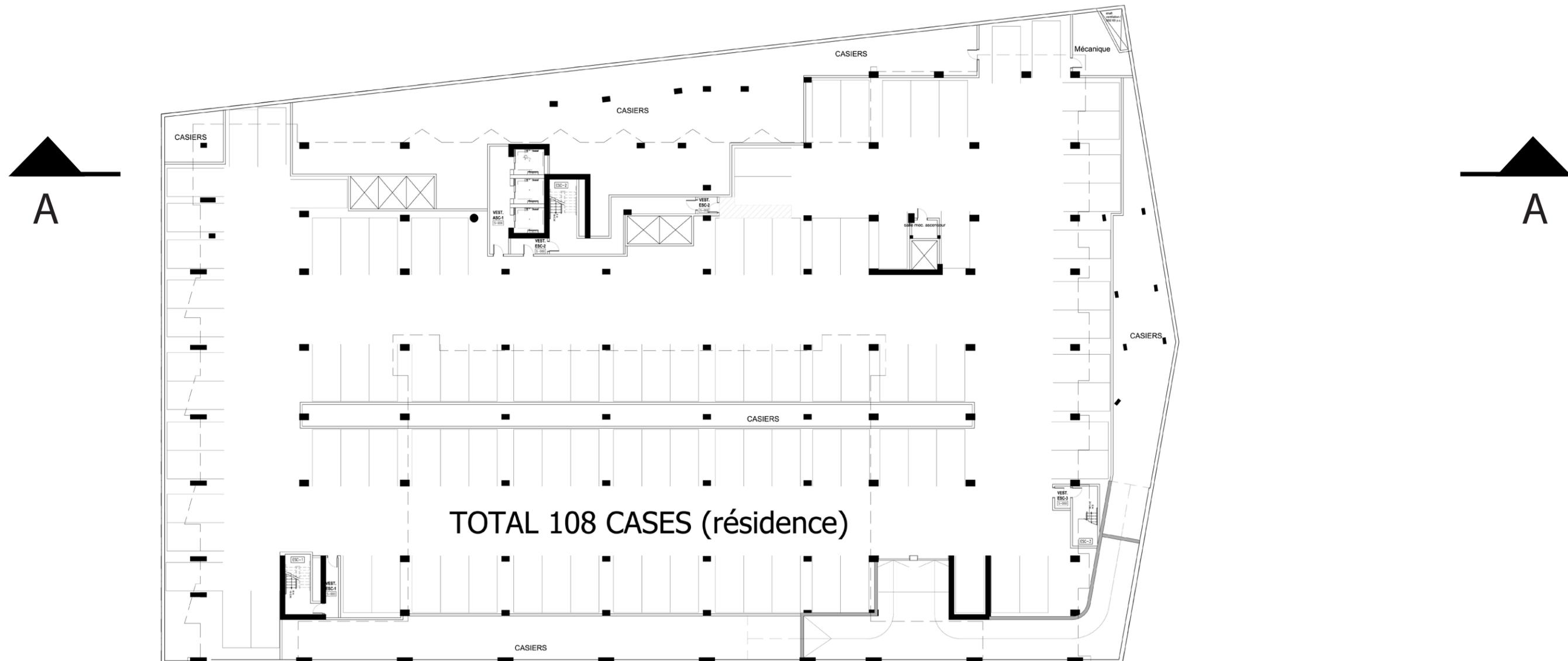
entrée stationnement  
 résidence et commercial



PLAN SOUS-SOL 1  
 RÉSIDENCE CLAREMONT

6 avril 2015

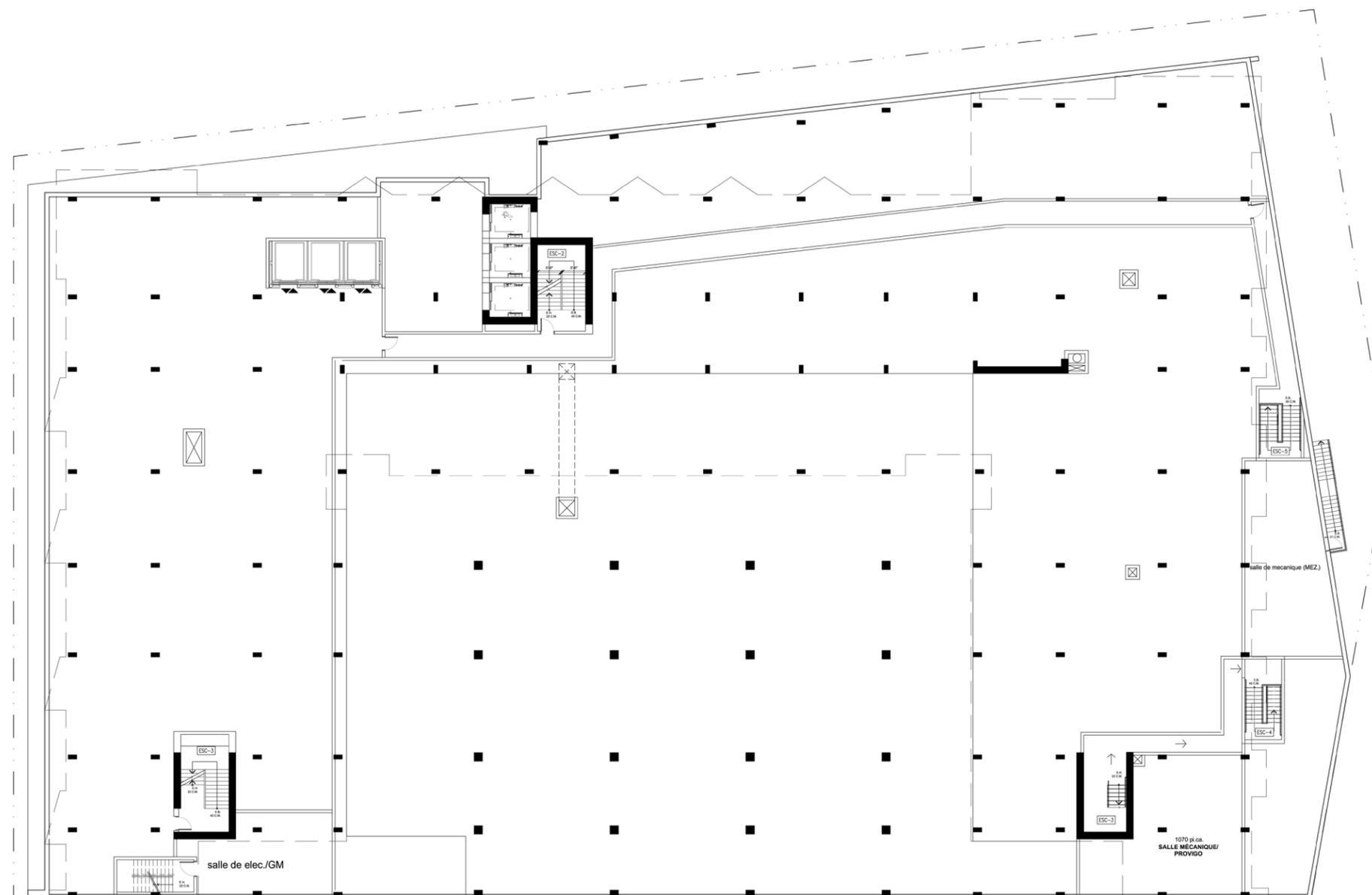
Reçu le



## PLAN SOUS-SOL 2 RÉSIDENCE CLAREMONT

6 avril 2015

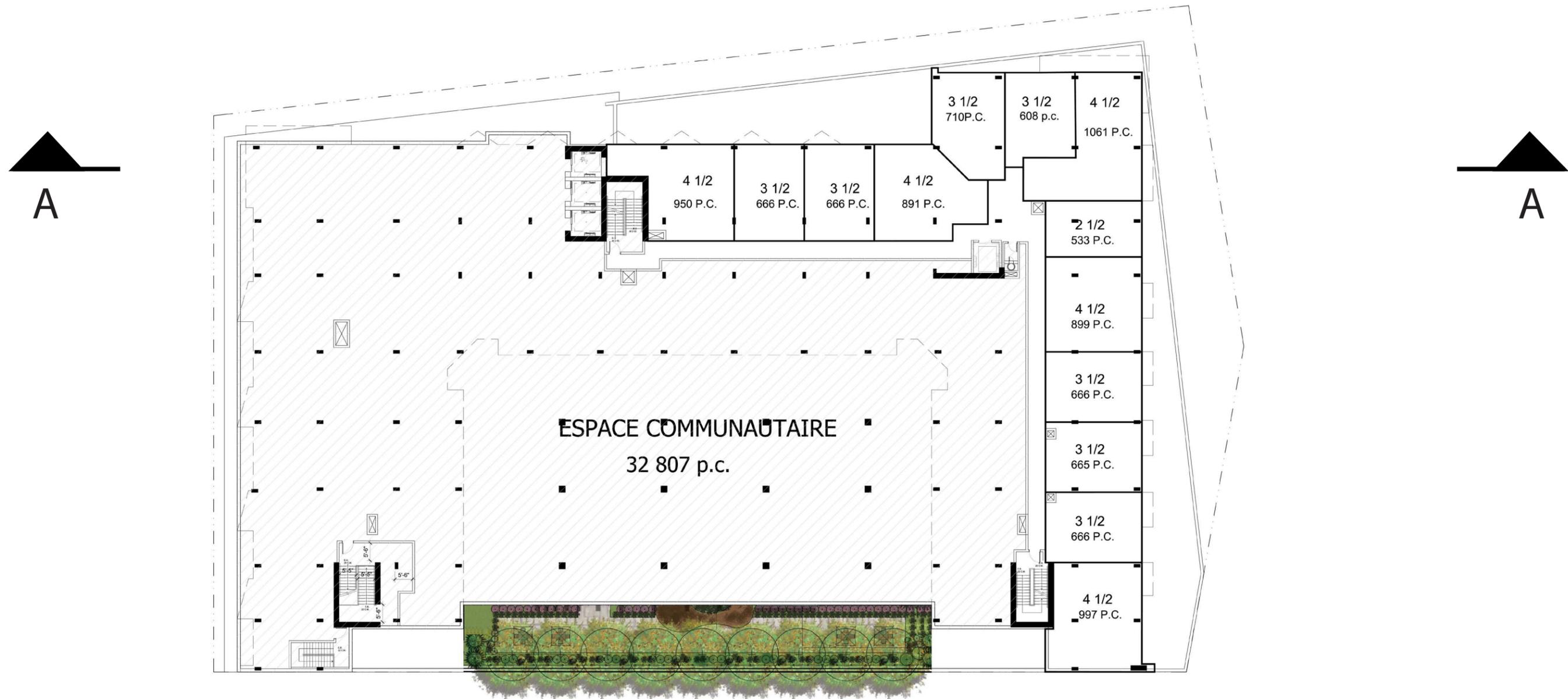
Reçu le



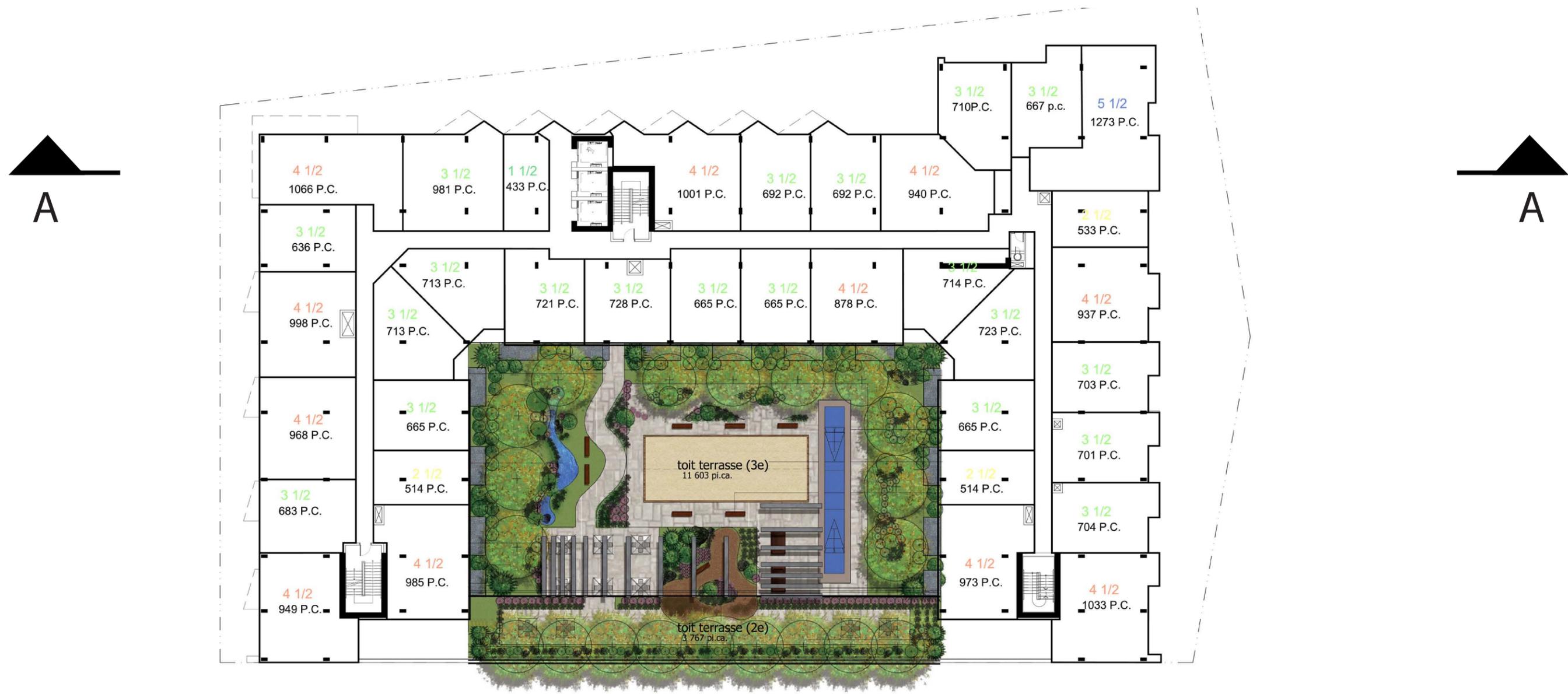
## PLAN MEZZANINE RÉSIDENCE CLAREMONT

6 avril 2015

Reçu le



PLAN 2ÈME  
RÉSIDENCE CLAREMONT



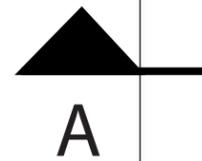
**PLAN 3ÈME**  
**RÉSIDENCE CLAREMONT**

6 avril 2015

Reçu le



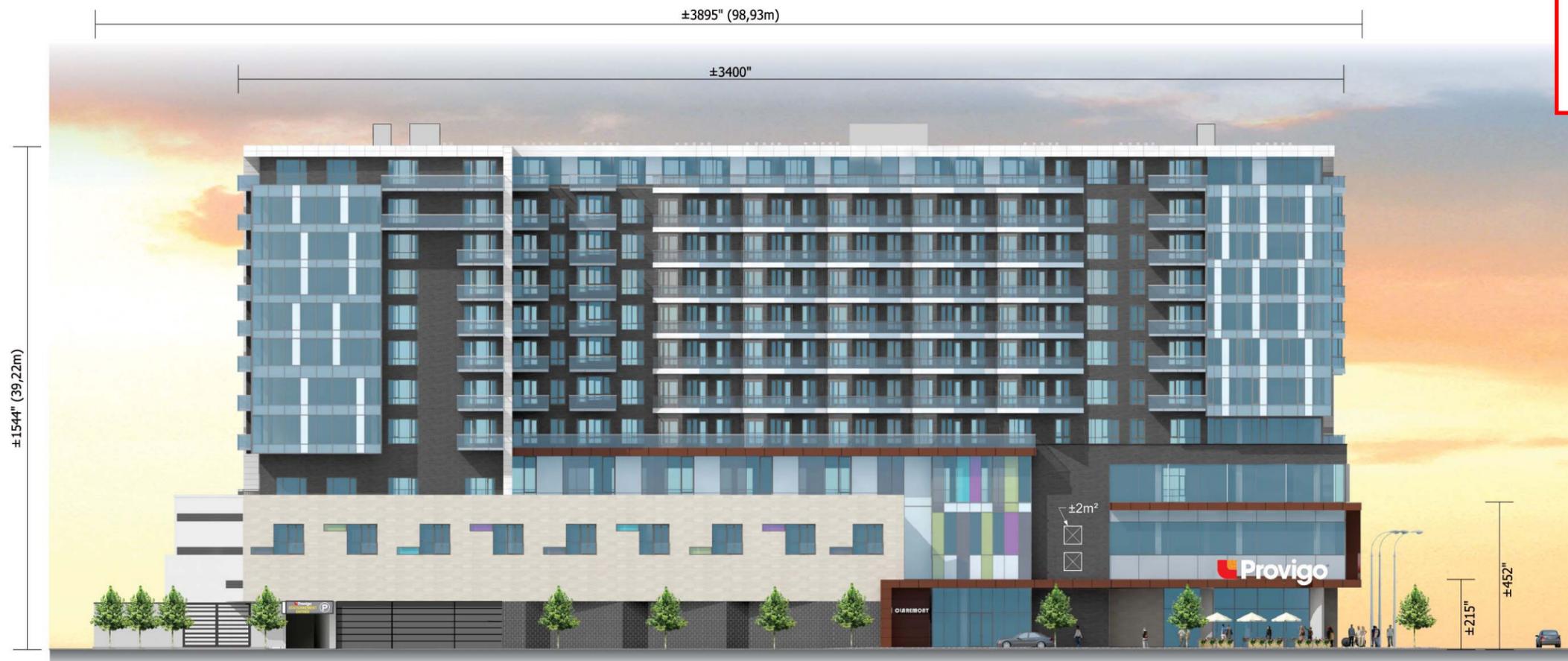
PLAN 4ÈME  
RÉSIDENCE CLAREMONT



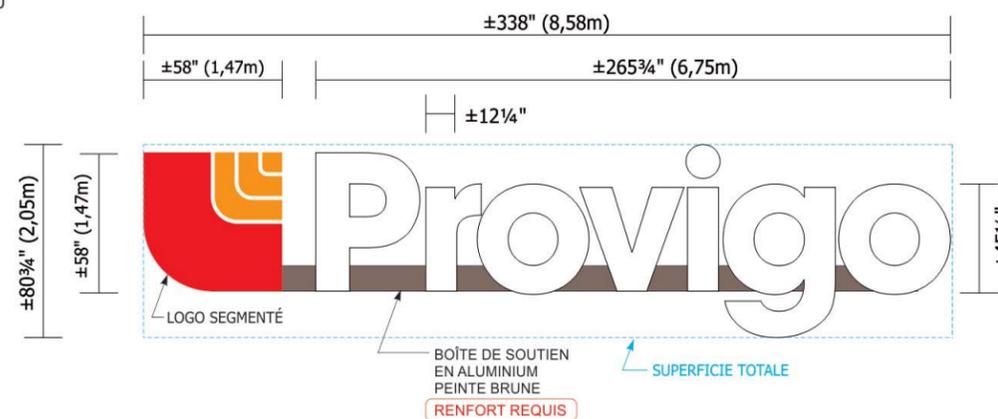
PLAN TYPE 5ÈME - 10ÈME  
 RÉSIDENCE CLAREMONT

6 avril 2015

Reçu le



ÉLEVATION NORD  
ÉCHELLE : 1:350



**A NOUVEL ENSEMBLE DE LETTRES INDIVIDUELLES LUMINEUSES X1**

ÉCHELLE : 3/16" = 1'-0"

- SUPERFICIE LOGO : ±23.36 pi<sup>2</sup> ou 2,17 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIE «PROVIGO» : ±149.02 pi<sup>2</sup> ou 13,84 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIE TOTALE : ±189.54 pi<sup>2</sup> ou 17,61 m<sup>2</sup>



LES ENSEIGNES SONT SUJETTES À L'APPROBATION DE LA VILLE, ET LES DIMENSIONS DOIVENT ÊTRE VÉRIFIÉES AVANT PRODUCTION.

Provigo • Montréal, QC

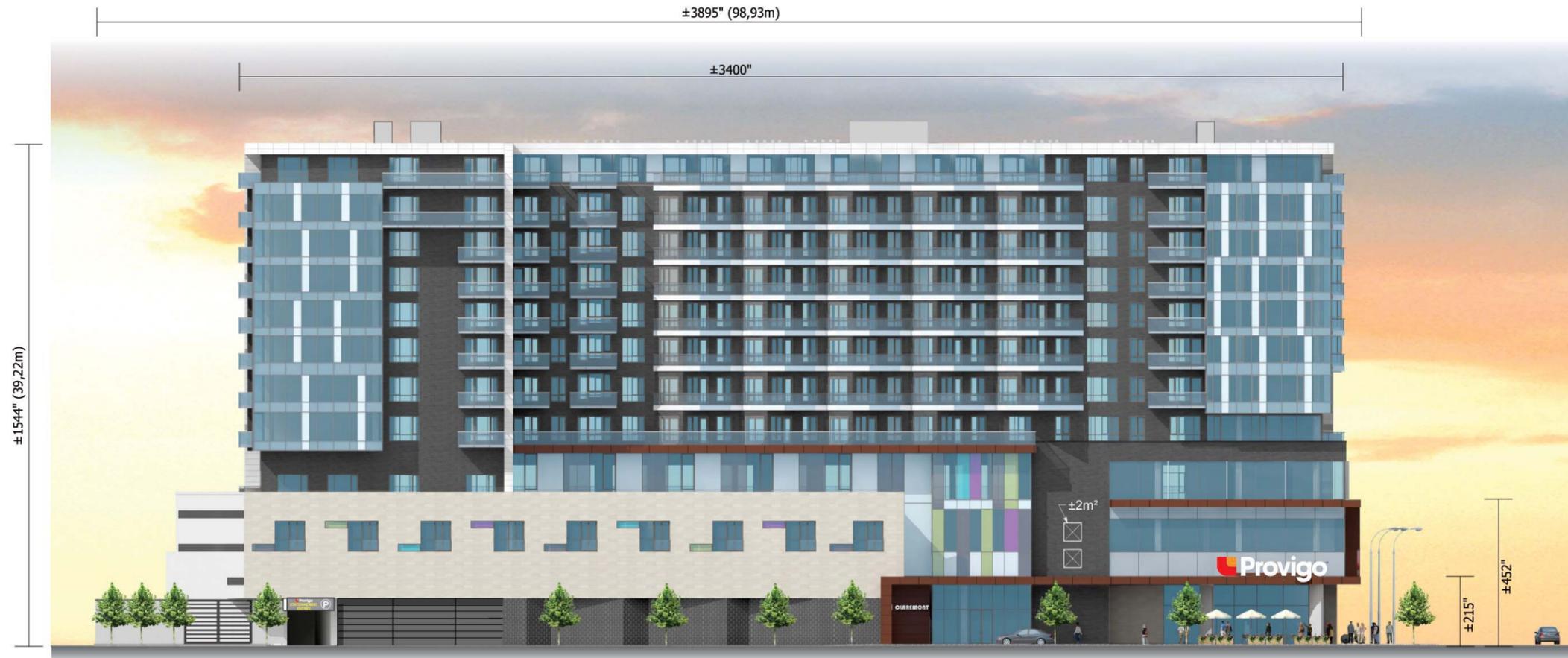


CLIENT	LOBLAW PROPERTIES LIMITED	SITE	Provigo • Montréal, QC	DESSIN
ADRESSE:	1 PRESIDENT'S CHOICE CIRCLE	ADRESSE:	RUE STE-CATHERINE O et BOUL. DE MAISONNEUVE O	DATE: _____ REV.DATE: _____
VILLE/CITY:	BRAMPTON, ONTARIO C.P.: L6Y 5S5	VILLE/CITY:	MONTRÉAL, QC C.P.: _____	ÉCHELLE: _____ DESSINÉ PAR: _____
TEL: (905) 459-2500	FAX: (905) 459-2500	TEL: _____	FAX: _____	DIR: WIP2015\LOBLAWS_BRANDS\PROVIGO\MONTREAL_RESIDENCE_CLOREMONT\CDR\

5790 Ferrier  
Mont-Royal, Qc.  
H4P 1M7  
Tel: (514) 937-0044  
Fax: (514) 938-2056

6 avril 2015

Reçu le



ÉLÉVATION NORD  
ÉCHELLE : 1:350



**B NOUVELLE ENSEIGNE S/F LUMINEUSE X1**  
ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"  
NOUVEAU CADRE ET BOÎTIER EN ALUMINIUM  
FACE EN ACRYLIQUE BLANC 3/16"  
AVEC GRAPHIQUES DE VINYLE EN PREMIÈRE SURFACE.  
SUPERFICIE TOTALE : ±41.11 pi<sup>2</sup> ou 3,82 m<sup>2</sup>

LES ENSEIGNES SONT SUJETTES À L'APPROBATION DE LA VILLE, ET LES DIMENSIONS DOIVENT ÊTRE VÉRIFIÉES AVANT PRODUCTION.



CLIENT	LOBLAW PROPERTIES LIMITED	SITE	Provigo • Montréal, QC	DESSIN	
ADRESSE:	1 PRESIDENT'S CHOICE CIRCLE	ADRESSE:	RUE STE-CATHERINE O et BOUL. DE MAISONNEUVE O	DATE:	REV.DATE:
VILLE/CITY:	BRAMPTON, ONTARIO C.P.: L6Y 5S5	VILLE/CITY:	MONTRÉAL, QC C.P.:	ÉCHELLE:	DESSINÉ PAR:
TEL:	(905) 459-2500 FAX: (905) 459-2500	TEL:	FAX:	DIR: WIP2015\LOBLAWS_BRANDS\PROVIGO\MONTREAL_RESIDENCE_CLOREMONT\CDR\	



Provigo • Montréal, QC

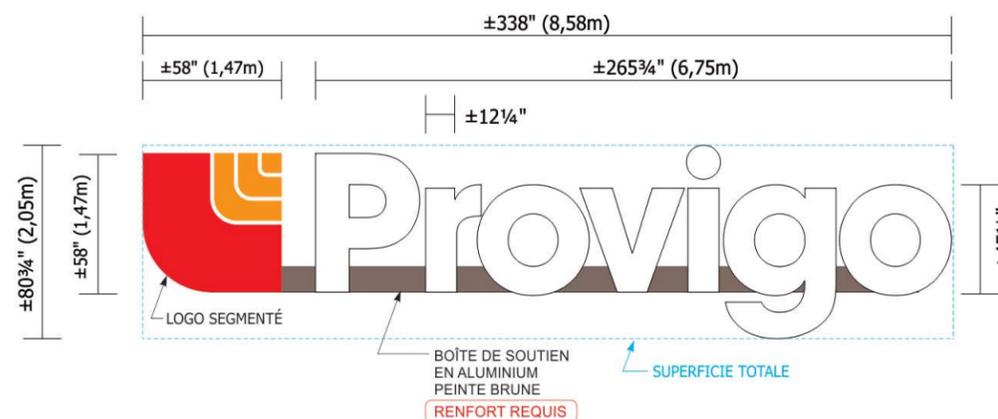
5790 Ferrier  
Mont-Royal, Qc.  
H4P 1M7  
Tel: (514) 937-0044  
Fax: (514) 938-2056

6 avril 2015

Reçu le



ÉLÉVATION OUEST  
ÉCHELLE : 1:350



**C NOUVEL ENSEMBLE DE LETTRES INDIVIDUELLES LUMINEUSES X1**  
ÉCHELLE : 3/16" = 1'-0"

SUPERFICIE LOGO : ±23.36 pi<sup>2</sup> ou 2,17 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE «PROVIGO» : ±149.02 pi<sup>2</sup> ou 13,84 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE TOTALE : ±189.54 pi<sup>2</sup> ou 17,61 m<sup>2</sup>



LES ENSEIGNES SONT SUJETTES À L'APPROBATION DE LA VILLE, ET LES DIMENSIONS DOIVENT ÊTRE VÉRIFIÉES AVANT PRODUCTION.

**Provigo • Montréal, QC**



CLIENT	LOBLAW PROPERTIES LIMITED	SITE	Provigo • Montréal, QC	DESSIN
ADRESSE:	1 PRESIDENT'S CHOICE CIRCLE	ADRESSE:	RUE STE-CATHERINE O et BOUL. DE MAISONNEUVE O	DATE: _____ REV.DATE: _____
VILLE/CITY:	BRAMPTON, ONTARIO C.P.: L6Y 5S5	VILLE/CITY:	MONTRÉAL, QC C.P.: _____	ÉCHELLE: _____ DESSINÉ PAR: _____
TEL: (905) 459-2500	FAX: (905) 459-2500	TEL: _____	FAX: _____	DIR: WIP2015\LOBLAWS_BRANDS\PROVIGO\MONTREAL_RESIDENCE_CLOREMONT\CDR\

5790 Ferrier  
Mont-Royal, Qc.  
H4P 1M7  
Tél: (514) 937-0044  
Fax: (514) 938-2056