

Avis public



AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

relativement au second projet de résolution CA19 170351 approuvant le projet particulier PP-115 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 4986, place de la Savane et la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 à 10 étages, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017)– dossier 1193558041

1. – Objet du second projet de résolution et demande d'approbation référendaire

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 13 novembre 2019, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de la séance ordinaire tenue le 2 décembre 2019, le second projet de résolution CA19 170351 mentionné en titre.

Ce second projet de résolution vise à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial d'un (1) étage situé au 4986, place de la Savane, en vue d'y construire un bâtiment résidentiel de 8 à 10 étages comportant environ 80 logements.

Ce second projet de résolution contient des dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire. Ainsi, elles peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée 0034 ainsi que des zones contiguës 0004, 0013, 0016, 0018, 0024, 0053, 0811, 0842 et 0943 afin qu'elles soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

Les articles 6, 7, 9, 10 et 17 du second projet de résolution CA19 170351 sont sujets à l'approbation des personnes habiles à voter.

2. – Description des zones

Le plan décrivant la zone concernée et les zones contiguës peut être consulté 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. Cependant, le secteur visé par le présent avis est le suivant :



3. – Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit indiquer clairement la disposition (l'article) qui en fait l'objet ainsi que la zone d'où elle provient; être reçue par la soussignée dans les huit jours suivant le présent avis, soit au plus tard le 19 décembre 2019 à 16 h 30, à l'adresse suivante : Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce 5160, boulevard Décarie, bureau 600 Montréal (Québec) H3X 2H9; être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

4. – Personnes intéressées

Est une personne intéressée :

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 2 décembre 2019 (date d'adoption de la seconde résolution) :

- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle;
- être domiciliée dans la zone d'où peut provenir une demande;
- être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.

Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise depuis au moins 12 mois le 2 décembre 2019 et qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter.

Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 2 décembre 2019:

- être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise dans la zone d'où peut provenir une demande depuis au moins 12 mois;
- être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 12 mois comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. La procuration doit avoir été produite au préalable ou être produite avec la demande.

Dans le cas d'une personne morale, il faut :

- avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le 2 décembre 2019 est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- avoir produit au préalable ou produire en même temps que la demande, une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

5. – Absence de demandes

En l'absence de demande valide provenant d'une ou de plusieurs zones, le second projet de résolution pourra être inclus dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

6. – Consultation

Ce second projet de résolution est disponible 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 en obtenir copie sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

Le présent avis ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur « Avis publics ».

Fait à Montréal ce 11 décembre 2019.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

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

Séance ordinaire du lundi 2 décembre 2019

Résolution: CA19 170351

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-115

ATTENDU QUE le requérant s'est engagé à céder par servitude une portion de terrain afin d'aménager un passage piétonnier public pour relier la place de la Savane au parc de la Savane.

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-115 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 4986, place de la Savane et la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 à 10 étages, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété sise sur les lots 2 648 723 du cadastre du Québec, tel qu'illustré sur le plan « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. La démolition du bâtiment situé au 4986, place de la Savane et la construction en lieu et place d'un bâtiment de 8 à 10 étages sont autorisées conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger aux articles 9, 34, 52 à 65, 123 et 560 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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT EXISTANT

4. Une demande de certificat d'autorisation de démolition visant le « Territoire d'application » doit être déposée auprès de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises dans les 24 mois suivant l'adoption de la présente résolution.

Si ce délai n'est pas respecté, les autorisations prévues à la présente résolution deviennent nulles et sans effet.

5. Dans les 24 mois suivants la date de la délivrance du certificat de démolition, le territoire d'application doit :

1° être débarrassé de tous les débris de constructions, à l'exception des matériaux qui doivent être réutilisés pour la construction selon le plan de gestion des matériaux issus de la démolition;

2° être nivelé de manière à éviter l'accumulation d'eau.

SECTION IV CONDITIONS

SOUS-SECTION I USAGES

6. L'usage de la catégorie H.7 est autorisé.

SOUS-SECTION II CADRE BÂTI

7. La hauteur maximale du bâtiment est de 10 étages et de 30 m.

8. Aucune construction hors toit abritant une partie d'un logement n'est autorisée.

9. L'implantation du bâtiment est celle présentée au plan de l'annexe B.

10. La densité maximale autorisée est de 4.

SOUS-SECTION III AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DU TOIT

11. 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 professionnel en ce domaine, comprenant notamment un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des végétaux qui seront plantés sur le terrain faisant l'objet du permis de construction.

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

13. Un équipement mécanique installé sur un toit doit être dissimulé par un écran architectural.

14. Tout élément technique tel une chambre annexe ou un espace d'entreposage de déchets et de matières recyclables et compostables doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment.

15. Lorsque des équipements destinés à la collecte des ordures ou des matières recyclables sont temporairement déposés à l'extérieur, en vue d'une collecte, un espace spécifique doit leur être dédié.

SOUS-SECTION IV STATIONNEMENT

16. Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé ne doit pas dépasser une (1) unité par deux (2) logements.

17. Le nombre minimal d'unités de stationnement autorisé doit être d'au moins une (1) unité par quatre (4) logements.

18.. Aucun stationnement automobile extérieur n'est autorisé sur le Territoire d'application.

19. Aucun abri temporaire pour automobiles n'est autorisé sur le Territoire d'application.

SOUS-SECTION V

OBJECTIFS ET CRITÈRES

20. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant une nouvelle construction, ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs au bâtiment autorisé par la présente résolution, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent en plus de ceux prévus au chapitre III du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

21. La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural doivent respecter les principes et le caractère général du projet illustré à l'annexe C de la présente résolution.

22. Objectif 1 :

Favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° privilégier une implantation du bâtiment qui permet de dégager des cours importantes sur chacun des côtés du bâtiment;
- 2° s'assurer d'une expression claire du parti architectural qui se définit par l'imbrication de deux volumes (un "carré" de huit (8) étages maximum surmonté d'un U inversé de deux (2) étages maximum);
- 3° démontrer une sobriété du langage architectural qui se reflète par un choix adéquat de matériaux de qualité et une application de ces matériaux cohérente;
- 4° privilégier une intégration logique, cohérente et la plus discrète possible des saillies à l'architecture du bâtiment;
- 5° opter pour une signalisation claire et bien hiérarchisée des accès piétons au bâtiment.

23. Objectif 2 :

Créer un milieu de vie et des espaces de qualité et à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les interactions entre résidents, tout en permettant l'aménagement d'une servitude de passage qui relie la place de la Savane au parc de la Savane.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° favoriser la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux;
- 2° tendre à développer une canopée optimale afin que le projet contribue à l'atteinte des objectifs mentionnés dans le Plan local de développement durable;
- 3° favoriser l'aménagement d'une servitude de passage la plus rectiligne possible, libre d'obstacles, et utilisant des matériaux favorisant le passage fréquent de piétons (avec ou sans poussettes);

3° favoriser une gestion des déchets ayant un impact mineur sur les circulations piétonnes cyclable et véhiculaire.

24. À défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) s'appliquent.

ANNEXE A
PLAN INTITULÉ « Territoire d'application »

ANNEXE B
PLAN D'IMPLANTATION

ANNEXE C
PERSPECTIVE ET VOLUMÉTRIE GÉNÉRALE DU PROJET

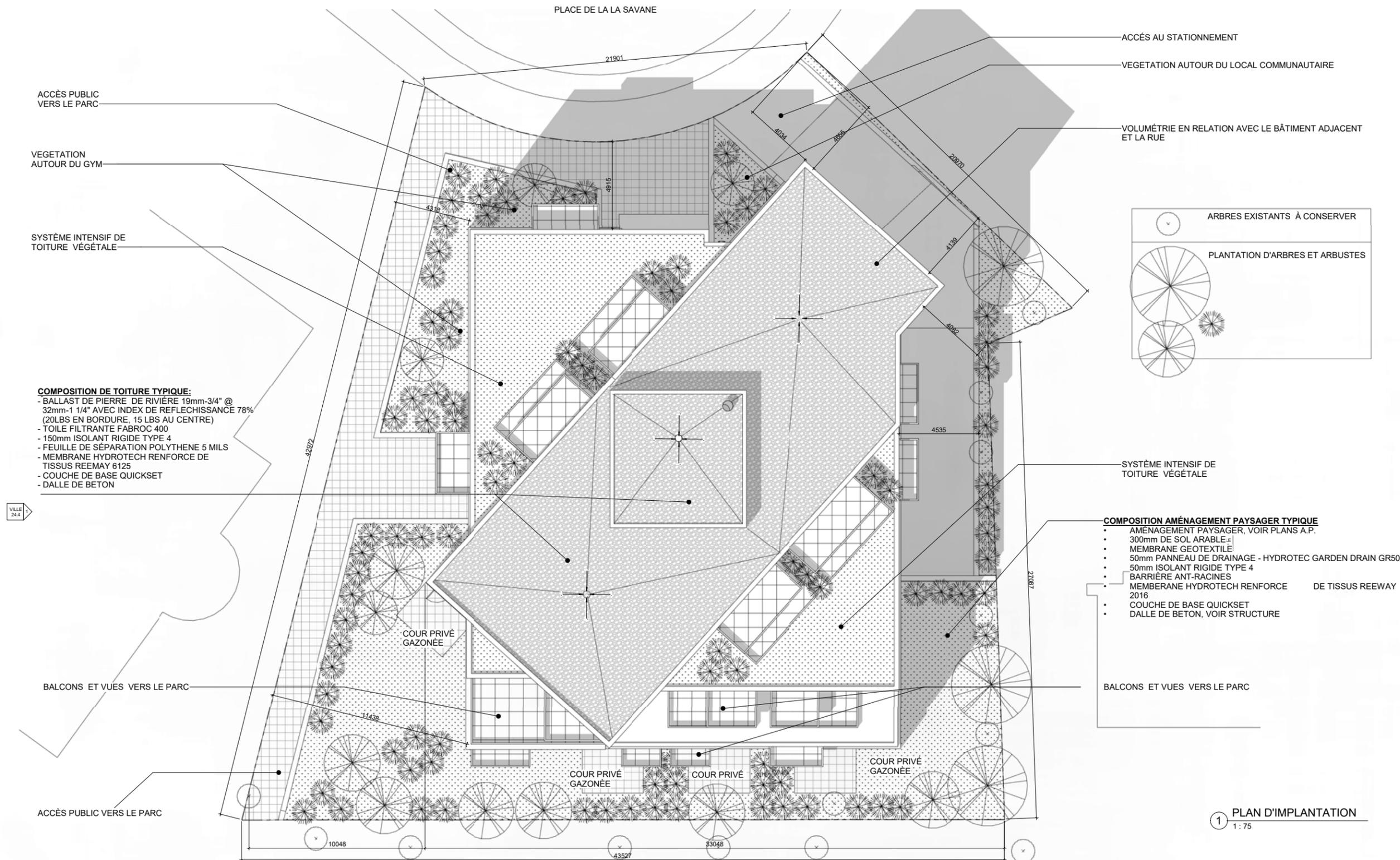
ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.15 1193558041

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 4 décembre 2019



PROJET RÉSIDENTIEL - DE LA SAVANE
Arrondissement Côte-Des-Neiges, Montréal

Révisé le 10 JUILLET 2019



PROJET RÉSIDENTIEL - DE LA SAVANE
Arrondissement Côte-Des-Neiges, Montréal

Révisé le 10 JUILLET 2019

Identification		Numéro de dossier : 1193558041
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier pour autoriser la démolition du bâtiment situé 4986 place de la Savane et la construction d'un bâtiment d'au plus 10 étages en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)	

Contenu

Contexte

Le requérant souhaite démolir un bâtiment commercial d'un (1) étage situé au 4986, place de la Savane, en vue d'y construire un bâtiment résidentiel de 8 à 10 étages comportant environ 82 logements.

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 du bâtiment, à la densité et à l'alignement de construction.

Le projet est admissible à une évaluation, dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

Description

Le site

Le site visé par le projet est situé au 4986, place de la Savane, une rue en cul-de-sac. Il s'agit d'un bâtiment de 1 étage commercial, actuellement occupé par une garderie. Le bâtiment est adossé au parc de la Savane.

Le site est localisé dans un secteur de zonage de divers usages commerciaux et industriels (C.6, C.7, I.2, et C.1(2)). La hauteur maximale autorisée est de 16 m et la densité doit être comprise entre 1 et 3. Toutefois, ce bâtiment est situé dans une zone du secteur Le Triangle en plein redéveloppement. Le Plan d'urbanisme permet, dans cette zone, des bâtiments de 2 à 12 étages et une densité pouvant aller jusqu'à 6. De plus, les projets comportant une large part de résidentiel sont encouragés.

Le projet

Le bâtiment ne comportant pas le nombre minimal d'étages requis par le plan d'urbanisme, ni la densité minimale, le projet consiste à démolir le bâtiment. En remplacement, le requérant souhaiterait construire un bâtiment d'une hauteur variant de 8 à 10 étages. Un volume carré d'une hauteur de 8 étages viendrait s'implanter au centre du terrain. Un volume de 2 étages, placé diagonalement et prenant la forme d'un U

inversé, viendrait coiffer les 8 étages. La hauteur en mètres ne dépasserait pas 30 mètres (sans compter les équipements mécaniques). Le taux d'implantation serait d'environ 47%. La densité serait d'environ 4.

Un corridor piétonnier public permettant de relier la place de la Savane au parc de la Savane serait aussi aménagé.

Le stationnement contiendrait deux étages pour offrir un total de 56 unités de stationnement pour voitures. Les stationnements pour vélos seraient également localisés au sous-sol.

Dérogations

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme (01-276) relativement à :

- à la hauteur maximale en mètres et en étages : bâtiment de 8 à 10 étages et de 30 m dans un secteur de 16 m maximum;
- à la densité : densité de 4 au lieu d'être comprise entre 1 et 3
- à l'alignement de construction : le terrain en courbe et l'absence de bâtiments de référence justifie une implantation particulière;
- à l'usage : bâtiment résidentiel comportant environ 82 logements dans un secteur ne permettant que des usages commerciaux lourds ou industriels.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a analysé la demande de projet particulier quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017). La Direction est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme au Plan d'urbanisme;
- Le bâtiment actuel ne possède qu'un (1) seul étage, ce qui se trouve en deçà du nombre d'étages minimal prescrit au Plan d'urbanisme;
- L'occupation résidentielle du projet est compatible avec le milieu d'insertion qui est en pleine transformation;
- Le nouveau projet permettra de s'intégrer au nouvel environnement du secteur Le Triangle;
- Le projet prévoit l'aménagement d'un passage piétonnier public permettant de rejoindre le parc de la Savane à partir de la place de la Savane;
- Lors de sa rencontre du 11 septembre 2019, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable au projet. Les préoccupations énoncées par le CCU lors de cette rencontre ont été intégrées dans la résolution, notamment en ce qui a trait aux nombres d'unités de stationnement dont le maximum autorisé serait de une (1) unité par deux (2) logements, et le nombre minimal abaissé à une (1) unité par quatre (4) logements.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Développement durable

Bien que le projet préliminaire ait été adopté plusieurs mois avant l'adoption du Plan local de développement durable 2019-22, le projet va contribuer à se rapprocher de l'objectif d'augmenter la canopée des nouveaux projets de développement puisque le requérant devra déposer un plan d'aménagement paysager.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Opération(s) de communication

Tenue d'une assemblée publique de consultation, publication d'avis sur le site de l'arrondissement et

installation d'affiche sur le site conformément à la loi.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

11 septembre 2019	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
4 novembre 2019	Adoption du 1 ^{er} projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Date à confirmer	Parution de l'avis public et affichage
Date à confirmer	Consultation publique
2 décembre 2019	Adoption du 2 ^e projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Décembre 2018	Avis public
Décembre 2018	Procédure d'approbation référendaire
Date à confirmer	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Février 2020	Délivrance du certificat de conformité et entrée en vigueur

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

Parties prenantes

Jean-Simon LAPORTE

Services

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce

Lecture :

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE

Conseiller(ere) en aménagement

Tél. : 514 868-4944

Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU

Chef de division - urbanisme

Tél. : 514-872-1832

Télécop. :

Date d'endossement : 2019-10-23 10:55:39

Approbation du Directeur de direction

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Tél. :

Approuvé le :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1193558041