

Avis public



CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE

Projet de résolution CA20 170064 approuvant le projet particulier PP-117 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages et d'un bâtiment dédié au logement social pour la propriété sise au 5196-5200, rue de la Savane, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)* – dossier 1203558005

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA20 170064 approuvant le projet particulier PP-117 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 11 mars 2020 et fera l'objet d'une consultation écrite de 30 jours, en conformité des arrêtés ministériels 2020-008 et 2020-033 et de la résolution CA20 170181.

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à :

- autoriser la démolition du bâtiment existant;
- autoriser l'usage habitation;
- proscrire l'obligation de fournir un minimum d'unité de stationnement;
- proscrire l'obligation de fournir une unité de stationnement ou une aire de chargement.

QUE ce projet particulier vise la zone 0004 ci-après illustrée :



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

Toute personne peut transmettre ses commentaires ou questions par écrit relativement à ce projet de résolution du lundi 6 juillet jusqu'au mercredi 5 août 2020 à 16 h 30 de la manière suivante :

- par la poste, à la Division du greffe de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, bureau 600, Montréal (Québec) H2X 3H9
- en complétant le formulaire en ligne disponible sur la page internet de l'arrondissement, à la section « Conseil d'arrondissement et consultations publiques » ou en cliquant sur le lien suivant : [Formulaire](#)

Toute personne adressant un commentaire ou une question doit s'identifier avec son nom et son adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. L'adresse du projet ou le numéro de résolution concerné (CA20 170064) doit également être mentionné.

Une séance de consultation en visioconférence se tiendra le 5 août 2020 à 18h30, au cours de laquelle l'arrondissement entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet. L'accès à la séance de consultation se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement dont l'adresse est montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, en cliquant sur l'événement à la section « Conseil d'arrondissement et consultations publiques ».

Le projet de résolution, le sommaire décisionnel qui s'y rapporte ainsi qu'une présentation qui explique le projet de résolution et les conséquences de son adoption sont accessibles sur le site internet de l'arrondissement dont l'adresse est : montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, en cliquant sur « Conseil d'arrondissement et consultations publiques ». Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec nous par courriel au consultation.cdn-ndg@montreal.ca.

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 29 juin 2020.

La secrétaire d'arrondissement substitut,

Julie Faraldo-Boulet

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

Séance ordinaire du mercredi 11 mars 2020

Résolution: CA20 170064

PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-117

ATTENDU QUE lors de sa séance du 15 janvier 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable au projet;

ATTENDU QUE le projet rencontre l'objectif 3 du Plan d'urbanisme qui vise à consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés en augmentant la densité du site qui est situé à proximité de deux stations de métro;

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial des discussions sont en cours entre le requérant et le service de l'habitation de la Ville de Montréal pour déterminer la contribution du requérant pour le logement social. L'entente doit être signée au plus tard 14 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier;

Il est proposé par Christian Arseneault

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-117 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages et d'un bâtiment dédié au logement social pour la propriété située au 5196-5200, rue de la Savane, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).;

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

SECTION I

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire décrit par le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment portant les numéros civiques 5196 à 25200, rue de la Savane, ainsi que la construction et

l'occupation d'un bâtiment résidentiel, avec un rez-de-chaussée commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel dédié au logement social sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est notamment permis de déroger:

- à l'article 123 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) afin d'autoriser l'usage habitation pour les bâtiments I et II;
- aux lignes 2 et 3 de l'article 506 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce*(01-276) afin de ne pas exiger un ratio minimum d'unités de stationnement pour le bâtiment II;
- au chapitre I du Titre VI du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce*(01-276) afin de ne pas exiger des unités de chargement pour le bâtiment I.

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

CHAPITRE III CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION

3. La démolition du bâtiment portant les numéros civiques 5196 à 5200, rue de la Savane est autorisée.
4. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction pour le bâtiment I tel qu'identifié sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B à la présente résolution.
5. Les travaux de démolition doivent débuter dans les 24 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.
6. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition doit être déposé.
7. Les travaux de construction doivent débuter dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.
8. Si les travaux de construction ne débutent pas dans les 12 mois suivants la fin des travaux de démolition, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.
9. Une garantie bancaire égale à 15% de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition afin d'assurer le respect de la condition de l'article 8. La garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à ce que la construction du toit du 12^e étage du bâtiment soit complétée.

SECTION 2 CONDITIONS APPLICABLES LORS DE LA SUBDIVISION CADASTRALE

10. Une demande d'approbation d'opération cadastrale visant l'ensemble du territoire décrit à l'article 1

doit être déposée avant ou au même moment que la première demande de permis de construction pour le bâtiment I.

11. L'opération cadastrale doit prévoir la création d'au moins 2 lots.

SECTION 3 CONDITIONS GÉNÉRALES

SOUS-SECTION 1 CADRE BÂTI

12. La hauteur maximale en mètre et en étage pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment doit correspondre à celle identifiée sur les plans intitulés « Élévations et Coupes » joints en annexe C à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédant, la hauteur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 1 m.

13. Les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédent l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm.

La disposition particulière numéro un pour la zone 0004 de la grille des usages et spécifications de l'annexe A du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce ne s'applique pas afin d'exiger un recul du bâtiment par rapport à la ligne arrière du terrain.

14. La superficie de plancher maximale autorisée pour l'usage habitation pour le bâtiment I est de 27 000 m².

SOUS-SECTION 2 USAGES

15. En plus des usages déjà autorisés, l'usage de la catégorie H et de la catégorie C.2 sont également autorisés.

Malgré l'alinéa précédant, les usages « carburant », « pièces, accessoires automobiles (vente) et véhicules automobiles (location, vente) » et « hôtels-appartements » ne sont pas autorisés.

16. Les accès aux commerces et aux résidences situés sur un même niveau doivent être distincts.

17. En plus des logements familiaux exigés en vertu de la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels sur le logement abordable, social et familial, le bâtiment I du projet doit comporter un minimum de 3% de logements possédant chacun une superficie de plancher minimale de 90 m², calculée à l'intérieur des murs.

SOUS-SECTION 3 AFFICHAGE

18. Aucune partie d'une enseigne ne doit dépasser la ligne du parapet du basilaire.

19. Les enseignes sur socle ne sont pas autorisées.

20. Aux fins de calcul de la superficie des enseignes, la catégorie d'usage principale à considérer est la catégorie C.2.

21. Une enseigne éclairée artificiellement par translucidité grâce à une source de lumière placée à l'intérieur de l'enseigne et à une paroi translucide n'est pas autorisée, sauf si elle est formée de lettres détachées ou de symboles graphiques. L'utilisation du tube néon n'est pas autorisée.

SOUS-SECTION 4

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS

22. 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.

23. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction de chacune des phases du projet de développement.

24. Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ne doit être visible d'une voie ou d'un espace public pour le bâtiment I.

Pour le bâtiment II, un équipement de type transformateur sur socle (TSS) doit être dissimulé derrière un écran. Cet écran doit être approuvé selon les critères de l'article 36 de la présente résolution.

25. 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.

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. Cet espace ne peut être situé en cour avant.

26. La rampe d'accès au garage souterrain du bâtiment I doit être aménagée dans l'axe de la rue Mayrand.

27. Le toit du 4^e étage du bâtiment I ainsi que le toit du 7^e étage du bâtiment II doivent être aménagés avec une terrasse, un patio ou une pergola.

28. 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.

29. Une clôture doit être approuvée selon les critères de l'article 36.

SOUS-SECTION 5

STATIONNEMENT ET CHARGEMENT

30. Un maximum de 150 unités de stationnement est autorisé pour le bâtiment I dont 8 doivent être réservées pour l'auto-partage.

31. Malgré l'article 560 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), aucune unité de stationnement n'est exigée pour le bâtiment II.

32. L'aménagement d'une unité et d'une aire de chargement doit être approuvé selon les critères de l'article 37 de la présente résolution.

SECTION 4

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

33. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant un

agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les travaux doivent être approuvés conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) selon les objectifs et critères de la présente section.

SOUS-SECTION 1 IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

34. L'objectif est de favoriser l'implantation des bâtiments dont l'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique et le traitement des bas-reliefs ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « **Plan d'implantation**», joints en annexe B à la présente résolution;

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants:

1° L'implantation des bâtiments doit exprimer le caractère unique de leurs positionnements dans la trame urbaine et contribuer à son animation;

2° Le recul des bâtiments doivent permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment des lieux de détente conviviaux ainsi que la préservation ou la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le domaine public;

3° Le recul du bâtiment pour le bâtiment II sur la ruelle située à l'est du site doit permettre suffisamment de dégagement pour favoriser la création d'un écran végétal;

4° Des mesures de mitigation doivent être intégrées afin d'atténuer les impacts éoliens, soit par la densification de la végétation ou l'installation d'écrans paysagers sur le toit vert.

SOUS-SECTION 2 ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

35. L'objectif est de favoriser la construction des bâtiments 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 et doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « **Plans et perspectives**», joints en annexe D à la présente résolution;

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

1° Les caractéristiques architecturales doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;

2° L'effet de masse créé par les volumes du bâtiment I doit être atténué par la présence de retraits, des ouvertures, des terrasses et l'utilisation des matériaux;

3° Les accès aux différents usages situés dans le bâtiment I doivent être traités distinctement. Les accès aux commerces et aux résidences situés sur un même niveau doivent être distincts et bien identifiés pour chaque usage;

4° L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales;

5° La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;

6° Le rez-de-chaussée de chacun des bâtiments doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;

7° Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;

8° L'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est privilégiée.

SOUS-SECTION 3

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

36. L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

1° Toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant soit des espaces de détente, soit des placettes, des végétaux et des arbres à grand déploiement. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;

2° Le verdissement des toits du bâtiment I et II et l'utilisation de matériaux perméables doivent être privilégiés;

3° Un écran paysager dense, composé de strates arborées et arbustives doit être réalisé en bordure de la limite sud du site et est du terrain;

4° L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons;

5° L'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales. Le projet devrait recourir à un aménagement plus durable, par exemple, en optant pour une gestion écologique des eaux de pluie;

6° 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 aux bâtiments. Ils doivent être localisés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents;

7° Un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à réduire l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes;

8° L'espace visant à être occupé par un équipement de type transformateur sur socle (TSS) doit être aménagé de façon à atténuer son impact visuel. Cet aménagement doit permettre un accès facile à l'équipement pour son entretien.

9° Le traitement d'une clôture doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doit contribuer à la mise en valeur du site.

SOUS-SECTION 4

UNITÉ ET AIRE DE CHARGEMENT

37. L'objectif est d'assurer les espaces de chargement nécessaire à la desserte des activités commerciales à même le site en limitant les impacts négatifs quant à la circulation véhiculaire et piétonne, au stationnement et au chargement.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants:

1° les espaces de chargement correspondent aux besoins des activités commerciales proposées sur le site;

2° Les unités et les aires de chargement doivent être conçus, situés et traités de façon à minimiser les impacts associés à la circulation véhiculaire et piétonne;

3° L'espace occupé à cette fin doit être aménagé de façon à atténuer l'impact visuel dû à l'utilisation qui en est faite et protéger le piéton.

ANNEXE A

Intitulée "Territoire d'application"

ANNEXE B

Intitulée "Plan d'implantation"

ANNEXE C

Intitulée "Élévations et coupes"

ANNEXE D

Intitulée « Plans et perspectives »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.07 1203558005

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

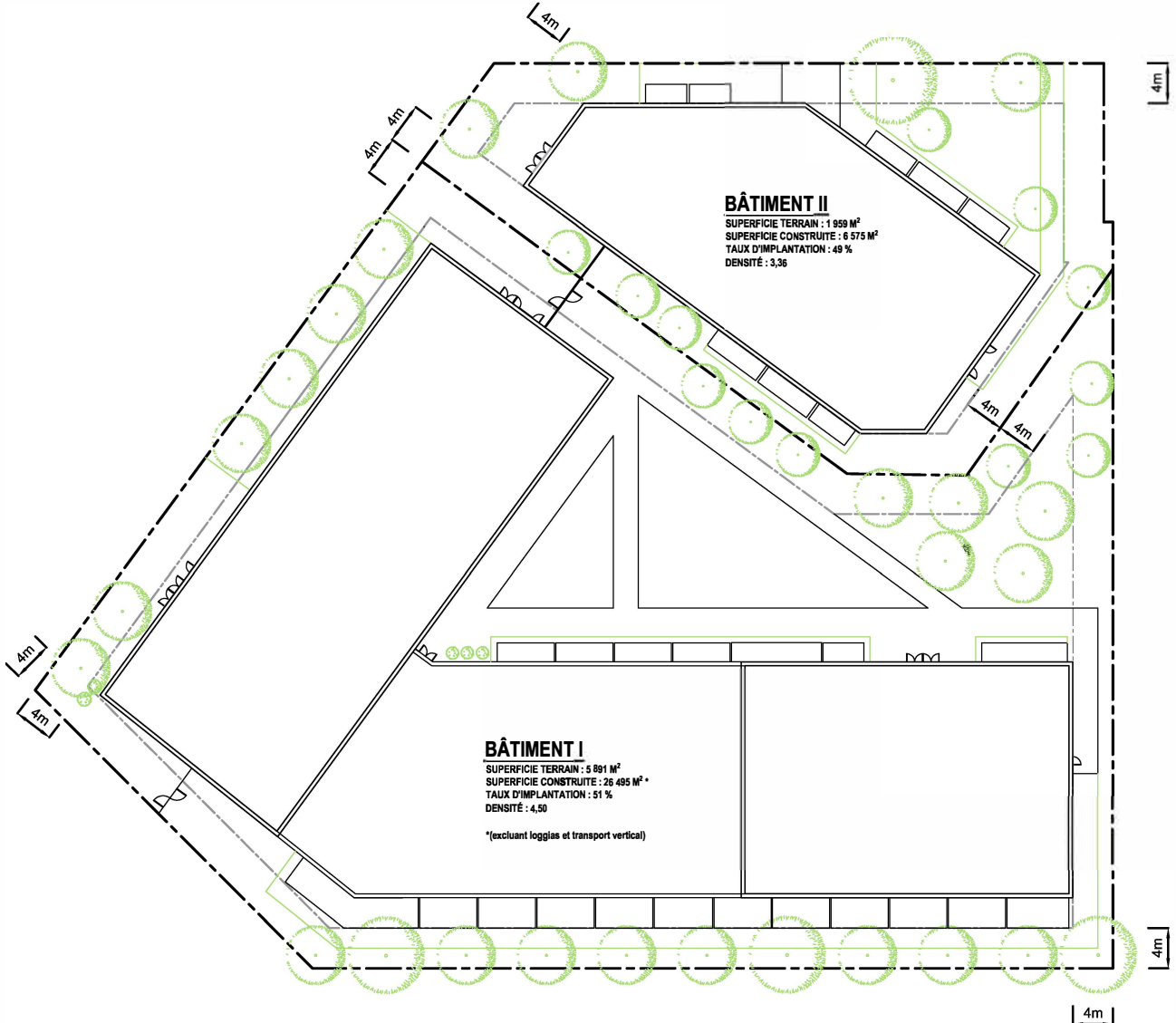
Signée électroniquement le 13 mars 2020

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1203558005



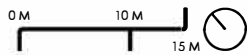
ANNEXE B - PLAN D'IMPLANTATION



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

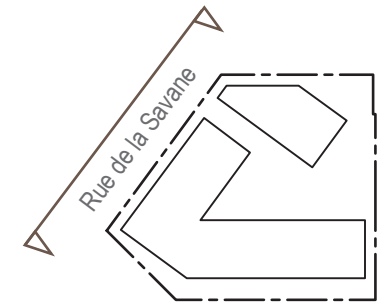
27 FÉVRIER 2020

CDN-NDG



--- LIMITES DE LOT
- - - MARGES DE REcul

P- 1 - ANNEXE C- ÉLÉVATIONS ET COUPE

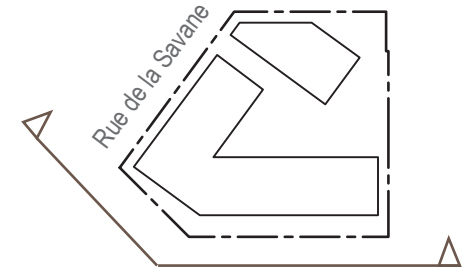


Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

25 FÉVRIER 2020

CDN-NDG

P- 2 - ANNEXE C- ÉLÉVATIONS ET COUPE

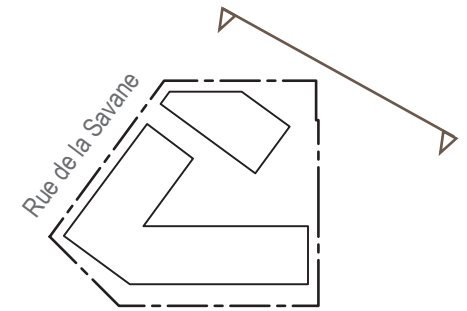


Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

25 FÉVRIER 2020

CDN-NDG

P- 3 - ANNEXE C- ÉLÉVATIONS ET COUPE



+ 43.00 m
12^e étage

+ 38.80 m
11^e étage

+ 23.80 m (toit coop)
7^e étage

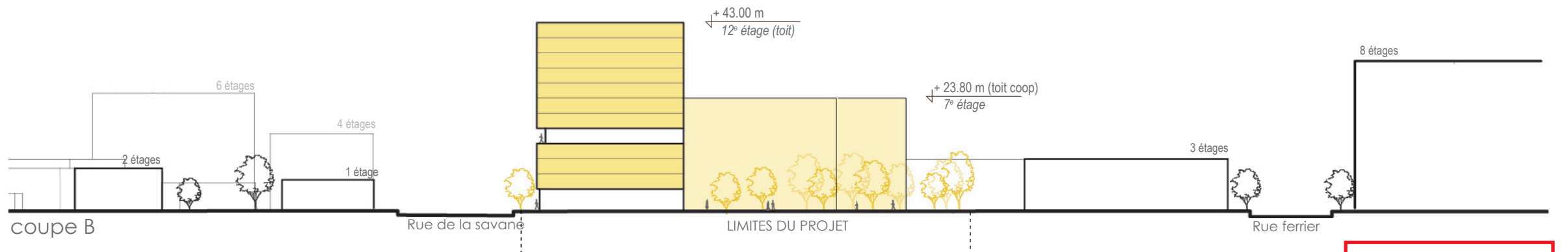
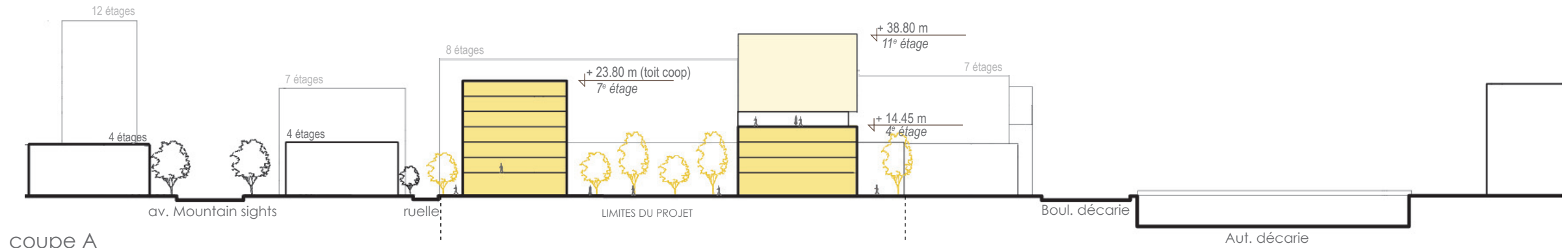
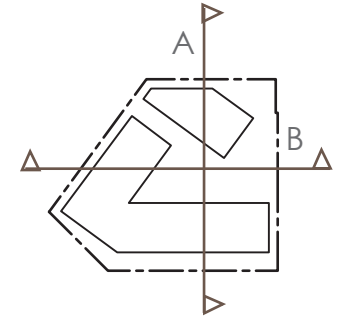
+ 16.60 m
+ 14.45 m
4^e étage

+ 3.65 m
Fin RDC

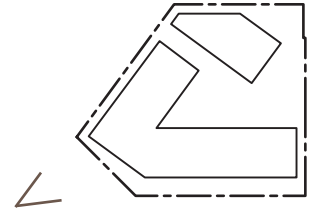
RUE DE LA SAVANE

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises
25 FÉVRIER 2020
CDN-NDG

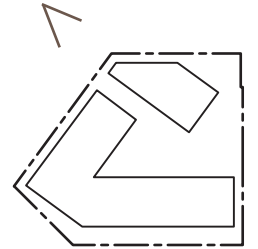
P- 4 - ANNEXE C- ÉLÉVATIONS ET COUPE



P-1- ANNEXE D - PERSPECTIVES



P-2- ANNEXE D - PERSPECTIVES



P-3- ANNEXE D - PERSPECTIVES



P-4- ANNEXE D - PERSPECTIVES



P-5- ANNEXE D - PERSPECTIVES



vues fournies par olymbeo

Identification		Numéro de dossier : 1203558005
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
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 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages et d'un bâtiment dédié au logement social pour la propriété située au 5196-5200, rue de la Savane, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le propriétaire de l'immeuble situé au 5196-5200, rue de la Savane a déposé à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises une demande de projet particulier pour démolir le bâtiment existant et y construire un projet résidentiel de 12 étages ainsi qu'un bâtiment de 7 étages pour le logement social.

Ce projet comporte certaines dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) qui seront décrites plus bas dans le présent sommaire.

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)

Juin 1999 Règlement 99-029 sur l'occupation du bâtiment portant le numéro 5200C, rue de la Savane (CO99 01422).

Description

Propriété

Le site, qui fait l'objet de la présente demande, est situé sur la rue de la Savane à l'intersection de l'avenue Mountain Sights. Le terrain est situé dans un secteur où les usages commerciaux lourds et industries légères sont autorisés. Il est bordé, sur l'avenue Mountain Sights, par un secteur résidentiel de forte densité (H.6-7). Finalement, le terrain est situé dans un secteur en transformation (identifié au Plan d'urbanisme) orienté vers un développement résidentiel de forte densité.

La hauteur du cadre bâti des propriétés adjacentes au site varie de 1 à 3 étages.

Projet

Le projet, tel que présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU), vise principalement à démolir le bâtiment commercial existant, pour y construire un bâtiment mixte (commercial - résidentiel) de 12 étages ainsi qu'un bâtiment pour le logement social de 7 étages. Les principales caractéristiques du

projet sont les suivantes:

Volet privé

- bâtiment d'une hauteur variant de 4 à 12 étages pour environ 300 logements ;
- une modulation du volume du bâtiment visant à réduire le nombre de logements constamment à l'ombre ;
- taux d'implantation d'approximativement de 51% et une densité entre 4.4 et 4.5;
- un rez-de-chaussée partiellement commercial ;
- un stationnement souterrain de 150 unités (ratio de 0.5 unité/logement) dont 8 réservées pour l'auto-partage ;
- intensification de l'activité résidentielle sur un terrain situé à proximité de deux stations de métro (stations de la Savane et Namur) ;
- une cour intérieure ;
- sur le toit du 4e étage, un toit terrasse aménagé et accessible à partir du 5e étage;
- plan préliminaire sur la gestion des matières résiduelles.

Logement social

- bâtiment d'une hauteur de 7 étages pour approximativement 74 logements ;
- taux d'implantation d'approximativement 49% et une densité entre 3.2 et 3.4 ;
- un stationnement souterrain de 26 unités (ratio de 0,25 unité/logement).

Le promoteur a également déposé des plans préliminaires pour la gestion des matières résiduelles et la mobilité durable pour le site.

Étude en matière d'impacts sur les déplacements

L'étude en matière d'impacts sur les déplacements a été réalisée par un consultant et les résultats ont été validés par le bureau technique de l'arrondissement.

L'étude démontre que l'ajout des 2 bâtiments génère un nombre non négligeable de véhicules sur le réseau routier. Toutefois, selon la simulation réalisée par le consultant, les débits semblent se diffuser sur l'ensemble du réseau de façon assez équitable. De plus, il y a lieu de penser que le nombre réel de déplacements automobiles sera plus faible que les chiffres présentés dans l'étude, car le nombre de logements pris en considération pour réaliser l'étude a été revu à la baisse (de 372 à 301 logements), tout comme le nombre d'unités de stationnement qui sera aussi revu à la baisse. Puisqu'il n'y a pas de détérioration du niveau de service de plus d'un niveau, le promoteur n'est pas dans l'obligation d'ajouter des mesures de mitigation.

Nonobstant ce constat, le promoteur pourrait proposer des mesures additionnelles afin d'encourager les modes actifs et collectifs. Le nombre de cases de stationnement pour vélo est actuellement au minimum selon nos exigences, celui-ci pourrait donc être revu à la hausse. D'autant plus que l'espace au sous-sol ne pourra être occupé par autant d'unité de stationnement pour les voitures.

À cet égard, le promoteur a déposé un plan préliminaire de mobilité durable.

Étude d'ensoleillement

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'articulation de la volumétrie réduit les impacts d'ombrages sur un minimum de logements et que l'ombre causée par un bâtiment de cette ampleur se concentre principalement dans la cour intérieure du projet. Compte tenu de l'orientation du terrain (S-O) et de la hauteur du bâtiment, il n'est pas anormal qu'un projet de cette ampleur cause des impacts sur certaines parties du terrain et des propriétés voisines. L'impact le plus important observé se produit au solstice d'hiver (décembre) à partir de 15h00.

Avis sur les impacts éoliens

RWDI, firme de génie-conseil qui a réalisé un avis pour le promoteur, est d'avis que les impacts dus au vent sont négligeables et que les conditions de vent seront, de façon générale, convenable. À cet effet, citons un extrait de la conclusion de la lettre d'opinion de RWDI sur les conditions potentielles sur et autour du projet, rédigé le 2 décembre 2019.

"Compte tenu du climat local, de la hauteur modeste des bâtiments proposés et de l'intégration de plusieurs éléments d'atténuation, nous sommes d'avis que les conditions de vent sur le site et autour de celui-ci peuvent être généralement convenables à l'utilisation prévue, y compris en ce qui concerne tous les trottoirs, la place centrale et la plupart des entrées des bâtiments. Aucune action du vent importante n'est prévue pour les zones piétonnes sur le site du complexe proposé et autour de ce dernier.

Des vitesses de vent supérieures à celles souhaitées peuvent se produire en hiver aux entrées des bâtiments le long de la rue de la Savane, ainsi que dans les aires de repos situées près des coins externes des bâtiments proposés et sur le toit vert du podium en été. Si nécessaire, il est possible d'obtenir des conditions de vent acceptables grâce à l'utilisation de mesures locales d'atténuation des effets du vent."

Une étude plus approfondie sur les impacts éoliens devra être déposée lors de la demande de permis.

Dérogations demandées

La principale dérogation demandée vise à autoriser l'usage habitation sur le site. Cette modification correspond aux orientations énoncées au plan d'urbanisme (objectif 3 - action 3.2 - soutenir une urbanisation favorisant l'utilisation du transport en commun) qui vise à favoriser une intensification et une diversification des activités aux abords des stations de métro.

Le projet particulier prévoit également des critères afin de permettre l'étude des nouvelles constructions et de l'aménagement paysager en révision architecturale (PIIA).

Présentation du dossier au CCU

Le dossier a été présenté au CCU le 15 janvier 2020. Lors de cette rencontre, le comité a émis une recommandation favorable au projet. À cet égard, le comité a formulé des conditions qui reprennent les recommandations de la direction, entre autres, de réduire le nombre d'unités de stationnement et d'offrir plus d'unités de stationnement pour vélos.

Contribution au logement social

Dans le cadre de la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial, le requérant va céder une partie de son terrain à la ville afin de réaliser un bâtiment, sur site, pour le logement social. La proposition soumise prévoit la création d'environ 74 logements sociaux. Le volet privé du projet comprendra également des logements abordables.

À cet effet, une entente sera signée avec le Service de l'habitation de la Ville de Montréal.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement la demande pour les raisons suivantes:

- le bâtiment n'a pas de valeur architecturale particulière et n'est pas conçu pour une transformation importante;
- la proposition permet d'augmenter la densité du site, de façon considérable, qui est situé à proximité de 2 stations de métro (environ 250 m de la station de métro de la Savane et à environ 500 m de la station Namur) rencontrant les objectifs du Plan d'urbanisme (Objectif 3 -Consolider et mettre en valeur le territoire touchant les réseaux de transport existants et projetés);
- le projet s'inscrit dans un secteur en transformation tel qu'identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- le projet comporte un volet social sur site d'environ 74 unités d'habitation;
- lors de sa séance du 15 janvier 2020, le CCU a formulé une recommandation favorable à la demande de projet particulier.

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes:

- réduire le nombre d'unités de stationnement de 25 % tel que prescrit par l'article 562 du règlement d'urbanisme (réduire de 150 à 112 unités de stationnement);

- ajouter des unités de stationnement pour vélo au ratio de 1 unité/logement.

À la suite des discussions avec le promoteur, il a été convenu de permettre 150 unités de stationnement, dont 8 réservées pour l'auto-partage. En contre partie, le requérant devra fournir 3% de logements dont la superficie de plancher minimale sera de 90 m² (±10 logements). Ce nombre sera ajouté à celui exigé pour les logements familiaux en vertu de la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels sur le logement abordable, social et familial.

De plus, après avoir révisé le volet social du projet avec la direction de l'habitation, il a été décidé de retirer l'obligation de fournir un nombre minimal d'unités de stationnement. Cet ajustement permettra de réduire les coûts de construction du bâtiment dédié au logement social et également de rencontrer les orientations de la ville visant à réduire l'utilisation de l'automobile.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

En concordance avec les orientations de la ville, le projet comprend un plan de mobilité durable et met à profit la proximité du site à deux stations de métro.

Impact(s) majeur(s)

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

Mars 2020 Publication d'un avis et affiche sur le bâtiment pour annoncer l'assemblée publique de consultation ;
 31 mars 2020 Assemblée publique de consultation.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Mars 2020 Publication d'un avis et affiche sur le bâtiment pour annoncer l'assemblée publique de consultation ;
 31 mars 2020 Assemblée publique de consultation
 6 avril 2020 Adoption du second projet de résolution du PPCMOI
 Avril 2020 Publication d'un avis pour les demandes de pétitions en vue de l'ouverture d'un registre
 4 mai 2020 Adoption du PPCMOI
 Mai-juin 2020 Certificat de conformité

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention
Autre intervenant et Sens de l'intervention CCU / Favorable

Parties prenantes	Services
--------------------------	-----------------

Lecture :

Responsable du dossier

Dino CREDICO

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 868-4463

Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU

Chef de division

Tél. : 514-872-1832

Télécop. :

Date d'endossement : 2020-02-25 16:12:42

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1203558005

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

Séance ordinaire du lundi 22 juin 2020

Résolution: CA20 170181

SÉANCE PUBLIQUE DE CONSULTATION ÉCRITE - PP-117

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Christian Arseneault

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de résolution du projet particulier PP-117 faisant l'objet du présent sommaire décisionnel, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 30 jours.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.09 1203558028

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 23 juin 2020