

## Avis public



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

relativement au second projet de résolution CA20 170296 approuvant le projet particulier PP-120 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé 4984, 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) – dossier 1193558042

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

À la suite de la consultation écrite et de l'assemblée de consultation en visioconférence tenue le 9 juillet 2020, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de la séance ordinaire tenue le 2 novembre 2020, le second projet de résolution CA20 170296 mentionné en titre.

L'objet de ce second projet de résolution vise à :

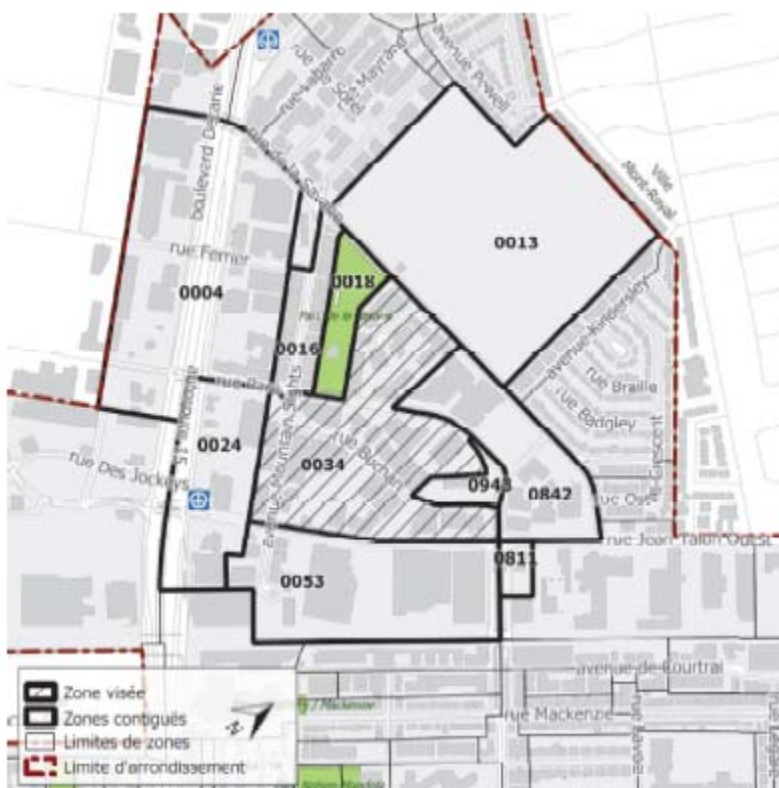
- autoriser la démolition du bâtiment;
- autoriser une hauteur de 10 étages et 31 mètres, alors que seulement une norme en mètres est prescrite (maximum de 16 mètres);
- autoriser un usage H.7 (habitation de plus de 36 logements);
- autoriser un alignement de construction d'environ 5 mètres sur la place de la Savane;
- autoriser une densité maximale de 4, alors que la norme maximale est de 3.

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, 17 et 18 du second projet de résolution CA20 170296 sont sujets à l'approbation des personnes habiles à voter.

#### 2. – Description des zones

Le territoire visé est constitué de la zone visée 0034 et des zones contiguës 0004, 0013, 0016, 0018, 0024, 0053, 0811, 0842 et 0943; il peut être représenté comme suit :



#### 3. – Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit indiquer clairement la ou les dispositions (l'article) qui en font l'objet ainsi que la zone d'où elle provient; 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; **être reçue** par la soussignée dans les huit jours suivant le présent avis, soit au plus tard le 19 novembre 2020 à 16 h 30, de la façon suivante :

- par la poste, 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;
- par le biais du formulaire en ligne, en cliquant sur le lien suivant : [Formulaire](#) ;
- par courriel, à l'adresse suivante : [consultation.cdn-ndg@montreal.ca](mailto:consultation.cdn-ndg@montreal.ca) ;
- en personne, sur rendez-vous en communiquant au 514 770-8766, pour un dépôt à l'adresse mentionnée ci-haut;

Si la demande est transmise par courrier, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 19 novembre 2020 pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

#### **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 novembre 2020 (date d'adoption du second projet de 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 novembre 2020 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 novembre 2020:

- 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 novembre 2020 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 n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

#### **6. – Consultation**

Le présent avis ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent sont disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : [montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), en cliquant sur « Avis publics ».

Fait à Montréal ce 11 novembre 2020.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 2 novembre 2020

Résolution: CA20 170296

---

### **SECOND PROJET DE RÉSOLUTION AVEC CHANGEMENT - POURSUITE DE LA PROCÉDURE D'ADOPTION - PROJET PARTICULIER PP-120**

ATTENDU QUE le projet de résolution CA20 170091 approuvant le projet particulier PP-120 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 4984, place de la Savane et la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 à 10 étages a été adopté à la séance ordinaire tenue le 6 avril 2020, conformément aux articles 124 et 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ci-après désignée « la LAU ».

ATTENDU QU'une affiche ou une enseigne a été placée le 29 juin 2020 dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, de manière à annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier, conformément à l'article 145.39 de la LAU.

ATTENDU QU'une consultation écrite a été tenue entre le 29 juin et le 5 août 2020, conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 et à la résolution CA20 170184, et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été lus;

ATTENDU QU'une assemblée d'information virtuelle sur le projet de résolution a été tenue le 9 juillet 2020 et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus.

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial le requérant s'engage à verser à l'arrondissement une contribution financière au montant de 546 000 \$ pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite bancaire, au plus tard 10 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial le requérant s'engage à déposer une garantie financière au montant de 260 000 \$ afin de garantir le versement de la contribution financière ainsi que l'aménagement d'environ 26 logements abordables pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite ou d'une garantie bancaire, au plus tard 10 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

ATTENDU QUE, conséquemment à la consultation publique, les articles 17 et 18 du projet de résolution ont été modifiés pour augmenter le nombre minimal et définir un maximum d'unités de stationnement pour répondre à une préoccupation de stationnement dans le secteur.

Mme Sue Montgomery dépose le rapport de consultation publique

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, avec changement, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-120 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 4984, 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).

De poursuivre la procédure d'adoption du second projet de résolution PP-120 faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, en apportant les adaptations nécessaires à la procédure référendaire, notamment en établissant un processus à distance d'enregistrement des personnes habiles à voter et, le cas échéant, en organisant la tenue d'un référendum par correspondance, selon les modalités prévues par le *Règlement sur le vote par correspondance* (chapitre E-2.2, r.3)

## **CHAPITRE I**

### **TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique à la propriété sise sur le lot 2 648 729 du cadastre du Québec, tel qu'illustré sur 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 situé au 4984, place de la Savane et la construction en lieu et place d'un bâtiment 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 suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

- à l'article 9 afin de permettre des volumes de 8 et 10 étages;
- à l'article 34 afin de permettre une densité de 4 et une superficie brute maximale de 12 000 mètres carrés;
- aux articles 52 à 65 afin de permettre un alignement de construction tels que représentés sur les plans de l'annexe B;
- à l'article 123 afin de permettre l'usage Habitation;
- à l'article 560 afin de prescrire de nouvelles normes minimale et maximale pour le stationnement.

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

## **CHAPITRE III**

### **CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION**

4. Une demande 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'entrée en vigueur de la présente résolution.

Les travaux de démolition doivent commencer dans les 6 mois suivants la délivrance de l'autorisation de démolition et être exécutés au plus tard dans les 6 mois suivants.

Les travaux de construction doivent commencer dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution.

Si les travaux de construction ne commencent pas dans les 12 mois suivants la fin des travaux de démolition, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.



Si ces délais ne sont pas respectés, les autorisations prévues à la présente résolution deviennent nulles et sans effet.

**5.** Les documents suivants sont exigés préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :

- un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition;
- un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
- une garantie bancaire égale à 15% de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière afin d'assurer le respect des conditions liées à la démolition et cette garantie doit rester en vigueur jusqu'à la délivrance du permis de construire.

## **CHAPITRE IV**

### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **SOUS-SECTION I**

##### **USAGES**

**6.** L'usage de la catégorie H.7 est autorisé. L'usage « hôtel-appartement » est interdit.

#### **SOUS-SECTION II**

##### **CADRE BÂTI**

**7.** La hauteur maximale du bâtiment est de 31 mètres, suivant une hauteur de 8 étages et une « surhauteur » pouvant aller jusqu'à 10 étages.

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

**9.** L'alignement de construction est courbé. Il est d'au plus 5 m.

**10.** La superficie brute maximale est de 12 800 mètres carrés. La densité maximale autorisée est de 4.

**11.** Un minimum de 20 % des unités résidentielles doivent être de plus de 96 mètres carrés.

#### **SOUS-SECTION III**

##### **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DU TOIT**

**12.** 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.

**13.** 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.

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

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

**16.** 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**

- 17. Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est de 115 unités.
- 18. Le nombre minimal d'unités de stationnement autorisé est de 90 unités.
- 19. Aucun stationnement extérieur n'est autorisé sur le Territoire d'application.
- 20. Aucun abri temporaire pour automobiles n'est autorisé sur le Territoire d'application.

#### **SOUS-SECTION V** **OBJECTIFS ET CRITÈRES**

- 21. 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 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.
- 22. 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.
- 23. L'aménagement paysager des cours doit respecter les principes et le caractère général de la proposition illustrée à l'annexe D de la présente résolution.

#### **24. Objectif 1 :**

Favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du site, de ses impacts sur les propriétés voisines et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° proposer une implantation qui reprend la forme courbe de la rue, au minimum sur les deux premiers étages du bâtiment. Favoriser une distance par rapport à la rue (alignement de construction) qui permette d'établir une relation entre les premiers étages et la rue. Permettre une implantation distincte en cour avant pour les étages supérieurs;
- 2° s'assurer d'une expression claire du parti architectural qui se définit par l'imbrication de trois volumes (2 volumes rectangulaires d'environ 8 étages implantés en "V" et 1 autre volume, d'une hauteur supérieure de 2 étages (10 étages au total) venant se superposer aux 2 premiers volumes).
- 3° démontrer une sobriété du langage architectural qui se reflète par un choix adéquat et limité de matériaux de qualité et une application cohérente de ces matériaux;
- 4° privilégier une intégration logique et cohérente des saillies à l'architecture du bâtiment, qui jongle avec une discrétion de ces saillies à l'avant et une présence plus importante de celles situées à l'arrière;
- 5° opter pour une signalisation claire et bien hiérarchisée des accès piétons au bâtiment;
- 6° favoriser l'emploi de matériaux de revêtement du sol dans l'espace avant qui tendent à réduire l'apparence visuelle de l'allée véhiculaire.

**25. 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;

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° favoriser un aménagement paysager le moins minéralisé possible et plus particulièrement dans la cour avant;
- 3° tendre à développer une canopée optimale afin que le projet contribue à l'atteinte des objectifs mentionnés dans le Plan local de développement durable;
- 4° favoriser une gestion des déchets ayant un impact mineur sur les circulations piétonnes cyclable et véhiculaire.

**26.** 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**  
TERRITOIRE D'APPLICATION

**ANNEXE B**  
PLAN D'IMPLANTATION

**ANNEXE C**  
PERSPECTIVE ET VOLUMÉTRIE GÉNÉRALE DU PROJET

**ANNEXE D**  
AMÉNAGEMENT PAYSAGER DES COURS

---

---

Un débat s'engage.

---

**Dissidence :** Magda Popeanu

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

40.10 1193558042

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 novembre 2020

**Dossier 1193558042**







PLAN DE TOITURE

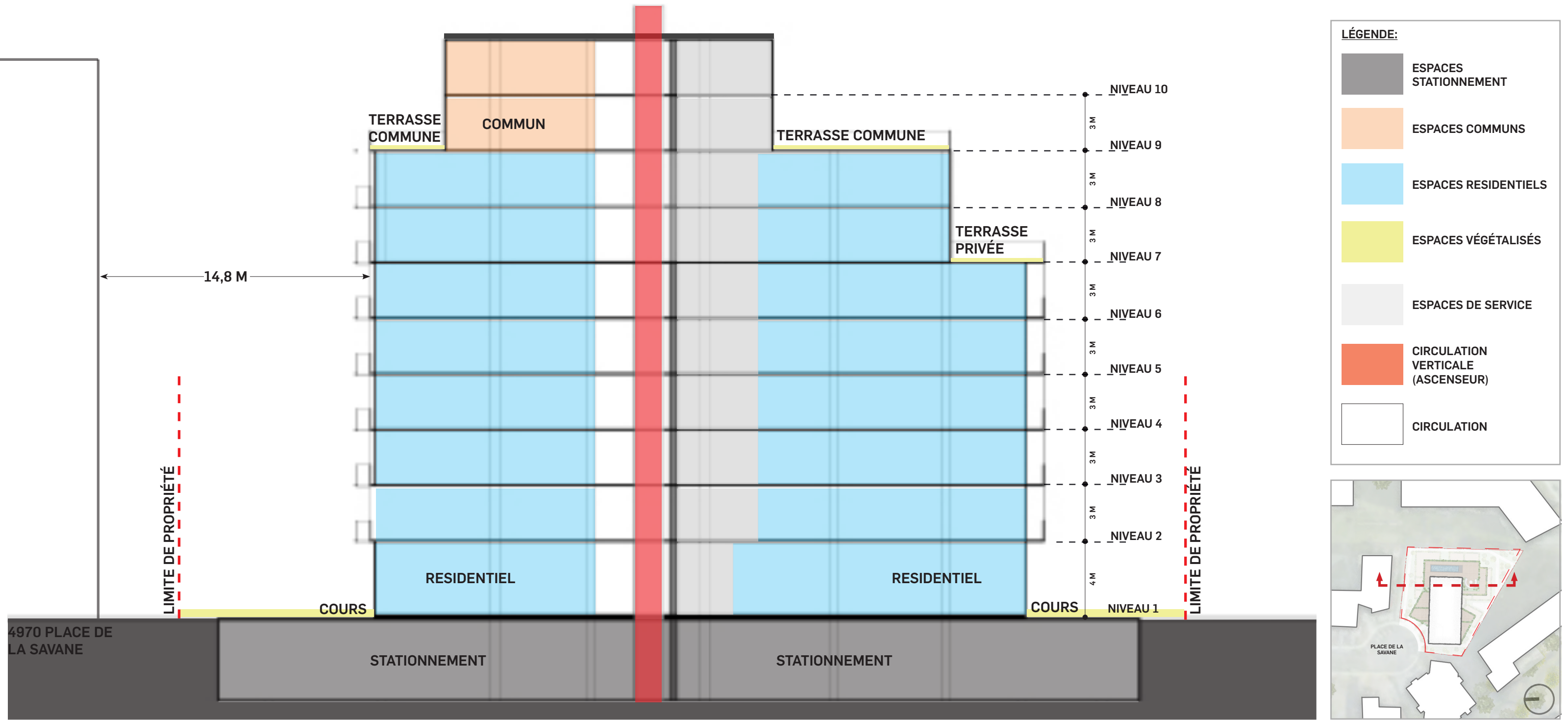
ÉCHELLE 1:300





PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE

ÉCHELLE 1:300



COUPE SCHÉMATIQUE





## PERSPECTIVE FAÇADE PRINCIPALE





## VOLUMÉTRIE





## VOLUMÉTRIE







## Identification

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                             |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Dossier : 1193558042                              | Date de création : 20/04/09                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Statut : Ficelé     | Date de ficelage : 20/10/27 |
| 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 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé 4984, 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) - dossier relatif à la demande 3001619237. |                     |                             |
| Responsable : Nicolas LAVOIE                      | Signataire : Stephane P PLANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                             |
| Inscription au CA :                               | Inscription au CE :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Inscription au CM : |                             |

## Contenu

### Modifications proposées suite à la consultation

Pendant la période de consultation, certaines préoccupations ont été soulevées par des citoyennes et citoyens quant à l'impact du projet sur la circulation et le stationnement. Le projet initial du 4984, place de la Savane prévoit en effet un faible nombre d'unités de stationnement au sous-sol du bâtiment (maximum de 55 unités, soit un ratio d'environ 0,42 stationnement par logement). Les personnes ont mentionné qu'ils craignent que cette faible disponibilité amène les futures personnes résidentes à se stationner dans les rues environnantes où le nombre d'unités de stationnement est déjà restreint.

Il est donc proposé d'augmenter le nombre minimal d'unités de stationnement (95 unités), tout en restreignant le nombre maximal d'unités permises dans le projet (115).

### Poursuite de la procédure d'adoption du second projet de résolution

Selon la loi, la résolution visée par le présent sommaire décisionnel aurait été soumis, en temps normal, à la procédure d'approbation référendaire prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilitent la ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020.



L'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 prévoit notamment:

« Que toute procédure référendaire soit suspendue, sauf si le conseil en décide autrement, auquel cas elle doit se dérouler en apportant toute adaptation nécessaire afin d'empêcher le déplacement et le rassemblement de citoyens, dont les suivantes :

1° la procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter est d'une durée de 15 jours et la transmission de demandes écrites à la municipalité tient lieu de registre;

2° un scrutin référendaire doit se dérouler selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance (chapitre E-2.2, r.3), et ce, pour toutes les personnes habiles à voter et sans formalités préalables;

3° le jour du scrutin est fixé aux seules fins de l'application des délais concernant le déroulement du référendum et la période pour l'exercice du vote par correspondance se termine à 16 h 30 le septième jour suivant le jour du scrutin. ».

L'Arrondissement souhaite poursuivre la procédure d'adoption dudit projet de résolution et ainsi apporter, conformément à l'arrêté ministériel 2020-033, les adaptations nécessaires à la procédure référendaire.

#### Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 868-4944

Télécop. : 000-0000

Numéro de dossier : 1193558042



| Identification                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Numéro de dossier : 1193558042 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 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 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé 4984, 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) - dossier relatif à la demande 3001619237. |                                |

## Contenu

### Contexte

Une demande visant à démolir le bâtiment commercial de deux (2) étages situé au 4984, place de la Savane, en vue d'y construire un bâtiment résidentiel de 8 à 10 étages comportant environ 130 logements, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 25 juillet 2019 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), relativement notamment à l'usage, à la hauteur du bâtiment, à la densité, à l'alignement de construction et aux normes de stationnement.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser ce projet et prévoir toute condition, eu égard à ses compétences, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet, dans la mesure où celui-ci respecte les objectifs du plan d'urbanisme.

### Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

### Description

#### Le site et son secteur

Le site est localisé dans une zone où sont autorisés divers usages commerciaux lourds et industriels légers. Toutefois, ce bâtiment est situé dans Le Triangle, un secteur en pleine requalification et identifié au Plan d'urbanisme comme un secteur à densifier et diversifier. Ledit Plan permet, dans ce secteur, des bâtiments de 2 à 12 étages et les projets comportant une large part d'activité résidentielle sont encouragés.

#### La démolition du bâtiment

Le projet consiste à démolir le bâtiment commercial situé au 4984, place de la Savane. Ce bâtiment, vacant depuis environ 12 mois, possède actuellement 2 étages. Il possède une implantation particulière

puisque la forme de sa façade épouse la forme du rond-point adjacent. La façade est donc elle aussi arrondie. La portion arrière du site est pratiquement entièrement asphaltée pour des besoins d'entreposage et de circulation de camions.

Quant au bâtiment lui-même, il possède certes des qualités architecturales. Bien que le bâtiment ne possède pas de valeur patrimoniale, la forme particulière de la façade apparaît comme une caractéristique indéniable du bâtiment et inhabituelle dans ce type de projet. Cette production semble s'inscrire dans un vaste courant moderniste qui a vu poindre des bâtiments exprimant les nouvelles possibilités offertes par certains matériaux ou encore l'importance de la voiture et du domaine public qui la soutienne (dans le présent cas, fortement exprimé par le rapport entre la forme du rond-point et la forme du bâtiment).

Malgré cette forme particulière, il semble difficile de maintenir la structure en place qui n'a pas été conçue pour supporter d'autres étages. Les murs latéraux expriment leur âge et on aperçoit plusieurs matériaux abîmés. Compte tenu de ces difficultés, le promoteur souhaite le démolir. La forme particulière serait en partie reprise dans la forme des 2 premiers étages du bâtiment.

### **Le projet**

En remplacement du bâtiment existant, le requérant souhaiterait construire un bâtiment résidentiel dont la hauteur varie entre 8 et 10 étages comportant environ 130 logements. Cette forme particulière est obtenue par la combinaison de 3 volumes rectangulaires : 2 d'environ 8 étages implantés comme un V, et un autre volume, de deux étages plus hauts (10 étages), qui vient se superposer par dessus les deux premiers volumes.

La hauteur ne dépasserait pas 32 mètres (sans compter les équipements mécaniques). Le taux d'implantation serait d'environ 46%. La densité serait d'environ 4.

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

La gestion des matières résiduelles serait majoritairement effectuée dans le sous-sol du bâtiment dans une aire d'entreposage aménagée à cette fin. Lors de la journée des collectes, les matières résiduelles seraient amenées par la rampe et entreposées temporairement le long du bâtiment. Cette zone attenante à la rampe de stationnement serait d'ailleurs masquée par un épais couvert végétal.

En regard des espaces libres, le projet prévoit l'aménagement paysager des parties non construites. Les espaces proches des unités du rez-de-chaussée seraient aménagés en petits patios privés, entourés d'arbustes pour leur donner un caractère plus intimiste. La plantation d'arbres serait privilégiée dans la partie nord du site, notamment pour donner plus d'intimité par rapport au bâtiment du 4974, place de la Savane (Le Namur). Des buttes plantées au-dessus du stationnement seraient aménagées et plantées d'arbustes. Enfin, la cour avant, à la suite des commentaires du CCU, sera revue pour recevoir davantage de plantations.

### **Contribution au logement abordable, social et familial**

Ce projet est assujéti à la Politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial.

Compte tenu de la taille du projet, une entente devra être conclue avec le Service de l'habitation de la Ville de Montréal en collaboration avec l'arrondissement.

### **Déroptions demandées et conditions proposées**

Les principales dérogations demandées sont présentées dans le tableau suivant.

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|



|                                | Paramètres du Plan d'urbanisme | Normes du règlement d'urbanisme 01-276            | Paramètres proposés du projet             |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Hauteur</b>                 | 2 à 12 étages                  | 7 à 16 m                                          | 8-10 étages / 32 m                        |
| <b>Usage</b>                   | Secteur mixte                  | C.6, C.7, I.2, C.1(2)                             | H : Habitation                            |
| <b>Densité</b>                 | 1 à 6                          | 1 à 3                                             | 4                                         |
| <b>Normes de stationnement</b> | -                              | Min. : 1 stat./2 unités<br>Max.: 1.5 stat/1 unité | 56 unités<br>(Max. de 0,42 stat./1 unité) |

Les principales conditions proposées sont :

- exiger un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition;
- exiger un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
- exiger une garantie bancaire de 15% de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière afin d'assurer le respect des conditions de démolition;
- exiger un plan d'aménagement paysager;
- exiger que tout élément technique soit situé à l'intérieur;
- autoriser un maximum de 56 unités de stationnement;
- exiger un minimum de 20% des unités de plus de 96 mètres carrés;
- interdire le stationnement extérieur et les abris temporaires pour automobiles;
- assujettir la demande de permis de construction à l'approbation et à la révision des plans (PIIA) et prévoir les critères d'évaluation applicables.

#### Justification

#### **Avis de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises**

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 de deux étages et l'aménagement du site, qui est largement minéralisé et consacré aux opérations véhiculaires, résultent en une sous-utilisation de ce terrain;
- l'occupation résidentielle du projet est compatible avec le milieu d'insertion qui est en pleine transformation;
- la modulation du bâtiment obtenue par l'imbrication de trois volumes permet d'optimiser l'occupation du site et de dégager des cours de qualité;
- les propositions quant aux saillies et au traitement général des élévations sont satisfaisantes;
- la volumétrie et l'implantation des premiers niveaux du bâtiment proposées rappellent l'intérêt patrimonial de la façade du bâtiment à détruire et sa relation particulière à la rue;
- les unités de stationnement (environ 56) seront localisées en souterrain dans un rapport de 0,42, soit en deçà de ce qui est actuellement demandé à la réglementation. Ce ratio tient compte de la

proximité relative des stations de métro Namur et De la Savane (env. 750 et 800 m). Elle correspond également à une nouvelle attente plus générale de l'Arrondissement permettant de favoriser les modes de transport actifs et collectifs;

- le nouveau projet permettra de s'intégrer au nouvel environnement du secteur Le Triangle;
- le requérant s'engage à faire les contributions exigibles en vertu de la Politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial;
- le projet respecte les orientations applicables du Plan local de développement durable, notamment en matière de transport actif, de stationnement automobile, de canopée, ainsi que de qualité et d'intégration architecturale..

### **Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme**

Le 18 mars 2020, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé d'accorder la demande. Il a toutefois émis les commentaires suivants:

- réduire la marge de recul du bâtiment au niveau de la rue,
- diminuer l'importance des surfaces minéralisées dans l'espace avant entre la rue et le bâtiment,
- uniformiser le traitement des surfaces minéralisées de l'espace avant afin d'y minimiser l'apparence visuelle de l'entrée véhiculaire.

Suite à cette recommandation, les commentaires du comité ont été intégrées sous forme de normes ou de critères dans la résolution.

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

Le requérant s'engage à faire une contribution financière de 30% (environ 530 000 \$) au fonds dédié au logement social, dans le cadre de la Politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial.

La contribution sera perçue par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal.

#### **Développement durable**

Ne s'applique pas.

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

Ne s'applique pas.

#### **Impact(s) lié(s) à la COVID-19**

#### **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)**

|              |                                                                           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 18 mars 2020 | Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)                      |
| 6 avril 2020 | Adoption du 1er projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA) |
|              |                                                                           |



|              |                                                                                  |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| À déterminer | Parution de l'avis public et affichage pour annoncer l'assemblée de consultation |
| À déterminer | Consultation publique                                                            |
| À déterminer | Adoption du 2e projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)         |
| À déterminer | Avis public pour le dépôt des pétitions en vue de tenir un référendum            |
| À déterminer | Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)                   |
| À déterminer | Procédure d'approbation référendaire (le cas échéant)                            |
| À déterminer | 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

Services

Lecture :

#### Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE  
Conseiller(ère) en aménagement  
Tél. : 514 872-4837  
Télécop. : 000-0000

#### Endossé par:

Sébastien MANSEAU  
Chef division - Urbanisme  
Tél. : 514-872-1832  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2020-03-25 16:05:30

#### Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD\_URB  
directeur(trice) - amen. urb. & serv. aux  
entreprises en arrondissement  
Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2020-03-25 16:37

#### Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1193558042