

Avis public



PROMULGATION **PROJET PARTICULIER PP-124**

AVIS est par les présentes donné que la résolution approuvant le projet particulier PP-124 ci-après décrit a été adoptée par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, à sa séance ordinaire du 3 mai 2021, est réputée conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal et est entrée en vigueur le 8 juin 2021 conformément à la loi.

RÉSOLUTION CA21 170143: approuvant le projet particulier PP-124 autorisant autoriser la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 12 étages situé au 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

Le présent avis ainsi que la résolution sont 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 2 juillet 2021.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

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

Séance ordinaire du lundi 3 mai 2021

Résolution: CA21 170143

RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-124

ATTENDU QUE le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-124 visant à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment de 12 étages situé au 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, a été adopté à la séance ordinaire tenue le 7 décembre 2020, conformément aux articles 214 et 145.38 et 124 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 12 janvier 2021 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 période de consultation écrite sur le projet de résolution a été tenue du 20 janvier au 3 février 2021, conformément à l'arrêté ministériel 2020-049 et à la résolution CA20 170263 et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QU'une séance de consultation par vidéoconférence a été tenue le 27 janvier 2021 au cours de laquelle les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QUE le second projet de résolution a été adopté à la séance ordinaire du conseil tenue le 8 mars 2021, conformément aux articles 145.38 et 128 de la LAU, et qu'au terme de la période de réception des demandes de participation à un référendum, 3 demandes ont été reçues.

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumise la résolution approuvant le projet particulier PP-124 visant à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment de 12 étages situé au 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété sise sur le lot 1 581 175 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 construction d'un nouveau bâtiment de 12 étages est autorisée conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, 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 d'autoriser une hauteur maximale de 12 étages et 42 m;
- à l'article 34 afin d'autoriser une densité maximale de 5.5.

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

CHAPITRE III **CONDITIONS**

SECTION 1 **CONDITIONS GÉNÉRALES**

SOUS-SECTION 1 **CADRE BÂTI**

3. La hauteur maximale en mètre et en étage pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment doit correspondre à celle identifiée sur les plans intitulés « Coupes projetées » 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.

4. Les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Implantation projetée » 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 mais doivent respecter les marges de recul prescrites à la grille des usages et spécifications 0663.

5. La densité maximale autorisée est de 5.5.

6. La superficie de plancher maximale autorisée pour l'usage habitation est de 9 700 m².

SOUS-SECTION 2 **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS**

7. 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.

8. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être exécutés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

9. Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ne doit être visible d'une voie publique.

10. 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.

11. Les toits du bâtiment doivent être aménagés avec une terrasse, un patio ou une pergola.

12. 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.

13. Une clôture doit être approuvée selon les critères de l'article 19.

SOUS-SECTION 3 STATIONNEMENT

14. Aucune unité de stationnement n'est autorisée à l'extérieur du bâtiment.

SECTION 2 AUTRES CONDITIONS

15. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan de gestion des déchets comprenant les éléments suivants:

- 1° les méthodes utilisées pour la gestion des matières résiduelles (déchets, recyclage, compostage);
- 2° les espaces intérieurs qui sont destinés à trier et entreposer les matières résiduelles (ex. : conteneurs, bacs, salle réfrigérée, salle ventilée, compacteurs, etc.);
- 3° les espaces extérieurs utilisés le jour de la collecte et la méthode utilisée pour le déplacement des matières résiduelles (entrée et sortie du bâtiment);
- 4° la méthode d'entretien de ces espaces extérieurs;
- 5° la méthode de collecte privée ou publique;
- 6° s'il y a lieu, la circulation des véhicules de collecte sur le terrain et la fréquence des collectes.

SECTION 3 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

16. 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), du paragraphe 7° de l'article 668 de ce même règlement et selon les objectifs et critères de la présente section.

SOUS-SECTION 1 IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

17. 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 basiliaires 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 projetée », joints en annexe

B à la présente résolution.

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

- 1° L'implantation du bâtiment doit exprimer le caractère unique de son positionnement dans la trame urbaine et contribuer à son animation;
- 2° Le recul du bâtiment doit permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment des lieux de détente conviviaux ainsi que la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le domaine public;
- 3° 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 protecteurs sur les toits.

SOUS-SECTION 2

ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

18. L'objectif est de 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 et doit respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Perspectives projetées », 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 doit être atténué par la présence de retraits, des ouvertures, des terrasses et l'utilisation des matériaux;
- 3° L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales;
- 4° La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;
- 5° Le rez-de-chaussée doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
- 6° Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;
- 7° 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

19. 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 et l'utilisation de matériaux perméables doivent être privilégiés;
- 3° L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons;
- 4° 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;

5° 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;

6° Le traitement d'une clôture doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doit contribuer à la mise en valeur du site;

7° Un espace dédié à l'entreposage temporaire des matières résiduelles doit être pourvue, sur au plus 3 côtés, d'un écran paysager à feuillages persistants ou d'une clôture opaque ou d'un élément architectural qui s'harmonisent avec le bâtiment. Cet écran doit avoir comme fonction de protéger et de dissimuler cet espace.

ANNEXE A

Intitulée "Territoire d'application"

ANNEXE B

Intitulée "Coupes projetées"

ANNEXE C

Intitulée "Implantation projetée"

ANNEXE D

Intitulée "Perspectives projetées"

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.09 1203558050

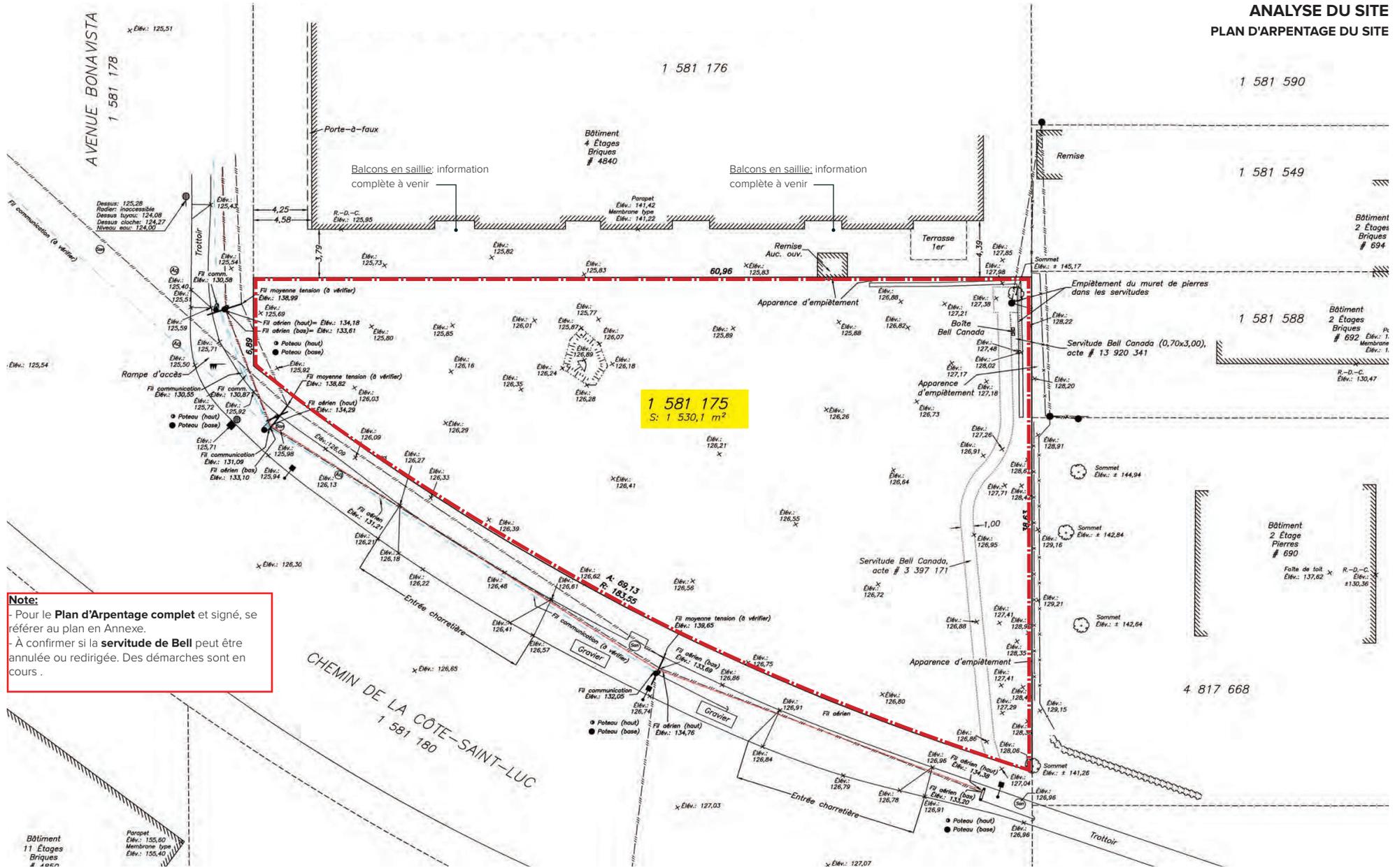
Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 mai 2021

ANNEXE A TERRITOIRE D'APPLICATION 1203558050

ANALYSE DU SITE PLAN D'ARPEMENT DU SITE



Note:
- Pour le **Plan d'Arpentage complet** et signé, se référer au plan en Annexe.
- À confirmer si la **servitude de Bell** peut être annulée ou redirigée. Des démarches sont en cours.

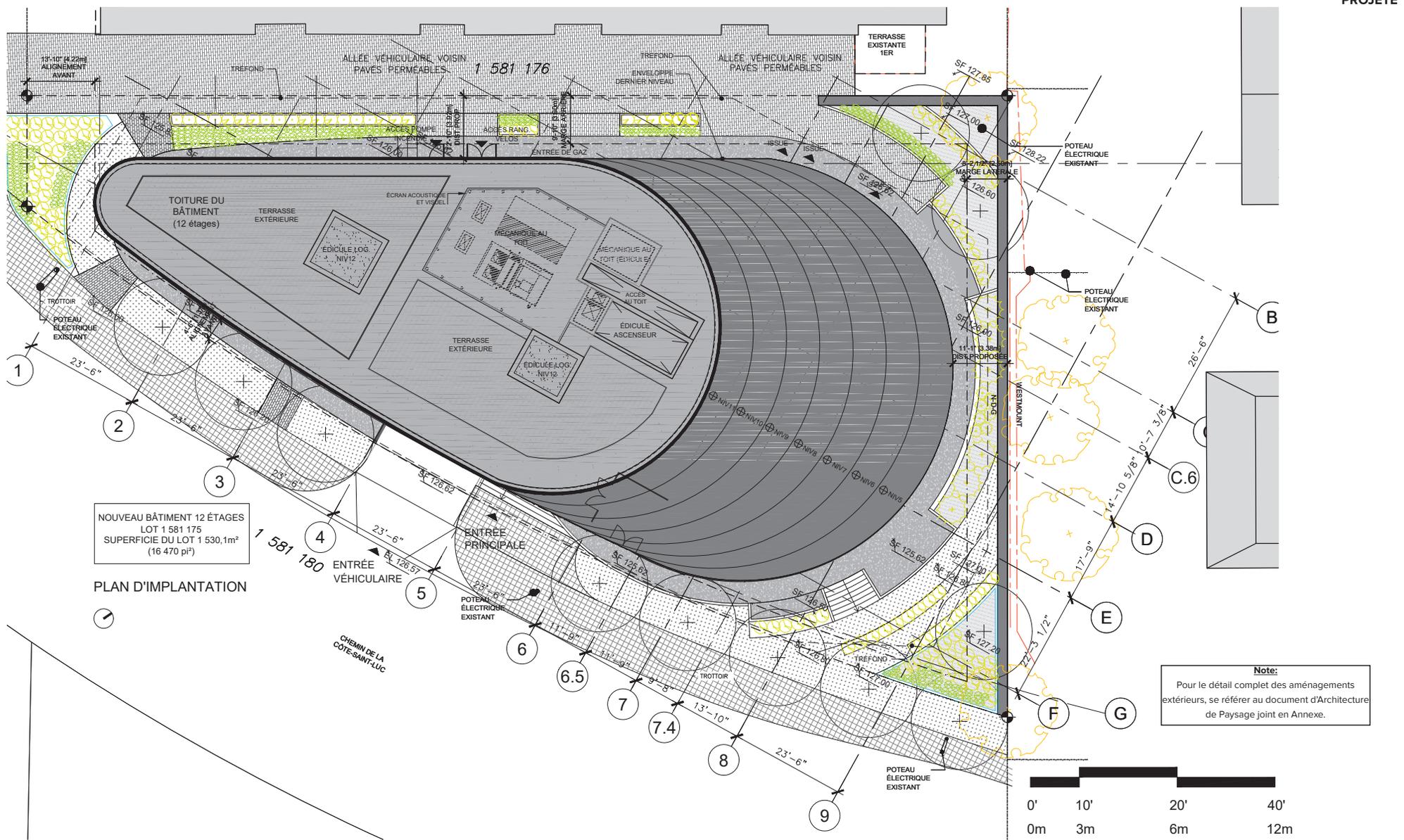
ANNEXE B IMPLANTATION PROJÉTÉE 1203558050

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

16 SEPTEMBRE 2020

CDN-NDG

PLAN D'IMPLANTATION PROJÉTÉ



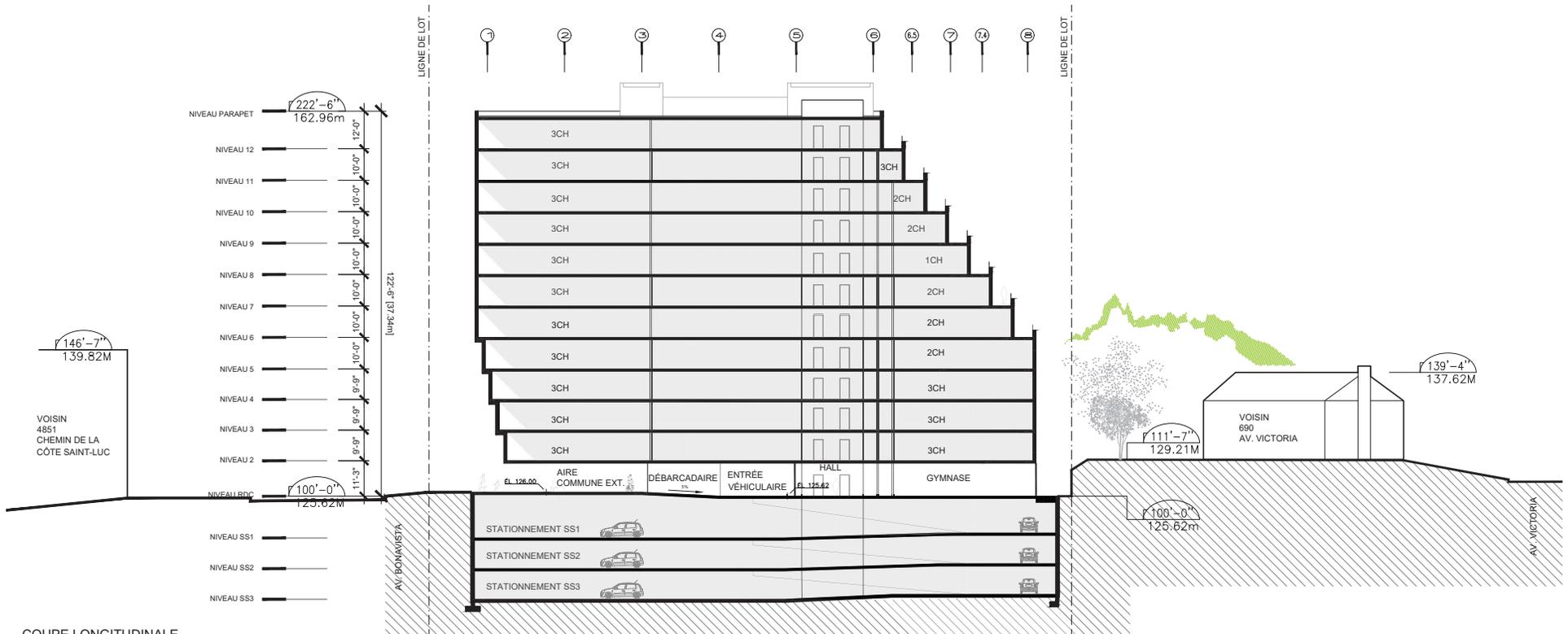
ANNEXE A COUPES PROJÉTÉES 1203558050

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

16 SEPTEMBRE 2020

CDN-NDG

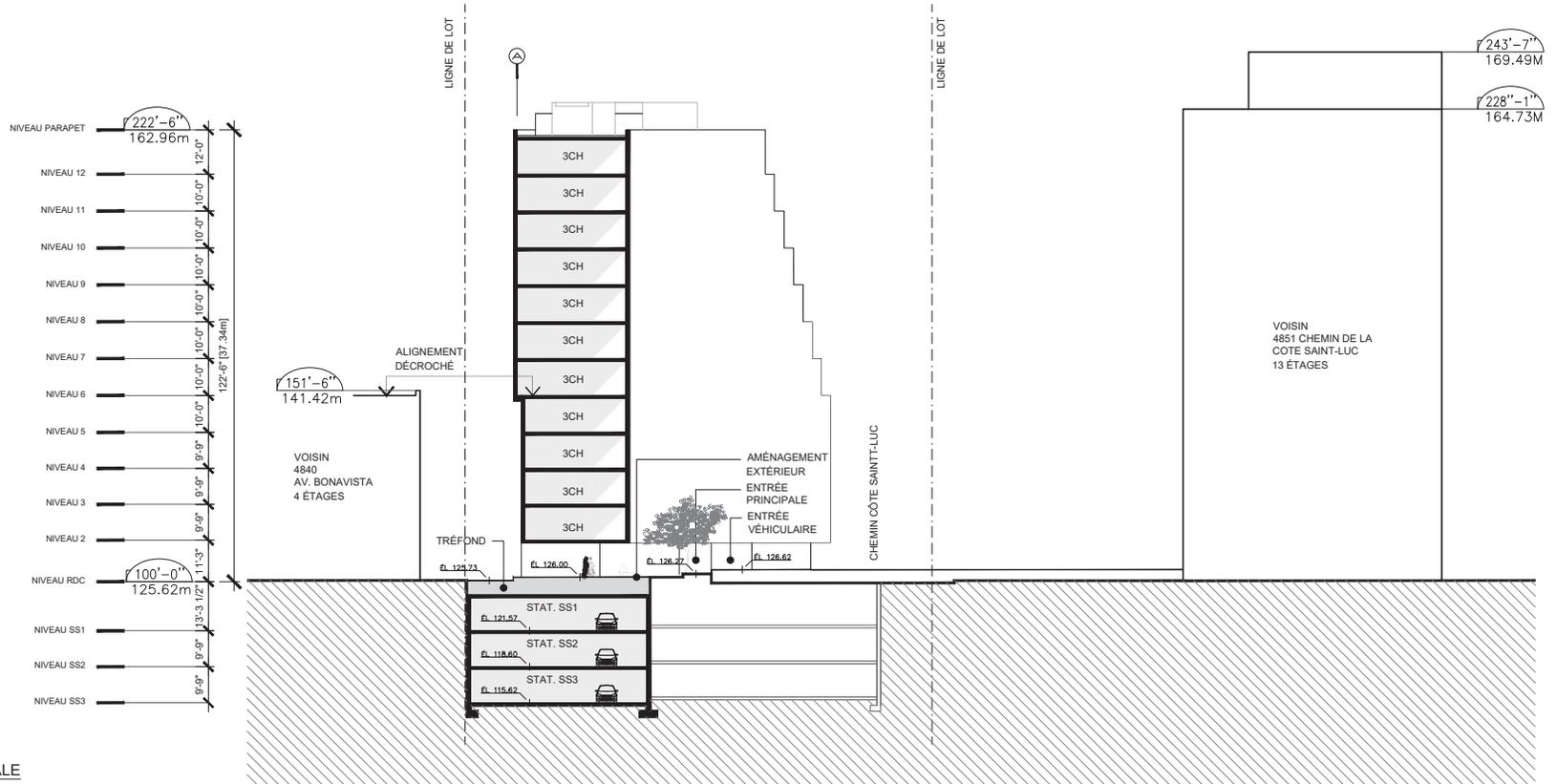
COUPE LONGITUDINALE
ÉCHELLE= 1/32"=1'-0"



COUPE LONGITUDINALE
ÉCHELLE 1/32" = 1'-0"

ANNEXE A COUPES PROJÉTÉES 1203558050

COUPE TRANSVERSALE
ÉCHELLE= 1/32"=1'-0"



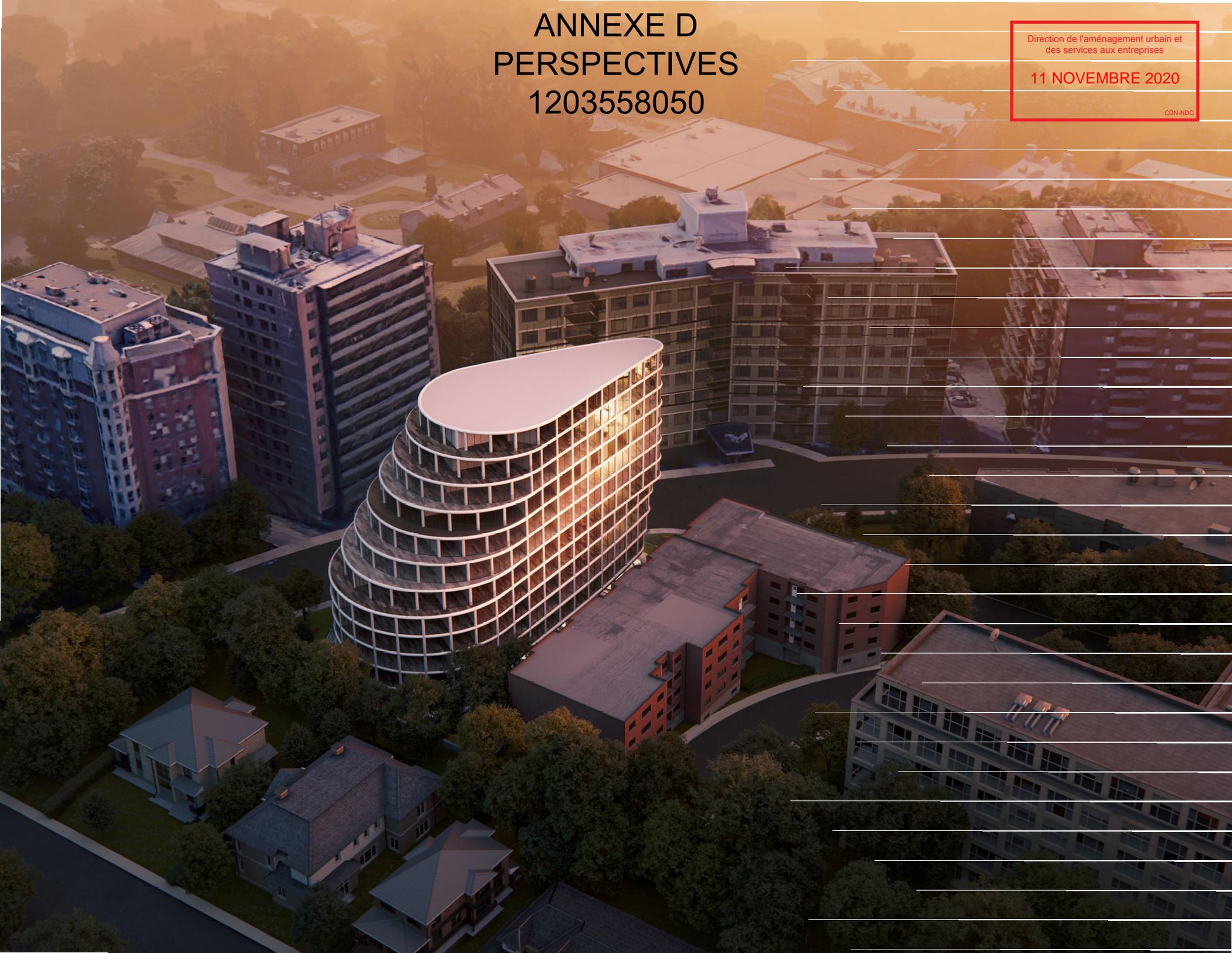
COUPE TRANSVERSALE
ÉCHELLE 1/32" = 1'-0"

ANNEXE D PERSPECTIVES 1203558050

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

11 NOVEMBRE 2020

CDN-NDG



ANNEXE D PERSPECTIVES 1203558050

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

11 NOVEMBRE 2020

CDN-NDG



ANNEXE D PERSPECTIVES 1203558050

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

11 NOVEMBRE 2020

CDN-NDG



ANNEXE D PERSPECTIVES 1203558050

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

11 NOVEMBRE 2020

CDN-NDG

PERSPECTIVES



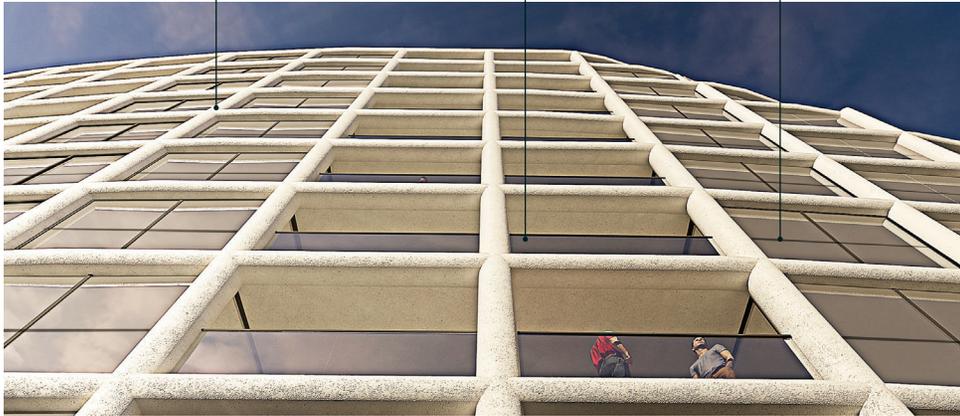
ANNEXE D PERSPECTIVES 1203558050

PERSPECTIVES

OSSATURE DE BÉTON

GARDE-CORPS VITRÉ

FENÊTRES D'ALUMINIUM
NOIR



MATÉRIALITÉ DE LA FAÇADE



VUE DE LA PLACE EXTÉRIEURE AU REZ-DE-CHAUSSÉE



VUE DU CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC VERS L'EST