

## Avis public



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

relativement au second projet de résolution CA22 170025 approuvant le projet particulier PP-131 visant la démolition d'un bâtiment commercial situé au 5055, rue Buchan et la construction d'un bâtiment résidentiel de 7 à 10 étages de la catégorie H.7 (36 logements et plus) situé à l'adresse projetée 5070, rue Paré, sur le lot 2 648 720, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017) - dossier 1216290025

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

À la suite de la consultation écrite de 15 jours et de l'assemblée publique de consultation tenue en visioconférence le 26 janvier 2022, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de la séance ordinaire tenue le 7 février 2022, le second projet de résolution CA22 170025 mentionné en titre.

Ce second projet de résolution vise à permettre la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel de 7 à 10 étages comprenant environ 160 logements, au 5070 rue Paré (adresse projetée).

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 2, 3 paragraphes 1) a,b,c,d,e et 6 paragraphes a, b, c, d, f, et h du second projet de résolution CA22 170025, sont sujets à l'approbation des personnes habiles à voter.

#### 2. – Description des zones

Le plan décrivant les zones concernées et les zones contiguës peut être consulté au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30. Cependant, le secteur visé par le présent avis est le suivant :



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

Pour être valide, toute demande doit indiquer clairement la disposition (l'article) qui en fait l'objet ainsi que la zone d'où elle provient; être 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 23 février 2022 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 PP-131](#);
- 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 ou au 514-830-7568, 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 23 février 2022 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 7 février 2022 (date d'adoption de la seconde résolution) :

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

Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise depuis au moins 12 mois le 7 février 2022 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 7 février 2022:

- 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 7 février 2022 est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- avoir produit au préalable ou produire en même temps que la demande, une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

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

#### **5. – Absence de demandes**

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

#### **6. – Consultation**

Ce second projet de résolution est disponible pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 16 h 30. Toute personne qui en fait la demande peut en obtenir copie sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

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

Fait à Montréal, ce 15 février 2022.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 7 février 2022

Résolution: CA22 170025

---

### SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-131

ATTENDU QUE le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-131 visant la démolition d'un bâtiment commercial situé au 5055, rue Buchan et la construction d'un bâtiment résidentiel de 7 à 10 étages de la catégorie H.7 (36 logements et plus) situé à l'adresse projetée 5070, rue Paré, sur le lot 2 648 720 a été adopté à la séance ordinaire tenue le 13 décembre 2021, 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 22 décembre 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 12 au 26 janvier 2022, conformément aux règles du décret 102-2021 du 5 février 2021 et à la résolution CA21 170144 et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QU'une séance de consultation par vidéoconférence a été tenue le 26 janvier 2022 au cours de laquelle les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU qu'il est convenu de conclure une entente de développement visant à définir l'ampleur des travaux dans le domaine public devant la propriété sise au 5055, rue Buchan/5070 rue Paré (adresse projetée) et les responsabilités financières incombant au promoteur;

Madame Gracia Kasoki Katahwa dépose le rapport de consultation publique.

Il est proposé par Sonny Moroz

appuyé par Despina Sourias

D'adopter, avec changement, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-131 visant la démolition d'un bâtiment commercial situé au 5055, rue Buchan et la construction d'un bâtiment résidentiel de 7 à 10 étages de la catégorie H.7 (36 logements et plus) situé à l'adresse projetée 5070, rue Paré, sur le lot 2 648 720, 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 au territoire formé du lot 2 648 720 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à son annexe A.

## **CHAPITRE II**

### **AUTORISATION**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment commercial existant situé au 5055 rue Buchan, la construction et l'occupation du bâtiment aux fins de l'usage de la catégorie H.7 (36 logements et plus) de la famille Habitation sont autorisées conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger :

1° aux articles suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

- a. articles 10 afin d'autoriser une hauteur maximale de 32 mètres et de 7 à 10 étages;
- b. article 34 afin d'autoriser une densité approximative de 4,8;
- c. articles 52 à 65 afin d'autoriser des marges avant minimale de 4,2 mètres sur la rue Paré et de 5,2 mètres sur la rue Buchan;
- d. article 123 afin d'autoriser l'usage de la catégorie H.7;
- e. article 328 afin d'autoriser un volume en saillie dans une marge à 1,7 mètre de la limite avant donnant sur la rue Buchan;
- f. article 573.4 afin d'autoriser une distance entre deux voies d'accès de moins de 7,5 mètres.

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

## **CHAPITRE III**

### **CONDITIONS**

#### **SECTION I**

#### **CONDITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT SITUÉ AU 5055 RUE BUCHAN**

4. En plus des documents normalement exigés au règlement de démolition, la demande de démolition doit être accompagnée des documents supplémentaires suivants :

- a) un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
- b) un plan de gestion des matières résiduelles des futures occupations;
- c) un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier.

5. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, le requérant doit produire :

- a) une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation et à la présente résolution, et ce, dans les 12 mois suivants la date d'entrée en vigueur de la présente résolution;
- b) une lettre de garantie bancaire correspondant à 20% de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions imposées et l'exécution du projet de construction et d'aménagement paysager, incluant la conservation et la protection des arbres identifiés;
- c) l'accord des propriétaires adjacents autorisant l'abattage des arbres mitoyens;
- e) un document montrant les mesures de protection utilisées pour protéger les 2 arbres privés sur les terrains voisins (arbres #6 et #8) et l'arbre public sur rue (arbre #7) ainsi

que les arbres le long de la rue, comme prévu dans le document « Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres » joint en annexe B.

La lettre de garantie bancaire que doit fournir le requérant préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation doit :

- a) garantir le respect des conditions imposées par la présente résolution et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé;
- b) être délivrée par une institution financière canadienne;
- c) être irrévocable et inconditionnelle;
- d) demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de démolition, le programme de réutilisation du sol dégagé et les conditions imposées par la présente résolution soient réalisés, ou qu'une nouvelle garantie équivalente soit déposée dans le cadre de la demande de construire.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS RELATIVES AU PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DU BÂTIMENT SITUÉ À L'ADRESSE PROJETÉE 5070 RUE PARÉ**

**6.** La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect des conditions suivantes :

- a) le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 60 %;
- b) le COS maximal du bâtiment est de 4,8;
- c) la hauteur du bâtiment ne doit pas dépasser 10 étages et 32 mètres et 7 étages et 22,5 mètres;
- d) l'aire de stationnement intérieure doit comprendre un maximum de quatre-vingt-dix (90) unités de stationnement;
- e) l'entrée principale du bâtiment et l'accès véhiculaire se situent sur la rue Paré;
- f) aucune aire de stationnement extérieure n'est autorisée;
- g) un équipement mécanique installé sur le toit doit être dissimulé par un écran architectural;
- h) un espace d'entreposage de déchets et de matières recyclables et compostables doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment;
- i) le toit de la portion du bâtiment de 7 étages doit être aménagé avec une terrasse commune et être recouvert d'un substrat de croissance et végétalisé sur une superficie minimale de 250m<sup>2</sup>;
- j) 13 arbres au minimum doivent être plantés sur le site;
- k) le pourcentage de verdissement en pleine terre doit être de 8% au minimum;
- l) aucun climatiseur apparent ne doit être installé sur les balcons ou les façades;
- m) 16 logements de trois chambres à coucher de plus de 96m<sup>2</sup> doivent être prévus.

## **SECTION III**

### **DOCUMENTS NÉCESSAIRES AU DÉPÔT DE LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

**7.** En plus de tout autre document exigible, une demande de permis de construire déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée :

- a) d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant les arbres, les variétés, les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site en cohérence avec les arbres publics plantés sur le domaine public;
- b) d'un plan de gestion des matières résiduelles 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 IV**

### **CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

8. La conclusion d'une entente d'infrastructure municipale relative aux travaux dans le domaine public dans l'emprise excédentaire de la rue Paré et de la rue Buchan devant la propriété sise au 5055, rue Buchan/5070 rue Paré (adresse projetée) doit être conclue préalablement à la délivrance du permis de construire.

## **SECTION V**

### **DÉLAIS DE RÉALISATION**

9. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être exécutés dans les 24 mois suivant la fin des travaux de construction.

## **CHAPITRE IV**

### **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

10. La délivrance d'un permis de construire ou de transformation impliquant une modification au volume du bâtiment est assujettie à l'approbation préalable des plans par le Conseil d'arrondissement.

11. L'évaluation du conseil doit tenir compte, en plus des critères cités à l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-17017) des objectifs et des critères d'évaluation supplémentaires suivants :

#### Objectif 1 :

Favoriser la construction d'un bâtiment de facture contemporaine qui tient compte de sa situation dans un secteur à transformer.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° l'expression architecturale retenue doit être adaptée à la transversalité du lot et à la trame urbaine;
- 2° l'ensemble des façades doivent être traitées de manière cohérente;
- 3° l'effet de masse créé par les volumes des bâtiments doit être atténué par le jeu de différents volumes et des textures;
- 4° les appareillages de briques sur les murs de maçonnerie doivent être privilégiés et l'utilisation de panneaux tympans métalliques doit être limitée à des interventions ponctuelles dans la composition des façades;
- 5° l'entrée secondaire sur la rue Buchan doit être mise en valeur par le recul des colonnes sous le volume en saillie et par une bonification du verdissement et des aménagements au sol;
- 6° Le traitement architectural du volume en saillie doit apporter une certaine légèreté au bâtiment.
- 7° les aménagements extérieurs proposés dans les deux cours avant doivent être aménagés en coordination avec les interventions projetées sur le domaine public;
- 8° l'impact sonore et visuel des équipements techniques et mécaniques situés sur le toit doit être minimisé;
- 9° le projet doit tendre à respecter l'implantation, le concept architectural et le gabarit général de construction présenté aux plans en annexe C.

#### Objectif 2 :

Créer un milieu de vie et des espaces de qualité et à l'échelle humaine qui favorise et multiplie les interactions entre résidents.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° la plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement est favorisée;
- 2° la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux est favorisée;
- 3° les équipements mécaniques sont positionnés de manière à ne pas nuire à l'utilisation du toit par les occupants;
- 4° une portion significative de l'aménagement paysager est composée de matériaux perméables qui contribue à la gestion écologique des eaux sur le site;
- 5° un aménagement paysager dense permet de diminuer la visibilité d'un équipement de type

transformateur sur socle (TSS);

6° la gestion des matières résiduelles proposée a un impact mineur sur les circulations piétonnes, cyclables et véhiculaires;

7° un espace dédié à l'entreposage temporaire des matières résiduelles doit être pourvu, 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.

8° le projet d'aménagement paysager doit tendre à respecter le plan d'architecture de paysage et le plan de plantation proposé en annexe D.

---

#### **ANNEXE A**

Territoire d'application

#### **ANNEXE B**

«Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres»

#### **ANNEXE C**

Implantation, élévations et perspectives projetées.

#### **ANNEXE D**

Plan d'aménagement paysager

Plan de plantation projeté

Lettres des 2 propriétaires voisins autorisant l'abattage des arbres mitoyens

---

Un débat s'engage.

---

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.10 1216290025

Julie FARALDO BOULET

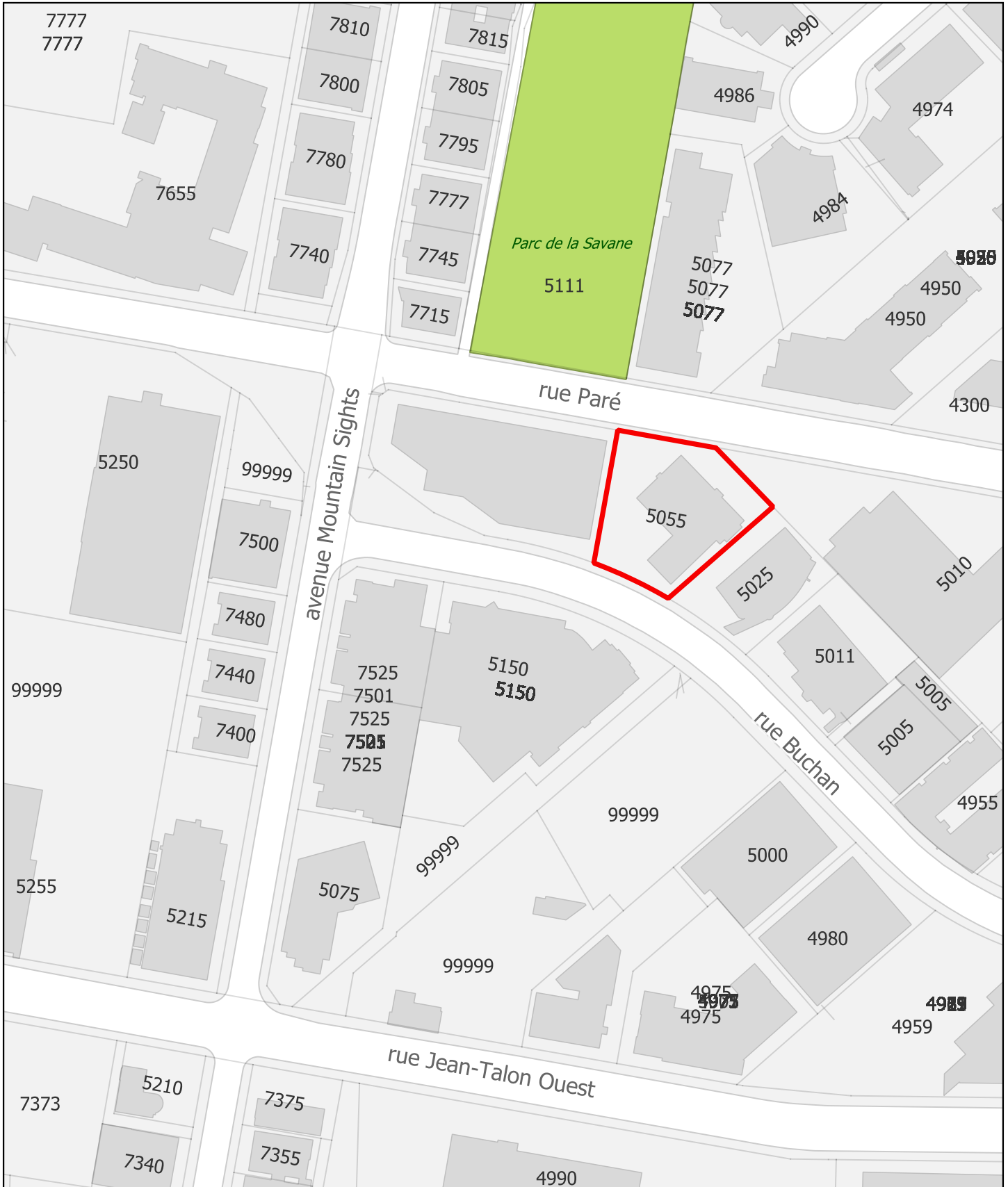
---

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 9 février 2022

**ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION**


**Dossier 1216290025**





## NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

Pour tous travaux exigeant un permis ou effectués sur le domaine public, le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux ont l'obligation de protéger et de supporter solidement tout arbre présent dans la zone du chantier et ce, avant même le début de ces travaux. Les mesures de protection et de support doivent être maintenues adéquatement en place durant toute la durée des travaux.

	<p>1. Dès que la date projetée des travaux sera connue, ou au plus tard 48 heures ouvrables avant le début de ceux-ci, veuillez en aviser l'une des personnes suivantes :</p> <p>Nom: <u>Véronique Gauthier</u></p> <p>Téléphone: <u>514 893-0495</u></p> <p>Courriel: <u>veronique.gauthier@montreal.ca</u></p>	<p>Arrondissement:</p> <p><u>Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce</u></p>
	<p>2. Aucun matériau ni équipement ne doivent être appuyés sur les arbres, déposés à leur pied ou dans la zone de protection du sol.</p>	


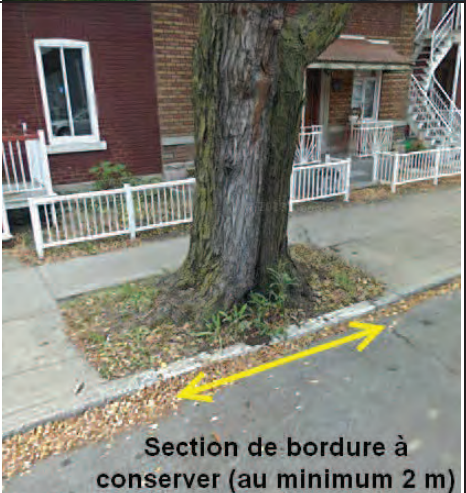
## NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

	<p>3. À moins qu'ils ne soient isolés par une clôture telle que mentionnée au point 5, les troncs des arbres situés dans la zone de chantier doivent être recouverts, sur toute leur circonférence, par des pièces de bois (madriers 2" x 4") sur une hauteur de 1.8 depuis le sol. <b>Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent disposer, entre les pièces de bois et le tronc, des bandes de caoutchouc ou toute autre matière matelassée</b></p> <p>Les pièces de bois doivent être fixées solidement à au moins deux endroits au moyen de ceintures métalliques, de broches ou d'attaches autobloquantes.</p>	 
	<p>4. Hormis la protection demandée, il est interdit d'installer quoi que ce soit dans ou sur les arbres.</p>	

## NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>5.</p>	<p>Des clôtures temporaires de protection, d'une hauteur minimale de 1.2 mètres doivent être installées autour de la zone de protection des arbres désignés (Voir note ci-contre). À l'intérieur de cette zone, aucune circulation de machinerie et d'ouvriers ni aucun entreposage de matériaux ne sont tolérés, même temporairement; des affiches doivent être installées sur les clôtures afin d'en aviser les travailleurs. Lors de l'installation des clôtures, le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux ne doivent pas blesser les arbres.</p> <p>Note : _____</p>	
<p>6.</p>	<p>Une protection du sol sous la ramure des arbres doit être effectuée à l'aide de panneaux de contreplaqués posés directement sur le sol, dans un rayon de 4 m à mesuré partir de leur tronc.</p>	




## NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>7.</p>	<p>Une protection du sol sous la ramure des arbres doit être effectuée à l'aide d'une membrane géotextile de type Texel Géo-9 (ou équivalent à faire approuver) posée directement sur le sol et recouverte d'une couche minimale de 300 mm de pierre nette ou de copeaux de bois</p>	
<p>8.</p>	<p>Pour tout arbre localisé en bordure de rue, mesurant plus de 30 cm de diamètre à 1.4 m du sol, la bordure de rue doit être conservée sur une longueur minimale de 2 m, répartie également de part et d'autre de l'arbre.</p>	 <p><b>Section de bordure à conserver (au minimum 2 m)</b></p>



## NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>9.</p>	<p>Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent procéder à une précoupe des racines à la limite de toute excavation localisée sous la projection de la ramure des arbres. Cette opération est nécessaire afin d'éviter de déchirer les racines d'une part et afin d'éviter de mettre à nu, par le soulèvement du sol, des racines situées en dehors de la zone à excaver, d'autre part. L'appareil utilisé (scie à béton avec lame diamantée ou essoucheuse) doit permettre de couper proprement les racines à une profondeur minimale de 500 mm sous la surface.</p>	 
<p>10</p>	<p>Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent excaver à l'aide d'une lance à air pulsée ou de façon hydraulique lorsque la zone à creuser est à moins de 2 m du tronc d'un arbre.</p>	



## NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

	<p>11 Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent conserver toutes les racines de plus de 50mm de diamètre qui croisent une tranchée ou la zone à excaver.</p>	
	<p>12 Si malgré toutes les précautions prises, des racines de plus de 50 mm de diamètre sont cassées ou déchirées, elles doivent être sectionnées à l'aide d'un outil tranchant.  <b>L'Agent technique de arboriculture doit être informé et il doit autoriser la coupe.</b></p>	
	<p>13 Les racines exposées suite aux travaux, doivent être maintenues humides afin d'en éviter la dessiccation.</p>	

## NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES



<p>14</p>	<p>Lorsqu'une tranchée est prévue à moins de 2.5 mètres de la base d'un arbre, l'excavation se fait en tunnel. La longueur totale du tunnel, qui est répartie également de part et d'autre de l'arbre, doit respecter les spécifications suivantes, selon le diamètre des arbres, mesuré à 1.4 m du sol:</p> <table data-bbox="363 632 902 852"> <thead> <tr> <th>Diamètre de l'arbre</th> <th>Longueur du tunnel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▪ 0 à 10 cm</td> <td>1.5 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 10 à 30 cm</td> <td>2.0 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 30 à 50 cm</td> <td>2.5 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 50 cm et plus</td> <td>3.0 m de long.</td> </tr> </tbody> </table> <p>L'excavation en tunnel doit être faite de manière à conserver en tout temps une épaisseur minimale de sol non remanié de 750 mm sous la surface.</p>	Diamètre de l'arbre	Longueur du tunnel	▪ 0 à 10 cm	1.5 m de long,	▪ 10 à 30 cm	2.0 m de long,	▪ 30 à 50 cm	2.5 m de long,	▪ 50 cm et plus	3.0 m de long.	
Diamètre de l'arbre	Longueur du tunnel											
▪ 0 à 10 cm	1.5 m de long,											
▪ 10 à 30 cm	2.0 m de long,											
▪ 30 à 50 cm	2.5 m de long,											
▪ 50 cm et plus	3.0 m de long.											
<p>15</p>	<p>Une conduite poussée ou une conduite insérée en forage directionnel doit être installée afin de préserver le système racinaire du ou des arbres.</p>											


## NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>16</p>	<p>Lors du remblaiement d'une excavation effectuée en parterre, terre-plein ou banquette, la terre de culture mélange #1 Ville de Montréal doit être utilisée. En aucune circonstance le remblai sans retrait ne doit être substitué au matériel organique excavé.</p>	
<p>17</p>	<p>Lors du remblaiement d'excavation sous le trottoir, dans une zone s'étendant à 2.5 m de part et d'autre du tronc des arbres ou des carrés de trottoirs inoccupés, la finition consistera à remblayer avec du mélange terre-pierre (CU-Sol Structural<sup>MD</sup>). Par ailleurs, dans le cas d'une fosse agrandie * on doit remettre de la terre mélange no.1 Ville de Montréal.</p> <p><b>En aucune circonstance le remblai sans retrait ne doit être substitué au matériel organique excavé.</b></p> <p>La fosse de plantation doit être reconstruite comme originalement.</p>	 <p>Mélange terre-pierre</p>



## NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>18</p>	<p>Une ou des transplantations sont nécessaires. Ces travaux doivent être effectués par la Ville et feront l'objet d'une facturation. Les périodes possibles de transplantation sont le printemps jusqu'au 31 mai et l'automne à compter du 1<sup>er</sup> octobre. Les transplantations peuvent être effectuées bien avant le début de vos travaux. Afin de coordonner les transplantations avec vos travaux, veuillez nous aviser d'avance de la date projetée du début de ceux-ci. (Se référer au point 1 pour connaître les personnes à contacter).</p> <p>Voir plan : _____</p> <p>Note : _____</p>	
<p>19</p>	<p>Si des travaux d'élagage sont nécessaires pour permettre l'installation de câbles, ces travaux doivent être réalisés pour un entrepreneur autorisé, dans le cas contraire, l'élagage sera effectué par l'arrondissement et feront l'objet d'une facturation. Afin de coordonner les travaux, veuillez contacter les responsables de la ville (voir le point 1)</p>	
<p>20</p>	<p>Vous devez prendre les mesures nécessaires afin d'assurer l'arrosage de tous les arbres qui sont affectés par les travaux. Ces arbres doivent être arrosés aux 7 à 10 jours durant la période comprise entre le 1<sup>er</sup> mai et le 30 octobre. L'arrosage ne doit pas provoquer d'érosion du sol naturel près de l'arbre et doit être effectué de façon à humidifier le sol jusqu'à une profondeur minimale de 300 mm.</p>	<p>Pas de photo disponible</p>

21	<p>Vous devez aviser immédiatement le responsable de la Ville des dommages causés à un arbre et du danger qui a été occasionné par les travaux. Si un ou des arbres sont abîmés, le coût des dommages sera calculé selon la méthode de la Société Internationale d'Arboriculture du Québec (SIAQ). Les travaux correctifs requis seront effectués par la Ville aux frais du demandeur du permis et de l'entrepreneur responsable des travaux. Une facturation sera émise. (Se référer au point 1 pour connaître les personnes à contacter).</p>	
----	---	--

Le demandeur du permis a attentivement pris connaissance de chacune des clauses des normes et devis pour la conservation et la protection des arbres et s'engage à les respecter ainsi que l'entrepreneur responsable des travaux à qui il communiquera l'ensemble de ces informations.

# 5.3 PLAN D'IMPLANTATION



# 5.4 PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE

Division de l'urbanisme

2021 10 27

1216290025

CDN-NDG



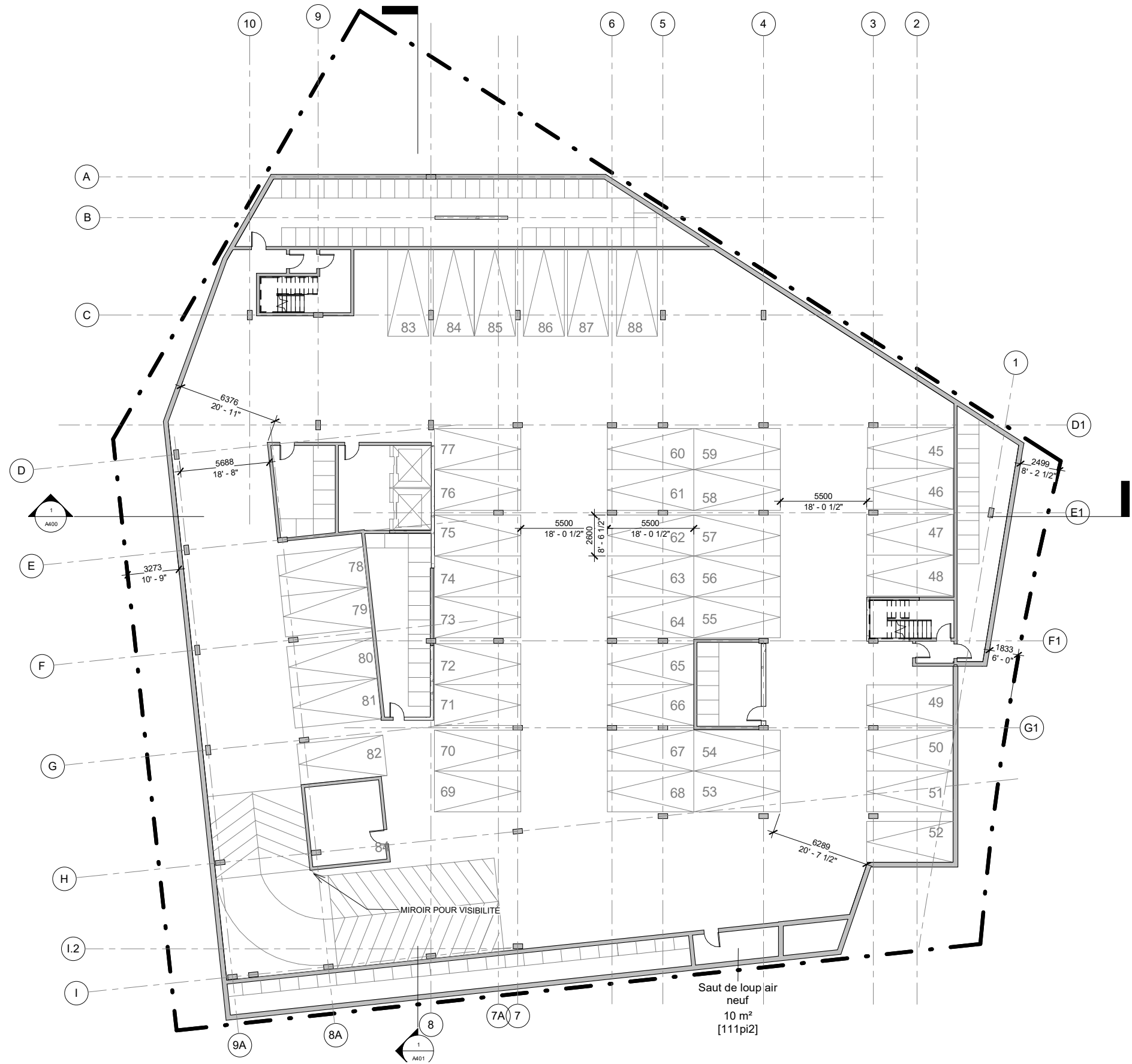
DÉVELOPPEMENT DU  
PROJET



# 6.1 PLANS

## PLAN DU SOUS-SOL 2

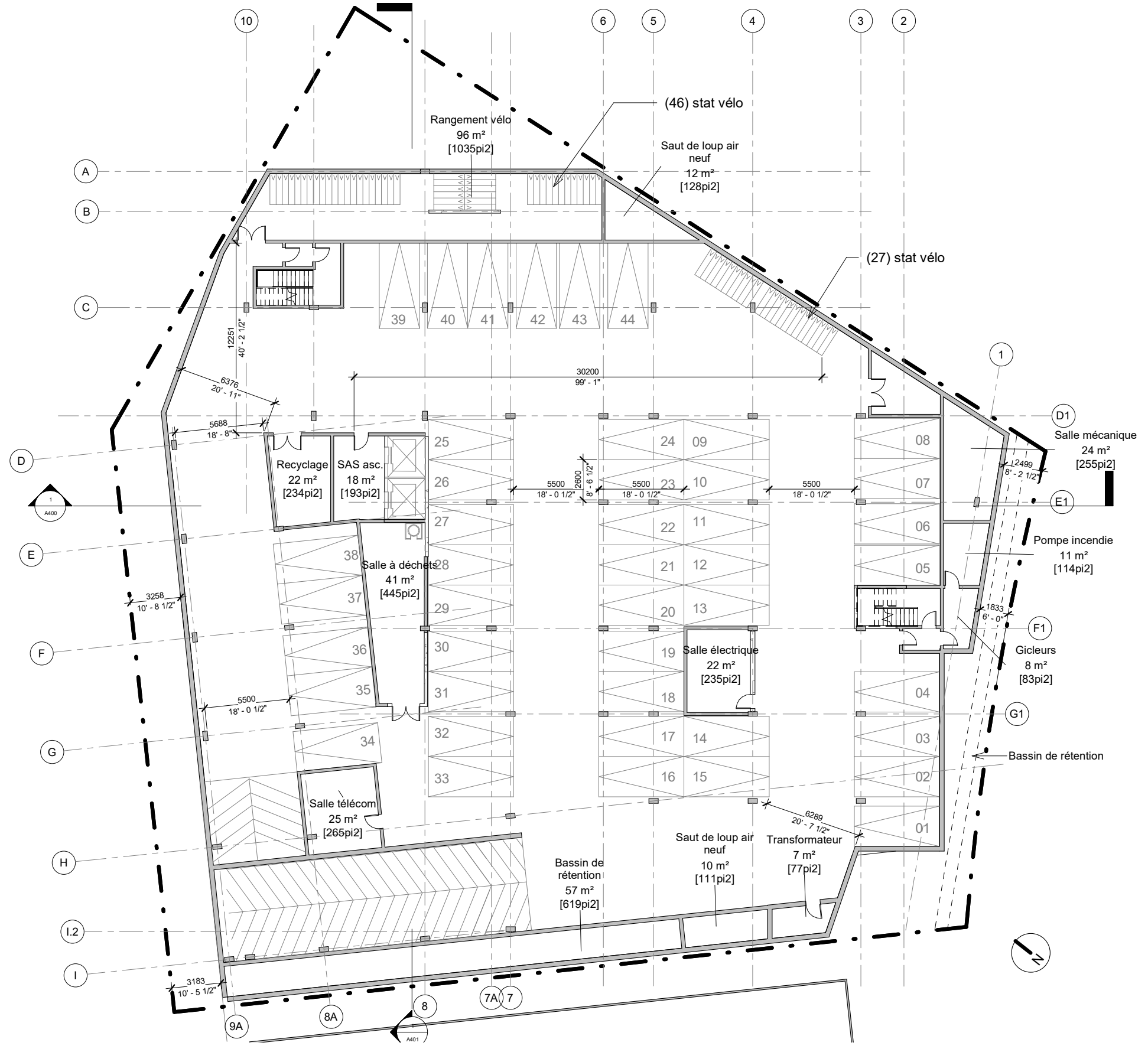
Division de l'urbanisme  
2021 10 27  
1216290025  
CDN-NDG



44 cases/étage  
+/- 0.6 cases/logement

# PLAN DU SOUS-SOL 1

Division de l'urbanisme  
 2021 10 27  
 1216290025  
 CDN-NDG



44 cases/étage  
 +/- 0.6 cases/logement



# PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Division de l'urbanisme  
 2021 10 27  
 1216290025  
 CDN-NDG

RUE PARÉ

RUE BUCHAN



12 logements

- 1 chambre - 9 logements
- 2 chambres - 1 logement
- 3 chambres - 2 logements

# PLAN DE L'ÉTAGE 2

Division de l'urbanisme  
2021 10 27  
1216290025  
CDN-NDG



16 logements

- 1 chambre - 10 logements
- 2 chambres - 3 logements
- 3 chambres - 3 logements

# PLAN D'ÉTAGE TYPIQUE (3 À 7)

Division de l'urbanisme  
 2021 10 27  
 1216290025  
 CDN-NDG

18 logements / étage

- 1 chambre - 8 logements
- 2 chambres - 8 logements
- 3 chambres - 2 logements



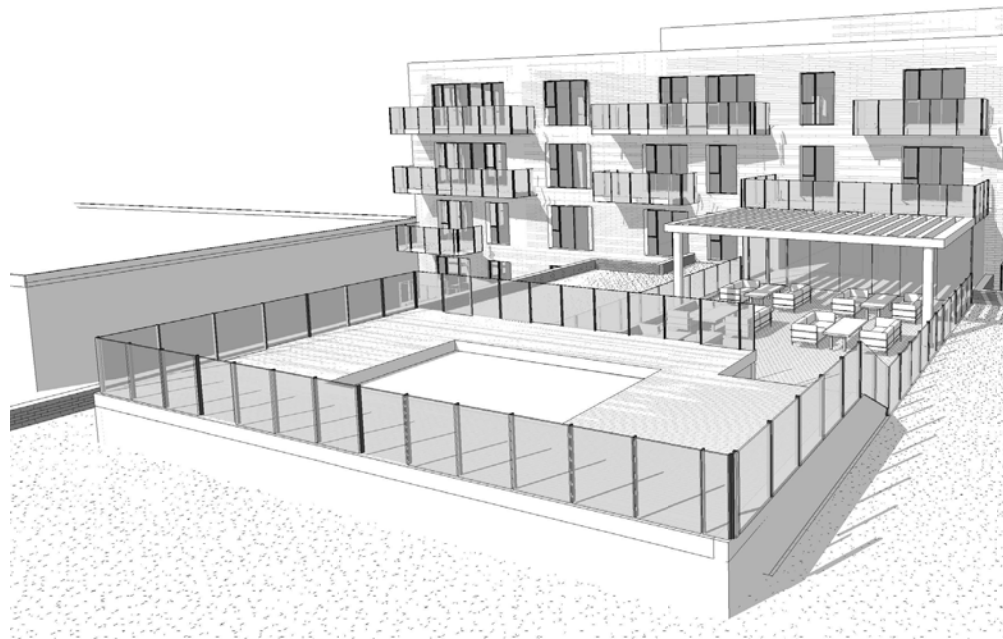
# PLAN DE L'ÉTAGE 8

Division de l'urbanisme

2021 10 27

1216290025

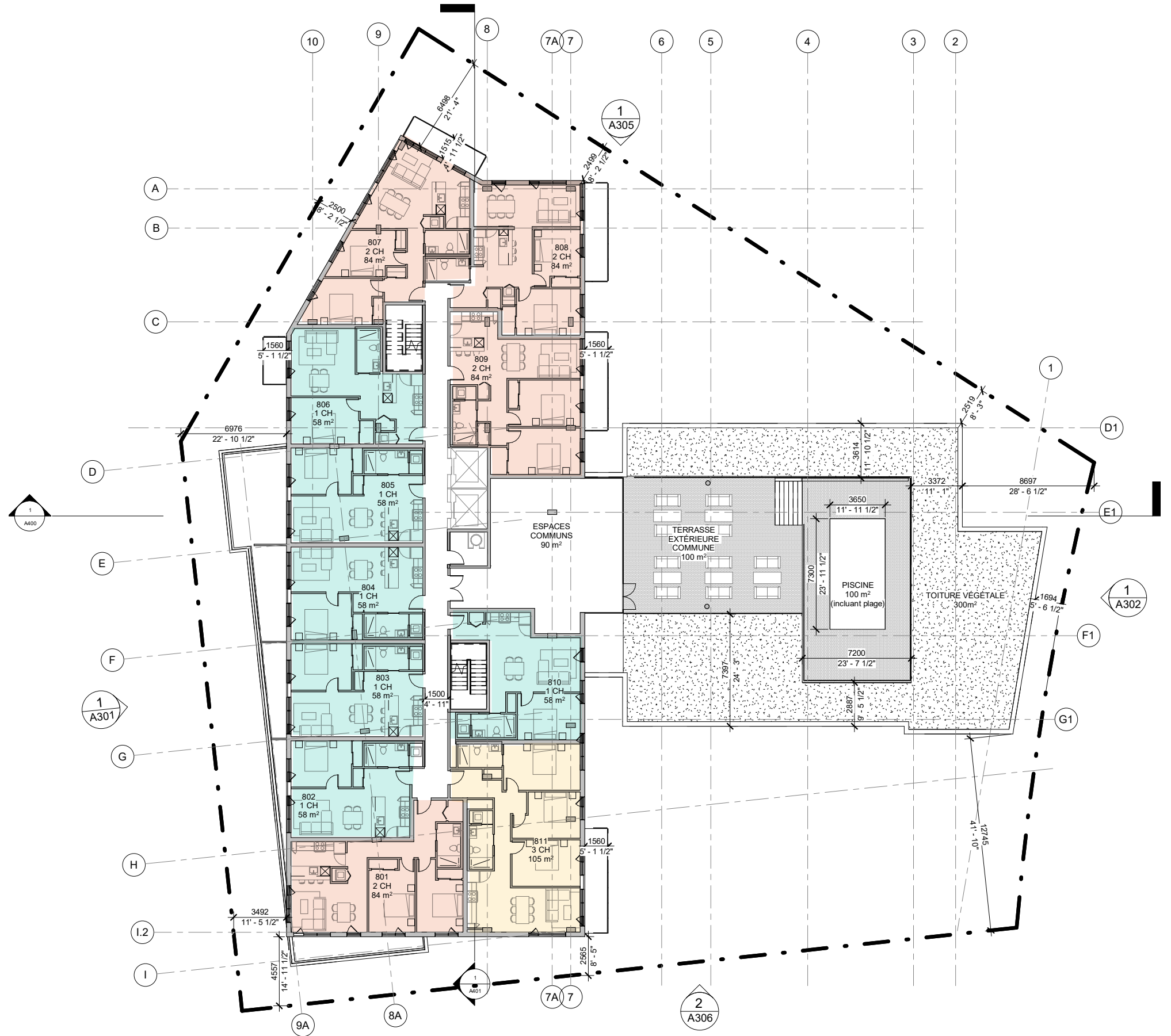
CDN-NDG



Terrasse commune niveau 8

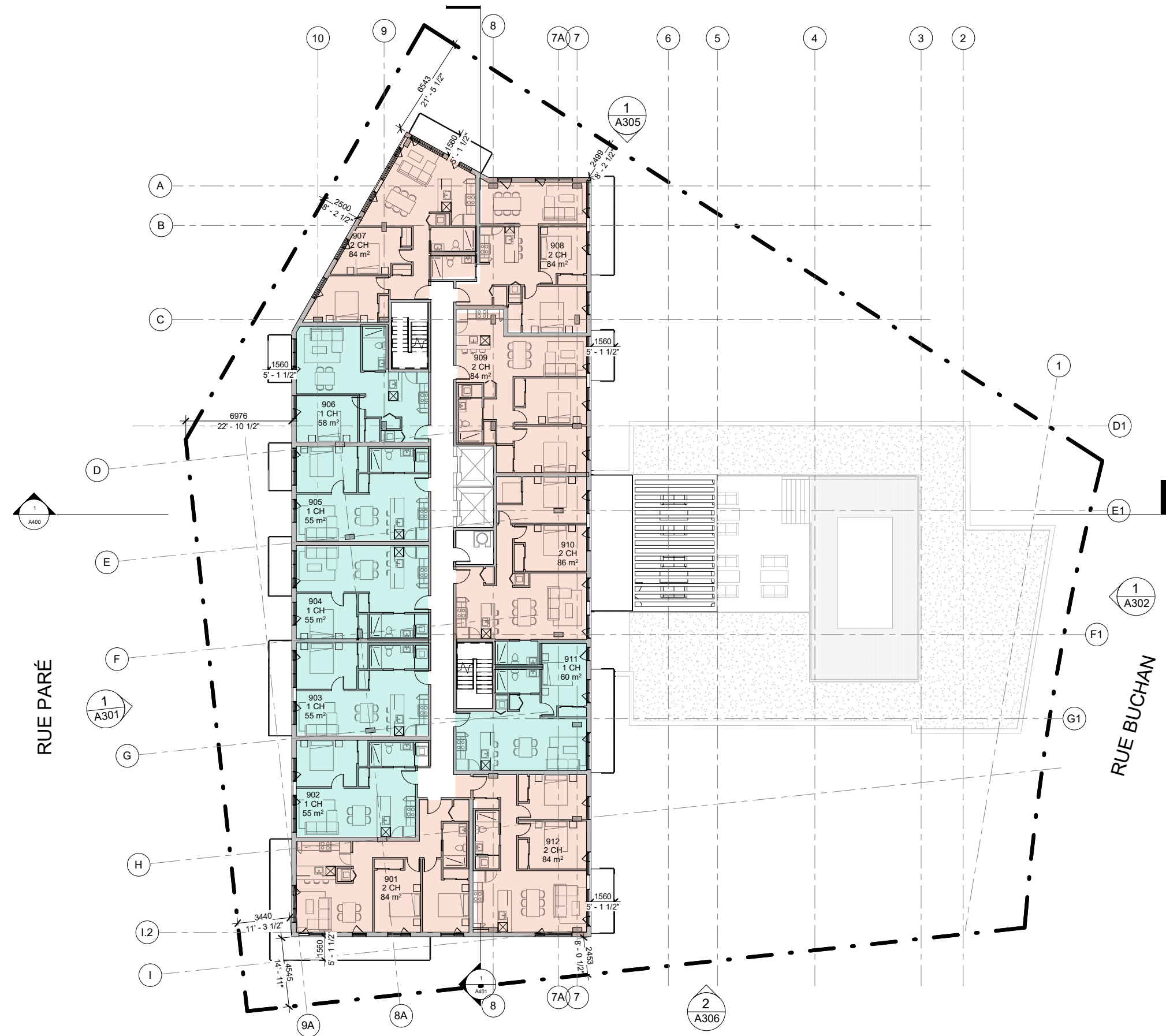
11 logements

- 1 chambre - 6 logements
- 2 chambres - 4 logements
- 3 chambres - 1 logement



# PLAN DES ÉTAGES 9-10

Division de l'urbanisme  
 2021 10 27  
 1216290025  
 CDN-NDG



12 logements / étage

- 1 chambre - 6 logements
- 2 chambres - 6 logements
- 3 chambres - 0 logements

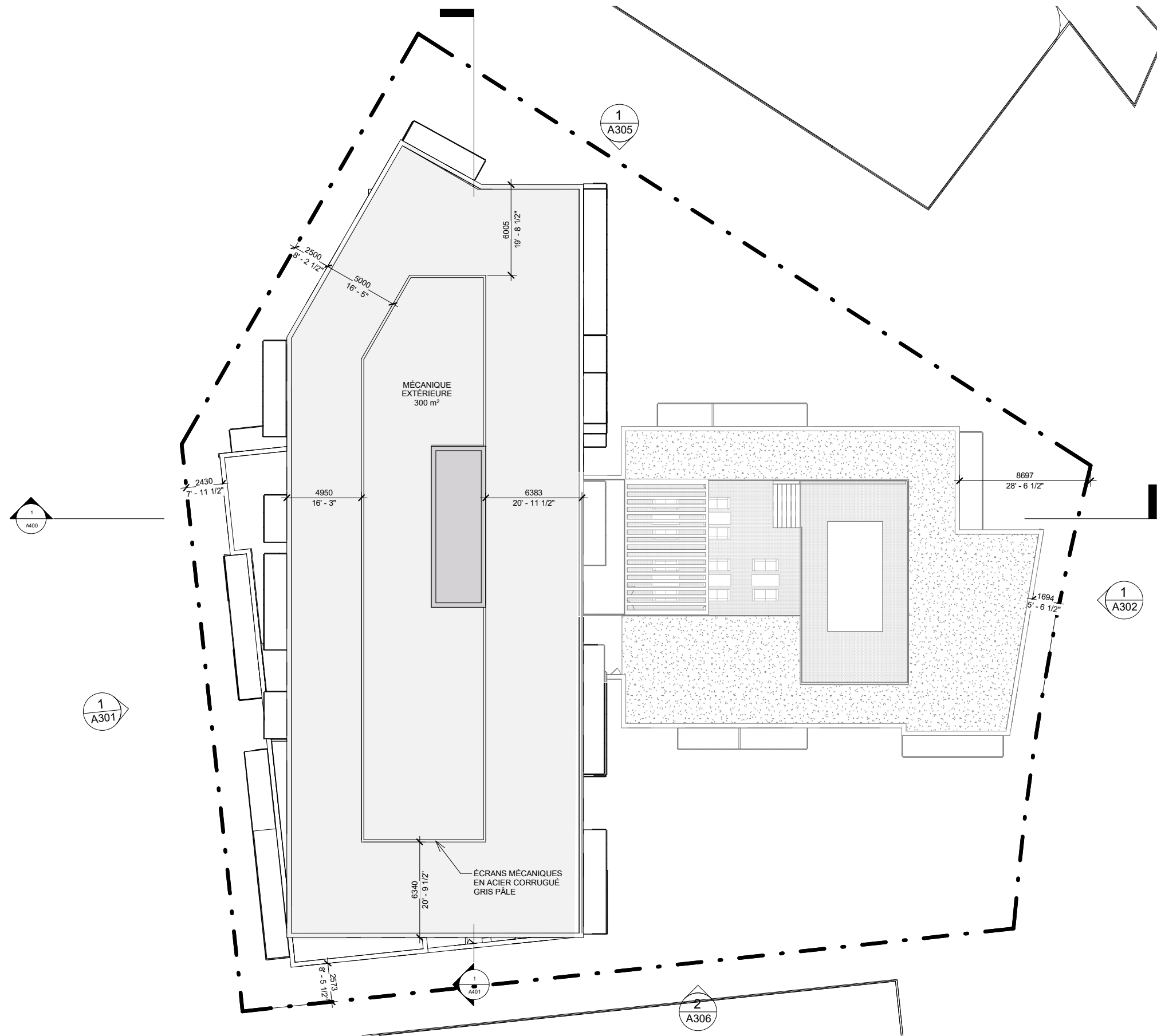
# PLAN DE TOITURE

Division de l'urbanisme

2021 10 27

1216290025

CDN-NDG

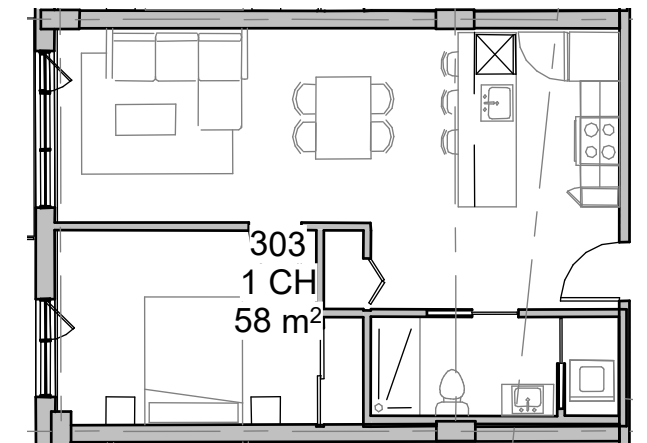
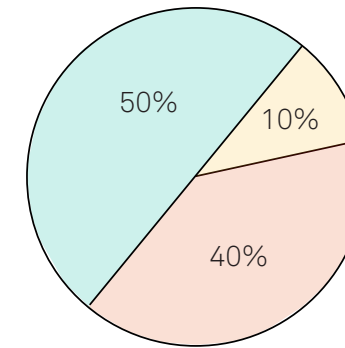


## 6.2 STATISTIQUES ET LOGEMENTS TYPES

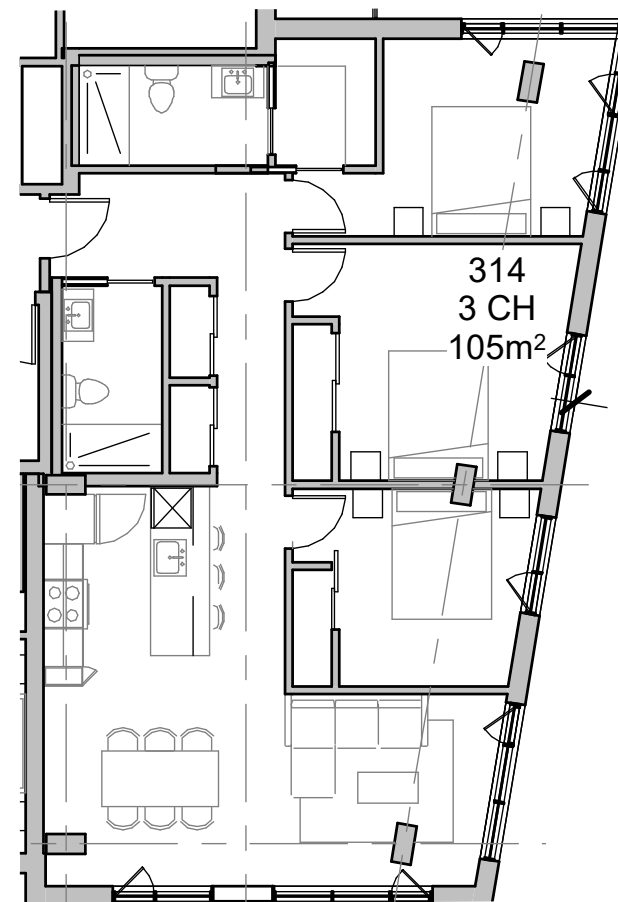
Projet	
Identification	Projet
Superficie du site	2 720 m <sup>2</sup> / 29 278 pi <sup>2</sup>
Implantation au sol	1 580 m <sup>2</sup> / 17 007 pi <sup>2</sup>
Taux d'implantation	58%
Densité (approximative)	4,76
<b>Surface totale brute hors sol</b>	<b>13 615 m<sup>2</sup> / 146 551 pi<sup>2</sup></b>
Surface totale brute pour stationnements (auto+vélo)	13 502 m <sup>2</sup> / 145 334 pi <sup>2</sup>
Surface totale brute pour métropole mixte	13 429 m <sup>2</sup> / 144 549 pi <sup>2</sup>
Surface totale brute pour COS	12 955 m <sup>2</sup> / 139 451 pi <sup>2</sup>
Surface totale nette hors sol (-15%)	11 573 m <sup>2</sup> / 124 568 pi <sup>2</sup>
<b>Sup. brute RDC niveau 1</b>	<b>1 400 m<sup>2</sup> / 15 069 pi<sup>2</sup></b>
Superficie résidentielle	832 m <sup>2</sup> / 8 956 pi <sup>2</sup>
Superficie tech et corridor (Inclut rampe)	343 m <sup>2</sup> / 3 692 pi <sup>2</sup>
Superficie parties communes (hall, gym et rang. vélo)	225 m <sup>2</sup> / 2 422 pi <sup>2</sup>
% espaces techniques	25%
% espaces techniques et parties communes	41%
<b>Sup. brute niveau 2</b>	<b>1 400 m<sup>2</sup> / 15 069 pi<sup>2</sup></b>
<b>Sup. brute niveau 3 à 7 (5 étages)</b>	<b>1 580 m<sup>2</sup> / 17 007 pi<sup>2</sup></b>
Superficie étage type rés. (5x)	1 363 m <sup>2</sup> / 14 671 pi <sup>2</sup>
Superficie tech et corridor	217 m <sup>2</sup> / 2 336 pi <sup>2</sup>
% espaces techniques	14%
<b>Sup. brute niveau 8</b>	<b>985 m<sup>2</sup> / 10 602 pi<sup>2</sup></b>
Superficie étage type rés.	807 m <sup>2</sup> / 8 686 pi <sup>2</sup>
Superficie tech et corridor + partie communes	178 m <sup>2</sup> / 1 916 pi <sup>2</sup>
% espaces techniques (et parties communes)	18%
<b>Sup. brute niveau 9-10 (2 étages)</b>	<b>965 m<sup>2</sup> / 10 387 pi<sup>2</sup></b>
Superficie étage type rés. (2x)	863 m <sup>2</sup> / 9 289 pi <sup>2</sup>
Superficie tech et corridor	102 m <sup>2</sup> / 1 098 pi <sup>2</sup>
% espaces techniques	11%
Nbr d'étages	7 étages / 10 étages
<b>Sup. brute stationnement</b>	<b>2 488 m<sup>2</sup> / 26 781 pi<sup>2</sup></b>
nombre d'étages	2
nombre de cases	90
<b>Nombre total de stationnement vélo</b>	<b>195</b>
nombre de cases extérieures	48
nombre de cases intérieures (RDC)	74
nombre de cases intérieures (SS1)	73

total: 153 logements  
incluant  
10% de logement familial

- 1 chambre 77 log.
- 2 chambres 60 log.
- 3 chambres 16 log.



1 cc. (55 à 58m<sup>2</sup> - 590 à 625pi<sup>2</sup>)

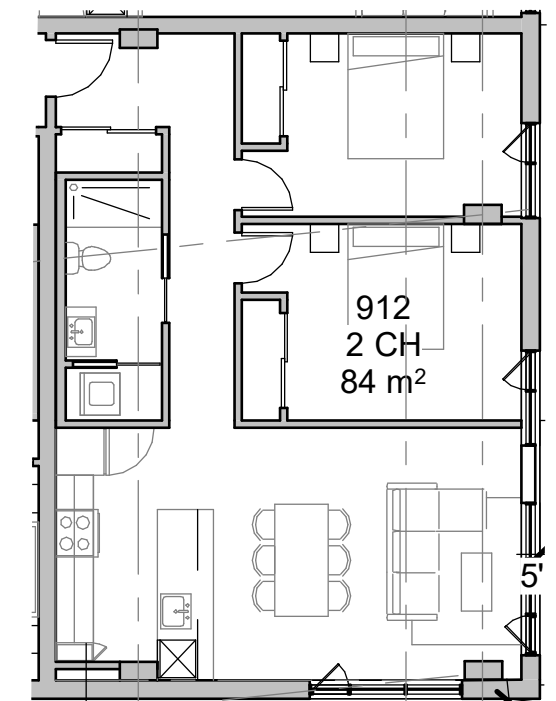


3 cc. (105m<sup>2</sup> - 1130 pi<sup>2</sup>)

Division de l'urbanisme

2021 10 27  
1216290025

CDN-NDG

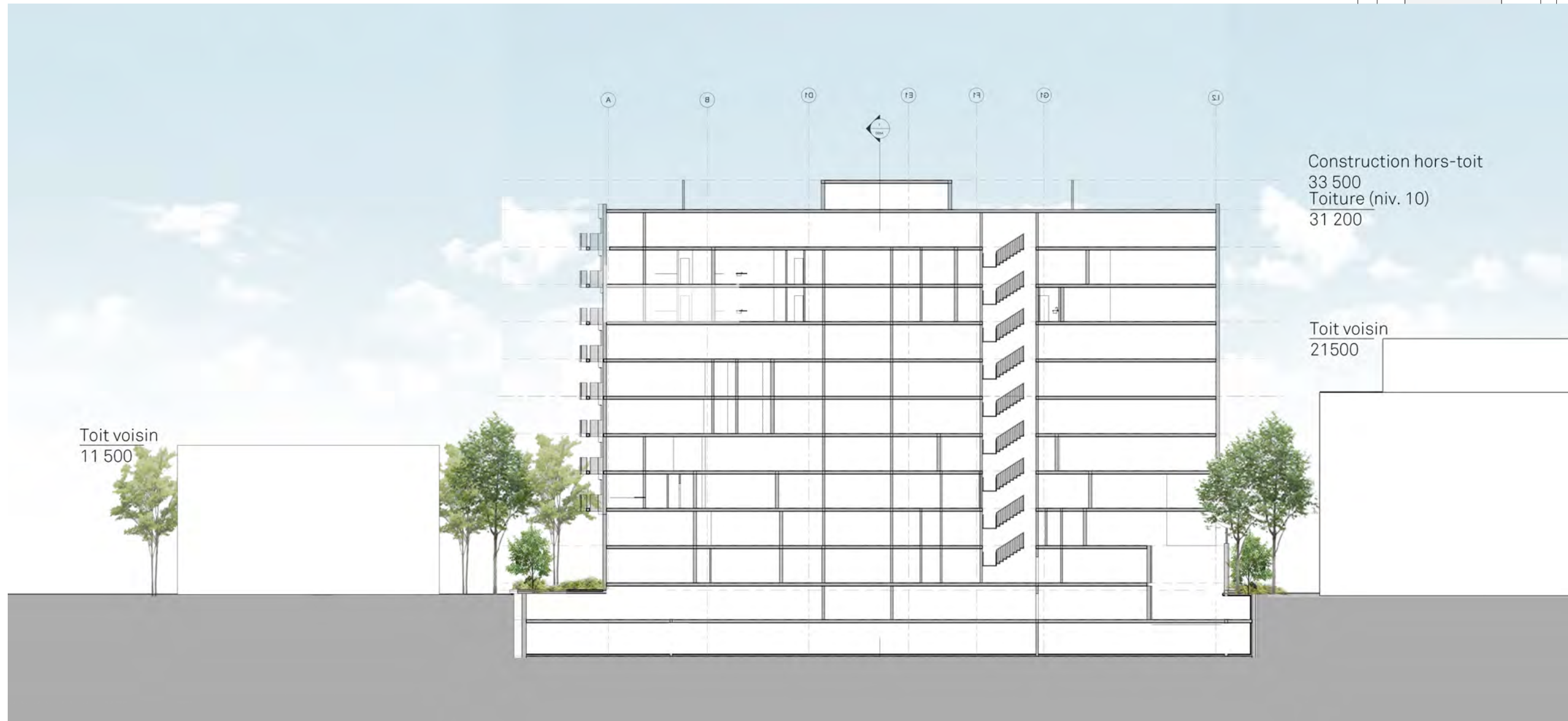
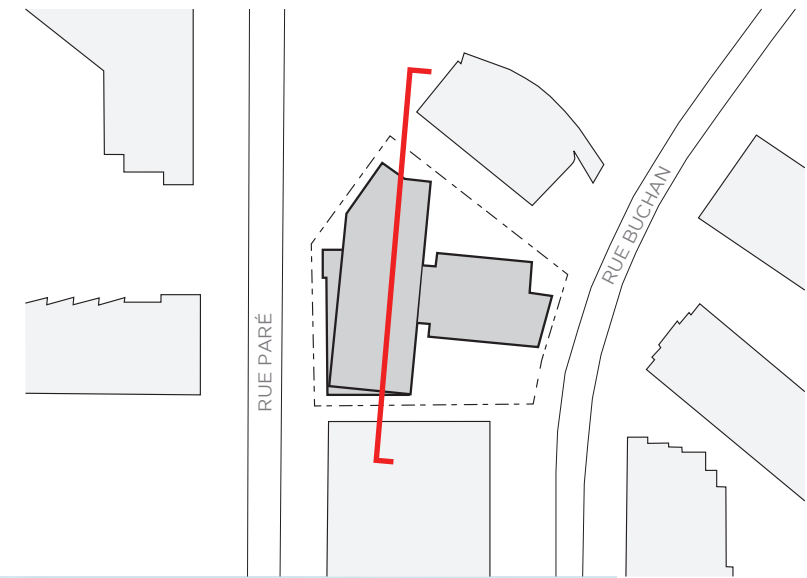


2 cc. (80 à 84m<sup>2</sup> - 860 à 900 pi<sup>2</sup>)

# 6.3 COUPES

## COUPE TRANSVERSALE

Division de l'urbanisme  
2021 10 27  
1216290025  
CDN-NDG





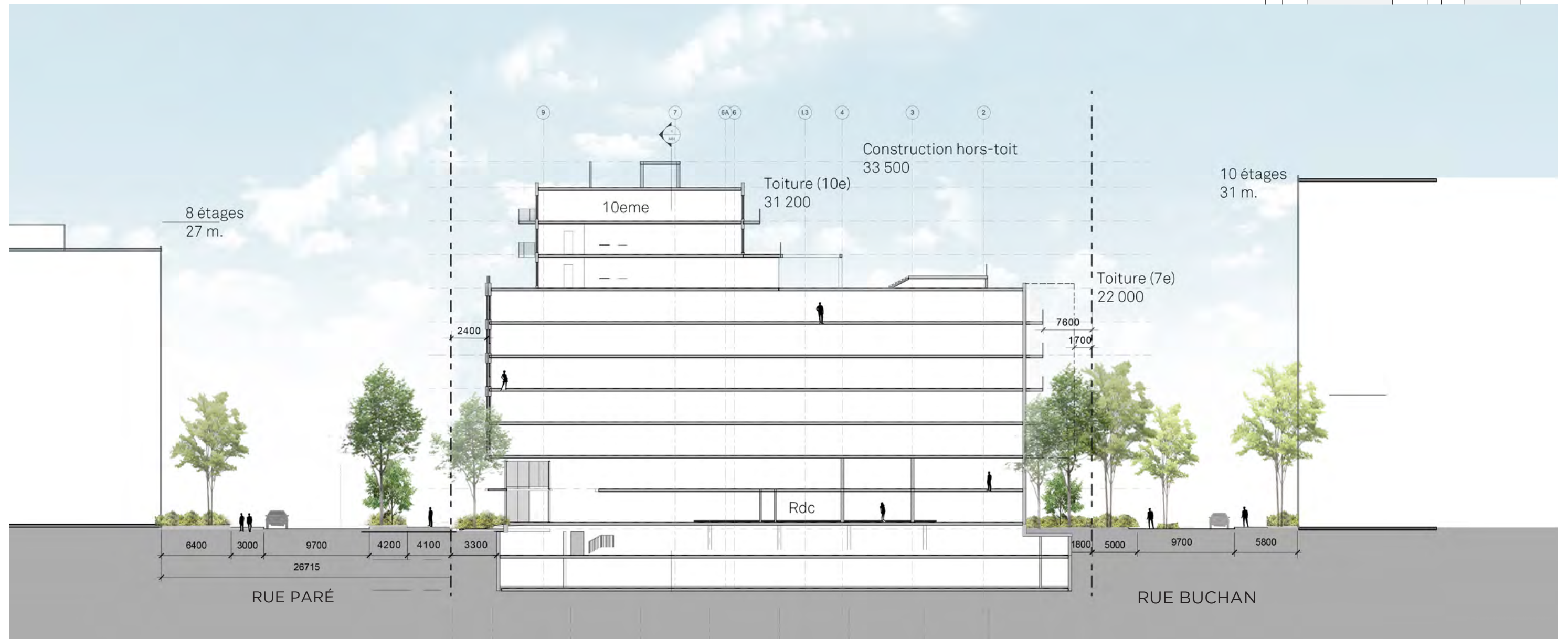
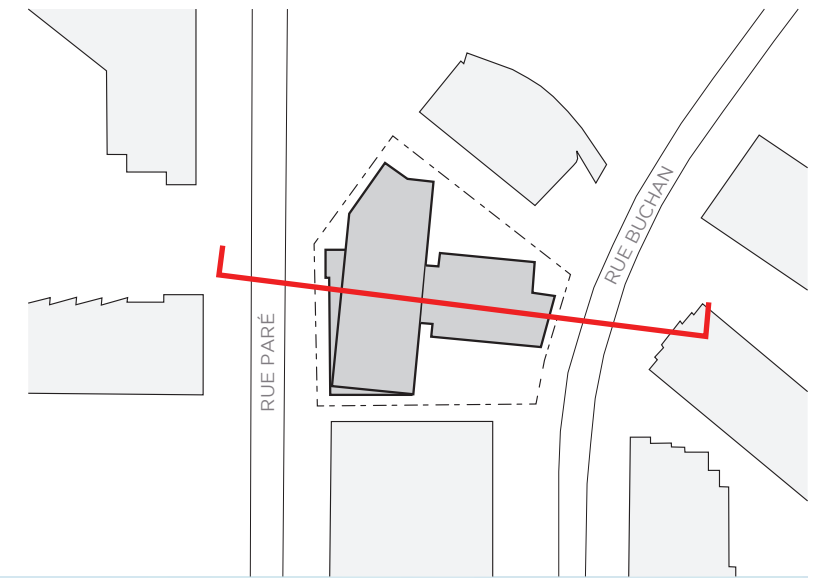
# COUPE LONGITUDINALE

Division de l'urbanisme

2021 10 27

1216290025

CDN-NDG



\*Pour les aménagements plus détaillés au sol, voir section 7.2

## 6.4 VUE AÉRIENNE VERS LE SUD



\*L'aménagement paysagé est illustré à titre indicatif uniquement. Voir document d'architecture de paysage pour plus de précision.

# VUE AÉRIENNE VERS LE NORD/OUEST



\*L'aménagement paysagé est illustré à titre indicatif uniquement. Voir document d'architecture de paysage pour plus de précision.

## 6.5 REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS - CONCEPT

Division de l'urbanisme

2021 10 27

1216290025

CDN-NDG

**La stratégie générale du projet consiste à travailler par contraste la modulation des volumes.**

- Le volume à 7 étages est de couleur foncée et unifie la volumétrie entre les rues Buchan et Paré. Plus près du sol, il propose des balcons courbes plus généreux munis de garde-corps en verre.
- Le volume à 10 étages est de couleur pâle telle une toile de fond, et propose des balcons plus ponctuels à la modulation dynamique. Les garde-corps sont également en verre.

Les fenêtres sont de couleur anodisée sur le volume pâle et anthracite sur le volume foncé.



# REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS - MATÉRIAUX

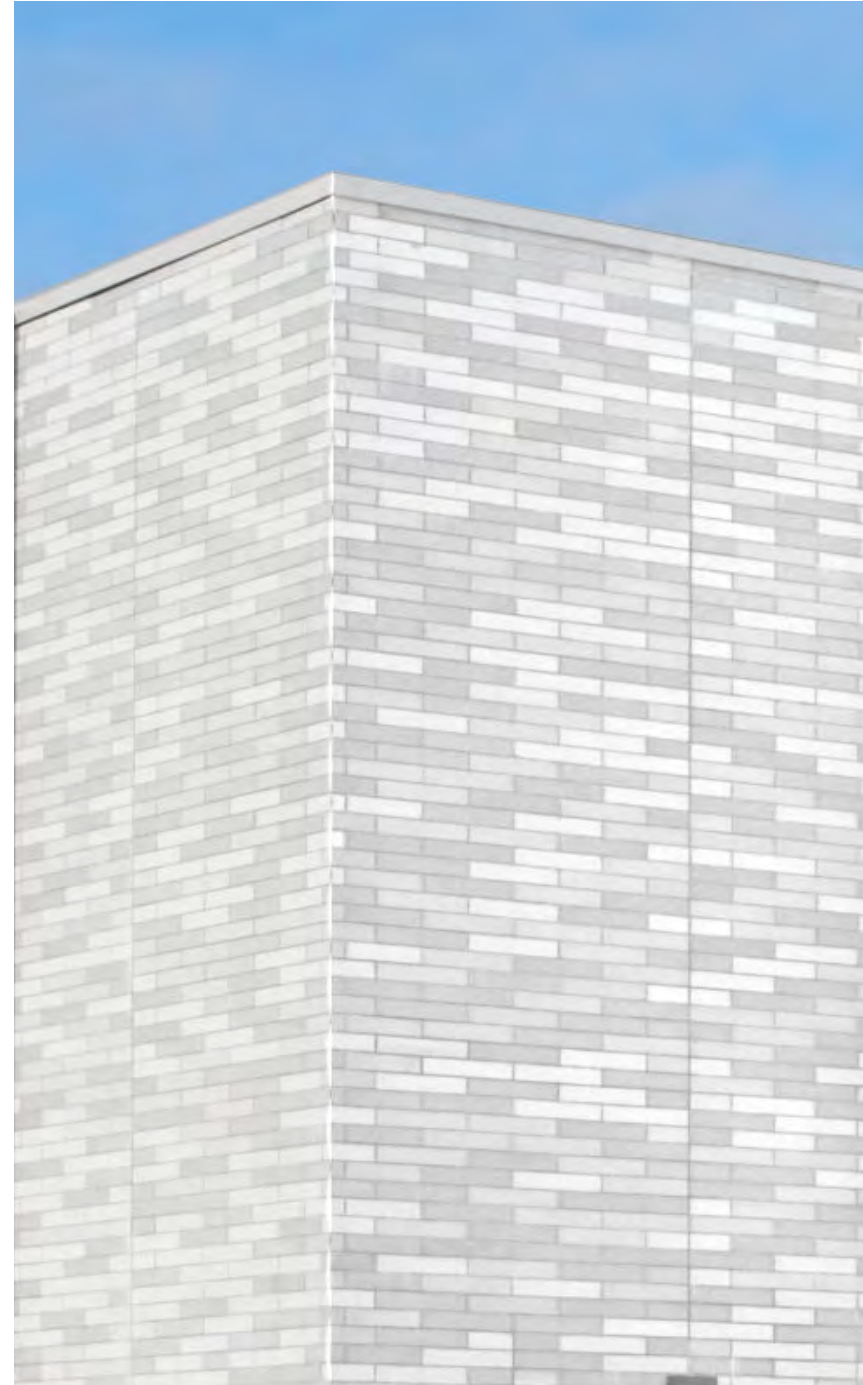
## BRIQUE GRISE IRONSPOT

MODULE KING SIZE  
FINI SMOOTH  
FINI ARTISAN (2 PREMIERS ÉTAGES ET VOLUMES  
EN AVANCÉE)



## BLOC DE BÉTON 2 TONS BLANC/GRIS

MODULE 4' X 16'  
FINI MEULÉ



## PANNEAUX TYMPANS

ENTRE LES FENÊTRES  
GRIS ANODISÉ VOLUME PÂLE  
ANTHRACITE VOLUME FONCÉ



Division de l'urbanisme

2021 10 27

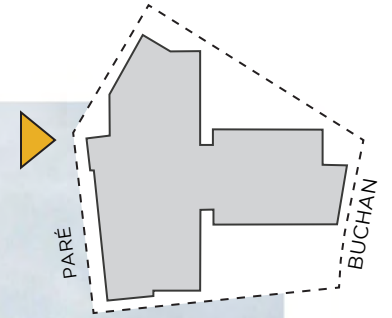
1216290025

CDN-NDG

# 6.6 ÉLÉVATIONS ÉLÉVATION RUE PARÉ

Division de l'urbanisme  
2021 10 27  
1216290025  
CDN/NDG

- A** Brique grise ironspot fini artisan (2 premiers étages et volumes en avancées) - module king size
- B** Brique grise ironspot fini smooth - module king size
- C** Bloc de béton 2 tons blanc/gris - module allongé (100mmx600mm) - fini lisse
- D** Écran mécanique en métal corrugué gris clair

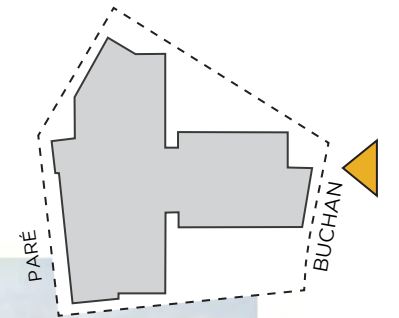


NIV. 33500	Mécanique
NIV. 31100	Toit
NIV. 28050	Niveau 10
NIV. 25000	Niveau 9
NIV. 21950	Niveau 8
NIV. 18900	Niveau 7
NIV. 15850	Niveau 6
NIV. 12800	Niveau 5
NIV. 9750	Niveau 4
NIV. 6700	Niveau 3
NIV. 3650	Niveau 2
NIV. 600	RDC
NIV. 0	Niveau du sol rue Paré

# ÉLÉVATION RUE BUCHAN

Division de l'urbanisme  
2021 10 27  
1216290025  
CDN-NDG

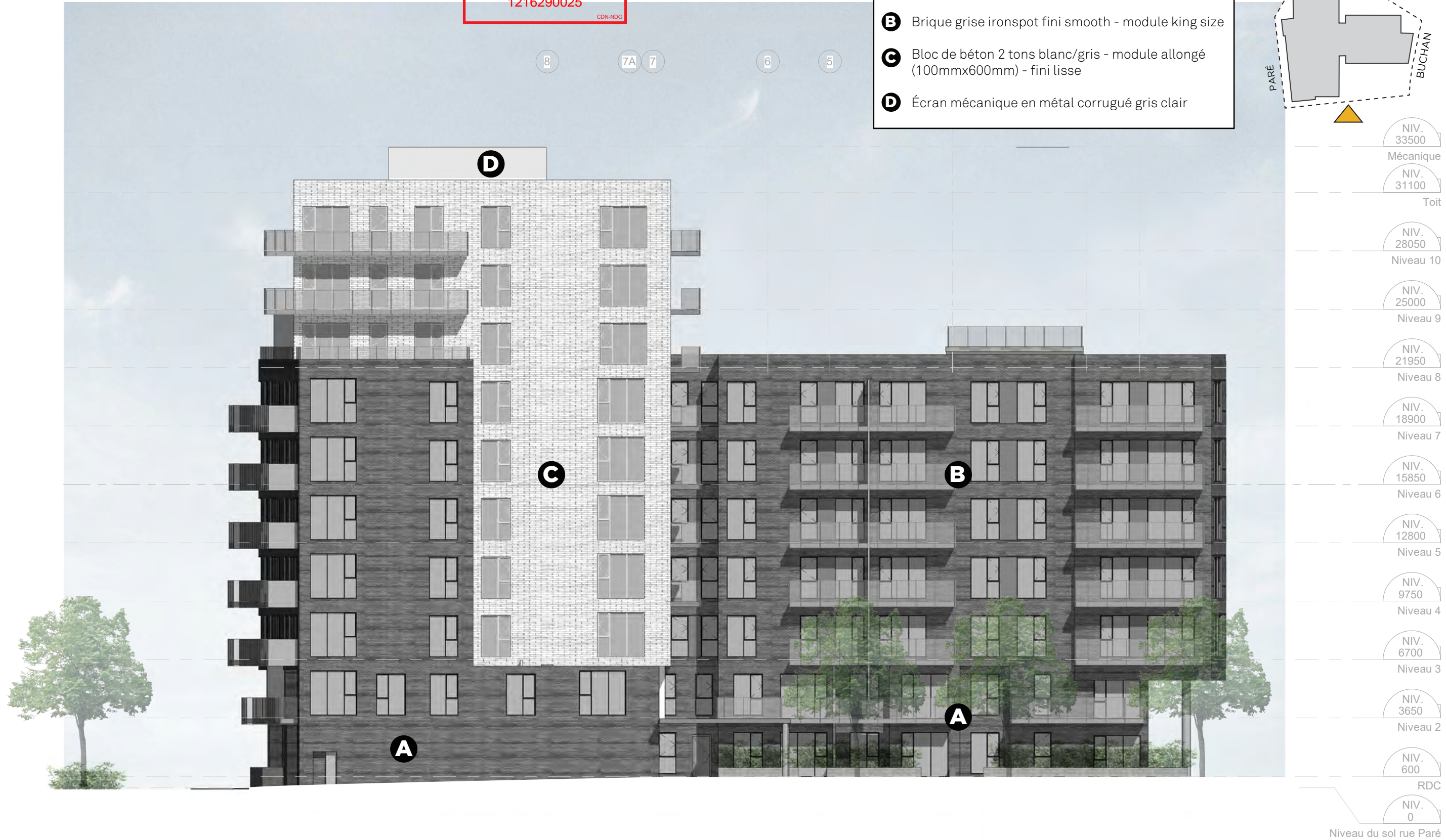
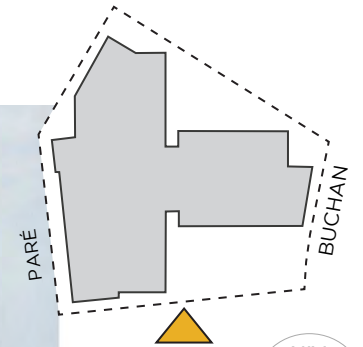
- A** Brique grise ironspot fini artisan (2 premiers étages et volumes en avancées) - module king size
- B** Brique grise ironspot fini smooth - module king size
- C** Bloc de béton 2 tons blanc/gris - module allongé (100mmx600mm) - fini lisse
- D** Écran mécanique en métal corrugué gris clair



# ÉLÉVATION OUEST - COUR D'ACCÈS

Division de l'urbanisme  
2021 10 27  
1216290025  
CDN-NDG

- A** Brique grise ironspot fini artisan (2 premiers étages et volumes en avancées) - module king size
- B** Brique grise ironspot fini smooth - module king size
- C** Bloc de béton 2 tons blanc/gris - module allongé (100mmx600mm) - fini lisse
- D** Écran mécanique en métal corrugué gris clair





# ÉLÉVATION EST - COUR COMMUNE

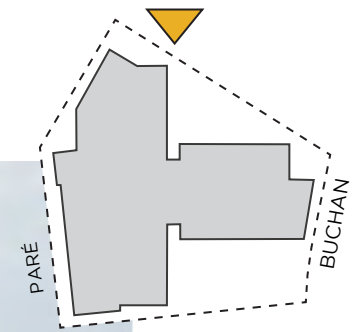
Division de l'urbanisme

2021 10 27

1216290025

CDN-NDG

- A** Brique grise ironspot fini artisan (2 premiers étages et volumes en avancées) - module king size
- B** Brique grise ironspot fini smooth - module king size
- C** Bloc de béton 2 tons blanc/gris - module allongé (100mmx600mm) - fini lisse
- D** Écran mécanique en métal corrugué gris clair



# 6.7 INSERTION URBAINE

Division de l'urbanisme  
2021 10 27  
1216290025  
CDN-NDG



Division de l'urbanisme  
2021 10 27  
1216290025  
CDN-NDG



**6.8**  
**PERSPECTIVES**  
RUE PARÉ

Division de l'urbanisme

2021 10 27

1216290025

CDN-NDG



Division de l'urbanisme  
2021 10 27  
1216290025  
CDN-NDG



Division de l'urbanisme

2021 11 02

1216290025

CDN-NDG



## PRÉSENTATION DU CONCEPT EN ARCHITECTURE DU PAYSAGE DU 5055 BUCHAN

Document pour CCU

**VP** **VERSION PAYSAGE**  
ARCHITECTES PAYSAGISTES

372 Sainte-Catherine O. suite 218,  
Montréal, QC H3B 1A2  
(514) 499-7083  
info@versionpaysage.ca  
www.versionpaysage.ca

**ATELIER**  
**ROBITAILLE+**  
**THIFFAULT**

ARCHITECTURE  
DESIGN URBAIN  
PAYSAGE

3641 Saint-Laurent Blvd 3e étage,  
Montréal, Québec H2X 2V5  
(514) 678-3952

TABLE DES MATIÈRES .....2

ANALYSE CONTEXTUELLE .....3

RÉGLEMENTATION .....4

RÉFÉRENTS ET INSPIRATION .....5

PLAN D'ENSEMBLE R-D-C .....6

PLAN D'ENSEMBLE R-D-C ANNOTÉ .....7

PLAN AGRANDI R-D-C- ZONE 1 ANNOTÉ .....8

PLAN AGRANDI R-D-C- ZONE 2 ANNOTÉ .....9

PLAN D'ENSEMBLE DE LA TERRASSE .....10

PLAN D'ENSEMBLE DE LA TERRASSE ANNOTÉ .....11

MATÉRIAUX .....12

MOBILIER .....13

SCHÉMA DES ARBRES EXISTANTS .....14

PROTECTION DES ARBRES EXISTANTS .....15

SCHÉMA DES ARBRES EXISTANTS À PROTÉGER .....16

LISTE DE VÉGÉTAUX PROPOSÉS .....17

INTERACTION ENTRE LES SAILLIES ET LES ARBRES..18

DESSINS TECHNIQUES .....19

PLAN D'ÉCLAIRAGE .....20

ANNEXE AP-01 / PLAN DE PLANTATION

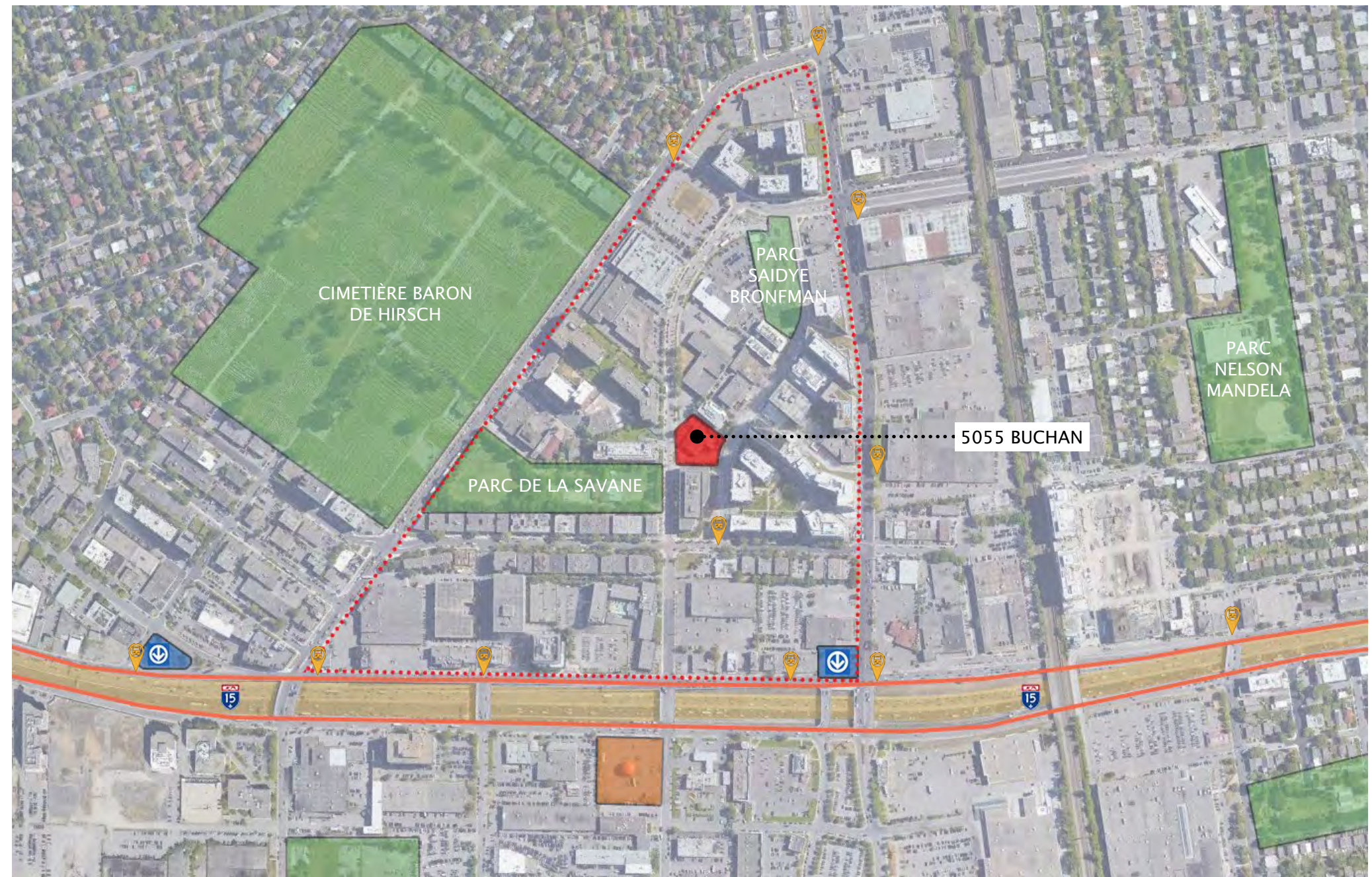
Division de l'urbanisme  
 2021 11 02  
 1216290025  
CDN-NDG

Le site se trouve dans le secteur *Le Triangle*, lui-même dans l'arrondissement Côte-des-Neiges. Au sud, on retrouve l'autoroute Décarie et le boulevard Décarie. Les principales stations de métro aux alentours sont Namur et De la Savane et le parc Saidye-Bronfman sont situés aux abords, ainsi que le cimetière Baron de Hirsch. Le restaurant Orange Julep, à quelques coins de rue, est un bon marqueur paysagé.

Division de l'urbanisme  
2021 11 02  
1216290025  
CDN-NDG

LÉGENDE




- SITE D'INTERVENTION DU PROJET
- ESPACES VERTS
- STATION DE MÉTRO
- AUTOROUTE DÉCARIE
- BOULEVARD DÉCARIE
- SECTEUR LE TRIANGLE
- ORANGE JULEP/ POINT DE REPÈRE



ÉLÉMENTS D'IMPORTANCE PRÈS DU SITE D'INTERVENTION



RÈGLEMENT D'URBANISME CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

	Un espace de stationnement hors rue doit communiquer avec une allée d'accès ou une rue.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Un minimum de 2 cases de stationnement pour vélos	<input checked="" type="checkbox"/>
	L'espace extérieur pour le stationnement a vélo doit être recouvert d'un toit ou d'une saillie d'un bâtiment, être éclairé et situé à une distance de moins de 30 m d'un bâtiment.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Un espace de stationnement pour vélos doit être identifié par une signalisation sur les lieux.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Un bâtiment pour lequel 20 unités de stationnement pour vélos et plus sont exigées doit comprendre au moins 20% de ceux-ci à l'extérieur.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Un espace de stationnement pour vélos doit comprendre une voie de circulation d'une largeur minimale de 2m	<input checked="" type="checkbox"/>
	Le nombre d'unités de stationnement est déterminé selon la formule 1 unité/70m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Un arbre doit avoir un tronc d'un DHP égal ou supérieur à 5cm, une hauteur minimale de 2m et être distancé d'un autre d'au moins 5m	<input checked="" type="checkbox"/>
	Exigence relative au nombre d'arbres pour tous les usages de famille d'habitation = 1 arbre / 100m <sup>2</sup> non construit, incluant les aires de stationnement pour un total de 13 arbres.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Toute la superficie de la cour avant d'un terrain situé dans une zone où est autorisée, un usage de la famille habitation, doit être plantée d'éléments végétaux.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Lors de la construction d'un bâtiment, au moins 15% de la superficie du terrain doit être plantée d'éléments végétaux.	<input checked="" type="checkbox"/>

SUPERFICIE TOTALE LOT : 2724 M<sup>2</sup>

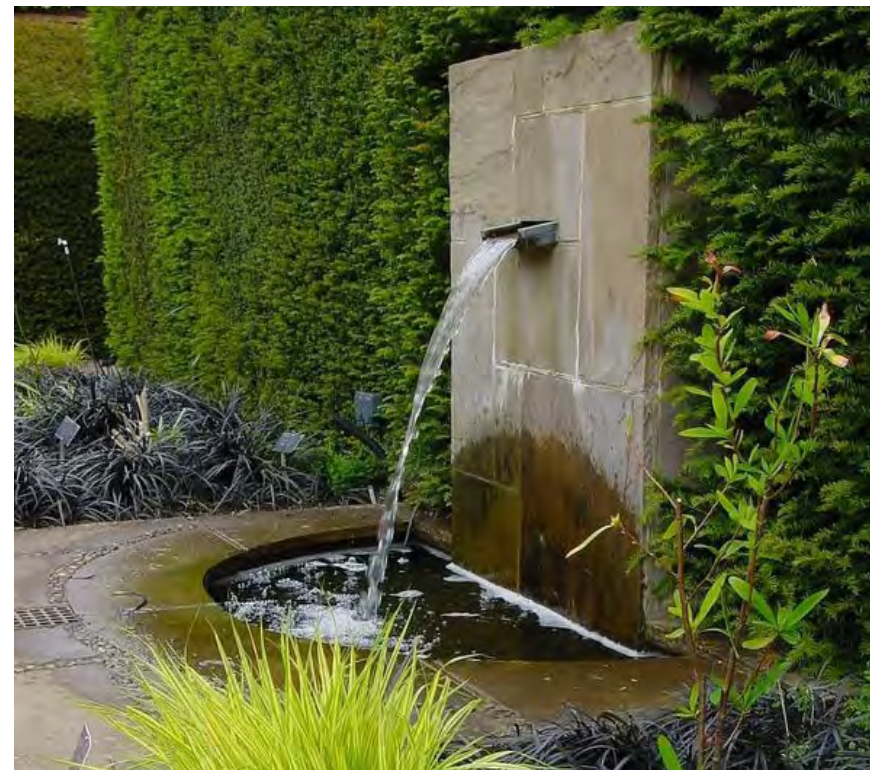
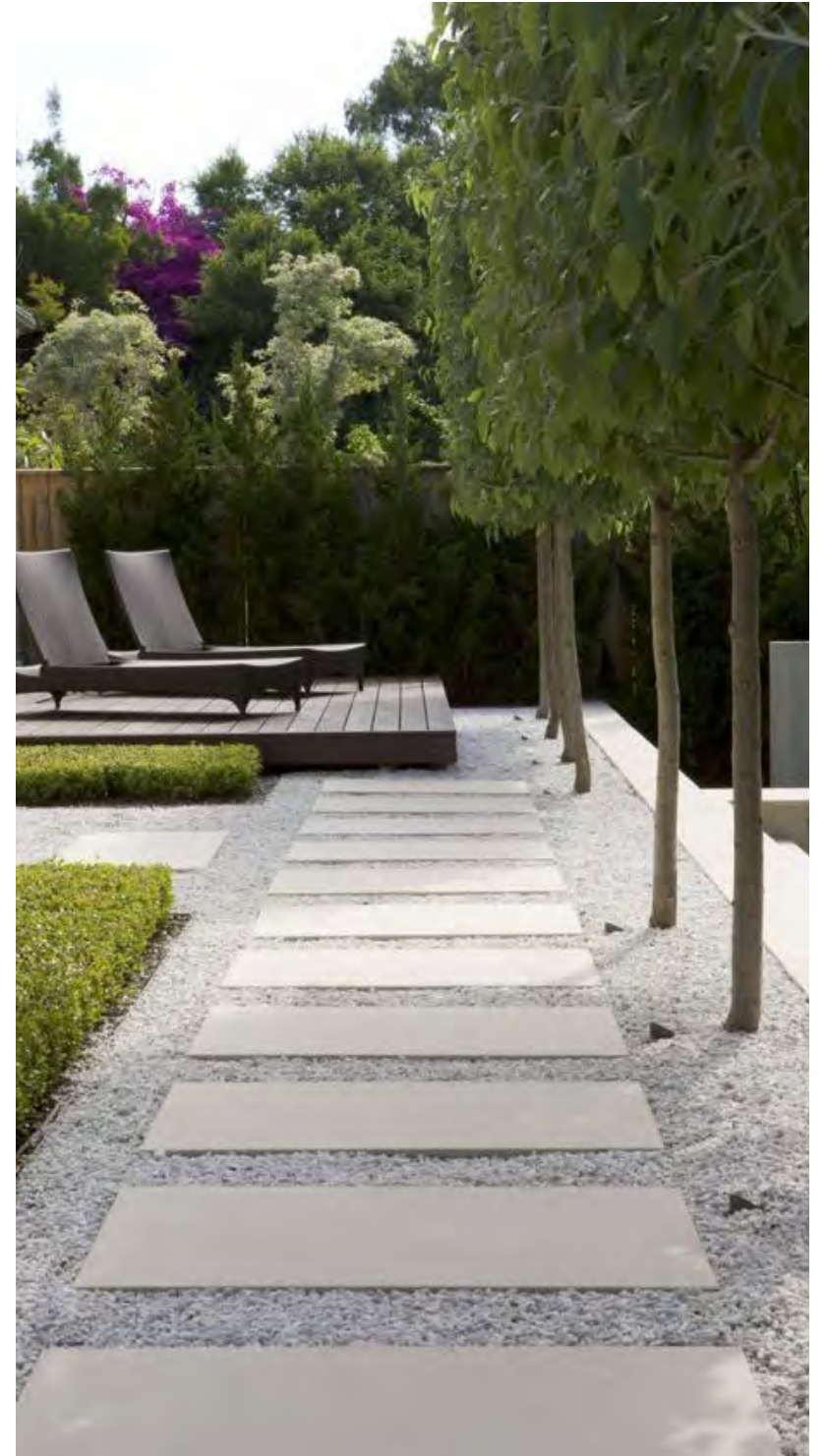
SUPERFICIE DE VERDISSEMENT PRÉVUE AU CONCEPT: 907M<sup>2</sup> (33% DU LOT; 15% REQUIS)

SUPERFICIE DE VERDISSEMENT PRÉVU AU REZ-DE-CHAUSSÉE (HORS TRÉFOND): 208M<sup>2</sup>

SUPERFICIES DE VERDISSEMENT PRÉVU AU REZ-DE-CHAUSSÉE (SUR TRÉFOND): 445M<sup>2</sup>

SUPERFICIES DE VERDISSEMENT PRÉVU À LA TERRASSE DU 8<sup>ÈME</sup> ÉTAGE: 254M<sup>2</sup>

NOUS PRÉVOYONS PLANTER 14 ARBRES À MOYEN-GRAND DÉPLOIEMENT SUR LE SITE ET GARDER CEUX EXISTANTS AYANT UNE BONNE VALEUR HORTICOLE.









ENTRÉE SECONDAIRE

STATIONNEMENT À VÉLO  
(40 PLACES)

ENTRÉE SECONDAIRE SUR  
BUCCHAN

TERRASSES PRIVÉES

PASSAGE SECONDAIRE POUR  
LES TERRASSES PRIVÉES

PASSAGE DE BUCHAN  
JUSQU'AU BÂTIMENT ET  
SUPPORTS À VÉLO

ÉCRAN VÉGÉTAL

TRANSFORMATEUR AVEC  
UNE ALLÉE D'ACCÈS VERS  
LA RUE BUCHAN EN GAZON  
RENFORCÉ

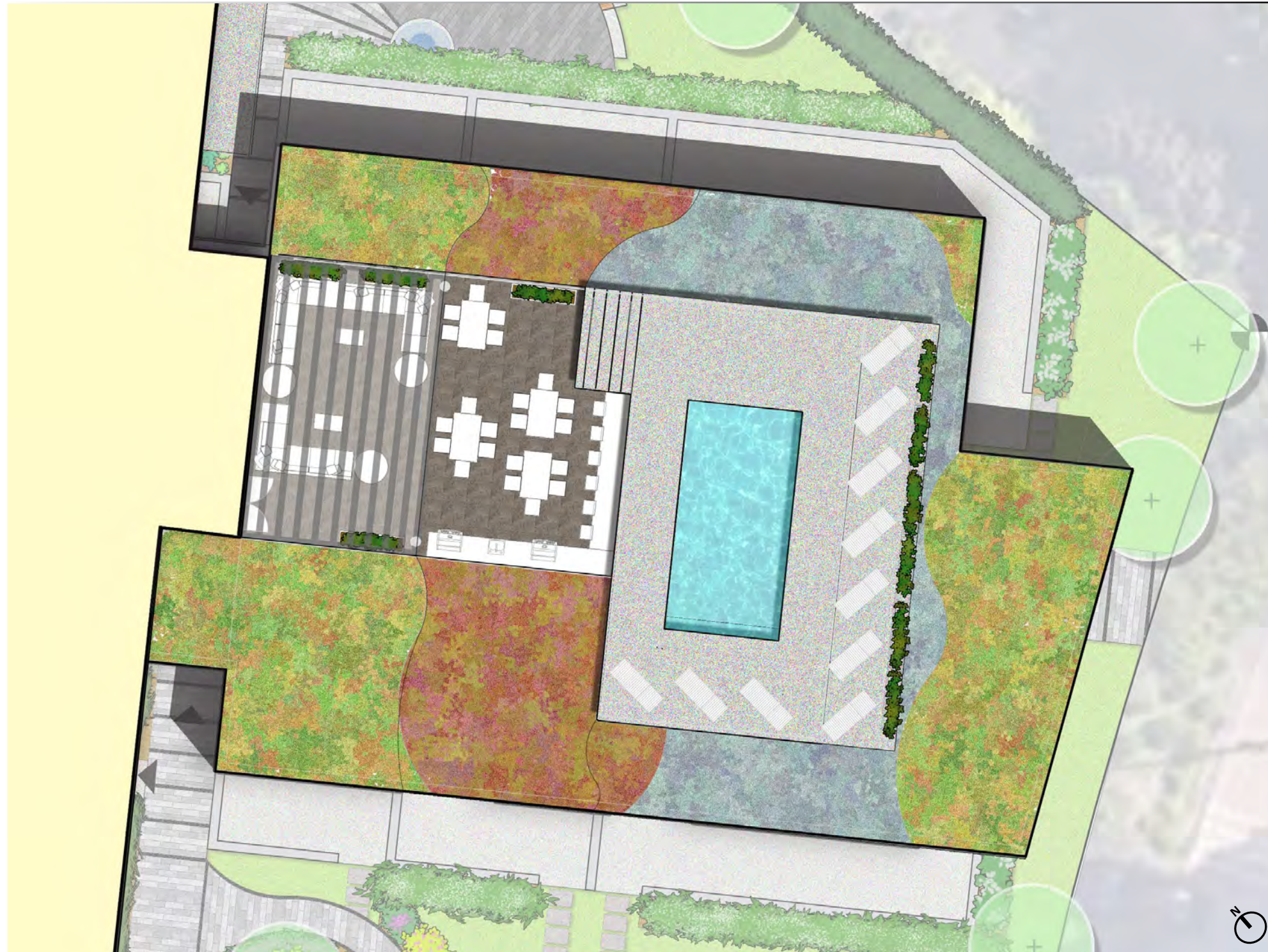
SAUT DE LOUP





- SAUT DE LOUP
- HAIE DE CONIFÈRES
- BUTTE ADOSSÉE AU MURET-BANC
- MURET-BANC EN BÉTON PRÉFABRIQUÉ AVEC CERTAINES ASSISES EN BOIS
- FONTAINE D'EAU EN BÉTON
- ÉCRAN VÉGÉTAL
- TERRASSES PRIVÉES

- ÉCRAN VÉGÉTAL
- BOLLARDS
- SURFACE DE PAVÉ DE BÉTON DE DIFFÉRENTS COULEURS
- ENTRÉE SECONDAIRE



ESPACE SALON  
(SOFA SECTIONNEL,  
TABLE BASSE ET  
FOYER AU GAZ)  
ET RECOUVERT  
D'UNE PERGOLA EN  
ALUMINIUM

MOBILIER DE CUISINE  
EXTÉRIEURE

COMPTOIR AVEC BBQ  
(2) ET ÉVIER (1)

TOIT VERT EXTENSIF

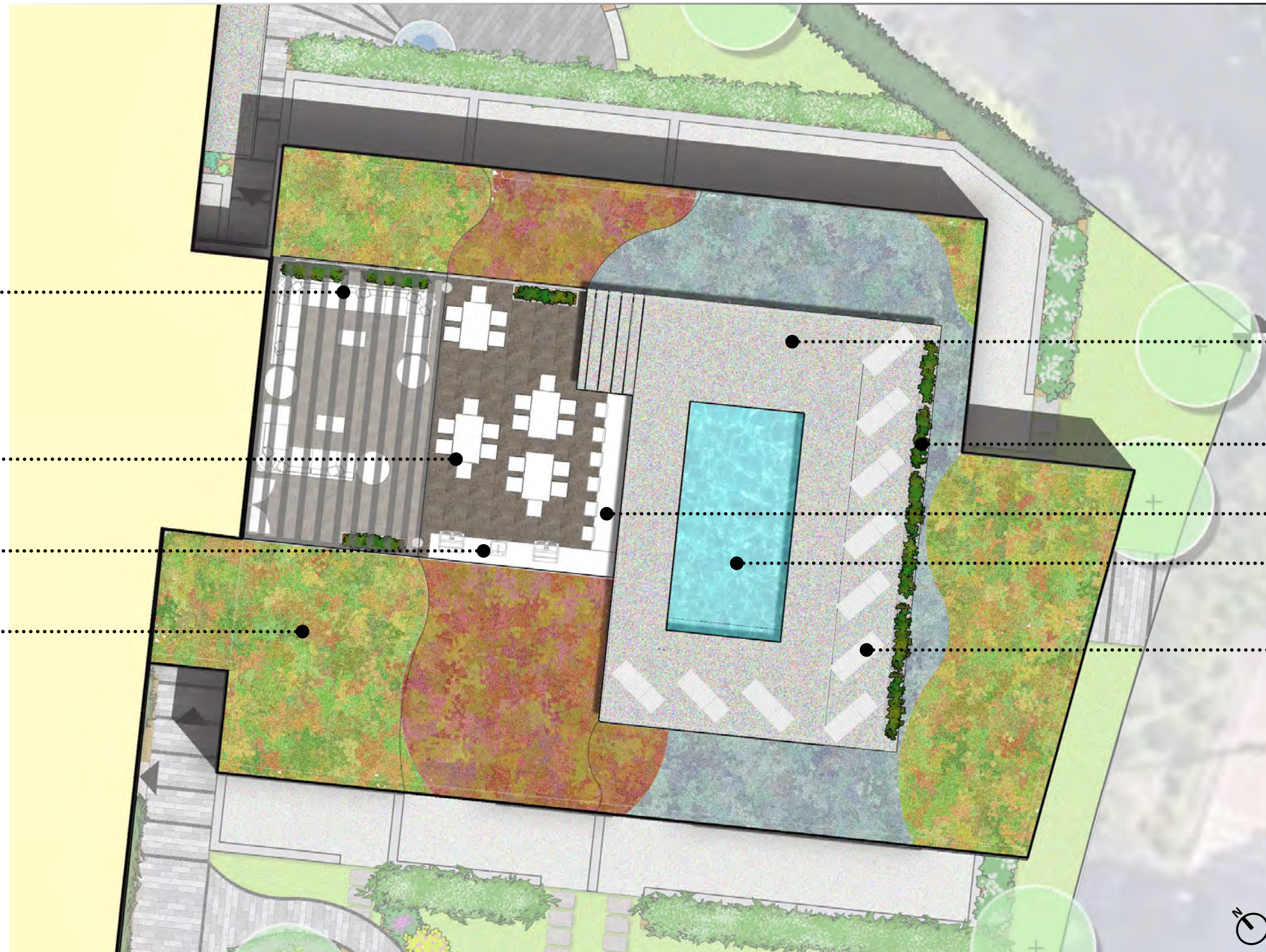
SURFACE DE BÉTON

BACS DE PLANTATION  
EN ALUMINIUM

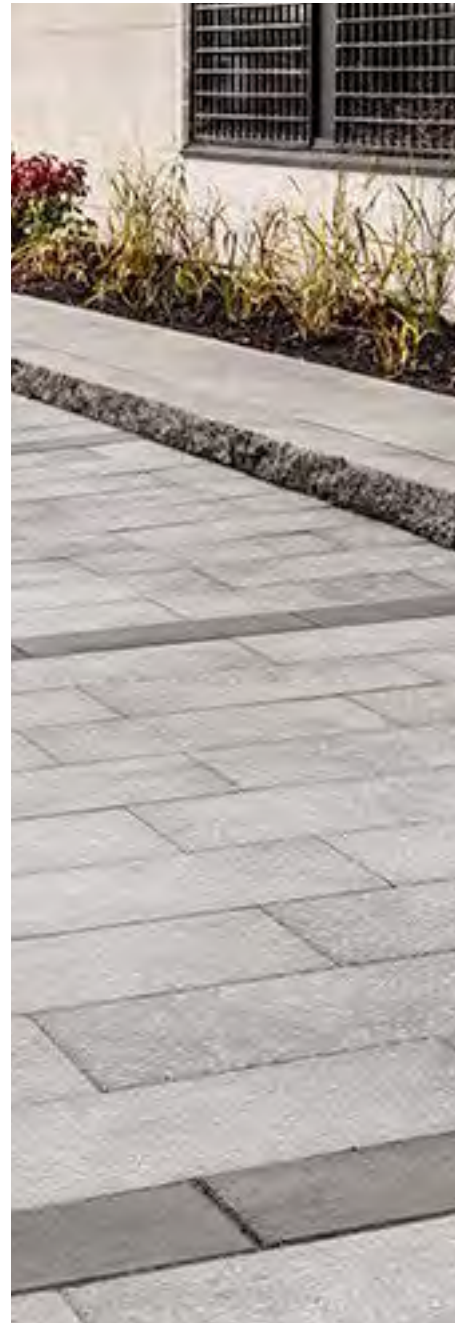
COMPTOIR-BAR

PISCINE

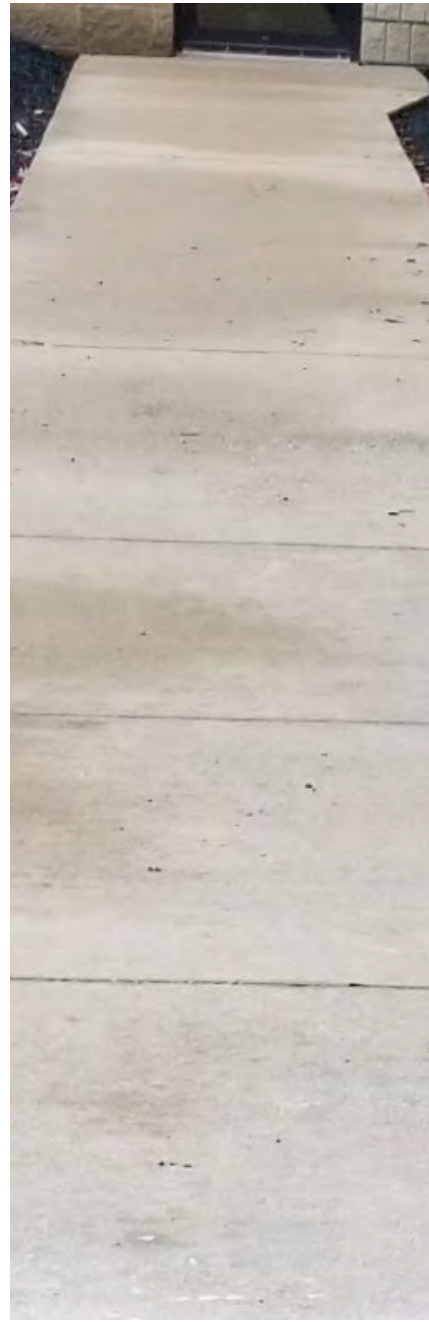
CHAISES LONGUES







PAVÉE DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ DE DIFFÉRENTES COULEURS



BÉTON



GAZON



PAILLIS DE BRF



DALLES SUR PLOTS



GALET DE RIVIÈRE



PASSERELLE EN CAILLEBOTIS

REZ-DE-CHAUSSÉE



MURET-BANC EN BÉTON PRÉFABRIQUÉ AVEC ASSISE EN BOIS



FONTAINE EN BÉTON



CUISINE EXTÉRIEURE



SUPPORT À VÉLO EP 5903 NOIR



TABLE BASSE 'OVER THE TOP' BLANCHES DE JARDIN DE VILLE



FOYER DEKKO 'AVARA' CENDRÉ AU PROPANE

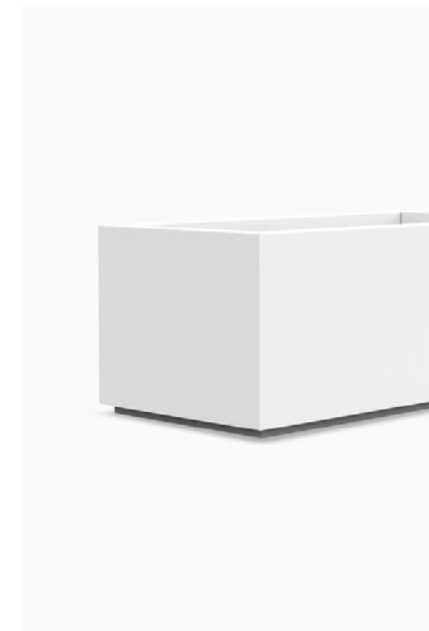
TOIT



CANAPÉ MODULAIRE 'OSLO' PAR MUST JARDIN



TABLE 'OFF THE HOOK' BLANCHE DE JARDIN DE VILLE



JARDINIÈRE AUGE BLANCHE PAR URBAN BONFIRE



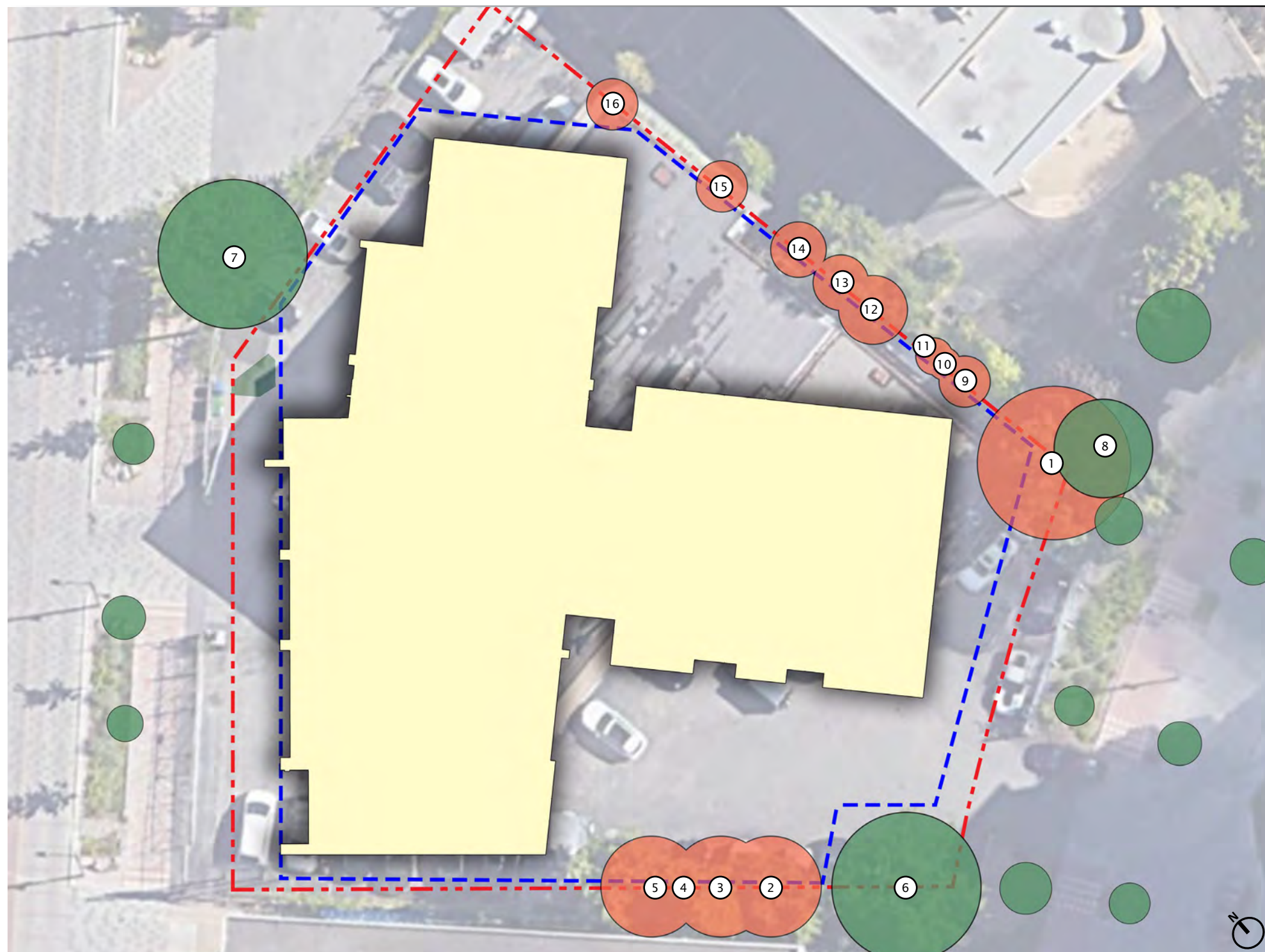
CHAISE 'RION' BLANCHE DE FAST



TABOURET 'FOREST' BLANC DE FAST



CHAISE LONGUE 'CADZAND' BLANCHE DE JARDIN DE VILLE



LÉGENDE

- ARBRES À CONSERVER
- ARBRES À ABATTRE
- LIMITE DE LOT
- TRÉFOND

L'ARBRE #8 ÉTANT EN BONNE SANTÉ ET MATURE, NOUS TROUVONS QU'IL ÉTAIT DOMMAGE DE L'ABATTRE.

L'ARBRE #6 EST AUSSI DE VALEUR ORNEMENTALE ET NOUS JUGONS INTÉRESSANT DE LE GARDER.

L'ARBRE #7, BIEN QUE LES RACINES SOIENT CARIÉES, EST MATURE ET NOUS NE CROYONS PAS NÉCESSAIRE DE L'ABATTRE.

POUR LES AUTRES ARBRES, NOUS RECOMMANDONS DE LES ABATTRE PUISQU'ILS SONT EN MAJEUR PARTIS TRÈS PETITS ET AYANT PEU DE VALEUR HORTICOLE (ESPÈCES SPONTANÉES). ILS SONT POUR LA PLUPART EN CONFLIT AVEC LES MAILLES DE LA CLÔTURE, CE QUI REND LEUR DÉVELOPPEMENT INCERTAIN.

TOUS SES ARBRES SONT SUR LA LIMITE DE LOT OU APPARTIENNENT AU VOISIN, IL SERA DONC NÉCESSAIRE D'OBTENIR L'ACCORD DE CEUX-CI AVANT DE LES ABATTRE.

LES ARBRES QUI SE TROUVENT DANS L'ESPACE PUBLIC SERONT TOUS CONSERVÉS.

LES ARBRES SUR LE SITE SERONT PROTÉGÉS EN SUIVANT LES NORMES DU DOCUMENT FOURNI PAR LA VILLE DE MONTRÉAL "NORME ET DEVIS POUR CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES"

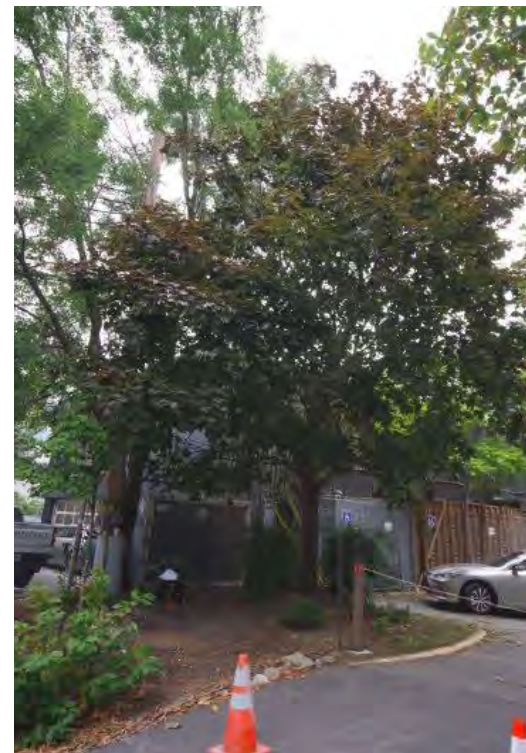
NOUS CROYONS QU'IL EST IMPORTANT DE GARDER DES ARBRES MATURES SUR LE SITE. L'EFFET DES ARBRES MATURES EST HAUTEMENT A CONSIDÉRÉ SUR LE BIENÊTRE DES HABITANTS DU QUARTIER EN PLUS D'APPORTE UN PLUVALUE IMPORTANT AU PROJET. UN TRAVAIL MÉTICULEUX A ÉTÉ EFFECTUÉ AFIN DE SÉLECTIONNER LES ARBRES QUI SERONT LE PLUS ENCLINS À APPORTER DE L'OMBRE SUR LES ESPACES ET LE BÂTIMENT.

POUR ÊTRE CERTAINS DE POUVOIR LES PROTÉGER, LES ARBRES ADJACENTS À LA LIMITE DES TRAVAUX SERONT PROTÉGÉS AVEC DES PLANCHES DE BOIS ET UN REVÊTEMENT MATELASSÉ EN PLUS D'UNE CLÔTURE À LEUR POURTOUR. UNE ATTENTION PARTICULIÈRE SERA EFFECTUÉE LORS DE L'ESCAVATION AFIN DE MINIMISER LES EFFETS SUR LES RACINES DE SES DITS ARBRES.



PLANCHE DE BOIS ET REVÊTEMENT MATELASSÉ SUR LE TRONC

PHOTOS DES ARBRES 6,7,8 QUI SERONT CONSERVÉS





CLÔTURE INSTALLÉE À 1.2. M AUTOUR DE L'ARBRE





LÉGENDE

-  LIMITE DE LOT
-  CLÔTURE DE PROTECTION

LES CLÔTURES DE PROTECTIONS SERONT INSTALLÉES EN RESPECTANT LA ZONE DE PROTECTION DES ARBRES.

LES NOUES CONSERVÉES SERONT AUSSI CLÔTURÉES À L'EXCEPTION DE CELLE SUR BUCHAN PUISQUE DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT Y SONT PRÉVUS AFIN D'Y IMPLANTÉ UN PASSAGE EN CAILLEBOTIS AFIN DE MINIMISER L'IMPACT SUR CETTE NOUE TOUT EN OFFRANT UN PASSAGE DIRECT ET SÉCURITAIRE VERS LE BÂTIMENT.

ARBRES FEUILLUS



**AG - Acer ginnala 'Flame'**  
Érable de l'amur



**CA - Carpinus caroliniana**  
Charme de Caroline



**CS - Catalpa speciosa**  
Catalpa remarquable



**GBA - Gingko biloba 'Autumn Gold'**  
Arbre aux quarante écus



**QRF - Quercus robur 'Fastigiata'**  
Chêne pédonculé fastigié

\* VOUS TROUVEREZ, EN ANNEXE AP-01, LE PLAN DE PLANTATION COMPLET

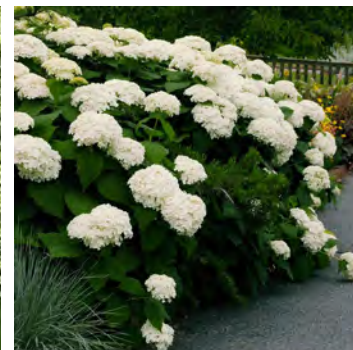
ARBUSTES



**Vs - Viburnum sargentii 'Onondaga'**  
Viorne de Sargent Onondaga



**Ca - Cornus alba 'Ivory Halo'**  
Cornouiller panaché 'Ivory Halo'



**Hya - Hydrangea arborescens 'Annabelle'**  
Hydrangée de Virginie



**Rc - Rhododendron catawbiense 'Album'**  
Rhododendron Album

ARBRE CONIFÈRE



**Tb - Taxus baccata**  
If commun

VIVACES



**bm - Brunnera macrophylla 'Jack Frost'**  
Myosotis du Caucase



**hob - Hosta 'Big Daddy'**



**ds - Dicentra spectabilis 'Gold Heart'**  
Coeur saignant 'Gold Heart'

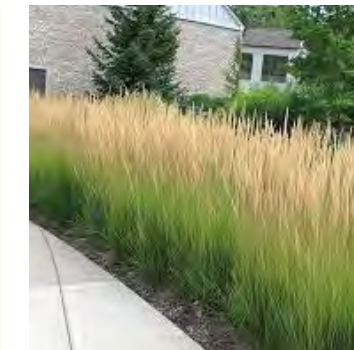


**aj - Astilbe japonica 'Peach Blossom'**  
Astilbe 'Peach Blossom'



**hl - Heuchera 'Lime marmalade'**  
Heuchère Lime marmalade

GRAMINÉE



**cak - Calamagrostis acutiflora 'Karl Foerster'**  
Calamagrostide 'Karl Foerster'

LÉGENDE

- ARBRES EXISTANTS
- ARBRES PROJÉTÉS
- BALCONS

NOUS NOUS SOMMES PENCHÉS SUR LE LIEN ENTRE LES SAILLIES DU BÂTIMENT, COMME LES BALCONS ET LES PRÉAUX, ET LA CANOPÉE DES ARBRES À MATURITÉS. IL EST IMPORTANT QU'AUCUN DES DEUX N'ENTRE EN CONFLIT POUR ASSURER LEUR BON DÉVELOPPEMENT.



1:125



LÉGENDE

- LIMITE DE LOT
- PENTE PROJÉTÉE
- ACCÈS UNIVERSEL

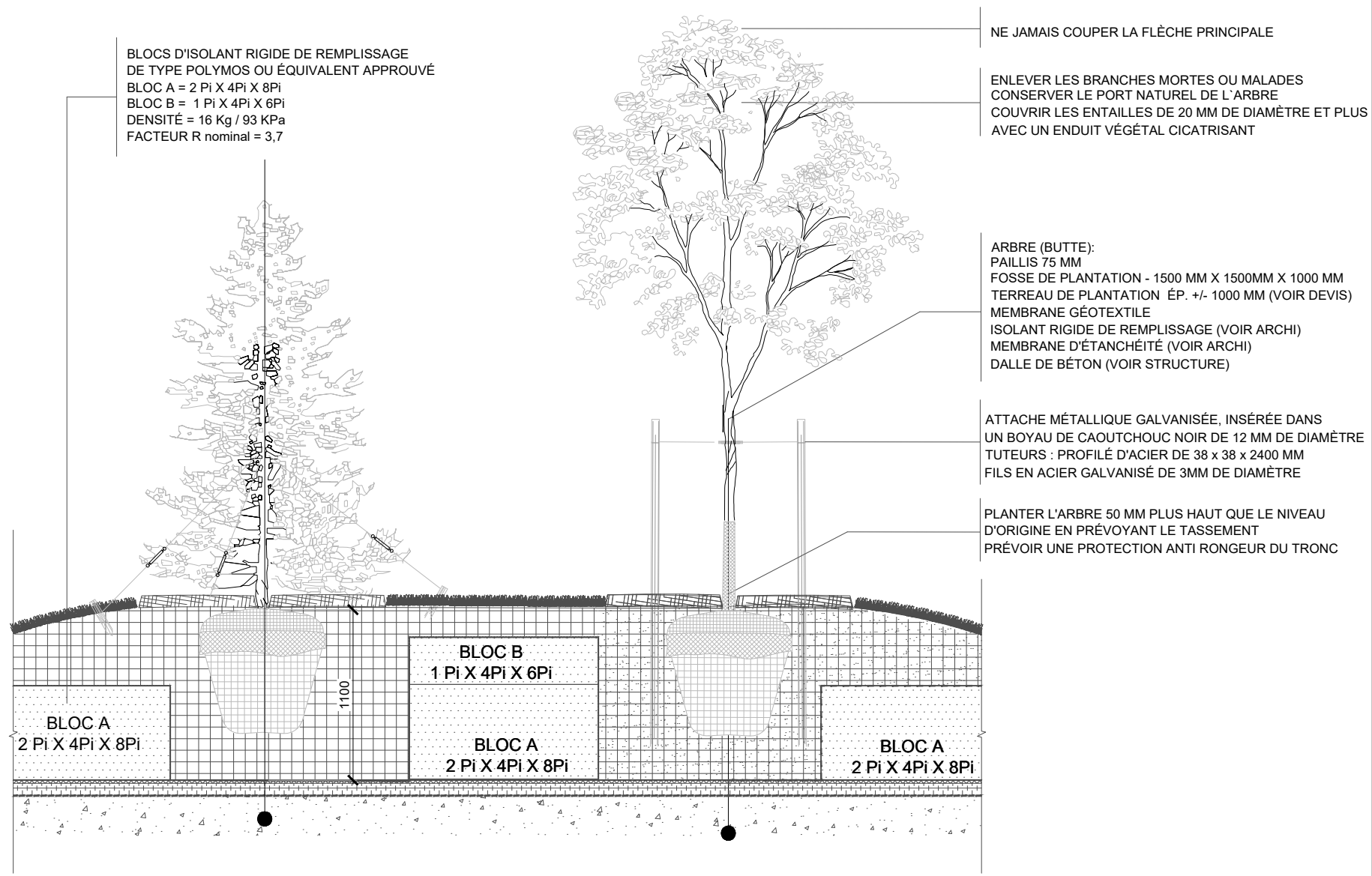
L'ENTRÉE PRINCIPALE SUR PARÉ DEVRA ÊTRE NIVELLÉE AVEC DEUX MARCHES À LA DIFFÉRENCE DE NIVEAU AVEC LE REZ DE CHAUSSEE, MAIS OFFRIRA UNE RAMPE D'ACCESIBILITÉ UNIVERSELLE QUI RELIRA AUSSI LA RUE A L'UNE DES SORTIES DE SECOURS.

TOUTES LES AUTRES SORTIES SERONT ACCESSIBLES UNIVERSELLEMENT AVEC UNE PENTE DE 2%.

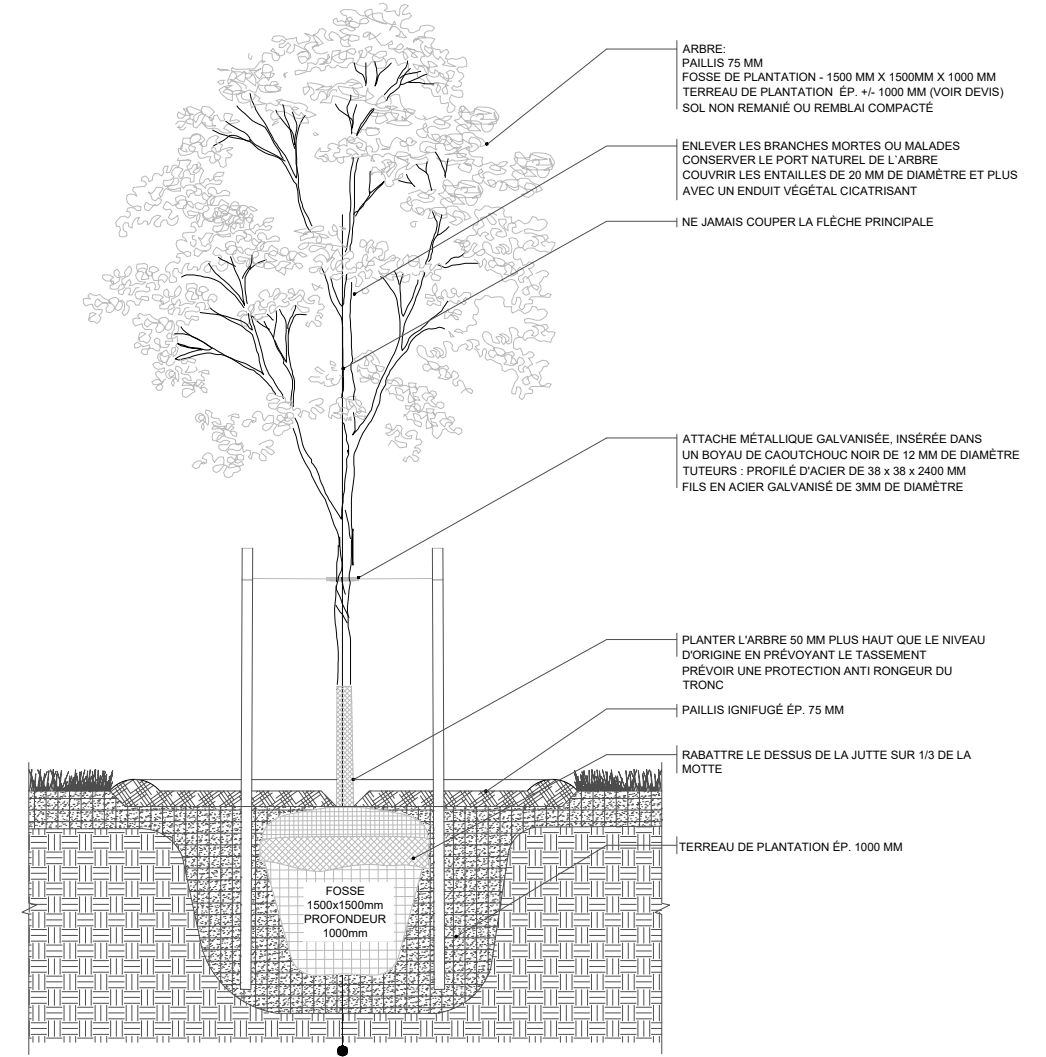
1:125



LES ARBRES SURS TRÉFOND AURONT SUFFISAMMENT DE TERREAU POUR LEUR BON DÉPLOIEMENT, SOIT MINIMALEMENT 1100MM DE PROFONDEUR DE TERRE.



COUPE TYPE D'UNE PLANTATION SUR TRÉFONDS / BUTTE ENGAZONNÉE ET PLANTÉE D'ARBRES

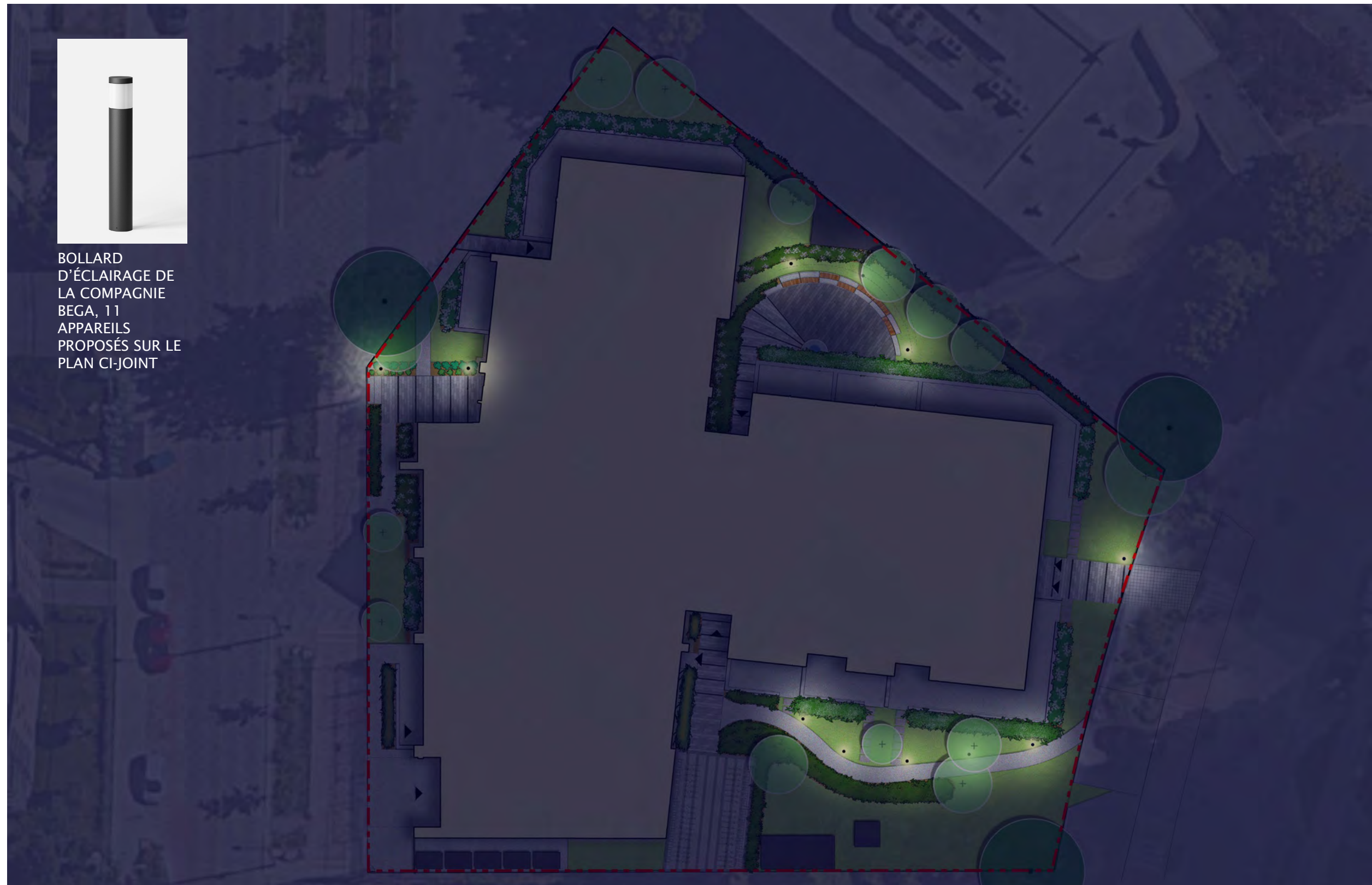


COUPE TYPE D'UNE PLANTATION D'ARBRE FEUILLU

Division de l'urbanisme  
2021 11 02  
1216290025  
CDN-NDG



BOLLARD  
D'ÉCLAIRAGE DE  
LA COMPAGNIE  
BEGA, 11  
APPAREILS  
PROPOSÉS SUR LE  
PLAN CI-JOINT

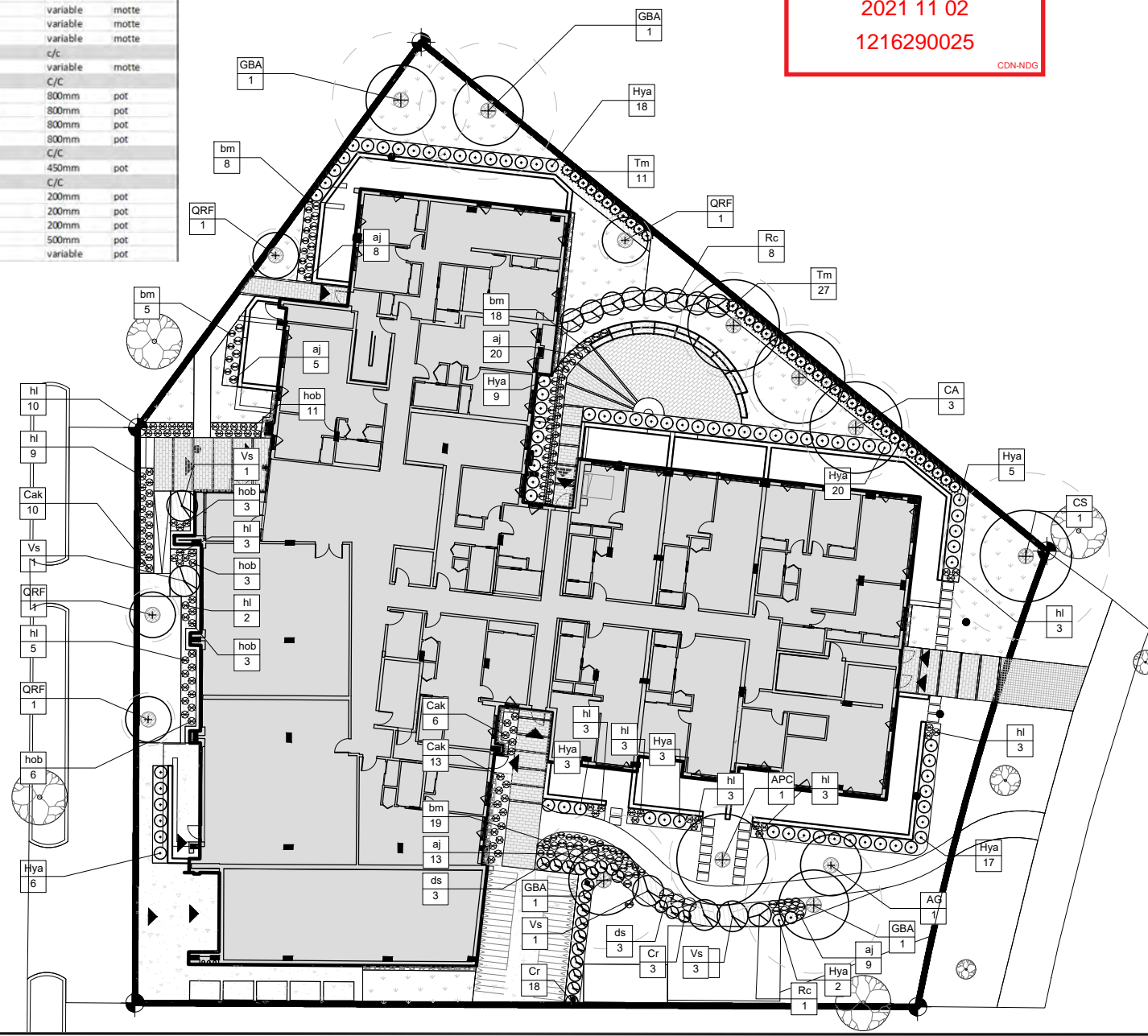


1:125



TABLEAU DE PLANTATIONS				DIMENSIONS À PLANTATION (AJUSTER SELON LES PROJETS LES REG.)		
CLEF	QUANTITÉ	NOM BOTANIQUE	NOM COMMUN	DISTANCE C/C	MÉTHODE DE PLANTATION	
<b>ARBRES FEUILLUS</b>						
AG	1	<i>Acer ginnala</i> 'Flame'	Érable de l'Amur 'Flame'	50mm	variable	motte
CA	4	<i>Carpinus caroliniana</i>	Charme de Caroline	50mm	variable	motte
CS	1	<i>Catalpa speciosa</i>	Catalpa remarquable	50mm	variable	motte
GBA	4	<i>Ginkgo biloba</i> 'Autumn Gold'	Arbre aux milles écus 'Autumn gold'	50mm	variable	motte
QRF	5	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Chêne pédonculé fastigié	50mm	variable	motte
<b>ARBUSTES CONIFÈRES</b>						
Tb	38	<i>Taxus x media</i> 'Hilli'	If commun 'Hilli'	50mm	variable	motte
<b>ARBUSTES FEUILLUS</b>						
Ca	21	<i>Cornus alba</i> 'Ivory Halo'	Comouillier panaché 'Ivory Halo'	800mm	800mm	pot
Hya	83	<i>Hydrangea arborescens</i> 'Annabelle'	Hydrangée 'Annabelle'	800mm	800mm	pot
Rc	9	<i>Rhododendron catawbiense</i> 'Album'	Rhododendron 'Album'	800mm	800mm	pot
Vs	5	<i>Viburnum sargentii</i> 'Onondaga'	Viorne de Sargent 'Onondaga'	800mm	800mm	pot
<b>GRAMINÉES</b>						
cak	29	<i>Calamagrostis acutiflora</i> 'Karl Foerster'	Agrostide a Karl Foerster	3l	450mm	pot
<b>VIVACES</b>						
bm	49	<i>Brunnera macrophylla</i> 'Jack Frost'	Myosotis du Caucase	3l	200mm	pot
aj	56	<i>Astilbe japonica</i> 'Peach Blossom'	Astilbe du Japon 'Peach blossom'	3l	200mm	pot
ds	6	<i>Dicentra spectabilis</i> 'Gold Heart'	Cœur saignant 'Gold Heart'	3l	200mm	pot
hob	26	<i>Hosta 'Big daddy'</i>	Hosta 'Big daddy'	3l	500mm	pot
hl	47	<i>Heuchera 'Lime Marmalade'</i>	Heuchere 'Lime Marmalade'	3l	variable	pot

Division de l'urbanisme  
 2021 11 02  
 1216290025  
 CDN-NDG



Division de l'urbanisme

2021 11 05

1216290025

CDN-NDG

October 21, 2021

To whom it may concern,

Association De La Soka Gakkai Internationale Du Canada, the owner of 5025 Buchan, hereby authorizes that the trees in proximity to or on the property line between our land and 5055 Buchan to be cut down.

As per the plan in section 7.1 of the presentation from Atelier Thiffault dated October 12, 2021, the trees in question are indicated as numbers 1, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 and 16.



A handwritten signature in black ink that reads "Raso". The signature is written in a cursive style with a large, looped initial "R". Below the signature is a horizontal line.

Representing Association De La Soka Gakkai Internationale Du Canada

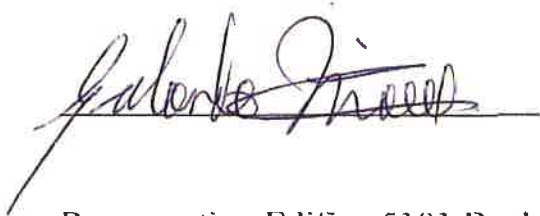
Name: JOHN RASO

October 19, 2021

To whom it may concern,

Edifice 5101 Buchan Inc, the owner of 5101 Buchan, hereby authorizes that the 4 trees in proximity to or on the property line between our land and 5055 Buchan to be cut down.

As per the plan in section 7.1 of the presentation from Atelier Thiffault dated October 12, 2021, the trees in question are indicated as numbers 2, 3, 4 and 5.



Representing Edifice 5101 Buchan Inc

Name: Gerlando Chioro

## 7.1 AMENAGEMENT PAYSAGER - PLAN D'ABATTAGE DES ARBRES

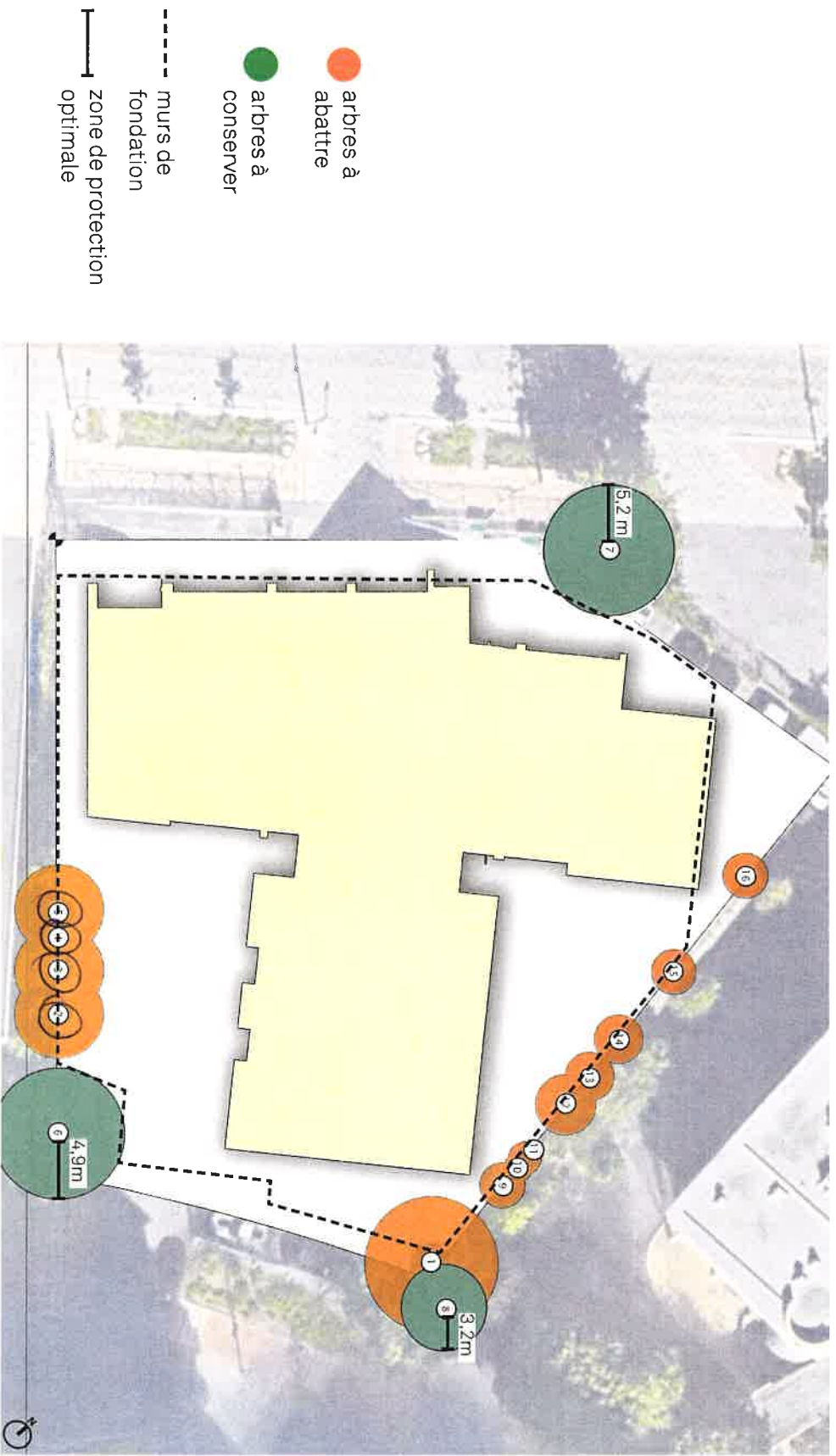


TABLEAU DE PLANTATIONS				DIMENSIONS À PLANTATION (AJUSTER SELON LES PROJETS LES REG.)		MÉTHODE DE PLANTATION
CLEF	QUANTITÉ	NOM BOTANIQUE	NOM COMMUN	Diam. Tronc	DISTANCE C/C	
<b>ARBRES FEUILLUS</b>						
AG	1	<i>Acer ginnala</i> 'Flame'	Érable de l'Amur 'Flame'	50mm	variable	motte
CA	4	<i>Carpinus caroliniana</i>	Charme de Caroline	50mm	variable	motte
CS	1	<i>Catalpa speciosa</i>	Catalpa remarquable	50mm	variable	motte
GBA	4	<i>Ginkgo biloba</i> 'Autumn Gold'	Arbre aux milles écus 'Autumn gold'	50mm	variable	motte
QRF	5	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Chêne pédonculé fastigié	50mm	variable	motte
<b>ARBUSTES CONIFÈRES</b>						
Tb	38	<i>Taxus x media</i> 'Hilli'	If commun 'Hilli'	50mm	variable	motte
<b>ARBUSTES FEUILLUS</b>						
Ca	21	<i>Cornus alba</i> 'Ivory Halo'	Comouillier panaché 'Ivory Halo'	800mm	800mm	pot
Hya	83	<i>Hydrangea arborescens</i> 'Annabelle'	Hydrangée 'Annabelle'	800mm	800mm	pot
Rc	9	<i>Rhododendron catawbiense</i> 'Album'	Rhododendron 'Album'	800mm	800mm	pot
Vs	5	<i>Viburnum sargentii</i> 'Onondaga'	Viorne de Sargent 'Onondaga'	800mm	800mm	pot
<b>GRAMINÉES</b>						
cak	29	<i>Calamagrostis acutiflora</i> 'Karl Foerster'	Agrostide a Karl Foerster	3l	450mm	pot
<b>VIVACES</b>						
bm	49	<i>Brunnera macrophylla</i> 'Jack Frost'	Myosotis du Caucase	3l	200mm	pot
aj	56	<i>Astilbe japonica</i> 'Peach Blossom'	Astilbe du Japon 'Peach blossom'	3l	200mm	pot
ds	6	<i>Dicentra spectabilis</i> 'Gold Heart'	Cœur saignant 'Gold Heart'	3l	200mm	pot
hob	26	<i>Hosta 'Big daddy'</i>	Hosta 'Big daddy'	3l	500mm	pot
hl	47	<i>Heuchera 'Lime Marmalade'</i>	Heuchere 'Lime Marmalade'	3l	variable	pot



Division de l'urbanisme  
 2021 11 02  
 1216290025  
 CDN-NDG



**Identification**

<b>Dossier :</b> 1216290025	<b>Date de création :</b> 22/01/12	<b>Statut :</b> Ficelé	<b>Date de ficelage :</b> 22/02/02
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme		
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement		
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas		
<b>Projet</b>	-		
<b>Objet</b>	Adopter une résolution approuvant le projet particulier visant à permettre la démolition d'un bâtiment commercial situé au 5055, rue Buchan et la construction d'un bâtiment résidentiel de 7 à 10 étages de la catégorie H.7 (36 logements et plus), au 5070, rue Paré (adresse projetée), sur le lot 2 648 720, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).		
<b>Responsable :</b> Danièle LAMY	<b>Signataire :</b> Stephane P PLANTE		
<b>Inscription au CA :</b>	<b>Inscription au CE :</b>	<b>Inscription au CM :</b>	

**Contenu**

Le projet de résolution adopté le 13 décembre 2021 en première lecture est modifié par l'ajout des mots « au minimum » à l'alinéa j) du paragraphe 6, de la manière suivante :

j) 13 arbres au minimum doivent être plantés sur le site.

**Validation**

<b>Intervenant et Sens de l'intervention</b>
<b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b>

<b>Parties prenantes</b>	<b>Services</b>
Lecture :	

<b>Responsable du dossier</b> Danièle LAMY Secrétaire d'unité administrative Tél. : 514 868-4561	
---	--



Télocop. : 514 868-3538

Numéro de dossier : 1216290025

Identification		Numéro de dossier : 1216290025
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 le projet particulier visant à permettre la démolition d'un bâtiment commercial situé au 5055, rue Buchan et la construction d'un bâtiment résidentiel de 7 à 10 étages de la catégorie H.7 (36 logements et plus), au 5070, rue Paré (adresse projetée), sur le lot 2 648 720, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

## Contenu

### Contexte

Une demande visant la démolition d'un bâtiment commercial existant de 2 étages sis au 5055, rue Buchan, en vue d'y construire un bâtiment résidentiel de 7 à 10 étages comportant 153 logements a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) le 22 avril 2021.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), eu égard notamment à l'usage, à la hauteur de la construction, à la densité, aux marges avant, aux saillies dans une marge et à la distance entre deux voies d'accès.

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, si celui-ci respecte les objectifs du Plan d'urbanisme.

### Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

### Description

#### Occupation du site

Le lot 2 648 729 visé par le redéveloppement est un lot transversal donnant à la fois sur la rue Buchan et la rue Paré, situé au coeur du secteur en transformation du Triangle.

Ce lot, d'une superficie de 2 720 m<sup>2</sup> est occupé par un commerce de vente d'automobiles neuves et usagées. Ce bâtiment construit en 1962 est recouvert de tôle et ne présente pas de valeur patrimoniale recensée.

Le terrain est actuellement accessible par deux entrées véhiculaires donnant sur les rues Buchan et Paré, mais l'entrée principale se trouve sur la façade donnant sur la rue Buchan.

## **Caractéristiques du milieu**

Ce secteur est en transformation avec des bâtiments multifamiliaux de gabarit similaire en face sur la rue Paré et la rue Buchan, bâtiments autorisés en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). Le bâtiment voisin situé à l'ouest au 5050 rue Paré est un immeuble à bureaux de 4 étages tandis que le bâtiment à l'est situé au 5025 rue Buchan est un bâtiment à vocation de centre culturel de 2 étages.

Plusieurs espaces verts sont situés à proximité : le parc de la Savane, le passage Yolène-Jumelle et le parc Saidye-Bronfman. De plus, les rues Buchan et Paré ont été aménagées avec un système de drainage par noues avec plantation et un matériau de revêtement non asphalté. La rue Buchan est une rue de type partagé qui finit en impasse sur le parc Saidye-Bronfman.

## **Desserte en transport collectif et actif**

Le site est à environ 400 mètres du métro Namur.

Une piste cyclable nord-sud longe la rue de la Savane, à proximité du terrain.

## **Le projet**

Le projet consiste à démolir le bâtiment commercial vacant de 2 étages sis au 5055 rue Buchan, et construire un bâtiment résidentiel de 7 à 10 étages comportant 153 logements dont 16 logements seront des logements familiaux de grande superficie (environ 105 m<sup>2</sup>). La superficie d'aire de plancher brute serait d'environ 13 615 m<sup>2</sup> (COS de 4,76).

## **Implantation**

Le bâtiment aura une implantation au sol d'environ 1 580 m<sup>2</sup> (taux d'implantation représente 58%) et sera implanté à une distance de la limite avant de 5,2 à 8,6 mètres sur la rue Buchan et de 2,4 à 4,2 mètres sur la rue Paré. Une saillie du bâtiment sur la façade donnant sur la rue Buchan sera située à environ 1,7 mètre de la ligne avant. L'accès véhiculaire sera situé sur la façade donnant sur la rue Paré et cet aménagement nécessitera la signature d'une entente de développement avec le promoteur et d'une entente d'infrastructures sur les travaux municipaux afin qu'il prenne à ses frais les travaux sur le domaine public de la rue Paré et Buchan (sommaire décisionnel 1216290033).

## **Architecture**

Le concept architectural est une superposition de 2 volumes : le premier plus proche des lignes avant est un volume de 7 étages dans l'axe nord-sud. Le deuxième volume apposé perpendiculairement représente 10 étages et est orienté est-ouest.

L'entrée principale du bâtiment et la voie d'accès véhiculaire se situent sur la rue Paré avec un nouveau numéro civique sur la rue Paré, 5070 rue Paré, tandis que la façade sur la rue Buchan comprend deux entrées secondaires, l'une en façade et la seconde sur le mur latéral.

Cette orientation des deux volumes permet la création de deux cours extérieures et une toiture ensoleillée, une cour orientée sud-est et une cour orientée sud-ouest.

Le contraste dans le choix des matériaux retenus permet la modulation des volumes : le volume de 7 étages couleur plus foncée va unifier la volumétrie entre les rues Buchan et Paré, tandis que le volume de 10 étages sera de couleur plus pâle. Les garde-corps seront en verre.

## **Aménagement extérieur**

L'aménagement paysager proposé présente 15 arbres sur le terrain privé, majoritairement à moyen et grand développement, alors que le règlement d'urbanisme 01-276 en exige 13.

Le verdissement en pleine terre sera de 8% et un toit vert représentera une superficie de 250 m<sup>2</sup>.

Des cours privatives pour les logements au rez-de-chaussée seront aménagées dans les cours latérales.

### Impact sur la circulation et le stationnement dans le secteur

Le requérant propose 88 unités de stationnement pour véhicules routiers dans le stationnement dans deux niveaux de sous-sol et respecte donc le maximum autorisé de 90 unités de stationnement. De plus, le règlement d'urbanisme 01-276 exige un minimum de 195 unités de vélos (147 à l'intérieur et 48 à l'extérieur) qui sont montrées au plan.

Un avis technique de circulation a été produit par la firme CIMA+ en date du 10 septembre 2021. Le Bureau des études techniques de l'arrondissement a été consulté relativement à cette étude et est favorable à l'avis formulé soit que le projet aura :

- un débit faible et insuffisant pour influencer la qualité de l'écoulement de la circulation dans le secteur;
- la configuration de l'accès véhiculaire, la visibilité au niveau de l'accès au stationnement et l'accès au stationnement sont sécuritaires.
- 3 endroits sont identifiés sur le plan du stationnement souterrain où la visibilité n'est pas optimale pour les manœuvres véhiculaires. Outre les miroirs, une signalisation indiquant le danger pourrait aussi être ajoutée à ces 3 endroits précis.

### Impact sur l'ensoleillement

Une étude d'impact sur l'ensoleillement a été réalisée afin d'évaluer l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des édifices voisins. Il s'avère que l'impact du projet sur les propriétés voisines est minimal puisque la majorité des ombres projetées se retrouvent sur la rue Paré. Une ombre est toutefois présente sur la propriété située à l'est du projet en fin de journée.

### Impact éolien

La conclusion de l'étude sur les impacts éoliens réalisée par Lasalle nhc (en page 72 du document de présentation) démontre que :

- Les fréquences d'inconfort à proximité du parc aménagé à l'intersection de la rue Paré et de la rue Victoria demeurent inchangées en fonction des conditions actuelles.
- Les conditions éoliennes dans le stationnement de vélo ainsi que dans l'espace localisé entre le projet et le bâtiment D sont adaptés à l'aménagement du stationnement de vélo et d'une aire de repos.
- Dans l'ensemble la construction du projet 5055 rue Buchan n'engendre donc aucun impact éolien sur la voie publique ni sur les aires de repos dans le quartier avoisinant.

### Planification prévue au plan d'urbanisme

#### Affectation du sol : Secteur mixte

<b>Secteur 04-T5 (secteur à transformer ou à construire)</b>
Bâti 2 à 12 étages hors sol
Taux d'implantation au sol moyen ou élevé
COS 1 min- 6 max

### Règlement d'urbanisme (01-276)

Zone:	0034
Usages	catégorie d'usages principales : C.6 (commerces lourds) autres catégories d'usages : C.7 Commerces de gros et entreposage, I.2 (Industrie légère), C.1 (2) Commerces et services d'appoint
Hauteur :	7 m minimum - 16 m maximum
Marges minimales:	2.5 m (latérale), 3 m (arrière)
Taux d'implantation	35 % min - 85 % max.
Densité :	1 min - 3 max

### Dérogations au Règlement d'urbanisme (01-276)

Les principales dérogations demandées sont présentées dans le tableau suivant.

	<b>Paramètres du Plan d'urbanisme</b>	<b>Normes du règlement d'urbanisme 01-276</b>	<b>Paramètres proposés du projet</b>
Usage (art 123)	usage résidentiel autorisé	C.6.,C.7, I.2, C.1 (2)	H7 - 36 logements et plus
Hauteur (art 10)	2 à 12 étages	7 m minimum - 16 m maximum	7 à 10 étages
Densité (art 34)	1 min- 6 max	1 min- 3 max	4,8
Alignement de construction et règles d'insertion (art 52 à 65)		Au moins 60 % de la superficie d'une façade doit être construit à l'alignement de construction Règles d'alignement	4,2 mètres sur la rue Paré et 5,2 mètres sur la rue Buchan
Saillie dans une marge (art 328)		maximum de 1,5 m dans la marge.	Le volume en saillie sur la rue Buchan a une profondeur de 3,5 à 7 mètres.
Distance entre deux voies d'accès (573.2)		art 573.4 afin d'autoriser une distance entre deux voies d'accès de 7,5 mètres minimum	±7 mètres

### Conditions exigées

Conditions relatives à la démolition du bâtiment commercial existant situé au 5055, rue Buchan :

En plus des documents normalement exigés au règlement de démolition, la demande de démolition doit être accompagnée des documents supplémentaires suivants :

- a) un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
- b) un plan de gestion des matières résiduelles des futures occupations;
- c) un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier.

Conditions au projet de construction et d'occupation du nouveau bâtiment situé au 5070 rue Paré :

- a) le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 60 %;
- b) le COS maximal est de 4,8;
- c) la hauteur du bâtiment ne doit pas dépasser 10 étages et 32 mètres et 7 étages et 22,5 mètres;
- d) l'aire de stationnement intérieure doit comprendre un maximum de quatre-vingt-dix (90) unités de stationnement;
- e) l'entrée principale du bâtiment et l'accès véhiculaire se situent sur la rue Paré;
- f) aucune aire de stationnement extérieure n'est autorisée;
- g) un équipement mécanique installé sur le toit doit être dissimulé par un écran architectural;
- h) un espace d'entreposage de déchets et de matières recyclables et compostables doit être situé à

l'intérieur d'un bâtiment;

- i) le toit de la portion du bâtiment de 7 étages doit être aménagé avec une terrasse commune et être recouvert d'un substrat de croissance et végétalisé sur une superficie minimale de 250m<sup>2</sup>;
- j) 13 arbres doivent être plantés sur le site;
- k) le pourcentage de verdissement hors terre doit être de 8% au minimum;
- l) aucun climatiseur apparent ne doit être installé sur les balcons ou les façades;
- m) 16 logements de trois chambres à coucher de plus de 96 m<sup>2</sup> doivent être prévus.

#### Conditions supplémentaires à la délivrance du permis de construire :

La conclusion d'une entente d'infrastructure municipale relative aux travaux dans le domaine public dans l'emprise excédentaire de la rue Paré et de la rue Buchan devant la propriété sise au 5055, rue Buchan/5070 rue Paré (adresse projetée) doit être conclue préalablement à la délivrance du permis de construire.

#### **Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)**

Le 13 octobre 2021, le CCU a émis un avis favorable avec les conditions suivantes :

- qu'un plan d'aménagement paysager détaillé comprenant des arbres à moyen et grand déploiement en cohérence avec les arbres publics soit déposé.
- que l'autorisation des deux voisins autorisant l'abattage des arbres mitoyens soit transmise;
- qu'un document montrant les mesures de protection utilisées pour protéger les 2 arbres privés sur les terrains voisins (arbres #6 et #8) et l'arbre public sur rue (arbre #7) ainsi que les arbres le long de la rue, comme prévu dans le document «Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres» jointe en annexe B soit transmis.

#### **Justification**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a analysé la demande de projet particulier quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017). La Direction reconnaît l'intérêt et l'opportunité du projet proposé visant la démolition du bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial au 5055, rue Buchan et émet un avis favorable pour les raisons suivantes :

- le projet est conforme aux dispositions du plan d'urbanisme;
- il favorise l'implantation de nouveaux logements dans un secteur TOD à densifier;
- il s'insère dans un secteur en transformation déjà identifié au plan d'urbanisme;
- il occasionne la démolition d'un bâtiment ne présentant pas de valeur patrimoniale ou architecturale;
- il permet de développer un terrain sous-utilisé;
- les plans révisés suite au CCU répondent aux conditions de celui-ci;
- il est convenu de conclure une entente de développement visant à définir l'ampleur des travaux dans le domaine public devant la propriété sise au 5055, rue Buchan/5070 rue Paré (adresse projetée) et les responsabilités financières incombant au promoteur (sommaire décisionnel 1216290033).

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

##### Contribution pour logements sociaux, abordables et familiaux

La demande de permis de construire sera assujettie au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041). Selon les informations préliminaires disponibles, les contributions approximatives suivantes seront exigibles :

- Contribution aux logements sociaux : environ 535 000 \$
- Contribution aux logements abordables : environ 191 000 \$
- Contribution aux logements familiaux : environ 15 logements à inclure au projet

De plus, la conclusion d'une entente d'infrastructure municipale relative aux travaux dans le domaine public devant la propriété sise au 5055, rue Buchan/5070 rue Paré (adresse projetée) doit être conclue

préalablement à la délivrance du permis de construire.

#### Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030

## Section A - Plan stratégique Montréal 2030

1. Votre dossier contribue-t-il à l'**atteinte des résultats en lien avec les priorités** du Plan stratégique Montréal 2030? *Veillez cocher (x) la case correspondant à votre réponse.*

2. À quelle(s) **priorité(s)** du Plan stratégique Montréal 2030 votre dossier contribue-t-il?

2. Enraciner la **nature en ville**, en mettant la biodiversité, les espaces verts, ainsi que la gestion et le d patrimoine naturel riverain et aquatique au cœur de la prise de décision.

3. Accroître et diversifier l'**offre de transport** en fournissant des options de mobilité durable (active, par et sobre en carbone) intégrées, abordables et accessibles pour toutes et tous.

3. Pour chacune des priorités identifiées, quel est le principal **résultat/bénéfice attendu**?

- Plantation de 13 arbres sur le terrain
- Aménagement de 195 unités de stationnement de vélos dans le projet résidentiels de 153 logements.

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

Ne s'applique pas.

#### Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Cette résolution doit faire l'objet d'une consultation publique, comme prescrit par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ, c. A-19.1).

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 habilite 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 16 juillet 2021 l'arrêté ministériel 2021-054 qui prévoit que :

« toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens soit accompagnée d'une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, qui prend fin au même moment que la procédure qu'elle accompagne; cette consultation écrite peut également remplacer la procédure en question, auquel cas elle est d'une durée de 15 jours; »

Ainsi, la tenue d'une consultation écrite peut remplacer la procédure normale. Dans un tel cas, la durée

de la consultation écrite doit être de 15 jours.

#### Opération(s) de communication

La tenue de cette consultation écrite sera annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de résolution ;
- l'adresse Web à laquelle l'information est diffusée concernant le projet et la séance d'information en visioconférence;
- les adresses où les personnes peuvent transmettre des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Avis de motion et adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
- Publication de l'avis relatif à la consultation écrite et mise en ligne de la page Web dédiée;
- Consultation écrite;
- Dépôt du rapport de consultation et adoption, le cas échéant, du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
- Processus d'approbation référendaire;
- Adoption, le cas échéant, de la résolution par le conseil d'arrondissement et de la résolution approuvant l'entente de développement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur de la résolution, le cas échéant.

#### 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**  
Fabienne CAHOUR  
Conseiller(ère) en aménagement  
Tél. : 514-872-3389  
Télécop. :

**Endossé par:**  
Sébastien MANSEAU  
Chef division - Urbanisme  
Tél. : 514-872-1832  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2021-11-01 10:59:24

**Approbation du Directeur de direction**  
Lucie BÉDARD\_URB  
directeur(trice) - amen. urb. & serv. aux  
entreprises en arrondissement  
Tél. : 514-872-2345

**Approbation du Directeur de service**  
  
Tél. :



Approuvé le : 2021-12-09 11:24

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1216290025