Avis public

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

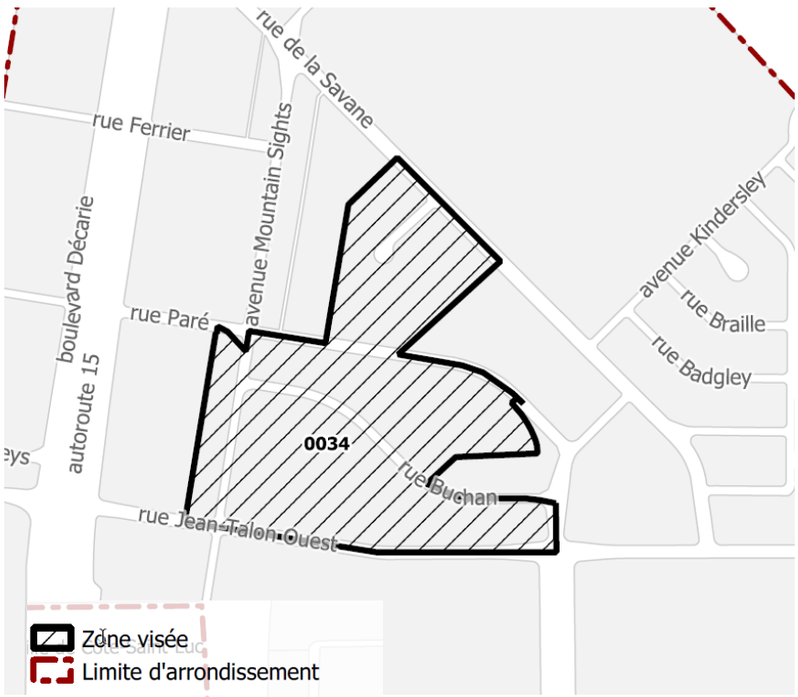
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

Projet de résolution CA22 170337 approuvant le projet particulier PP-134 visant à permettre la démolition de 3 bâtiments commerciaux sis aux 5005, 5007 et 5011 à 5017 Buchan (lots 2 651 727, 2 651 728, 2 652 421, 2 648 717) et la construction d'un bâtiment résidentiel de 178 logements, en vertu *du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017). - dossier 1226290061

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA22 170337 approuvant le projet particulier PP-134 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 5 décembre 2022 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **26 janvier 2023 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à permettre la démolition de trois bâtiments commerciaux et la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 à 10 étages comprenant 178 logements sur les lots 2 651 727, 2 651 728, 2 652 421, 2 648 717.

QUE ce projet particulier vise la zone **0034** ci-après illustrée :



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

QU'au cours de cette assemblée publique, le président d'assemblée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles 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 obtenir une copie du projet de résolution sans frais.Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec nous par courriel au consultation.cdn-ndg@montreal.ca ou par téléphone au 514 868-4561.

QUE l'accès aux documents de présentation se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement (ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), à la section « Dates importantes ».

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

FAIT à Montréal, ce 16 janvier 2023.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

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

Séance ordinaire du lundi 5 décembre 2022 Séance tenue le 12 décembre 2022	Résolution: CA22 170337

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-134

ATTENDU que le promoteur s'engage à verser une somme compensatoire et à céder une partie de terrain du site, dont le total doit être égal à 10 % de la valeur du site, dans le cadre du *Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal* (règlement 17-055);

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Sonny Moroz

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-134 visant la démolition de trois bâtiments commerciaux situés aux 5005, 5007 et 5011-5017 rue Buchan (lots 2 651 727, 2 651 728, 2 652 421, 2 648 717) et la construction d'un bâtiment résidentiel de la catégorie H.7 (36 logements et plus) situé sur les lots 2 651 727, 2 651 728, 2 652 421, 2 648 717, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

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

CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé des lots 2 648 717, 2 651 727, 2 651 728 et 2 652 421 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 des bâtiments commerciaux existants situés au 5005, 5007 et 5011 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. article 10, afin d'autoriser une hauteur supérieure à 16 mètres;
b. article 34, afin d'autoriser une densité supérieure à 3;
c. article 71, afin d'autoriser une marge latérale gauche inférieure à 2,5 mètres;
d. article 81, afin de permettre un pourcentage de revêtement de maçonnerie sur la façade inférieur à 80%;
e. article 123, afin d'autoriser l'usage de la catégorie H.7;
f. article 328, afin d'autoriser des balcons en saillie supérieurs à 1,5 mètres dans une marge avant.

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 DES BÂTIMENTS

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) avoir déposé une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation et à 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;
c) un document montrant les mesures de protection utilisées pour protéger les arbres publics sur rue comme prévu dans le document « Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres » joint en annexe D.

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, incluant la protection et la conservation des arbres;
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

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

a) qu' une demande de lotissement soit déposée afin de lotir deux nouveaux lots, le lot du projet de construction et le lot pour cession à des fins de parc à la Ville;
b) que le promoteur cède une partie de terrain dont la largeur est minimalement de 7 mètres et

verse une somme compensatoire dont le total doit être égal à 10 % de la valeur du site;
c) que le taux d'implantation maximal du bâtiment soit de 56 %;
d) que le COS maximal du bâtiment soit de 4,4;
e que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 10 étages et 32 mètres;
f) que le pourcentage minimal de maçonnerie sur la façade soit de 50%;
g) aucune aire de stationnement extérieure pour véhicule n'est autorisée;
h) que les locaux d'entreposage des matières putrescibles situés à l'intérieur d'un bâtiment soient maintenus à une température de 2°C à 7°C, ait une surface intérieure lisse, non-poreuse, lavable et comporte un avaloir au sol, ainsi qu'une superficie minimale de 42,73 m². Les matières résiduelles non putrescibles doivent être entreposées à l'intérieur du bâtiment dans un local d'une superficie minimale de 43,44 m²;
i) que le toit de la portion du bâtiment de 6 étages soit aménagé avec une terrasse commune et une toiture végétalisée recouverte d'un substrat de croissance d'une épaisseur minimale de 150 mm et une superficie minimale de 160 m^2.
j) qu'un minimum de 20% de la superficie du terrain soit planté de végétaux en pleine terre;
k) qu'aucun climatiseur apparent ne doit être installé sur les balcons ou les façades;
l) qu'au moins 48 % des logements proposés soient composés de 2 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 70 m² pour les logements de 2 chambres à coucher et 96 m² pour les logements de 3 chambres à coucher;
m) qu'au plus 11% des logements proposés soient composés de studio;
n) qu'une haie de buissons d'une largeur minimale de 1 m soit plantée entre l'allée d'accès et la limite latérale droite;
o) que les marges soit minimalement les suivantes:

1° marge avant : 4 mètres;
2° marge latérale gauche (adjacente à la propriété sise au 5025, Buchan) : 1 mètre;
3° marge latérale droite (adjacente à la propriété sise au 4955, Buchan) : 9 mètres;
4° marge arrière : 5.5 mètres.

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 professionnel, 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
DÉLAIS DE RÉALISATION

8. Le délai pour déposer une demande de permis de construire complète et conforme à la réglementation et à la présente résolution est de 5 ans après l'entrée en vigueur de la présente résolution. Passé ce délai, la présente résolution est réputée nulle et non avenue.

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. En plus de tout autres objectifs et critères applicables dans la réglementation en vigueur, l'évaluation du conseil doit tenir compte 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 trame urbaine;
2° l'ensemble des façades doivent être traitées de manière cohérente;
3° l'utilisation de panneaux métalliques doit être limitée à des interventions ponctuelles dans la composition des façades et tendre à favoriser des matériaux durables et des matériaux de qualité;
4° l'impact sonore et visuel des équipements techniques et mécaniques situés sur le toit doit être minimisé;
5° le projet doit tendre à respecter l'implantation, le concept architectural et le gabarit général de construction présenté aux plans en annexe B.
Objectif 2 : Favoriser un aménagement de la propriété qui valorise le verdissement et le développement durable.
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° les aménagements extérieurs proposés dans la cour avant doivent être aménagés en coordination avec les interventions projetées sur le domaine public;
8° le projet d'aménagement paysager doit tendre à respecter le plan d'architecture de paysage proposé en annexe C.

ANNEXE A
Territoire d'application

ANNEXE B
Implantation, élévations et perspectives projetées.

ANNEXE C
Plan d'aménagement paysager projeté

ANNEXE D
NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

_____

Un débat s'engage.

_____

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1226290061

Julie FARALDO BOULET
_____
Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 14 décembre 2022

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION (2 651 727, 2 651 728, 2 652 421, 2 648 717)

Dossier 1226290061



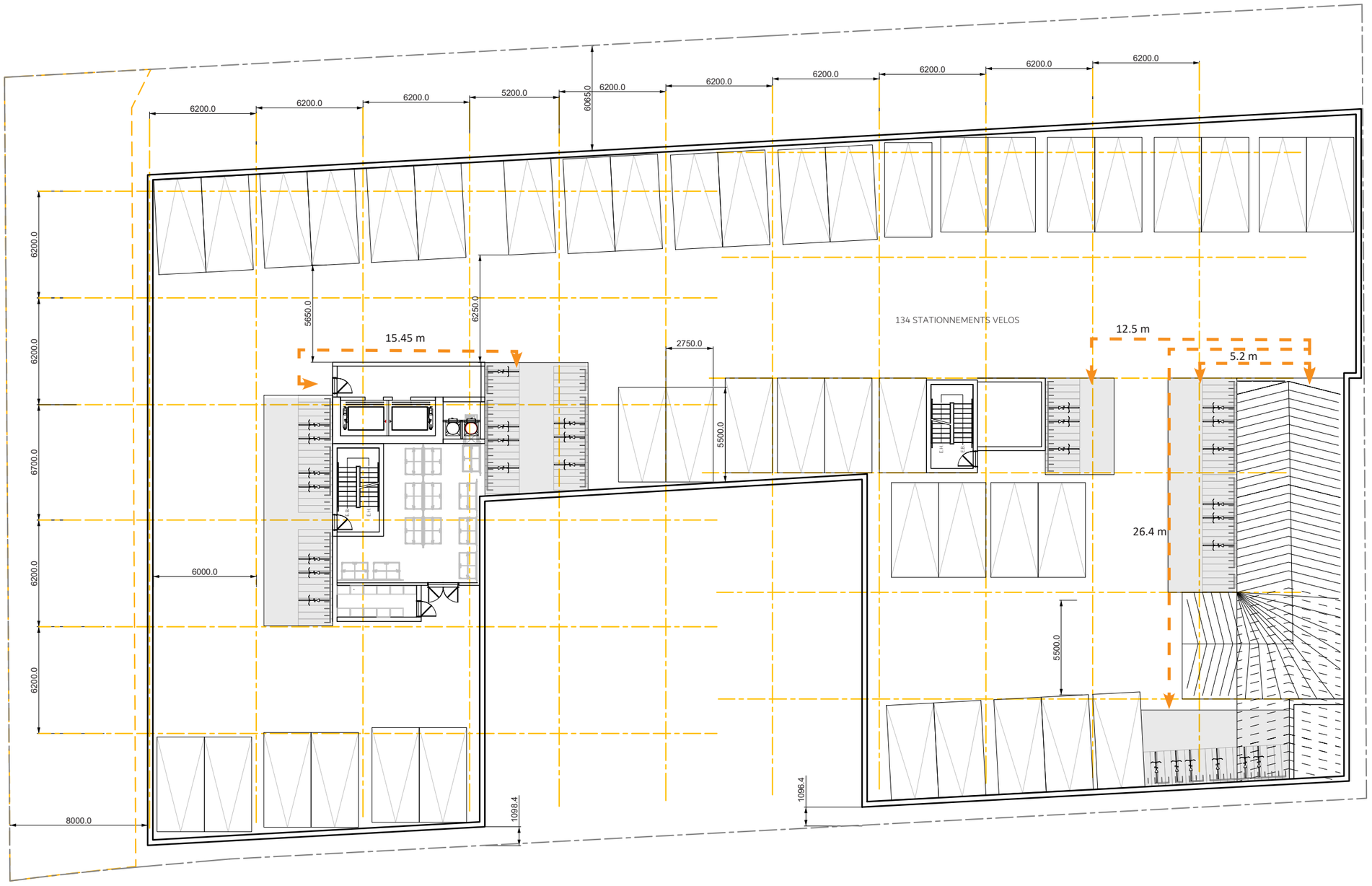


Division de l'urbanisme
10-11-2022
1226290061
CDN-NDG

TERRAIN À CÉDER À LA VILLE
340.6 m2

LOTS VISÉS:
1- 2 648 717
2- 2 652 421
3- 2 651 728
4- 2 651 727


7288.9
6200.0
6200.0
6200.0
5200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6700.0
6200.0
6200.0
5633.7
5500.0

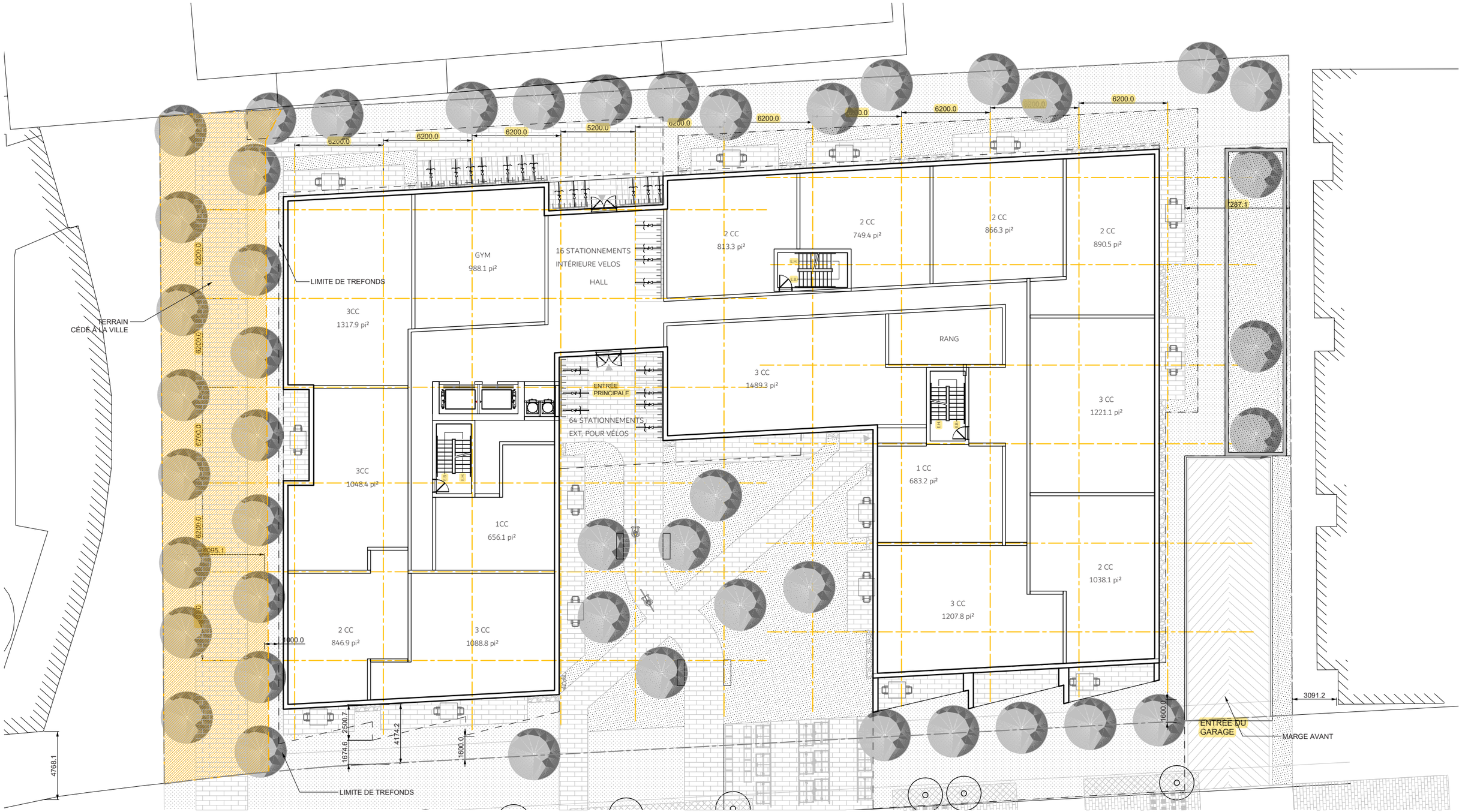


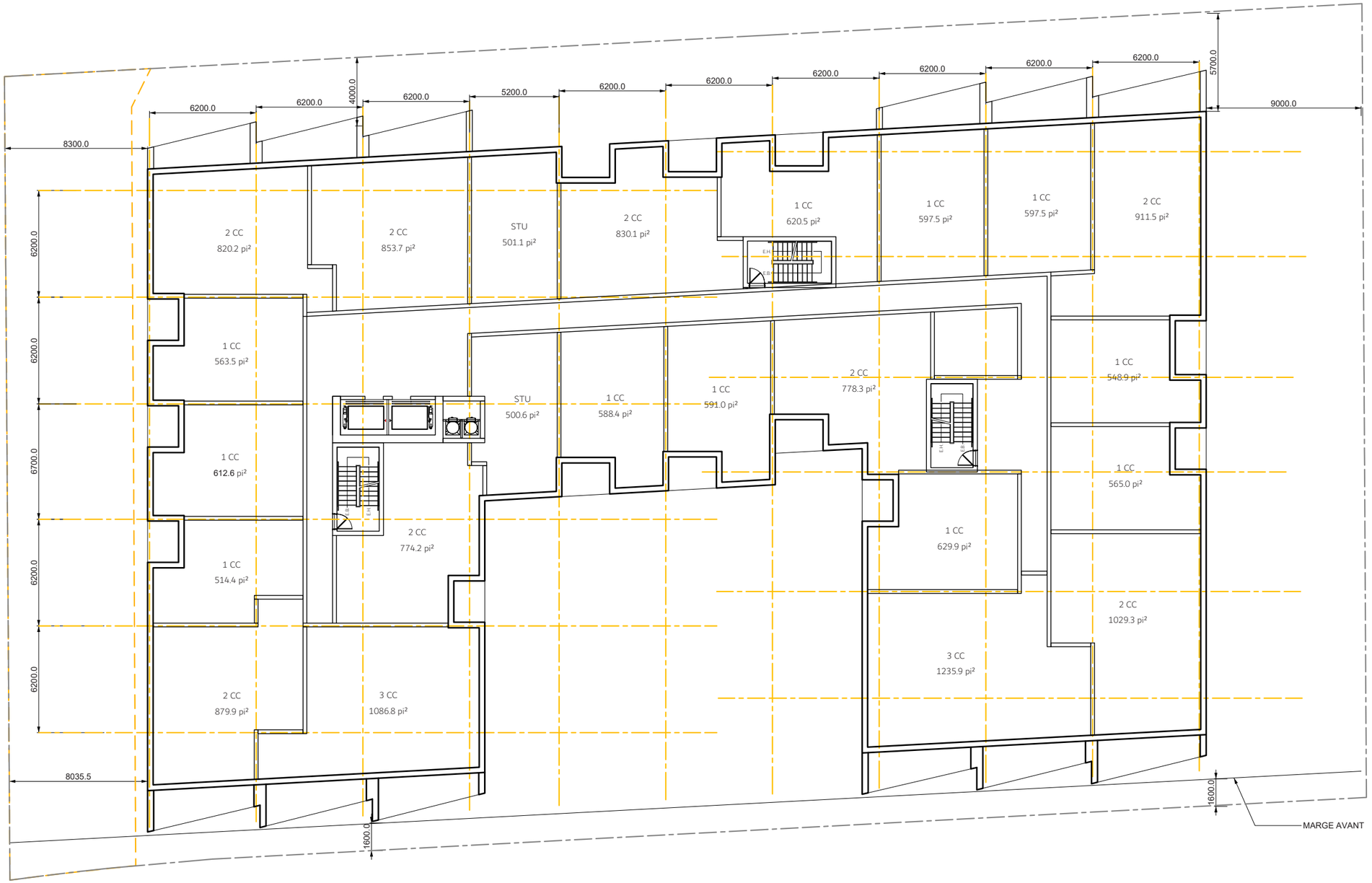
ATELIER CHALOUB
ARCHITECTES

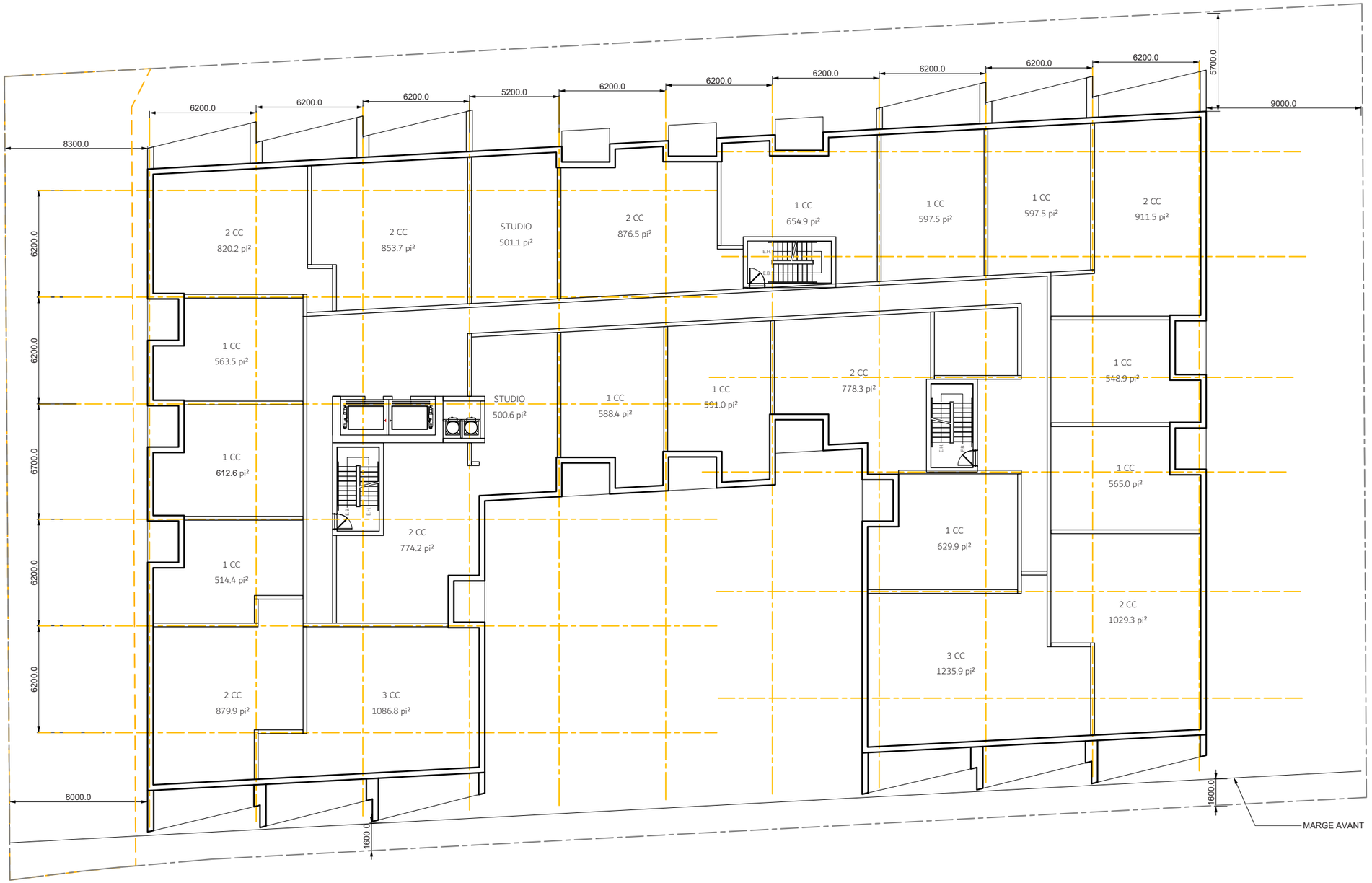
BUCHAN
DOCUMENT PPCMOI

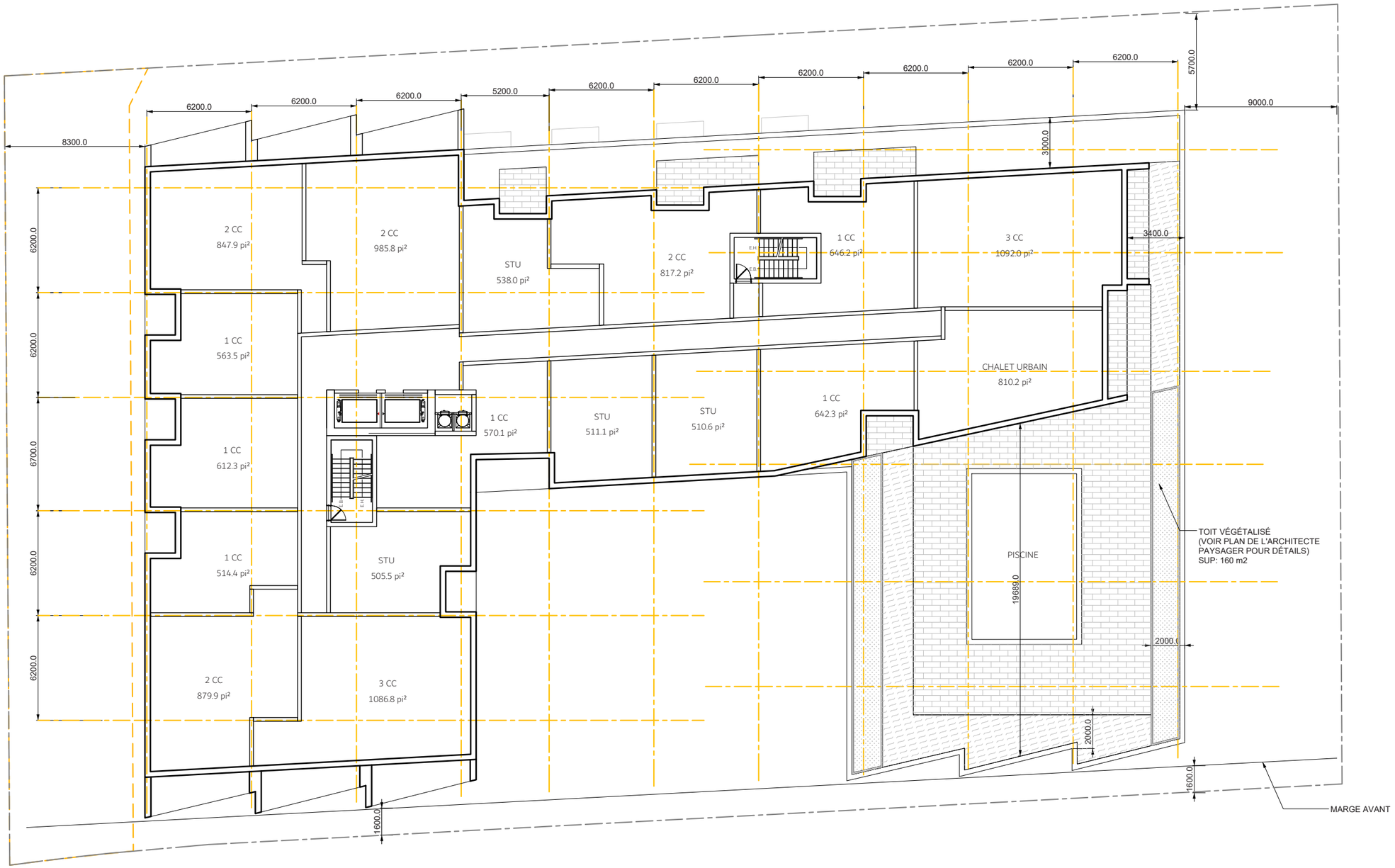
N

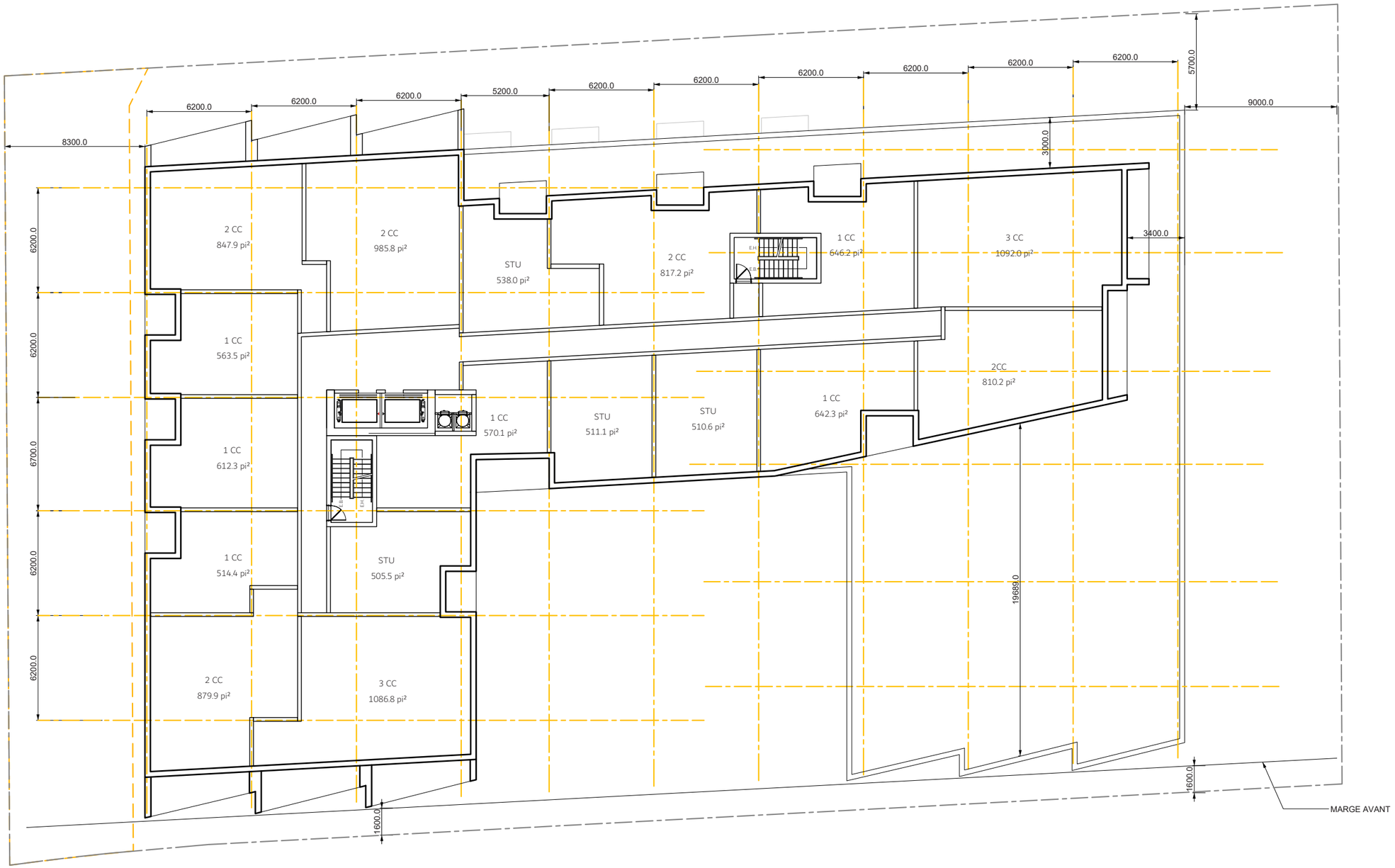
PLAN SS1
1:250

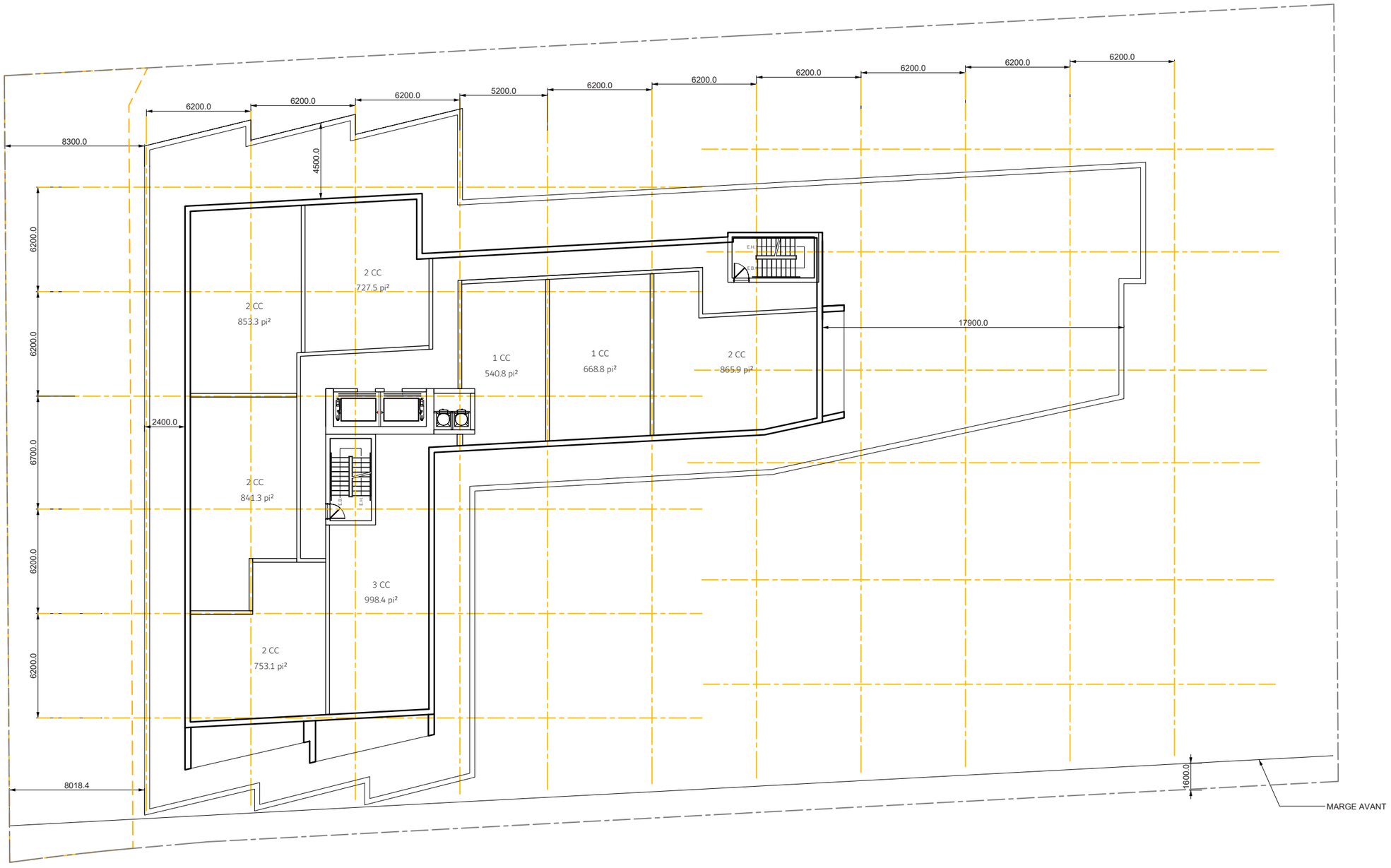

6200.0
6200.0
6200.0
5200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6700.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200

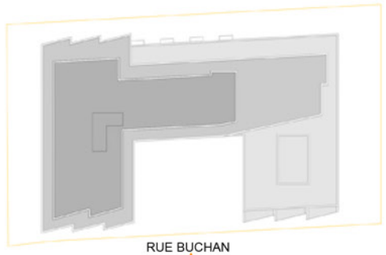

8300.0
6200.0
6200.0
4000.0
6200.0
5200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
5700.0
9000.0
6200.0
6200.0
6700.0
6200.0
6200.0
8035.5
1600.0
1600.0
MARGE AVANT
2 CC
820.2 pi²
2 CC
853.7 pi²
STU
501.1 pi²
2 CC
830.1 pi²
1 CC
620.5 pi²
1 CC
597.5 pi²
1 CC
597.5 pi²
2 CC
911.5 pi²
1 CC
563.5 pi²
1 CC
612.6 pi²
1 CC
514.4 pi²
2 CC
879.9 pi²
3 CC
1086.8 pi²
STU
500.6 pi²
1 CC
588.4 pi²
1 CC
591.0 pi²
2 CC
778.3 pi²
2 CC
774.2 pi²
1 CC
548.9 pi²
1 CC
565.0 pi²
1 CC
629.9 pi²
2 CC
1029.3 pi²
3 CC
1235.9 pi²


8300.0
6200.0
6200.0
6200.0
5200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
5700.0
9000.0
6200.0
6200.0
6700.0
6200.0
6200.0
2 CC
820.2 pi²
2 CC
853.7 pi²
STUDIO
501.1 pi²
2 CC
876.5 pi²
1 CC
654.9 pi²
1 CC
597.5 pi²
1 CC
597.5 pi²
2 CC
911.5 pi²
1 CC
563.5 pi²
STUDIO
500.6 pi²
1 CC
588.4 pi²
1 CC
591.0 pi²
2 CC
778.3 pi²
1 CC
548.9 pi²
1 CC
612.6 pi²
1 CC
565.0 pi²
2 CC
774.2 pi²
1 CC
629.9 pi²
1 CC
514.4 pi²
2 CC
1029.3 pi²
3 CC
1235.9 pi²
2 CC
879.9 pi²
3 CC
1086.8 pi²
8000.0
1600.0
1600.0
MARGE AVANT


8300.0
6200.0
6200.0
6200.0
5200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
5700.0
9000.0
3000.0
3400.0
6200.0
6200.0
6700.0
6200.0
6200.0
2 CC
847.9 pi²
2 CC
985.8 pi²
STU
538.0 pi²
2 CC
817.2 pi²
1 CC
646.2 pi²
3 CC
1092.0 pi²
1 CC
563.5 pi²
CHALET URBAIN
810.2 pi²
1 CC
570.1 pi²
STU
511.1 pi²
STU
510.6 pi²
1 CC
642.3 pi²
1 CC
612.3 pi²
1 CC
514.4 pi²
STU
505.5 pi²
PISCINE
19689.0
2000.0
2000.0
2 CC
879.9 pi²
3 CC
1086.8 pi²
1600.0
1600.0
TOIT VÉGÉTALISÉ
(VOIR PLAN DE L'ARCHITECTE
PAYSAGER POUR DÉTAILS)
SUP: 160 m2
MARGE AVANT


8300.0
6200.0
6200.0
6200.0
5200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
5700.0
9000.0
3000.0
3400.0
6200.0
6200.0
6700.0
6200.0
6200.0
2 CC
847.9 pi²
2 CC
985.8 pi²
STU
538.0 pi²
2 CC
817.2 pi²
1 CC
646.2 pi²
3 CC
1092.0 pi²
1 CC
563.5 pi²
2CC
810.2 pi²
1 CC
570.1 pi²
STU
511.1 pi²
STU
510.6 pi²
1 CC
642.3 pi²
1 CC
612.3 pi²
1 CC
514.4 pi²
STU
505.5 pi²
2 CC
879.9 pi²
3 CC
1086.8 pi²
19689.0
1600.0
1600.0
MARGE AVANT

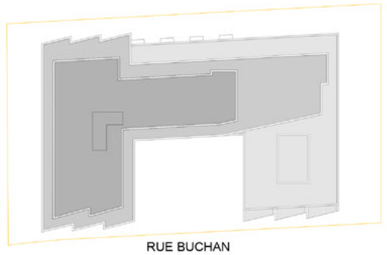

6200.0
6200.0
6200.0
5200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
6200.0
8300.0
4500.0
6200.0
6200.0
6700.0
6200.0
6200.0
2400.0
2 CC
853.3 pi²
2 CC
727.5 pi²
1 CC
540.8 pi²
1 CC
668.8 pi²
2 CC
865.9 pi²
17900.0
2 CC
841.3 pi²
3 CC
998.4 pi²
2 CC
753.1 pi²
8018.4
1600.0
MARGE AVANT



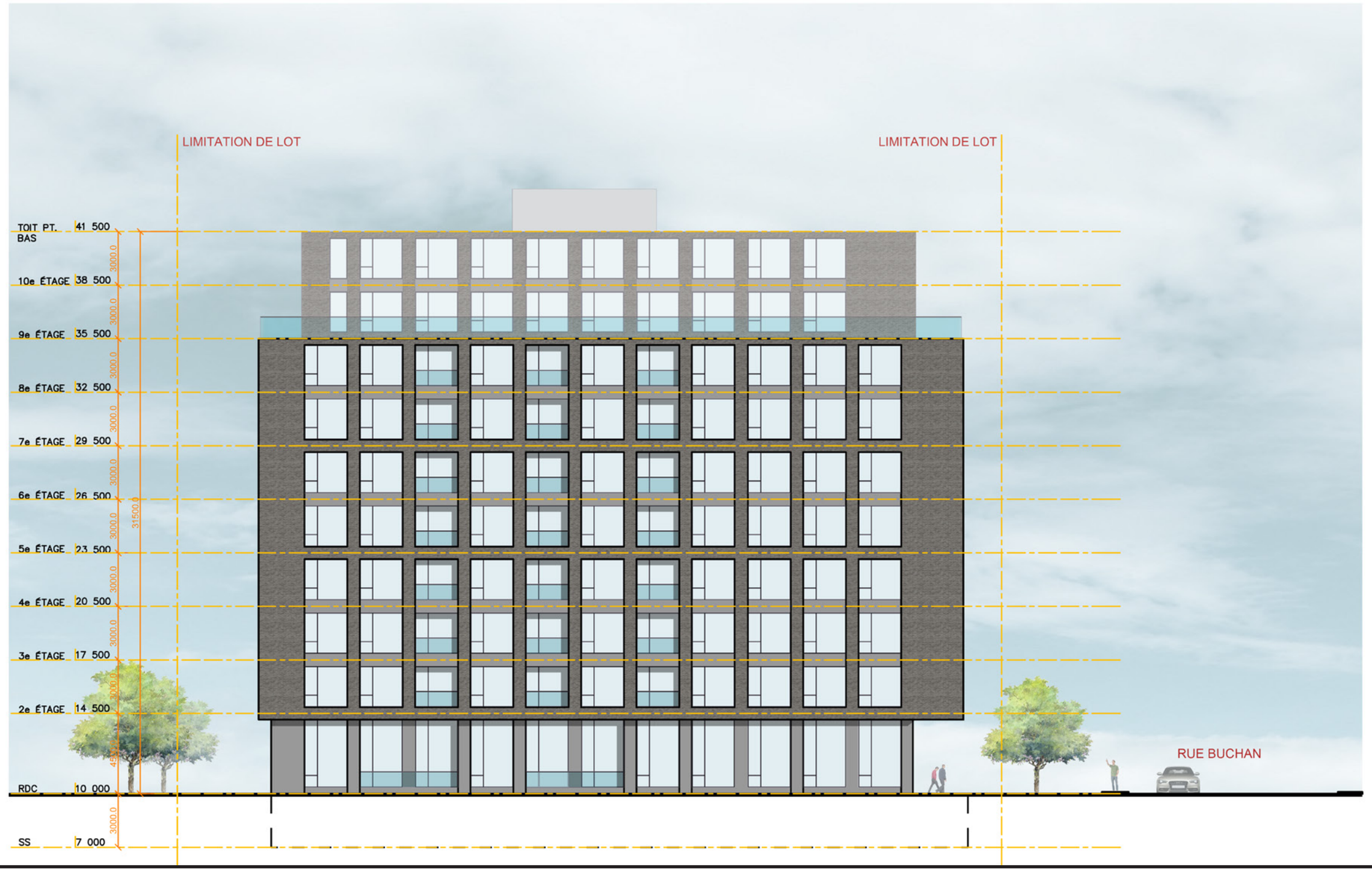
PLAN CLÉ

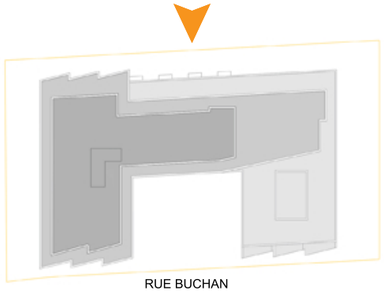
Pour l'élévation Sud:
Le % de maçonnerie (excluant les ouvertures)est de 51.26 %
Le % d'ouverture est de 54.12 %




RUE BUCHAN

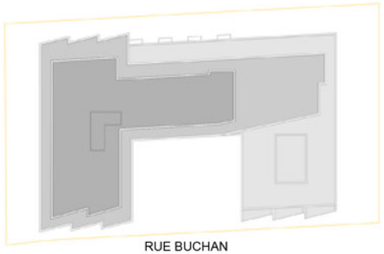
PLAN CLÉ


LIMITATION DE LOT
LIMITATION DE LOT
TOIT PT. BAS 41 500
10e ÉTAGE 38 500
9e ÉTAGE 35 500
8e ÉTAGE 32 500
7e ÉTAGE 29 500
6e ÉTAGE 26 500
5e ÉTAGE 23 500
4e ÉTAGE 20 500
3e ÉTAGE 17 500
2e ÉTAGE 14 500
RDC 10 000
SS 7 000
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3500.0
4500.0
RUE BUCHAN


RUE BUCHAN

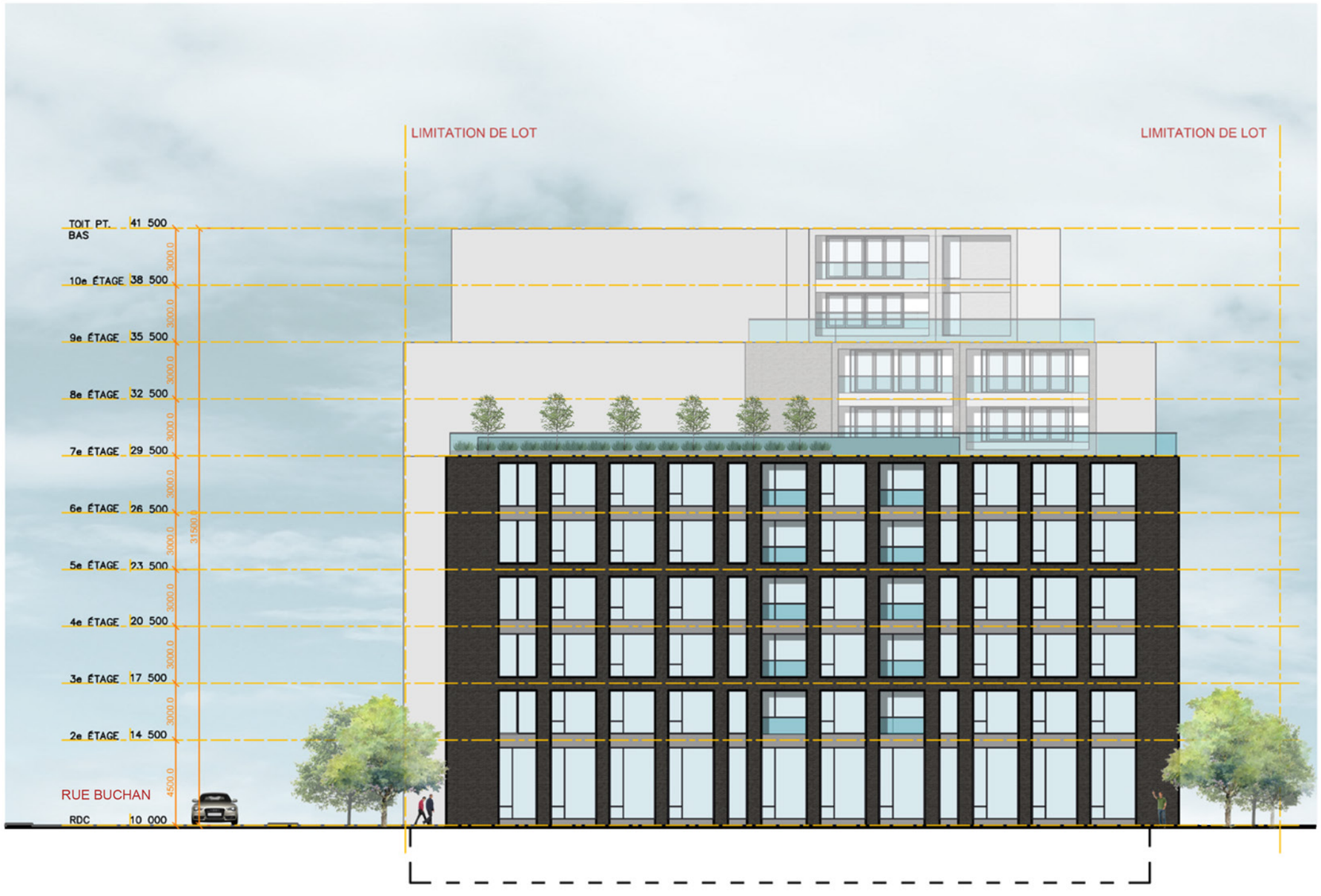
PLAN CLÉ

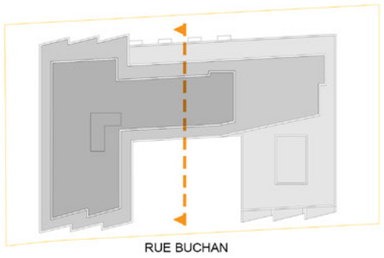

LIMITATION DE LOT
LIMITATION DE LOT
TOIT PT. BAS 41 500
10e ÉTAGE 38 500
9e ÉTAGE 35 500
8e ÉTAGE 32 500
7e ÉTAGE 29 500
6e ÉTAGE 26 500
5e ÉTAGE 23 500
4e ÉTAGE 20 500
3e ÉTAGE 17 500
2e ÉTAGE 14 500
RDC 10 000
SS 7 000
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
4500.0
3000.0
31500.0



RUE BUCHAN

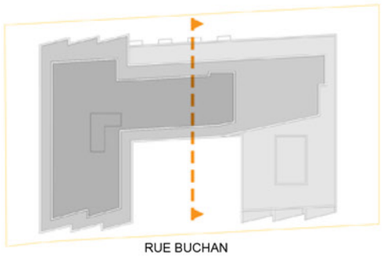
PLAN CLÉ




RUE BUCHAN

PLAN CLÉ


LIMITATION DE LOT
LIMITATION DE LOT
TOIT PT. BAS 41 500
10e ÉTAGE 38 500
9e ÉTAGE 35 500
8e ÉTAGE 32 500
7e ÉTAGE 29 500
6e ÉTAGE 26 500
5e ÉTAGE 23 500
4e ÉTAGE 20 500
3e ÉTAGE 17 500
2e ÉTAGE 14 500
RDC 10 000
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3150.0
4500.0
RUE BUCHAN


RUE BUCHAN

PLAN CLÉ


LIMITATION DE LOT
LIMITATION DE LOT
TOIT PT. BAS 41 500
10e ÉTAGE 38 500
9e ÉTAGE 35 500
8e ÉTAGE 32 500
7e ÉTAGE 29 500
6e ÉTAGE 26 500
5e ÉTAGE 23 500
4e ÉTAGE 20 500
3e ÉTAGE 17 500
2e ÉTAGE 14 500
RDC 10 000
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
3000.0
4500.0
31500
RUE BUCHAN

VUE DE LA RUE BUCHAN

VUE DE LA RUE BUCHAN

VUE DU PASSAGE PUBLIC

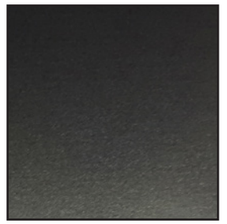
VUE DE L’ENTRÉE



BRIQUE “IRONSPOT”



MÉTAL COULEUR CHARCOAL



MÉTAL COULEUR CUVRE



BRIQUE NOIR



TERRAIN À CÉDER À LA VILLE
VOIR ARCH.

4.70m 4.70m 4.70m 4.70m 4.70m 4.70m 3.61m 3.86m 3.61m 3.86m 3.61m 3.86m 3.61m 3.86m 3.61m 3.61m 3.61m

6.04m 6.09m 6.09m 6.08m

N

TOUR
10 étage

ENTRÉE PRINCIPALE

ISSUE DE SECOURS
VOIR ARCH

5.08m 5.08m

2.00m

4.97m 4.30m 4.30m

SENTIER RECOMMANDÉ SUR LE LOT DE LA VILLE

4.80m 4.80m 4.80m 5.22m 4.44m 14.86m 4.80m 4.80m 4.80m 4.80m

ZONE DE COLLECTE DES DÉCHETS & RECYCLAGE VOIR ARCH.

ENTRÉE DU GARAGE

TROTTOIR

RUE BUCHAN

LÉGENDE

- LIMITE DE PROPRIÉTÉ
- LIMIT DE DALLE DE TRÉFONDS VOIR ARCH. ET ING.
- GARDE-CORPS PROPOSÉ POUR L'ENTRÉE DU GARAGE
- BAC DE PLANTATION PROPOSÉ
- GAZON PROPOSÉ
- LIT DE PLANTATION PROPOSÉ
- SURFACE PAVÉ PROPOSÉ
- BANDE DE PROPRETÉ PROPOSÉE
- ARBRES PROPOSÉS (44)
- ARBRES RECOMMANDÉS DANS LE DOMAINE DE LA VILLE (16)
- ARBRES EXISTANTS À CONSERVER
- ARBUSTES ET / OU VIVACES PROPOSÉS
- BANC PROPOSÉ
- ESPACE À VÉLOS VOIR ARCH.
- LIT DE PLANTATION EXISTANT À CHANGER EN GAZON
- LAMPADAIRE EXISTANT
- GRILLE D'ARBRE EN ACIER

Division de l'urbanisme
10-11-2022
1226290061
CDN-NDG

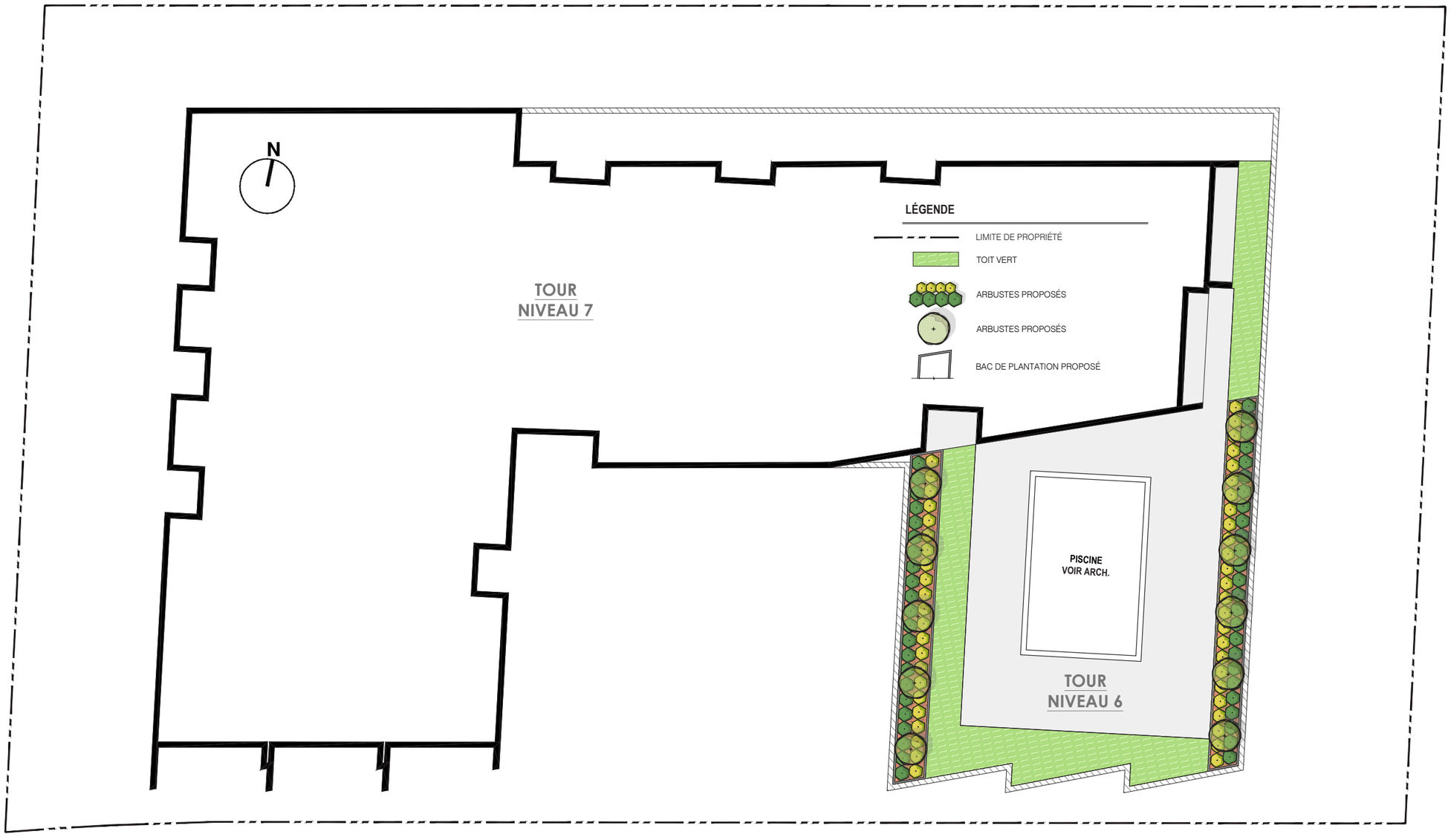
ROULEAUX DE SÉDUM - TOIT VERT



* PRODUIT DE SOPREMA OU ANALOGUE APPROUVÉ

PALETTE DE PLANTATION (6E)







Picea pungens



Syringa reticulata Ivory Silk



Tilia cordata Halka



Tilia Tomentosa



Ulmus 'New Horizon'



Gleditsia tri. 'Streetkeeper'



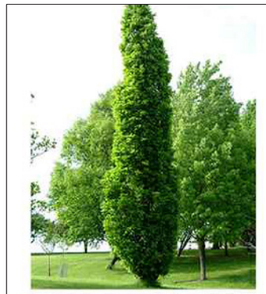
Phellodendron armurense



Pinus nigra



Quercus Crimson Spire



Quercus robur x bicolor (nadler)



Quercus robur 'Kindred Spirit'



Quercus robur 'Fastigiata'

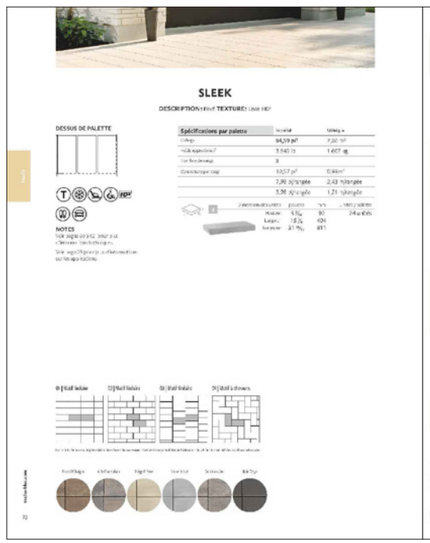


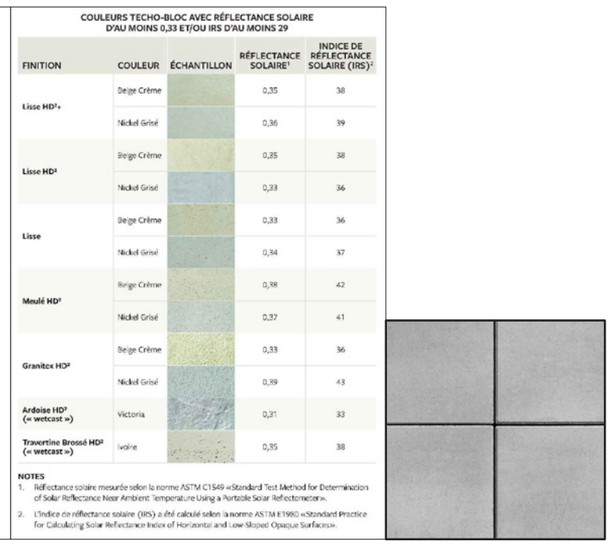
Betula nigra



Ostrya virginiana

PALETTE DE MATÉRIAUX





COULEURS TECHO-BLOC AVEC RÉFLECTANCE SOLAIRE D'AU MOINS 0,33 ET/OU IRS D'AU MOINS 29

FINITION	COULEUR	ÉCHANTILLON	RÉFLECTANCE SOLAIRE[1]	INDICE DE RÉFLECTANCE SOLAIRE (IRS)[2]
Lisse HD[3+]	Beige Crème		0,35	38
	Nickel Grisé		0,36	39
Lisse HD[3]	Beige Crème		0,25	28
	Nickel Grisé		0,23	26
Lisse	Beige Crème		0,33	36
	Nickel Grisé		0,34	37
Meulé HD[3]	Beige Crème		0,38	42
	Nickel Grisé		0,37	41
Granitex HD[3]	Beige Crème		0,33	36
	Nickel Grisé		0,39	43
Ardoise HD[3] (« wetcast »)	Victoria		0,21	33
Travertine Brossé HD[3] (« wetcast »)	Ivoire		0,35	38

NOTES

1. Réflectance solaire mesurée selon la norme ASTM C1549 «Standard Test Method for Determination of Solar Reflectance Near Ambient Temperature Using a Portable Solar Reflectometer».
2. L'indice de réflectance solaire (IRS) a été calculé selon la norme ASTM E1980 «Standard Practice for Calculating Solar Reflectance Index of Horizontal and Low-Sloped Opaque Surfaces».

Pavé proposé
Techo-bloc: SLEEK, couleur: Nickel grisé, IRS: 36



Exemple de grille d'arbre en acier



Exemple de bac de plantation

Montréal

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.

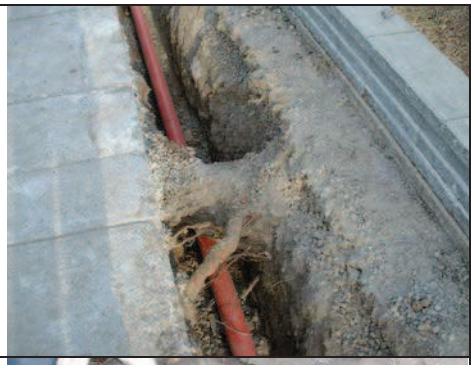
	1.	Dès que la date projetée des travaux sera connue, ou au plus tard 48 heures ouvrables avant le début de ceux-ci, veuillez en aviser l'une des personnes suivantes : Nom: Véronique Gauthier Téléphone: 514 893-0495 Courriel: veronique.gauthier@montreal.ca	Arrondissement: Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce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

	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. L**e 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** Les pièces de bois doivent être fixées solidement à au moins deux endroits au moyen de ceintures métalliques, de broches ou d'attaches autobloquantes.	 
	4.	Hormis la protection demandée, il est interdit d'installer quoi que ce soit dans ou sur les arbres.	

	5.	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. Note :_____	 
	6.	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.	

	7.	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	 
	8.	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.	

	9.	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.	 
	10.	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.	

	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.	
	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. L'Agent technique de arboriculture doit être informé et il doit autoriser la coupe.	
	13.	Les racines exposées suite aux travaux, doivent être maintenues humides afin d'en éviter la dessiccation.	

	14.	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: 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. 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.	
	15.	Une conduite poussée ou une conduite insérée en forage directionnel doit être installée afin de préserver le système racinaire du ou des arbres.	

	16.	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.	
	17.	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$^{MD)}$. Par ailleurs, dans le cas d'une fosse agrandie * on doit remettre de la terre mélange no.1 Ville de Montréal. **En aucune circonstance le remblai sans retrait ne doit être substitué au matériel organique excavé.** La fosse de plantation doit être reconstruite comme originalement.	

	18.	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 1er 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). Voir plan : _____ Note : _____	
	19.	Si des travaux d'élagage sont nécessaires pour permettre l'installation de câbles, ces travaux doivent être réaliser 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)	
	20.	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 1er 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.	Pas de photo disponible

	21.	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).	

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.

Système de gestion des décisions des instances

Sommaire décisionnel

Identification	Numéro de dossier : 1226290061
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 de 3 bâtiments commerciaux sis aux 5005, 5007 et 5011 à 5017 Buchan (lots 2 651 727, 2 651 728, 2 652 421, 2 648 717) et la construction d'un bâtiment résidentiel de 178 logements, 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 de trois bâtiments existants de 1 à 2 étages sis au 5005, 5007 & 5011 à 5017, rue Buchan (lots 2 651 727, 2651 728, 2 652 421 & 2 648 717), en vue d'y construire un bâtiment résidentiel de 6 à 10 étages comportant 178 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 2022-06-22.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), eu égard notamment à la hauteur de construction, la densité, à la superficie d'alignement de construction, à la marge latérale gauche, au pourcentage de maçonnerie, à l'usage et aux balcons en saillie.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser ce projet et prévoir toutes conditions, 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 lots 2 651 727, 2651 728, 2 652 421 & 2 648 717 visé par le redéveloppement sont situé au coeur du secteur en transformation du Triangle.
Ces lots, d'une superficie de 3 298,8 m^2 sont actuellement occupé par des commerces reliés à la vente et le financement, la réparation de véhicules neufs et usagés ainsi que plusieurs locaux vacants. Ces bâtiments construits en 1952 sont recouverts principalement de tôle, de brique et parfois de pierre et ne présentent pas de valeur patrimoniale recensée.
Les terrains sont actuellement accessibles par trois entrées véhiculaires donnant sur la rue Buchan.

Caractéristiques du milieu

Ce secteur est en transformation avec des bâtiments multifamiliaux de gabarits similaires en face sur 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 5025 rue Buchan est un centre culturel de 2 étages tandis que le bâtiment à l'est situé au 4955 rue Buchan, est une coopérative d'habitation de 3 étages.

Plusieurs espaces verts sont situés à proximité : le parc de la Savane, le passage Yolène-Jumelle et le parc Saidye-Bronfman. De plus, la rue Buchan a été aménagée 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 situé à moins de 400 mètres du métro Namur et est bordé par plusieurs circuits d'autobus.
Une piste cyclable nord-sud longe la rue de la Savane, à proximité du terrain.

Le projet

Le projet consiste à démolir les bâtiments commerciaux en partie vacants de 1 à 2 étages sur les lots 2 651 727, 2651 728, 2 652 421 & 2 648 717, et construire un bâtiment résidentiel de 6 à 10 étages comportant 178 logements dont 22 logements seront des logements familiaux de grande superficie (3 c.a.c). La superficie d'aire de plancher brute serait d'environ 14 834,98 m^2 (COS de 4.31).

Implantation
Un total de 9,36 % du site sera cédé pour la poursuite du passage Yolène-Jumelle soit sur une largeur minimale de 7,3 m. Le bâtiment aura une implantation au sol présentant 54,9 % du terrain (après cession de terrain) et sera implanté à une distance de la limite avant de 4,0 mètres et de 9 mètres vis-à-vis le bâtiment de la coopérative. Des balcons en saillie du bâtiment sur la façade seront situés à environ 1,6 mètre de la ligne avant. Or, une emprise excédentaire de la voie publique de plus de 4 mètres permet un dégagement important en façade. L'accès véhiculaire sera situé sur la façade vers la droite afin d'éviter les conflits avec le passage piéton à gauche. L'accès sera situé à 1 mètre de la ligne latérale droite de lot et protégé par un aménagement de buissons dense afin de limiter les nuisances.

Architecture
Le concept architectural est une superposition d'un volume principal de 6 étages surmonté par des volumes en retrait de 8 et 10 étages. Les volumes sont grandement en retrait vers l'ouest afin de diminuer la hauteur du bâtiment à proximité de la coopérative.
L'entrée principale du bâtiment se situe en retrait dans la cour intérieure en façade et elle est traversante vers l'arrière du bâtiment afin de pouvoir ajouter un accès au passage Yolène-Jumelle à l'arrière du bâtiment.
Cette orientation des volumes permet une toiture importante et ensoleillée sur le toit du 6e étage afin d'y ajouter un espace commun, un toit vert et une piscine extérieure.
Le contraste dans le choix des matériaux retenus permet la modulation des volumes, la brique est majoritairement présente sur l'ensemble des façades, tandis qu'en façade les importants balcons en alcôve sont majoritairement recouverts de grandes ouvertures et de revêtement métallique de qualité. Les garde-corps seront en verre.

Aménagement extérieur
L'aménagement paysager proposé présente 30 arbres sur le terrain privé, majoritairement à moyen et grand développement, alors que le règlement d'urbanisme 01-276 en exige 15.
Le verdissement en pleine terre sera de 20% et un toit vert représentera une superficie de 160 m^2. L'aménagement paysager incluant le verdissement en pleine terre, les allées piétonnes, le verdissement sur tréfonds et la toiture verte représentent 56% du terrain. Une marge arrière d'environ 5,5 m permet la

plantation d'arbres en pleine terre, des espaces de stationnement pour vélo et une allée d'accès piétonne vers le passage Yolène-Jumelle.

Impact sur la circulation et le stationnement dans le secteur
Le requérant propose 99 unités de stationnement pour véhicules routiers (ratio de 0,56 / logement) dans le stationnement dans deux niveaux de sous-sol et respecte donc le maximum autorisé de 99 unités de stationnement. De plus, le règlement d'urbanisme 01-276 exige un minimum de 212 unités de vélos et il en propose 214 soit 150 à l'intérieur et 64 à l'extérieur qui sont montrées au plan.
Une étude d'impact sur la circulation a été produite par la firme Gris Orange en date du 28 octobre 2022. 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;
- les espaces de stationnement pour vélos pourraient être regroupés en sous-sol et en cours avant, mais la disposition proposée est viable.

Ceci étant dit, bien que le projet amène un flux supplémentaire négligeable sur le réseau, une étude d'impact des projets existants et à venir à l'ensemble du Triangle serait à prévoir afin d'assurer le maintien d'une circulation fluide sur l'ensemble du secteur, et ce, autant pour les différents transports modaux.

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 en partie dans la future cours d'école située à l'arrière du site (5010, rue Paré). Selon le Centre de service scolaire de Montréal, une ombre pendant une partie de la journée est adéquate afin d'offrir des espaces à niveau d'ensoleillement varié dans la cour d'école.

Impact éolien
La conclusion de l'étude sur les impacts éoliens réalisée par Lasalle nhc (en page 11 du document de présentation) démontre que :
- Les fréquences d'inconfort à proximité du passage piéton à aménager augmentent légèrement, mais cette situation ne prend pas en considération l'aménagement paysager qui viendra diminuer les effets éoliens.
- Dans l'ensemble la construction du projet 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

Secteur 04-T5 (secteur à transformer ou à construire)
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.

	Paramètres du Plan d'urbanisme	**Normes du règlement d'urbanisme 01-276**	**Paramètres proposés du projet**
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	16 m maximum	6 à 10 étages
Densité (art 34)	1 min- 6 max	1 min- 3 max	4,4
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 d'environ 2,5 mètres.
Revêtement de maçonnerie (art. 81)		le pourcentage de maçonnerie sur la façade doit être de minimum 80%	Pourcentage de maçonnerie en façade de 52 %
Marge (art. 71)		marge latérale gauche: minimum requis de 2,5 mètres	le bâtiment est situé à 1 mètre de la ligne latérale gauche

CONDITIONS PROPOSÉES

Conditions relatives à la démolition des bâtiments situés sur les lots 2 651 727, 2 651 728, 2 652 421, 2 648 717:

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.

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

a) avoir déposé une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation et à 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) un document montrant les mesures de protection utilisées pour protéger les arbres publics sur 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.

Conditions relatives au projet de construction et d'occupation du nouveau bâtiment situé sur les lots 2 651 727, 2 651 728, 2 652 421, 2 648 717 :

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

a) qu'une demande de lotissement est déposée afin de lotir deux nouveaux lots, le lot du projet de construction et le lot pour cession à des fins de parc à la Ville;
b) le promoteur cède une partie de terrain du site dont la largeur est minimalement d'une largeur de 7 mètres et une somme compensatoire dont le total doit être égal à 10 % de la valeur du site;
c) que le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 56 %;
d) que le COS maximal du bâtiment est de 4,4;
e que la hauteur du bâtiment ne doit pas dépasser 10 étages et 32 mètres et être supérieur à 6 étages et 19,5 mètres;
f) que le pourcentage de maçonnerie sur la façade doit être de 50% au minimum;
g) qu'aucune aire de stationnement extérieure n'est autorisée;
h) que les locaux d'entreposage des matières putrescibles situés à l'intérieur d'un bâtiment soient maintenus à une température de 2°C à 7°C, ait une surface intérieure lisse, non poreuse, lavable et comporte un avaloir au sol, ainsi qu'une superficie minimale de 42,73 m². Les matières résiduelles non putrescibles doivent être entreposées à l'intérieur du bâtiment dans un local d'une superficie minimale de 43,44 m²;
i) que le toit de la portion du bâtiment de 6 étages soit aménagé avec une terrasse commune et une toiture végétalisée recouverte d'un substrat de croissance d'une épaisseur minimale de 150 mm et une superficie minimale de 160 m^2.
j) que le pourcentage de verdissement en pleine terre doit être de 20% au minimum.
k) qu'aucun climatiseur apparent ne doit être installé sur les balcons ou les façades;
l) qu'au moins 48 % des unités proposées doivent être composées de logements de 2 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 70 m² pour les logements de 2 chambres à coucher et 96 m² pour les logements de 3 chambres à coucher;
m) qu'au plus 11% des unités proposées doivent être composées de studio;
n) que la largeur de plantation entre l'allée d'accès et la limite latérale droite soit plantée de buissons d'une hauteur suffisante pour bloquer les nuisances sur une largeur d'un minimum de 1 mètre ;
o) que les marges soient minimalement les suivantes:

- marge avant: 4 mètres;
- marge latérale gauche (adjacente propriété sise au 5025, Buchan): 1 mètre;
- marge latérale droite (adjacente à la propriété sise au 4955, Buchan) : 9 mètres;
- marge arrière: 5.5 mètres.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
Le 16 novembre 2022, le CCU a émis un avis favorable avec les conditions émises par la Division.

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 des bâtiments commerciaux et la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial sur les lots 2 651 727, 2 651 728, 2 652 421, 2 648 717 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 aux CCU répondent aux conditions de celui-ci.

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 632 666 $
- Contribution aux logements abordables : environ 226 853 $
- Contribution aux logements familiaux : environ 18 logements à inclure au projet (22 sont proposés)

Montréal 2030

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

SECTION A - Plan stratégique Montréal 2030

2. Enraciner la nature en ville, en mettant la biodiversité, les espaces verts, ainsi que la gestion et le développement du patrimoine naturel riverain et aquatique au coeur de la prise de décision.
- Plantation de 30 arbres sur le terrain;

3. Accroître et diversifier l'offre de transport en fournissant des options de mobilité durable (active, partagée, collective et sobre en carbone) intégrées, abordables et accessible pour toutes et tous.
- Aménagement de 214 unités de stationnement de vélos dans un projet de 178 logements;
- Permet le prolongement du passage Yolène-Jumelle entre les rues Buchan et Paré.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ne s'applique pas.

Opération(s) de communication

Tenue d'une consultation préalablement annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de résolution ;
- l'adresse de la tenue de séance de consultation publique.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
- Consultation publique;
- 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;
- 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	Endossé par:
Mathieu LETARTE conseiller(-ere) en amenagement **Tél.** : 514 872-2345 **Télécop. :**	Sébastien MANSEAU Chef division - Urbanisme **Tél.** : 514-872-1832 **Télécop. :** **Date d'endossement :** 2022-11-22 13:16:31

Approbation du Directeur de direction	Approbation du Directeur de service
Lucie BÉDARD_URB directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en arrondissement **Tél. :** 514-872-2345 **Approuvé le :** 2022-11-24 11:16	**Tél. :** **Approuvé le :**

Numéro de dossier :1226290061