

## Avis public



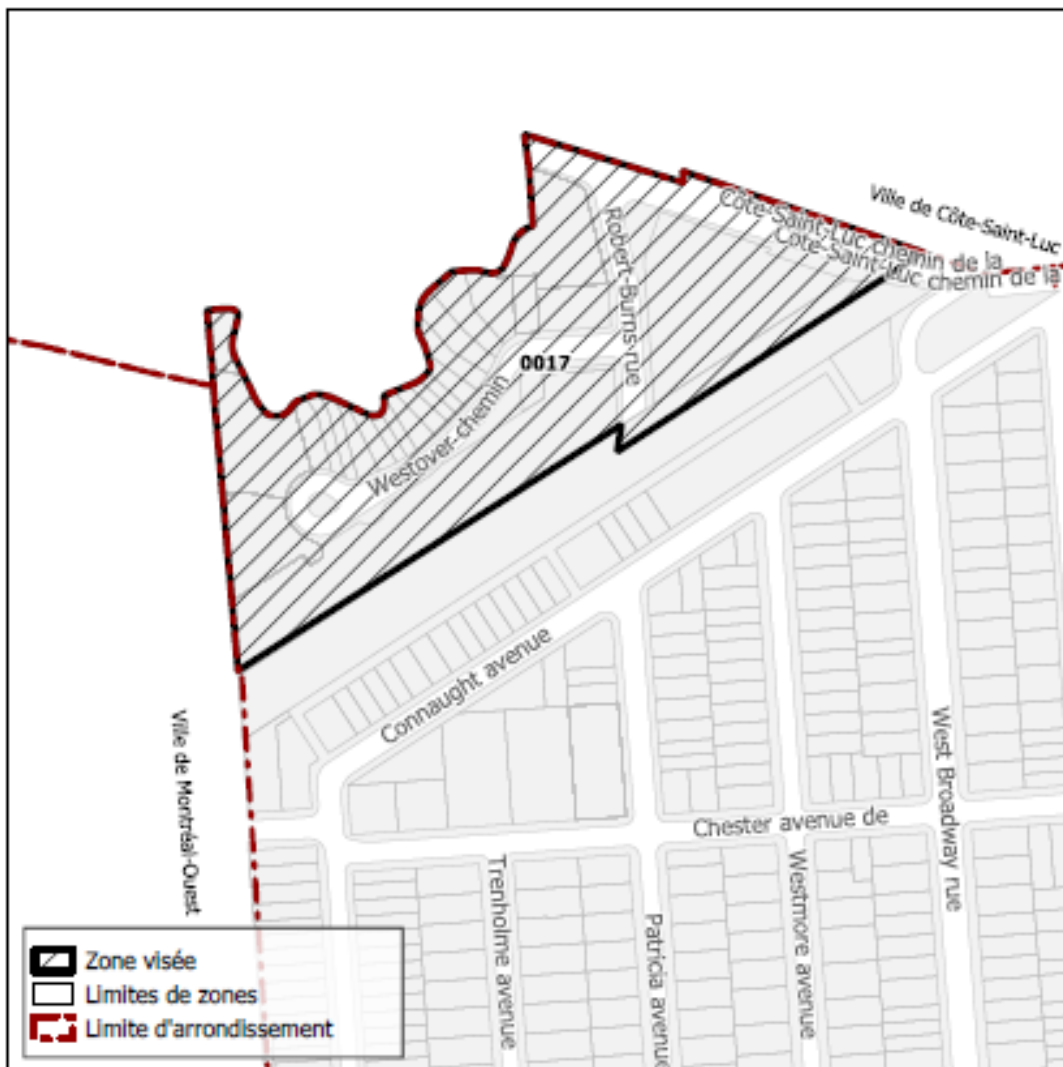
### ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

**Projet de résolution CA23 170132 approuvant le projet particulier PP-137 visant la démolition de deux bâtiments commerciaux situés aux 7330-7380, chemin de la Côte-Saint-Luc et 5421-5499, rue Robert-Burns (lot 3 322 043) et la construction d'un bâtiment mixte (commercial et résidentiel) de 18 étages, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)*.- dossier 1236290013**

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA23 170132 approuvant le projet particulier PP-137 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 1 mai 2023 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **17 mai 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 autoriser la démolition d'un bâtiment commercial mixte de 3 étages et d'un bâtiment commercial de 1 étage et permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 18 étages avec un rez-de-chaussée commercial.

QUE ce projet particulier vise la zone 0017 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](mailto: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](http://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](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 5 mai 2023.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 1er mai 2023

Résolution: CA23 170132

---

### PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-137

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Despina Sourias

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-137 visant à autoriser la démolition de deux bâtiments commerciaux situés aux 7330-80, chemin de la Côte-Saint-Luc et 5421-99, rue Robert-Burns (lot 3 322 043) et la construction d'un bâtiment mixte (commercial et résidentiel) de 18 étages, 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 du lot 3 322 043 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, est autorisé conformément aux conditions prévues à la présente résolution :

- a. la démolition des bâtiments commerciaux existants situés au 7330-80, chemin de la Côte-Saint-Luc et 5421-99, rue Robert-Burns (lot 3 322 043);
- b. la construction et l'occupation d'un bâtiment aux fins des catégories d'usages "commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (C.2A)" et "habitation (H)".

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger aux articles suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

- a. article 9, afin d'autoriser une hauteur maximale de 18 étages et de 67 mètres hors tout, incluant les appareils mécaniques et les cages d'ascenseur ou d'escalier;
- b. article 21, afin d'autoriser une cage d'ascenseur ou d'escalier, sur un toit, sans avoir à respecter un retrait par rapport à une façade;
- c. article 22, afin de permettre la construction d'un chalet urbain sur le toit du 18e étage sans avoir à respecter un retrait par rapport à une façade;

- d. article 40, afin d'autoriser un taux d'implantation inférieur à 35 %;
- e. article 346, afin d'autoriser un café terrasse.

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;
  - d) dans le cas où le bâtiment est assujéti à la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre R-8.1), une copie de l'avis aux locataires et les mesures prévues pour le relogement ou la compensation prévus pour chaque locataire.
5. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, le requérant doit :
- a) avoir déposé une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation et à la présente résolution;
  - b) produire une lettre de garantie bancaire correspondant à 15 % de la valeur des bâtiments et du terrain au rôle d'évaluation foncière à titre de garantie monétaire;
  - c) un devis de protection des arbres publics et privés à conserver;
  - d) la démolition doit être réalisée dans un délai de 12 mois suivant la délivrance du certificat de démolition.

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 soit déposée dans le cadre de la demande de construction.

#### **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) que le taux d'implantation maximal du bâtiment soit de 21 %;
  - b) que le COS maximal du bâtiment soit de 2,30;
  - c) que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 18 étages pour une hauteur hors tout de 67 mètres incluant les appareils mécanique, les cages d'escaliers et d'ascenseur;
  - d) aucune aire de stationnement extérieure pour véhicule n'est autorisée;
  - e) que les locaux d'entreposage des matières putrescibles situés à l'intérieur d'un bâtiment aient une superficie minimale de 40 m<sup>2</sup> et soient maintenus à une température de 2°C à 7°C , aient une surface intérieure lisse, non-poreuse, lavable et comportent un avaloir au sol. Les matières résiduelles non putrescibles doivent être entreposées à l'intérieur du bâtiment dans un local d'une superficie minimale de 45 m<sup>2</sup>;

- f) que les toits du 11e et 18e étage du bâtiment soient entièrement aménagés d'une terrasse collective;
- g) qu'un minimum de 35 % de la superficie du terrain soit planté de végétaux en pleine terre;
- h) qu'aucun climatiseur apparent ne doit être installé sur les balcons ou les façades;
- i) qu'au moins 48 % des logements proposés soient composés de 2 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 85 m<sup>2</sup> pour les logements de 2 chambres à coucher et 96 m<sup>2</sup> pour les logements de 3 chambres à coucher et plus;
- j) les logements de 3 chambres à coucher et plus doivent comprendre au moins une salle de bain complète et une salle d'eau;
- k) qu'au plus 11 % des logements proposés soient de type studio.

### **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 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;
- b) Une étude d'impact sur les déplacements et le stationnement sur rue;
- c) Un plan de gestion des déchets découlant de la démolition.

### **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 24 mois 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 extérieur prévus à la présente résolution doivent être exécutés dans les 12 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 est assujettie aux dispositions du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (RCA22 17379).

11. En plus de tout autres objectifs et critères applicables dans la réglementation en vigueur, l'évaluation des plans 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 à l'entrée ouest de l'arrondissement.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° l'ensemble des façades doivent être traitées de manière cohérente;
- 2° l'utilisation de panneaux métalliques doit être limitée à des interventions ponctuelles dans la composition des façades;
- 3° l'architecture d'un bâtiment est conçue de manière à minimiser les effets de réverbération sonores et les vibrations sur le milieu;
- 4° le profil d'un bâtiment et son couronnement contribuent à rehausser la silhouette urbaine (entrée de ville);
- 5° la forme du bâtiment est élancée; le profil et les proportions du volume en surhauteur renforcent la verticalité de la proposition;
- 6° sur la façade est du bâtiment, les saillies sont intégrées dans l'épaisseur de l'enveloppe; leur traitement participe à l'expression architecturale et à la monumentalité du bâtiment;
- 7° les équipements mécaniques installés au niveau de la toiture sont préférablement dissimulés derrière un parapet;
- 8° le rez-de-chaussée ou un basilaire composent un volume à l'échelle des espaces appropriables au niveau du sol;

**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° le projet tend à optimiser le potentiel de verdissement et la plantation d'arbres sur le site;
- 2° l'aménagement d'une placette proposée dans la cour avant doit être réalisée en coordination avec les interventions projetées sur le domaine public;
- 3° les aménagements projetés dans la cour située du côté de la voie ferrée intègrent une noue végétalisée ou un jardin de pluie qui participent à la stratégie de rétention des eaux de ruissellement.

---

**ANNEXE A**

Territoire d'application

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1236290013

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 mai 2023

# ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1236290013



Identification		Numéro de dossier : 1236290013
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant la démolition de deux bâtiments commerciaux situés aux 7330-80, chemin de la Côte-Saint-Luc et 5421-99, rue Robert-Burns (lot 3 322 043) et la construction d'un bâtiment mixte (commercial et résidentiel) de 18 étages, 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 deux bâtiments existants de 1 et 3 étages sis au 7330, chemin de la Côte-Saint-Luc (lot 3 322 043), en vue d'y construire un bâtiment résidentiel de 18 étages avec un rez-de-chaussée commercial comportant environ 135 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 10 mars 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 la hauteur de construction, la densité et au nombre d'arbres à planter sur le terrain.

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)

CA23 170097 - 2023-04-03 : Mandater le conseil municipal d'adopter tel que soumis, le projet de règlement modifiant le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)* afin de créer un nouveau secteur de densité à même le secteur 04-01, pour la propriété sise au 7330, chemin de la Côte-Saint-Luc. (dossier 1226290067)

CA23 170024 - 2023-02-07 : Adopter, tel que soumis, le projet de règlement modifiant le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)*, afin de créer un nouveau secteur de densité à même le secteur 04-01, pour la propriété sise au 7330, chemin de la Côte-Saint-Luc; Mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation. (dossier 1226290067)

### Description

#### Caractéristique du site

La propriété visée est située à l'intersection sud-est du chemin de la Côte-Saint-Luc et de la rue Robert



Burns (7330, chemin de la Côte-Saint-Luc) aux limites de la Ville de Côte-Saint-Luc. Au sud, elle est bordée par une voie ferrée.

Le site est actuellement occupé par un bâtiment vacant à usage mixte de 3 étages, ainsi qu'un bâtiment vacant à usage commercial d'un étage. Une partie considérable du site est grevée d'une servitude de non construction, à la faveur d'Hydro-Québec, qui occupe environ 62 % du terrain.

Dans cette servitude se trouve une ligne de transport aérienne de 120 kV (ligne haute tension) et une aire de stationnement en surface. À cet égard, Hydro-Québec prévoit moderniser le réseau, entre 2027-2030, et convertir cette ligne à une tension de 315 kV. Pour ce faire, Hydro-Québec prévoit rapprocher d'une dizaine de mètres la ligne vers la voie ferrée et augmenter la hauteur du pylône à environ 65 m.

### **Corridor vert Angrignon - Saraguay**

L'agglomération de Montréal, en collaboration avec Hydro-Québec, prévoit la création d'un corridor vert qui reliera le parc-nature du Bois-de-Saraguay au parc Angrignon. L'aménagement du corridor vert se fera parallèlement à la conversion de la ligne de transport électrique et inclura un lien cyclable, un sentier piétonnier et des aménagements paysagers favorables à la biodiversité.

À cet égard, le Service des grands parcs et l'arrondissement collaborent avec le requérant et Hydro-Québec afin de prévoir des mesures de transition entre la fin des travaux de construction du nouveau bâtiment et les travaux de conversion de la ligne haute tension pour l'aménagement définitive du site.

### **Le projet**

Le projet consiste à démolir les bâtiments existants et construire un bâtiment résidentiel de 18 étages comportant approximativement 135 logements dont 31 logements seraient des logements familiaux de grande superficie (3 c.a.c). La superficie d'aire de plancher brute serait d'environ 12 555,85 m<sup>2</sup> (COS de 2.25).

### **Implantation**

Le bâtiment aura une implantation au sol présentant approximativement 20 % du terrain et sera implanté à une distance de la limite avant de 4,0 mètres et du viaduc et à distance de la voie ferrée.

### **Architecture**

Le concept architectural est une superposition d'un volume composé de :

- un basilaire de 4 étages;
- un corps principal de 7 étages;
- une tour de 7 étages en retrait du corps principal;
- un chalet urbain sur le toit du 18e étage.

La modulation des volumes est conçue de façon à réduire les impacts sur l'ensoleillement des propriétés voisines tout en optimisant l'ensoleillement pour les logements et les espaces extérieurs. De plus, elle permet au bâtiment de dialoguer avec le contexte environnant tout en s'adaptant à l'échelle du lieu et à la géométrie particulière du site.

La faible implantation au sol du bâtiment permet également de libérer de l'espace afin de bonifier le verdissement du site.

Trois terrasses sont prévues sur les différents toits du bâtiment; une terrasse privée sur le toit du 4e étage et deux terrasses communes sur les toits du 11e et 18e étage.

Les entrées, permettant d'accéder aux logements et aux commerces, sont situées sur le chemin de la Côte-Saint-Luc. La rampe d'accès menant au stationnement intérieur est aménagée sur la rue Robert Burns.

### **Aménagement extérieur**

L'aménagement paysager proposé propose la plantation de 67 arbres (14 arbres et 53 arbrisseaux) sur le terrain privé, alors que le règlement d'urbanisme 01-276 en exige 46.

Dans la cour donnant sur les voies publiques on prévoit l'aménagement d'une placette. Pour la cour adjacente à la voie ferrée, le verdissement du site consiste à réaliser un aménagement de type prairie urbaine, en prévision des travaux prévus par Hydro-Québec pour le déplacement de la ligne de transport. Cet aménagement, simple et facile d'entretien, sera composé d'une végétation herbacée.

Le taux de verdissement pour cette phase du projet est d'environ de 50 %.

De plus, lorsque le déplacement de la ligne de transport sera terminé la ville prévoit, éventuellement, aménager une partie du corridor Angrignon/Saraguay sur le terrain du requérant. Des négociations devront avoir lieu entre le propriétaire et les représentants de la ville afin de prévoir l'aménagement de part et d'autre du corridor Angrignon/Saraguay.

Le taux de verdissement prévu du site à la fin de ces travaux sera de 35 %.

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

Le requérant propose 114 unités de stationnement pour véhicules routiers dans le stationnement de trois niveaux de sous-sol et respecte donc le maximum autorisé de 140 unités de stationnement (1 unité/150 m<sup>2</sup> de superficie de plancher). De plus, le règlement d'urbanisme 01-276 exige un minimum de 180 unités de vélos et il en propose 250 soit 228 à l'intérieur et 22 à l'extérieur.

Une étude d'impact sur la circulation a été produite par la firme SNC-Lavallin en date du 23 septembre 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 :

- les conditions anticipées, sur les axes du réseau routier, seront similaires à la situation existante;
- qu'aucune problématique n'est anticipée pour les déplacements en transport en commun, surtout en tenant compte de la proximité au projet d'arrêts de bus;
- qu'un total de 200 unités de stationnement a été comptabilisé et prévu dans les rues avoisinantes au projet et à l'intérieur du bâtiment (114 unités) alors que la demande est estimée à environ 188 unités de stationnement pour le secteur. Il y aura donc assez de place pour répondre au besoin de stationnement.

### **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 confondent dans celles produites par les bâtiments de grande hauteur se situant dans la Ville de Côte-Saint-Luc ainsi que sur le domaine public vers l'est (chemin de la Côte-Saint-Luc).

### **Impact éolien**

La conclusion de l'étude sur les impacts éoliens réalisée par Lasalle nhc démontre que :

- des augmentations des fréquences d'inconfort annuelles sont relevées au-devant de l'arête sud-est du bâtiment futur ainsi qu'au-dessus du chemin Earle (au nord du chemin de la Côte-Saint-Luc, dans la ville de Côte-Saint-Luc), celles-ci demeurent relativement locales et ne conduisent pas à excéder le critère général communément admis en bordure de voie publique et dans les lieux où la fonction principale est destinée au déplacement (25 %);
- la présence du bâtiment futur améliore les fréquences annuelles d'inconfort au-dessus de la partie nord du chemin Westover ainsi que dans le secteur résidentiel entre les avenues O'Bryan (2 rues à l'est du viaduc de la voie ferrée du CP) et Saint Ignatius (5 rues à l'est de la voie ferrée du CP, devant le centre commercial Côte-St-Luc);
- des niveaux d'inconfort ont été calculés pour les terrasses du 11e et 18e étage. Des mesures de mitigations devront être mises en place pour atténuer les impacts du vent;
- la fréquence limite de dépassement de 1 %, établie pour les rafales au sol comportant une vitesse de plus de 20 m/s, est respectée dans l'entièreté du domaine d'étude en conditions actuelles et en conditions futures;
- 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.

### Plan d'urbanisme

Actuellement, la propriété est située dans un secteur de densité 04-01 qui limite la hauteur de construction à 3 étages et autorise un taux d'implantation moyen (35 % à 70 %). À cet égard, l'arrondissement et la ville ont déjà entamé le processus de modification du plan d'urbanisme afin de créer un nouveau secteur de densité de construction afin de permettre la construction du nouveau bâtiment.

Les modifications prévues à la carte "La densité de construction" visent à autoriser les paramètres suivants :

- Une hauteur de construction entre 2 et 18 étages
- Un taux d'implantation faible (entre 0 % et 35 %)

La modification du plan d'urbanisme devrait être adoptée par le conseil municipal au mois de mai 2023 et entrée en vigueur vers les mois de juillet-août 2023.

### Règlement d'urbanisme (01-276)

Zone:	0017
Usages	<b>Catégorie d'usages principales :</b> C.2(A) - Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale <b>Autres catégories d'usages :</b> H- Habitation
Hauteur	12.5 m maximum - 2 à 3 étages
Marges minimales:	1.5 m (latérale), 3 m (arrière)
Taux d'implantation	35 % min - 70 % max.
Densité :	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
Hauteur (art 10)	2 à 18 étages	2 à 3 étages - 12.5 m maximum	18 étages - 67 m
Densité (art 34)	1 min- 6 max	1 min- 3 max	2,25
Nombre d'arbres sur terrain non construit		46 arbres 1 arbre/ 100m <sup>2</sup> de terrain non construit (4552 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> = 45.52 = 46).	67 arbres - 14 arbres et 53 arbrisseaux (Tronc => à 5 cm et hauteur de 2 m)
Marge (art. 71)		marge latérale: minimum requis de 2,5 mètres marge arrière: n/a	Alignement du bâtiment vue en PIIA - marge proposée du côté du viaduc 4.14 m

## **Règlement pour une métropole mixte**

Le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles possibilités de densification résidentielle qu'il offrira.

Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le dossier décisionnel 1207252001, une modification du Règlement pour une métropole mixte (20-041) sera recommandée au conseil municipal concurrentement à l'adoption en cours du règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent dossier décisionnel. Cette modification du Règlement 20-041 visera l'ajout d'une zone de logement abordable à l'endroit où la modification au Plan d'urbanisme permet d'augmenter la superficie constructible résidentielle, en l'occurrence un territoire correspondant au nouveau secteur de densité 04-20. Puisque cette augmentation de potentiel constructible est de 223 %, les balises prévoient une zone de logement abordable 2 (exigence de 20 %). La modification du Règlement pour une métropole mixte fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

### **Justification**

La Direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Considérant que le terrain est grevé d'une servitude d'Hydro-Québec qui occupe approximativement 62 % du terrain qui limite un développement optimal et de qualité du site à l'intérieur des paramètres d'urbanisme existants;
- Considérant que le requérant a déjà présenté un projet de démolition accompagné d'un projet de remplacement respectant les principaux paramètres de zonages existants, mais a démontré qu'il ne pouvait réaliser un projet de qualité tout en respectant le taux d'implantation minimum prescrit (35 %);
- Considérant la modification en cours au plan d'urbanisme afin de permettre la réalisation de ce projet;
- Considérant que la nouvelle densité proposée permet d'augmenter le parc de logements locatifs dans l'arrondissement;
- Considérant qu'en application du RMM il y aura une contribution financière pour le logement social, la réalisation de 11 % de logement familial et une contribution de 10 à 20 % de logement abordable;
- Considérant que lors de sa séance du 15 mars 2023, le CCU a formulé un avis favorable au projet.

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

Ne s'applique pas.

### **Montréal 2030**

#### **Montréal 2030**

Pour les objectifs de Montréal 2030, voir la fiche en pièce jointe.

### **Plan Stratégique CDN-NDG 2023-2030**

Ce dossier contribue également à l'atteinte du Plan stratégique 2023-2030 de l'Arrondissement, notamment en :

- Offrant des milieux de vie plus équitables et plus inclusifs (axe 1 du plan), en permettant à la population d'avoir accès à un logement social, abordable, salubre et adapté à ses besoins ainsi qu'à des services de soutien. (résultat 1.2 du plan);
- Offrant des milieux de vie sains et durables (axe 2 du plan), en permettant à la population de vivre dans des voisinages sains où il y a beaucoup de verdure et moins d'îlots de chaleur (résultat 2.1 du plan).

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

Ne s'applique pas.

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

Ne s'applique pas.

### **Opération(s) de communication**

5 mai 2023 - Publication d'un avis pour annoncer l'assemblée publique de consultation;  
17 mai 2023 - Assemblée publique de consultation

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

15 mars 2023 - Présentation du dossier au CCU  
1 mai 2023 - Adoption du premier projet de résolution par le conseil d'arrondissement  
5 mai 2023 - Publication d'un avis pour annoncer l'assemblée publique de consultation  
17 mai 2023 - Assemblée publique de consultation  
5 juin 2023 - Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement  
Juin-Juillet 2023 - Processus référendaire  
À venir - Adoption, par résolution du conseil d'arrondissement, du projet particulier autorisant le projet (tributaire de l'adoption du règlement modifiant le plan d'urbanisme)  
À venir - Entrée en vigueur de la résolution

**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**

CCU / FAVORABLE

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Dino CREDICO  
conseiller(-ere) en aménagement  
Tél. : 514-868-4463  
Télécop. :

**Endossé par:**

Sébastien MANSEAU  
Chef division - Urbanisme  
Tél. : 514-872-1832  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2023-04-17 11:14:04

**Approbation du Directeur de direction**

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

Approuvé le : 2023-04-21 09:25

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1236290013