

Avis public



PROMULGATION PROJET PARTICULIER PP-137

AVIS est par les présentes donné que la résolution approuvant le projet particulier PP-137 ci-après décrit a été adoptée par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, à sa séance ordinaire du 5 septembre 2023, est réputée conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal et est entrée en vigueur le 29 septembre 2023 conformément à la loi.

RÉSOLUTION CA23 170208: approuvant le projet particulier PP-137 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). - dossier 1226290041

Le présent avis ainsi que la résolution sont disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 2 octobre 2023.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves

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

Séance ordinaire du mardi 5 septembre 2023

Résolution: CA23 170208

ADOPTION - PROJET PARTICULIER PP-137

ATTENDU QUE 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 a été adopté à la séance ordinaire tenue le 1er mai 2023, conformément aux articles 214 et 145.38 et 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ci-après désignée « la LAU »;

ATTENDU QU'une affiche ou une enseigne a été placée le 5 mai 2023 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 assemblée publique de consultation sur le projet de résolution a été tenue le 17 mai 2023, conformément aux articles 145.38 et 125 de la LAU et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QUE le second projet de résolution a été adopté à la séance ordinaire du conseil tenue le 5 juin 2023, conformément aux articles 145.38 et 128 de la LAU, et qu'au terme de la période de réception, une demande de participation à un référendum a été reçue mais a été rejetée en raison de sa non-conformité;

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Despina Sourias

D'adopter, tel que soumise, la 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);

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 18^e 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 mécaniques, 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 m² 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 m²;
- 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 m² pour les logements de 2 chambres à coucher et 96 m² 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 architecturale (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 réalisé 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

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.03 1236290013

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 6 septembre 2023

