

Avis public



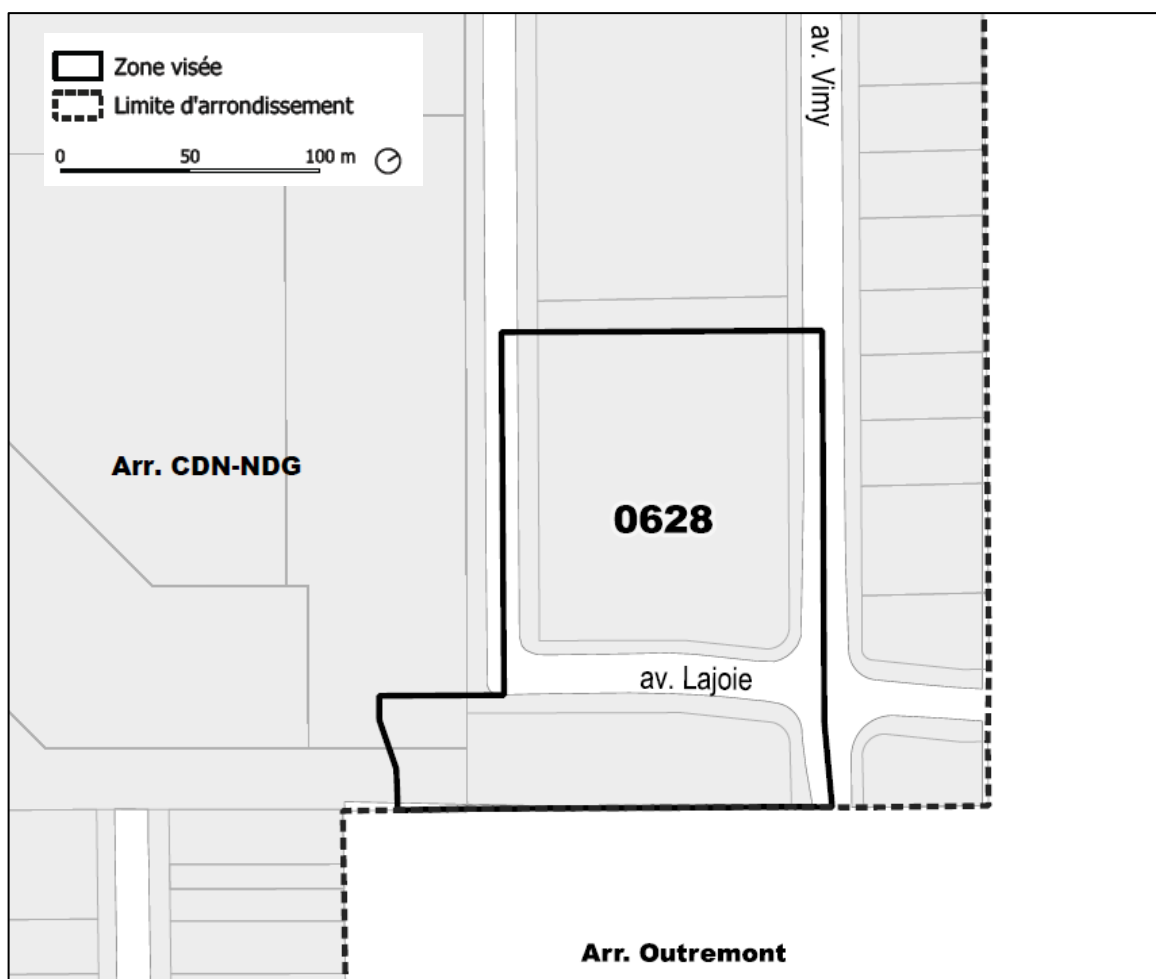
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

Projet de résolution CA25 170055 approuvant le projet particulier PP-147 visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 23 logements sur un terrain vacant situé sur l'avenue Lajoie (lot projeté 6 651 796), en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017) - dossier 1243751004.

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA25 170055 approuvant le projet particulier PP-147 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 10 mars 2025 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **26 mars 2025 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 construction d'un bâtiment résidentiel de 23 logements sur un terrain vacant situé sur l'avenue Lajoie (lot projeté 6 651 796).

QUE ce projet particulier vise la zone 0628 ci-après illustrée :



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

QU'au cours de cette assemblée publique, la présidente 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 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 « Calendrier de participation publique », ou via le lien suivant : [Assemblée publique de consultation de CDN-NDG - 26 mars 2025 | Ville de Montréal](#)

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 18 mars 2025.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate



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

Séance ordinaire du lundi 10 mars 2025

Résolution: CA25 170055

PROJET DE RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-147

ATTENDU QU'UNE demande d'opération cadastrale a été déposée afin de subdiviser le lot existant 2 173 278 pour la création du lot projeté 6 651 796;

ATTENDU QU'UNE ligne d'alimentation électrique locale d'Hydro-Québec doit être déplacée et une servitude à cet effet devra être prévue;

ATTENDU QU'UNE servitude de passage en faveur de la Ville de Montréal pour accéder au parc Marie-Gérin-Lajoie-devra être convenue préalablement à l'adoption finale de la présente résolution.

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Despina Sourias

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 23 logements sur un terrain vacant situé sur l'avenue Lajoie (lot projeté 6 651 796), 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 à la propriété située sur l'avenue Lajoie correspondant au lot projeté 6 651 796 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » de l'annexe A de la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction d'un bâtiment résidentiel et les travaux d'aménagement sont autorisés conformément aux conditions énoncées à la présente résolution.

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

1. à l'article 123 afin de déroger aux usages;
2. à l'article 21 afin de déroger au retrait pour une cage d'ascenseur, les dispositifs accessoires d'un équipement mécanique permettant le contrôle des nuisances associées ainsi que les terrasses et ses composantes;
3. à l'article 22 afin de déroger au retrait en façade pour une mezzanine.

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

CHAPITRE III

CONDITIONS

SOUS-SECTION 1

CONDITIONS RELATIVES AUX USAGES

4. En plus des usages déjà autorisés, seule la catégorie d'usage « H.6 12 à 36 logements » est également autorisé.

SOUS-SECTION 2

CONDITIONS RELATIVES AU CADRE BÂTI

5. La construction doit respecter les conditions suivantes :

1. Le taux d'implantation maximum est de 63 %;
2. Les marges minimales suivantes :
 - a. Avant: 1,5 mètre, à l'exception d'une saillie, à partir du 2^e étage, d'au plus 20 mètres de large et 1 mètre de profond, au-dessus de l'entrée principale;
 - b. Latérale face au parc Marie-Gérin-Lajoie: 6 mètres;
 - c. Arrière : 5 mètres.
3. Un maximum de 20 % des garde-corps au toit du 3^e étage ne peut avoir aucun retrait minimal par rapport à une façade ou un mur arrière.
4. Au moins 2 unités de stationnement doivent comporter une installation de recharge électrique pour véhicule de niveau 2;
5. Toutes les unités de stationnement doivent être pourvues d'un branchement qui peut accueillir une installation de recharge électrique pour véhicule;
6. Aucun condenseur ne doit être visible de la rue.
7. L'implantation d'un bâtiment ou d'une ligne électrique ne doit pas nécessiter l'abattage d'un arbre situé dans l'enceinte du parc Marie-Gérin-Lajoie qui empiète en partie sur le site visé.

SOUS-SECTION 3

CONDITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS ET DU TOIT

6. L'occupation et l'aménagement des cours et du toit doivent respecter les conditions suivantes :

1. Le pourcentage de verdissement doit être d'au moins 30 %;
2. Six (6) bacs d'agriculture urbaine avec un accès à l'eau et un espace fermé pour ranger le matériel sont aménagés au toit;
3. Un accès piéton doit être prévu, d'une largeur d'au moins 1,2 mètre à partir de l'accès du Parc Marie-Gérin-Lajoie jusqu'au trottoir de l'avenue Lajoie.

CHAPITRE IV

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 :

1. d'un plan de gestion des matières résiduelles comprenant les éléments suivants:
 - a. les méthodes utilisées pour la gestion des matières résiduelles (déchets, recyclage, compostage);
 - b. les espaces intérieurs qui sont destinés à trier et entreposer les matières résiduelles (ex. : conteneurs, bacs, salle réfrigérée, salle ventilée, compacteurs, etc.);
 - c. les espaces extérieurs utilisés le jour de la collecte et la méthode utilisée pour le déplacement des matières résiduelles (entrée et sortie du bâtiment);
 - d. la méthode d'entretien de ces espaces extérieurs;
 - e. la méthode de collecte privée ou publique;
 - f. s'il y a lieu, la circulation des véhicules de collecte sur le terrain et la fréquence des collectes.
2. Un plan de gestion et de mitigation des impacts nuisibles du chantier proposant, le cas échéant, des mesures permettant de réduire les nuisances.
4. Un plan d'aménagement paysager qui prévoit des mesures de protection utilisées pour protéger les arbres publics sur rue et dans le domaine public comme prévu dans le document « Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres » joint en annexe B ainsi que les limites et techniques d'excavation qui assurent la conservation des arbres dans la voie et le domaine public.
5. Un plan permettant de localiser le déplacement de la servitude d'Hydro-Québec et de Bell ainsi que de la ligne électrique et ses composantes.

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

8. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, de transformation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé :

1. Une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation et à la présente résolution doit être déposée dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

CHAPITRE VI

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

9. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, de transformation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, en plus des critères prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), les objectifs et critères de la présente section sont applicables.

Objectif 1 : L'implantation d'un bâtiment ou d'une ligne électrique doit tendre à diminuer son impact sur les arbres dans le domaine privé et public.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

1. L'implantation d'un bâtiment ou d'une nouvelle partie de ligne électrique doit limiter son impact sur le système racinaire et la canopée des arbres.
2. La conservation des arbres doit être priorisée dans le choix du tracé de la ligne électrique.
3. Lorsque le système racinaire d'un arbre peut être affecté, des mesures de mitigation, notamment par des techniques d'excavation appropriées, doivent être prévues afin de limiter cet impact.
4. Lorsque la canopée pourrait être affectée lors de la construction, un élagage préventif devrait être prévu afin de limiter les impacts sur les arbres.
5. L'aménagement du sentier prévu entre le parc Marie-Gérin-Lajoie et l'avenue Lajoie ne devrait pas entraîner l'abattage d'arbres et doit être conçu dans la continuité du sentier existant du parc.

ANNEXE A

Territoire d'application

ANNEXE B

Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.09 1243751004

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

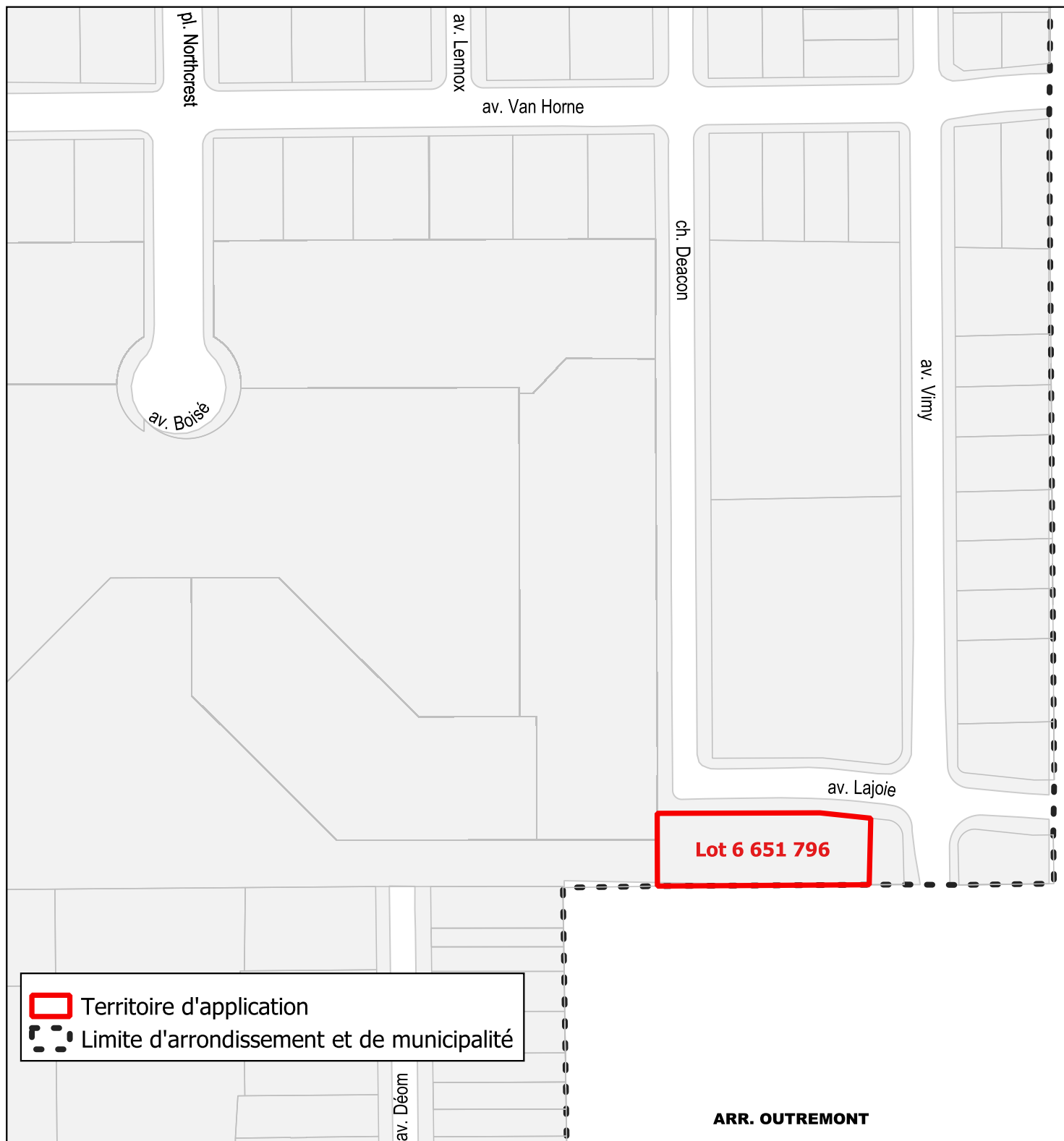
Signée électroniquement le 12 mars 2025

COPIE CERTIFIÉE CONFORME, le 13 mars 2025

Geneviève REEVES
Secrétaire d'arrondissement

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1243751004



NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

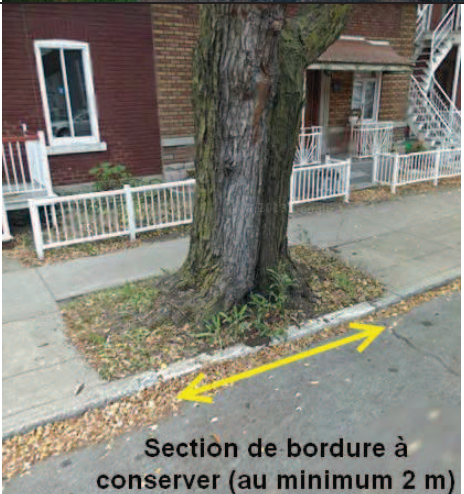
Pour tous travaux exigeant un permis ou effectués sur le domaine public, le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux ont l'obligation de protéger et de supporter solidement tout arbre présent dans la zone du chantier et ce, avant même le début de ces travaux. Les mesures de protection 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: <u>Véronique Gauthier</u> Téléphone: <u>514 893-0495</u> Courriel: <u>veronique.gauthier@montreal.ca</u>	Arrondissement: <u>Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce</u>
	2. Aucun matériau ni équipement ne doivent être appuyés sur les arbres, déposés à leur pied ou dans la zone de protection du sol.	

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

	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. Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent disposer, entre les pièces de bois et le tronc, des bandes de caoutchouc ou toute autre matière matelassée 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.	 Section de bordure à conserver (au minimum 2 m)

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.	  Une racine coupée peut émettre de nouvelles racelles
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.	

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

	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: <table><tr><th>Diamètre de l'arbre</th><th>Longueur du tunnel</th></tr><tr><td>▪ 0 à 10 cm</td><td>1.5 m de long,</td></tr><tr><td>▪ 10 à 30 cm</td><td>2.0 m de long,</td></tr><tr><td>▪ 30 à 50 cm</td><td>2.5 m de long,</td></tr><tr><td>▪ 50 cm et plus</td><td>3.0 m de long.</td></tr></table> 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.	Diamètre de l'arbre	Longueur du tunnel	▪ 0 à 10 cm	1.5 m de long,	▪ 10 à 30 cm	2.0 m de long,	▪ 30 à 50 cm	2.5 m de long,	▪ 50 cm et plus	3.0 m de long.	
Diamètre de l'arbre	Longueur du tunnel											
▪ 0 à 10 cm	1.5 m de long,											
▪ 10 à 30 cm	2.0 m de long,											
▪ 30 à 50 cm	2.5 m de long,											
▪ 50 cm et plus	3.0 m de long.											
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.	

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

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 1^{er} 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 réalisés pour un entrepreneur autorisé, dans le cas contraire, l'élagage sera effectué par l'arrondissement et feront l'objet d'une facturation. Afin de coordonner les travaux, veuillez contacter les responsables de la ville (voir le point 1)	
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 1^{er} 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.

Identification		Numéro de dossier : 1243751004
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , 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 à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 23 logements sur un terrain vacant situé sur l'avenue Lajoie (lot projeté 6 651 796), 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 à autoriser un projet particulier pour la construction d'un bâtiment résidentiel a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 25 octobre 2024.

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de 3 étages comprenant 23 logements sur un terrain vacant. Il déroge aux articles 123, 21 et 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), concernant l'usage autorisé, le retrait pour une cage d'ascenseur, les dispositifs accessoires d'un équipement mécanique permettant le contrôle des nuisances associées, ainsi que les terrasses et leurs composantes, et enfin, le retrait en façade pour une mezzanine.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser un tel projet conformément à la procédure prévue au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Décision(s) antérieure(s)

Non-applicable.

Description

Le projet

Le projet consiste à construire un bâtiment résidentiel de 3 étages avec une mezzanine, destiné à accueillir 23 logements, dont 11 logements de 2 chambres à coucher et 12 logements familiaux de 3 chambres à coucher. La superficie brute de plancher serait d'environ 3 929,56 m² (COS de 1,86). Il s'agit d'un site greffé de plusieurs contraintes puisqu'il est adossé à des résidences de faible densité, il y a une végétation importante au pourtour du lot, le site est adjacent au Parc Marie-Gérin-Lajoie qui empiète légèrement sur la propriété, une ligne électrique le traverse et une servitude de passage pour accéder au parc doit être prévue.

Implantation

Actuellement, le site est occupé par un stationnement de surface. Une opération cadastrale est

également en cours, et une partie du lot est visée par un jugement accordant un droit de premier refus en faveur du lot 1 353 061, situé dans l'arrondissement d'Outremont. Le projet sera réalisé sur la partie restante du lot, soit le lot projeté 6 651 796, d'une superficie de 2 045,1 m². Une servitude d'Hydro-Québec traverse actuellement le site et doit être déplacée à l'ouest de la propriété. Une servitude en faveur de la Ville est aussi à prévoir afin de conserver un accès au Parc Marie-Gérin-Lajoie, qui débouche actuellement dans le site visé.

Le taux d'implantation a été diminué afin d'atteindre un maximum de 63 %, bien qu'il soit conforme avec le taux d'implantation maximum autorisé par la Grille des usages soit de 70 %. Le bâtiment est adjacent à des résidences situées dans l'arrondissement d'Outremont. Une marge plus importante de 5 mètres est donc prévue à l'arrière afin de diminuer les impacts de la construction.

L'accès au stationnement souterrain et à l'entrée principale a été localisé dans les voies d'accès existantes afin de limiter leur impact sur les arbres existants.

Aménagement extérieur

Le site est pourvu d'une canopée naturelle et non entretenu. Bien que l'implantation ait été réduite, l'abattage de la majorité des arbres sera requis pour réaliser le projet. Afin de limiter leur coupe et de mieux comprendre le dénombrement des arbres, une étude de caractérisation arboricole ainsi que les impacts anticipés ont été réalisés. Des mesures de mitigation pour assurer le maintien des arbres ont été ajoutées en condition de la résolution de PPCMOI ainsi que des objectifs et critères dans le cadre d'un PIIA.

Un aménagement paysager devra donc être proposé afin de conserver le plus d'arbres possible avec un verdissement d'au moins 30 % et de proposer un sentier adapté aménagé de la fin du sentier du parc Marie-Gérin-Lajoie jusqu'au trottoir de l'avenue Lajoie. Un minimum de 8 arbres devra être planté et les plus grands efforts viseront la conservation des arbres sur le domaine public, notamment dans le parc.

Servitude (Ligne électrique et passage)

Une servitude en faveur d'Hydro-Québec et Bell traversant le site doit être déplacée afin de permettre l'implantation du bâtiment. Cette servitude permettra de poursuivre la desserte du réseau électrique. Plusieurs options ont été étudiées afin de permettre le déplacement de la servitude avec les parties prenantes, soit Hydro-Québec, la CSEM ainsi que l'Arrondissement. Le Service de la Stratégie Immobilière est impliqué pour convenir d'une servitude de passage pour le Parc Marie-Gérin-Lajoie afin de pérenniser l'accès informel existant.

Architecture

Le volume implanté se veut la jonction entre les habitations de faible densité qu'on retrouve à Outremont et le bâtiment du Sanctuaire. Le volume de la mezzanine crée une avancée en partie vers la façade avant du bâtiment, ce qui donne l'impression d'un 4^e étage sur une partie du bâtiment dégageant l'arrière du bâtiment. Il y a un jeu de recul et de saillie afin de renforcer la fragmentation et conserver un plus grand recul avec les arbres existants le long du site. L'architecture proposée se veut de qualité avec des détails architecturaux distinctifs, notamment l'appareillage de la brique posée à la verticale et en panerresse, ainsi que les parements de pierre naturelle. Par ailleurs, des détails dans le périmètre de la brique en chanfreinées "Bullnose" ainsi que les grands balcons favorisent une cohérence avec l'architecture du secteur.

Le bâtiment vise la création de logements et d'espaces communs accessibles universellement. Pour ce faire, un ascenseur permet notamment d'accéder à la toiture. Des dépassements supérieurs au maximum autorisé sont donc prévus pour les cages d'escaliers et la cage d'ascenseur. Malgré tout, ces dépassements sont peu visibles de la rue et ne dépassent pas la hauteur autorisée.

Analyse planification et réglementaire

Le projet répond aux objectifs du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité, notamment en matière d'intensification urbaine, d'électrification des stationnements et d'amélioration de la résilience des milieux urbains et des bâtiments.

Les principales dérogations à la réglementation d'urbanisme (01-276) demandées sont présentées dans le tableau suivant:

	Paramètres du Plan d'urbanisme	Normes du règlement d'urbanisme 01-276	Paramètres proposés du projet
Usage	Affectation résidentielle	E.5(1) Équipements culturels d'hébergement et de santé	H.7 - 36 logements et plus
Retrait d'un garde-corps	-	Min 1 fois la hauteur	Aucun retrait sur maximum 20% de la façade et mur arrière
Retrait de la cage d'ascenseur	-	Min 2 fois la hauteur	1,87 fois la hauteur
Retrait d'une mezzanine	-	Min 2 fois la hauteur	Aucun retrait

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le 11 décembre 2024, le CCU a émis un avis favorable avec les conditions de résolution émises par la Division - voir ci-joint.

Justification

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Considérant que le projet est conforme aux orientations, objectifs et politiques municipales ;
- Considérant une servitude d'Hydro-Québec à déplacer et une servitude d'accès à préparer en faveur de la Ville de Montréal ;
- Considérant que le projet répond aux commentaires émis lors de l'avis préliminaire du 12 juin 2024 ;
- Considérant que le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande de PPCMOI, puisque le projet contribue à bonifier la qualité du milieu de vie, qu'il contribue à rehausser la qualité du paysage et qu'il favorise une transition écologique et la résilience climatique ;
- Considérant que le projet vise la construction de 23 logements de grande dimension ;
- Considérant que le projet propose 30 % de verdissement, ce qui est supérieur au minimum requis ;
- Considérant que le projet est respectueux des volumes à proximité du site tout en proposant une densité favorable à l'insertion d'un projet à proximité d'un transport structurant.

Aspect(s) financier(s)

Non-Applicable.

Montréal 2030

Ce dossier contribue également à l'atteinte du plan stratégique 2023-2030 de l'Arrondissement;

- Offrir 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);
- Offrir des milieux de vie sains et durables (axe 2 du plan), en permettant à la population de se déplacer de façon plus active grâce à des aménagements accessibles et sécuritaires.(résultat 2.2 du plan).

Impact(s) majeur(s)

Non-applicable.

Opération(s) de communication

Tenue d'une consultation en arrondissement, 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 au Conseil d'arrondissement;
- Consultation publique par la DAUM de l'arrondissement;
- Dépôt du rapport de consultation et adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement, avec ou sans changement;
- Processus référendaire, le cas échéant;
- Adoption de la résolution au Conseil d'arrondissement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur.

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

Mathieu LETARTE
conseiller(-ere) en aménagement

Tél. : 000-0000

Télécop. : 000-0000

Endossé par:

Sébastien MANSEAU
chef(fe) de division - urbanisme (arrondissement)

Tél. : 514-872-1832

Télécop. : 000-0000

Date d'endossement : 2025-02-20 16:20:48

Approbation du Directeur de direction

Samir ADMO
directeur(-trice)-amenag.urbain et serv.
entreprises (arr.)

Tél. : 514-924-6071

Approuvé le : 2025-02-26 13:51

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1243751004