

Avis public



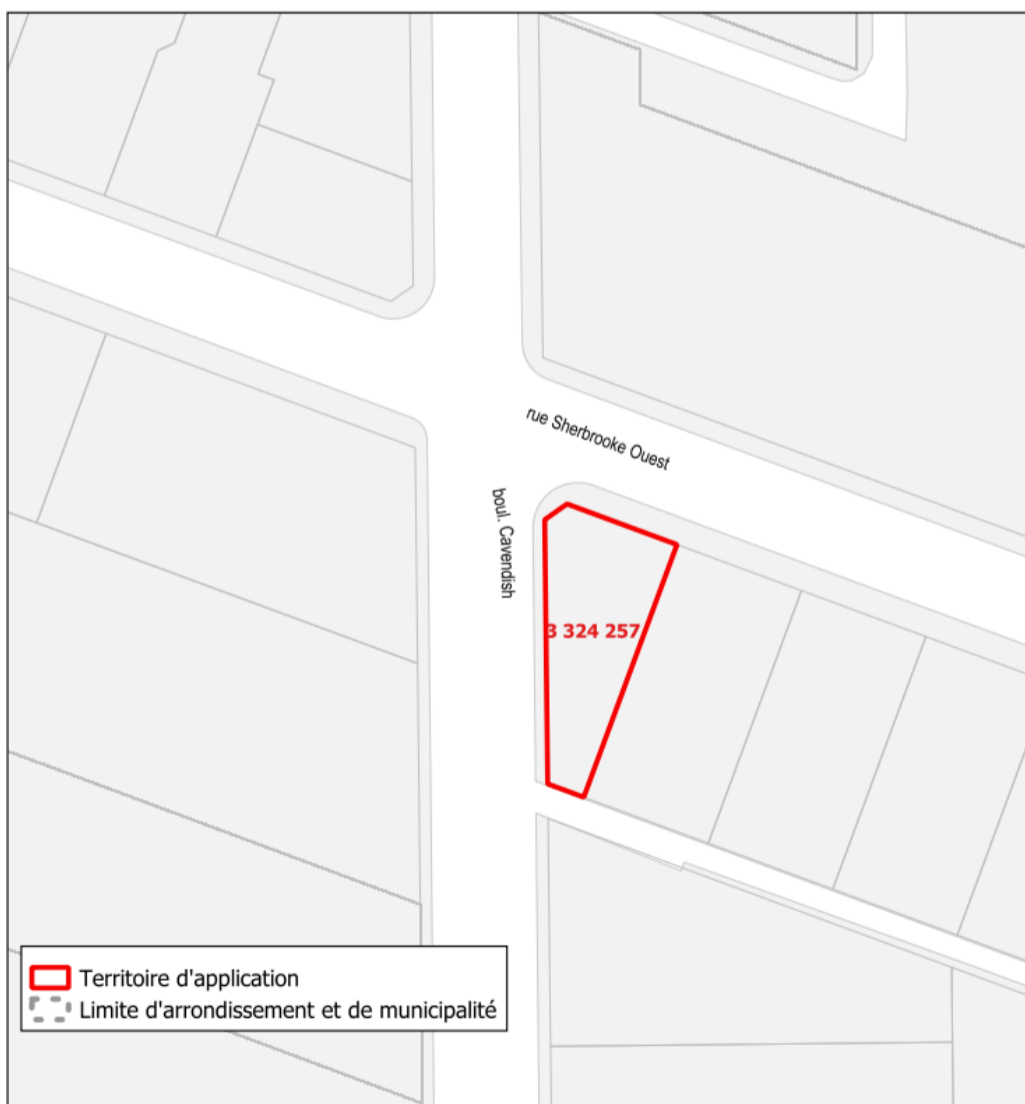
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de résolution CA25 170188 visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 étages, destiné à du logement abordable ou social, pour l'immeuble situé au 6470 à 6490, rue Sherbrooke O / 3383, boulevard Cavendish, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q.2024, ch. 2). Dossier - 1253751022

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA25 170188 a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 4 août 2025 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **20 août 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* (R.L.R.Q., c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise, en vertu des dispositions de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (2024, c. 2), à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 étages, destiné à du logement abordable ou social, pour l'immeuble situé au 6470 à 6490, rue Sherbrooke O / 3383, boulevard Cavendish.

QUE ce projet de résolution vise le territoire d'application suivant :



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 n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

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 règlement. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec nous par courriel au greffe.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 suit : [Assemblée publique de consultation - 20 août 2025](#).

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 12 août 2025.

La secrétaire d'arrondissement substitut

Nadia Sofia MATOS FERNANDES

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

Séance ordinaire du lundi 4 août 2025

Résolution: CA25 170188

PROJET DE RÉSOLUTION - ARTICLE 93 - 6470 À 6490, RUE SHERBROOKE O. / 3383, BOULEVARD CAVENDISH

ATTENDU QUE le projet est conforme aux balises d'encadrement adoptées par le conseil municipal et à la politique locale adoptée par le conseil d'arrondissement en matière d'accélération;

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Despina Sourias

D'adopter le projet de résolution approuvant la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 étages, destiné à du logement abordable ou social, pour l'immeuble situé au 6470 à 6490, rue Sherbrooke O / 3383, boulevard Cavendish, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q.2024, ch. 2) et mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation sur ce projet de résolution.

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété située au 6470 à 6490, rue Sherbrooke O / 3383, boulevard Cavendish, correspondant au lot 3 324 257 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 de logements sociaux ou abordables, ainsi que les travaux d'aménagement associés, sont autorisés conformément aux conditions énoncées à la présente résolution.

3. À cette fin, il est 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 9, paragraphe 1° afin de déroger à la hauteur en mètres et en étages maximale prescrite;
2. à l'article 34 afin de déroger à la densité maximale prescrite;

3. à l'article 6.8 afin de déroger à la disposition particulière 4 de la grille des usages et spécifications pour la zone 0869 et de permettre l'occupation partielle du rez-de-chaussée par un usage de la famille habitation;

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

CHAPITRE III

CONDITIONS

SECTION 1

CONDITION RELATIVE AUX LOGEMENTS SOCIAUX OU ABORDABLES

4. La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect de la condition suivante :

1. 100 % de la superficie résidentielle du projet vise la réalisation de logements sociaux ou abordables, tel que défini dans le Règlement 20-041 visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.

SECTION 2

CONDITIONS RELATIVES AU CADRE BÂTI

5. La construction d'un bâtiment doit respecter les conditions suivantes:

1. la hauteur maximale est de 8 étages et de 26 m.
2. la densité maximale est de 5.2.

SECTION 3

CONDITIONS RELATIVES AUX USAGES

6. Le bâtiment doit minimalement comprendre un établissement commercial ou communautaire au rez-de-chaussée.

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 du chantier proposant, le cas échéant, des mesures permettant de réduire les nuisances.

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION ET NULLITÉ

8. 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 36 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution et les travaux de construction et d'aménagement doivent être complétés dans le délai de validité du permis ou de son renouvellement. À défaut, l'autorisation prévue à la présente résolution est nulle et sans effet.

9. Toute contravention à la présente résolution entraîne sa caducité et sa nullité.

ANNEXE A

Territoire d'application

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.05 1253751022

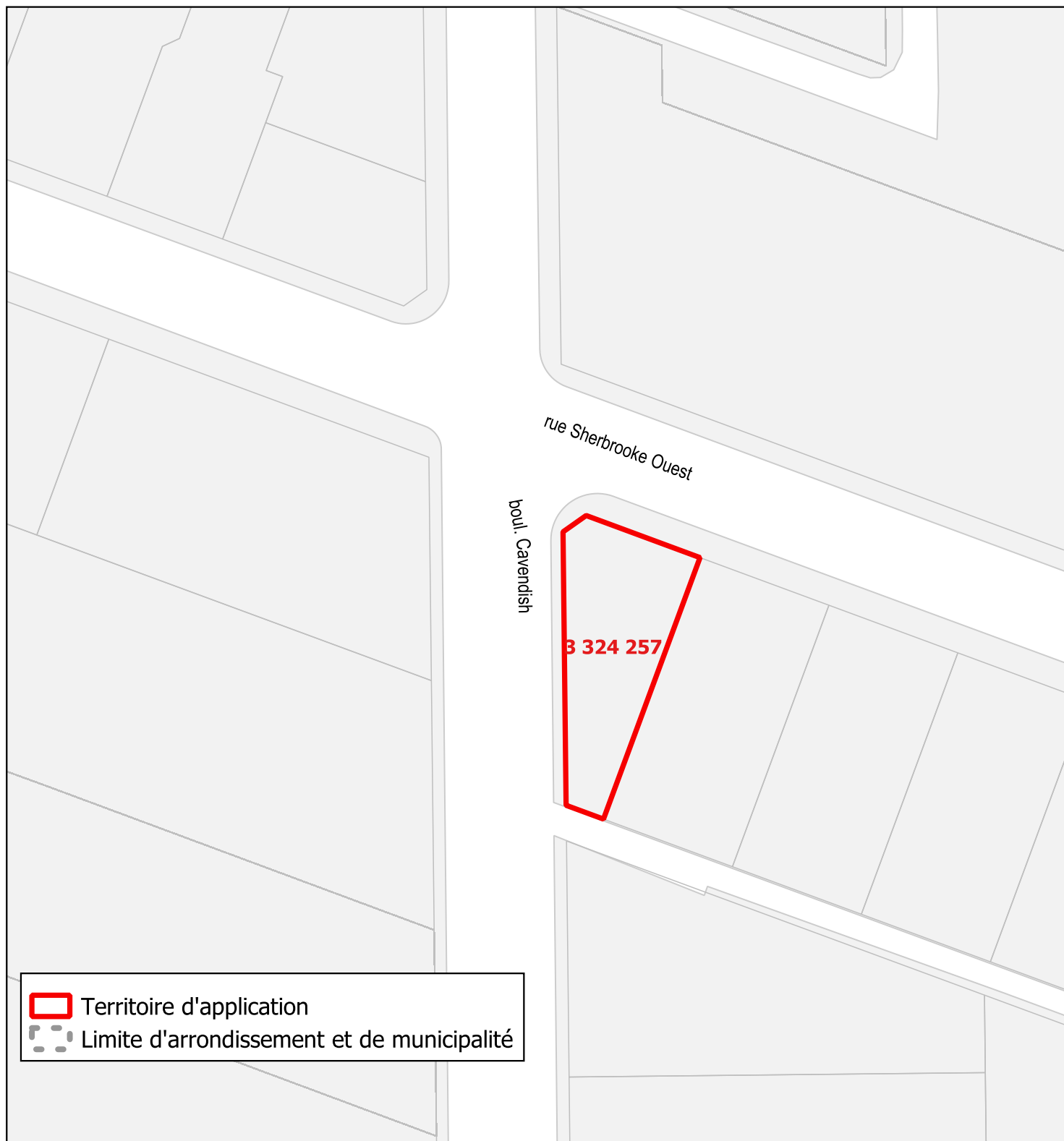
Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 août 2025

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1253751022



Identification		Numéro de dossier : 1253751022
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 étages, destiné à du logement abordable ou social, pour l'immeuble situé au 6470 à 6490, rue Sherbrooke O / 3383, boulevard Cavendish, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q.2024, ch. 2) - dossier relatif à la demande 3003561348.	

Contenu

Contexte

Une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 étages, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 7 juillet 2025.

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 et à la densité maximale autorisée.

Il est admissible à la procédure d'autorisation accélérée prévue à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q.2024, ch. 2), notamment car il s'agit d'un projet de construction résidentiel destiné à des logements sociaux ou abordables.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Caractéristique du site

La propriété visée est située sur le lot 3 324 257, à l'intersection sud-est de la rue Sherbrooke ouest et du boulevard Cavendish. Sur ce coté d'ilot de la rue Sherbrooke ouest, le volume des bâtiments varie entre 3 à 22 étages.

Le terrain est vacant et clôturé. Seulement une portion des fondations est encore présente sur le site. Le bâtiment d'origine a été démoli en 2019 par un ordre de démolition émis par l'Arrondissement basé sur un rapport d'ingénieur qui a constaté que la structure était en mauvaise état.

Le site est situé à proximité de plusieurs commerces de proximité tel qu'une épicerie (Provigo), une pharmacie (Pharmaprix), un centre de conditionnement physique (Énergie Cardio) de plusieurs restaurants de quartier, d'écoles, d'université, etc..

Le projet

Le projet consiste à construire un bâtiment de 8 étages sur le lot 3 324 257, destiné à accueillir 70 logements abordables ou sociaux. Le projet serait réalisé à l'aide du Programme d'habitation de logements abordable du Québec (PHAQ). À cet égard, le nombre de logements pourrait varier en fonction des subventions supplémentaires qui pourraient être accordées à l'organisme qui réalisera le projet. La superficie d'aire de plancher brute serait d'environ 4 306 m² (COS de 5).

Implantation

Situé sur un lot de coin triangulaire, le site présente plusieurs défis d'implantation dont un terrain de faible dimension et ayant une pente prononcée vers le sud, sur le boulevard Cavendish. Toutefois, ces contraintes donnent une singularité et une identité unique au bâtiment proposé. L'implantation proposée vise à respecter l'alignement des bâtiments voisins.

Architecture

Le concept architectural vise à réaliser un bâtiment de 8 étages. En résumé, la composition du bâtiment se définit comme suit :

- un taux d'implantation de 60% ;
- utilisation de maçonnerie et de panneaux architecturaux métalliques ;
- création de cour protégée privative et éclairée en façade latérale ;
- l'aménagement d'un parvis en coin de rue ;
- un toit terrasse (toit vert) au 6e étage ;
- le nouveau bâtiment résidentiel permettra l'évolution du cadre bâti et contribuera au dynamisme des commerces du quartier.
- des entrées distinctes pour le local communautaire ou commercial et pour les logements sont situées sur la rue Sherbrooke Ouest.

Aménagement extérieur

Le terrain est présentement vacant et en friche avec la présence partielle des murs de fondation. Le projet doit fournir un taux de verdissement de 25% combiné de plantation en pleine terre et sur une partie de la toiture. On prévoit également la plantation de 4 arbres au périmètre du terrain.

Il est important de noter que la demande de permis serait assujettie à une révision architecturale, en fonction du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (RCA22 17379).

Impact sur la circulation et le stationnement dans le secteur

Le projet ne prévoit aucune aire de stationnement pour véhicules motorisés.

Le projet rencontre les exigences en matière de stationnement pour vélos, selon les paramètres d'urbanisme suivants;

- 1 unité de stationnement pour vélo / 70 m² de superficie de plancher ;
- au moins 50 % de ce nombre doit se trouver à l'intérieur du bâtiment ;
- au moins 20 % de celui-ci doit être aménagé à l'extérieur.

À cet égard, la piste cyclable du boulevard de Maisonneuve est située à moins de 300 m du projet; celle-ci mène directement au centre-ville et se connecte au reste du réseau cyclable métropolitain. On retrouve également deux stations BIXI à proximité. La première située dans le parc Benny, à l'intersection Benny / de Monkland, et la deuxième à l'intersection des rues Sherbrooke / Benny.

De plus, le site est bien desservi en transport collectif, ce qui contribue à réduire le nombre de déplacements automobiles générés par le projet. Le site est situé directement en face d'une ligne fréquente de bus, soit la 105 qui passe à chaque 9 minutes et fait le trajet direct vers la station de métro et de train de banlieue Vendôme, donnant accès à une variété d'options en transports en commun.

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 immeubles voisins.

Solstice d'été (juin)

L'ombre produite par le nouveau bâtiment est projetée principalement sur le domaine public (rue Sherbrooke O. et boulevard Cavendish). À partir de 15h, l'ombre produite sera projetée sur le bâtiment voisin situé à l'est de la propriété (rue Sherbrooke O.).

Solstice d'hiver (décembre)

L'ombre produite par le nouveau bâtiment est projetée principalement sur le domaine public et sur certaines propriétés situées dans la Ville de Côte-Saint-Luc. À partir de 15h, l'ombre produite se confond à l'ombre produite par le bâtiment de 20 étages, situé sur la rue Sherbrooke, à l'ouest du boulevard Cavendish.

Équinoxe (mars et septembre)

L'ombre produite par le nouveau bâtiment est projetée, en avant-midi, principalement sur le domaine public sur le bâtiment voisin situé à l'est de la propriété (rue Sherbrooke O.). À partir de 15h, l'ombre produite se confond à l'ombre produite par le bâtiment de 20 étages, situé sur la rue Sherbrooke, à l'ouest du boulevard Cavendish.

Étude des impacts éoliens

Une étude sur les impacts éoliens a été réalisée pour évaluer l'impact des vents aux périmètres du terrain.

Les résultats indiquent que le développement proposé ne devrait pas avoir d'incidence négative sur le confort des piétons au niveau du sol, ainsi qu'au niveau de la terrasse (pour la saison estivale). Dans l'ensemble et durant l'année, au niveau du sol, l'étude montre que les entrées / sorties du bâtiment devraient être confortables pour que les gens puissent se tenir debout ou se promener dans ces zones.

Les personnes debouts se promenant ou marchant dans ces zones seront confrontées à des brises calmes et douces. Des conditions de vent confortables similaires sont prévues lorsque les gens marchent sur les trottoirs publics et vers ou depuis les stationnements extérieurs, ainsi qu'à l'arrêt de l'autobus.

Pour le parc de détente (pour la saison estivale), le modèle CFD indique que toute cette zone sera confortable pour que les gens puissent s'asseoir, se tenir debout et se promener.

Conformité au plan et règlement d'urbanisme

Le projet répond aux objectifs du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) notamment en matière d'habitation et d'abordabilité, de densité et d'intensification urbaine, 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 PUM 2050	Normes de zonage (01-276) - Zone 0869	Paramètres proposés
HAUTEUR	Niveau d'intensification intermédiaire	14 m	26 m
ÉTAGES	Définie selon un principe de doublement par rapport au cadre bâti existant afin de permettre une évolution des formes bâties adaptées à leur milieu d'insertion.	4 étages	8 étages
DENSITÉ	-	4.5	5.2

USAGES - Spécification 4 (zone 0869)	Mixte (composante résidentielle)	L'usage "Habitation" n'est pas autorisé au rez-de-chaussée	Autoriser l'usage "Habitation" au rez-de-chaussée
---	----------------------------------	--	---

Justification

La direction recommande d'adopter la résolution pour les raisons suivantes:

- Considérant que le projet s'insère dans la stratégie de la Ville en matière de logement conformément au Plan d'urbanisme et de Mobilité 2050, puisqu'il s'agit d'un projet d'intensification résidentielle dans un secteur visé à cette fin;
- Considérant que le projet permettrait de réaliser environ 70 nouvelles unités de logements sociaux ou abordables;
- Considérant que le terrain est actuellement vacant et permettrait de vitaliser le secteur en mettant en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire ;
- Considérant que la propriété est à distance de marche des différents services dans le secteur (épicerie, pharmacie, fruiterie, boucherie, écoles, université, etc.);
- Considérant que le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande de PPCMOI puisqu'il contribue à bonifier la qualité de vie et à rehausser la qualité paysagère et qu'il favorise une transition écologique et la résilience climatique;
- Considérant que lors de sa séance du 16 juillet 2025, le CCU a formulé une recommandation favorable à la présente demande.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Montréal 2030

Voir grille d'analyse en pièce jointe.

Plan stratégique 2023-2030 de l'arrondissement

Ce dossier contribue également à l'atteinte du Plan stratégique 2023-2030 de l'arrondissement;

- Offrir 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.
- 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).

Impact(s) majeur(s)

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 en arrondissement;
- Adoption de la résolution au Conseil d'arrondissement;

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

Dominic BOUCHARD
Annelise CARLE
Clotilde TARDITI

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité
Service de l'urbanisme et de la mobilité
Service de l'habitation

Lecture :

Annelise CARLE, 16 juillet 2025
Dominic BOUCHARD, 16 juillet 2025
Élise BÉLAND, 15 juillet 2025

Responsable du dossier

Dino CREDICO
conseiller(-ere) en aménagement

Tél. : 514-868-4463

Télécop. : -

Endossé par:

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

Tél. : 514-872-1832

Télécop. : 000-0000

Date d'endossement : 2025-07-15 16:27:03

Approbation du Directeur de direction

Samir ADMO
directeur(-trice)-amenag.urbain et serv.
entreprises (arr.)
Tél. : 514-924-6071

Approuvé le : 2025-07-22 12:00

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1253751022