



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PP-147

PPCMOI – avenue Lajoie (lot projeté 6 651 796)

Étudier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), une demande de 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 - dossier relatif à la demande 3003475378.

2025/03/26

Salle du Conseil - 5160, boulevard Décarie RDC

01

MISE EN CONTEXTE

02

ANALYSE DU SITE

03

LE PROJET

04

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES

PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

QU'EST-CE QU'UN PPCMOI?

PPCMOI pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un **I**meuble

C'est une **résolution** du Conseil d'arrondissement qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet **à certaines conditions**

AVANTAGES DE CETTE APPROCHE

Permet d'exiger toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet

Permet d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires

Permet de soumettre le projet à un processus **d'approbation citoyenne**

CHEMINEMENT GÉNÉRAL DU PROJET

1. PROJET PARTICULIER (PPCMOI)*ÉTAPE PRÉSENTEMENT EN COURS*

Le Conseil d'arrondissement détermine les paramètres du projet par résolution suite à une consultation publique et un processus d'approbation citoyenne.

2. APPROBATION DES PLANS (PIIA)

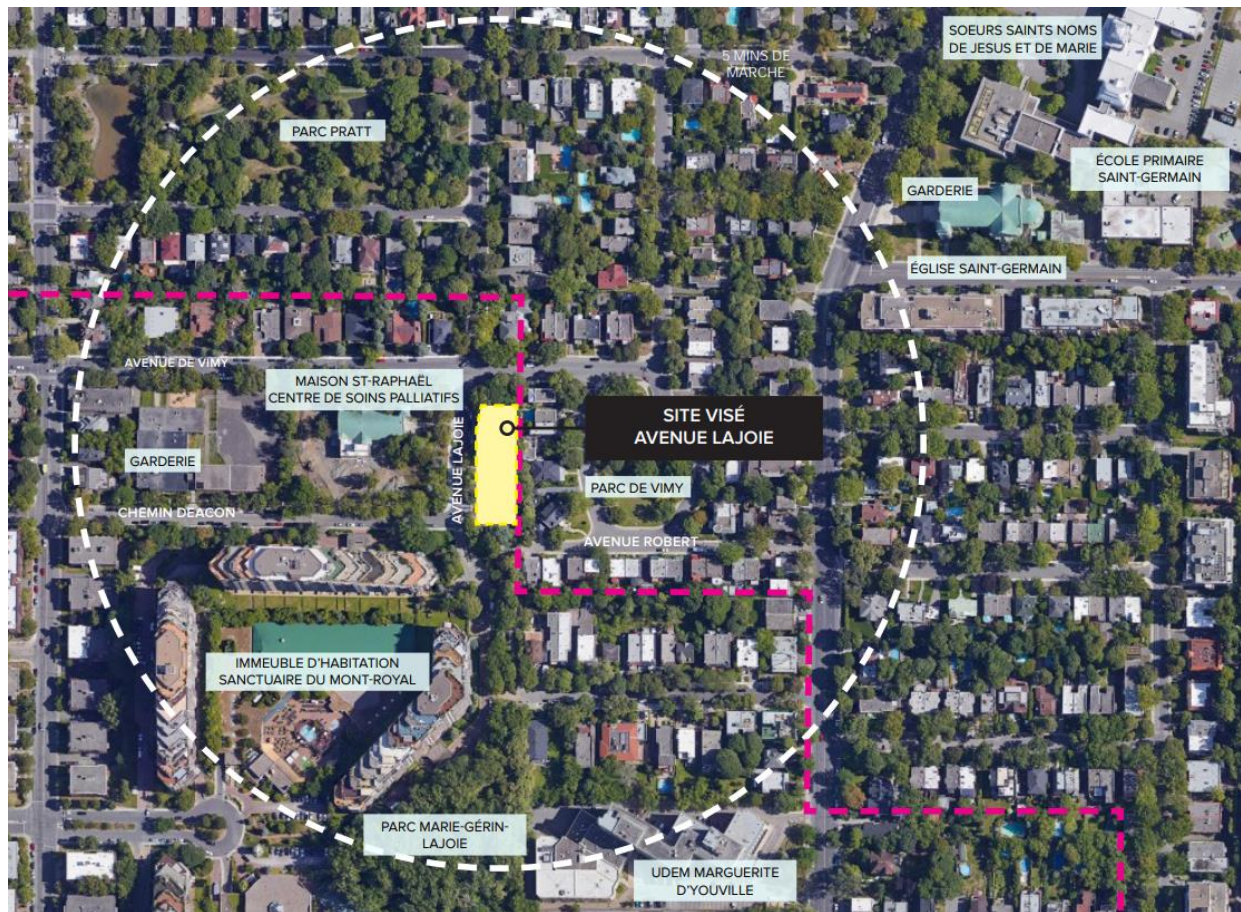
Le comité consultatif d'urbanisme évalue les plans de construction selon les objectifs et les critères d'analyse prévu au PPCMOI, au règlement d'urbanisme et au plan d'implantation et d'intégration architecturale.

3. DÉLIVRANCE DES PERMIS

Les travaux peuvent débuter suite à la délivrance des permis requis.

01 | CONTEXTE

LOCALISATION



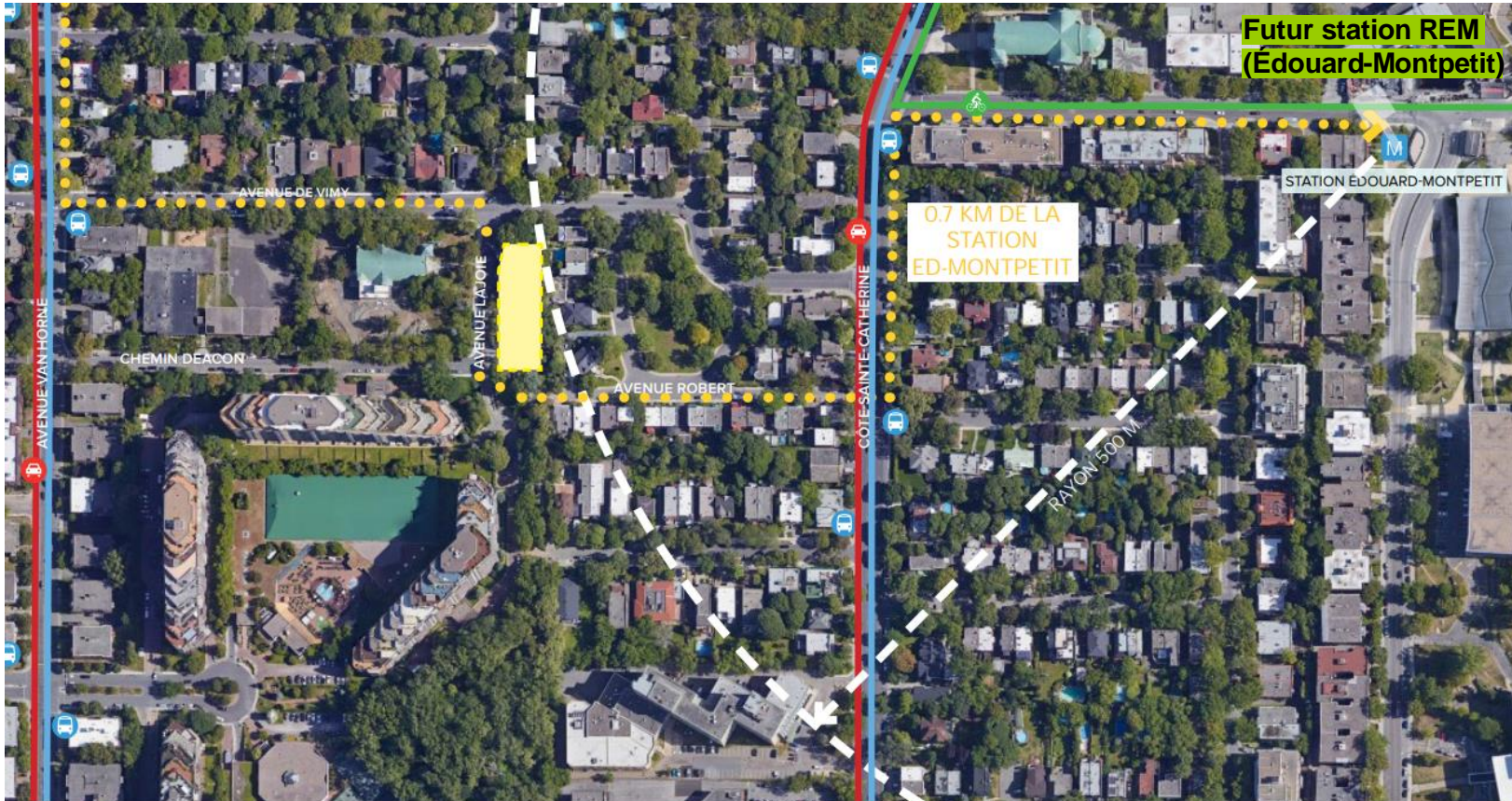
- District Côte-des-Neiges;
- Zone: 0628
- Terrain vacant appartenant aux Œuvres de Charité de l'Archevêque Romain de Montréal;
- Proximité du parc Marie-Guérin-Lajoie, du Sanctuaire et adjacent à l'Arr. Outremont;
- Actuellement stationnement pour la maison St-Raphael.

LOCALISATION



- District Côte-des-Neiges;
- Zone: 0628
- Terrain vacant appartenant aux Œuvres de Charité de l'Archevêque Romain de Montréal;
- Proximité du parc Marie-Guérin-Lajoie, du Sanctuaire et adjacent à l'Arr. Outremont;
- Actuellement stationnement pour la maison St-Raphael.

DÉPLACEMENT



Futur station REM
(Édouard-Montpetit)

STATION ÉDOUARD-MONTPETIT

0.7 KM DE LA
STATION
ED-MONTPETIT

RAYON 500 M



PISTE CYCLABLE



STATION DE MÉTRO

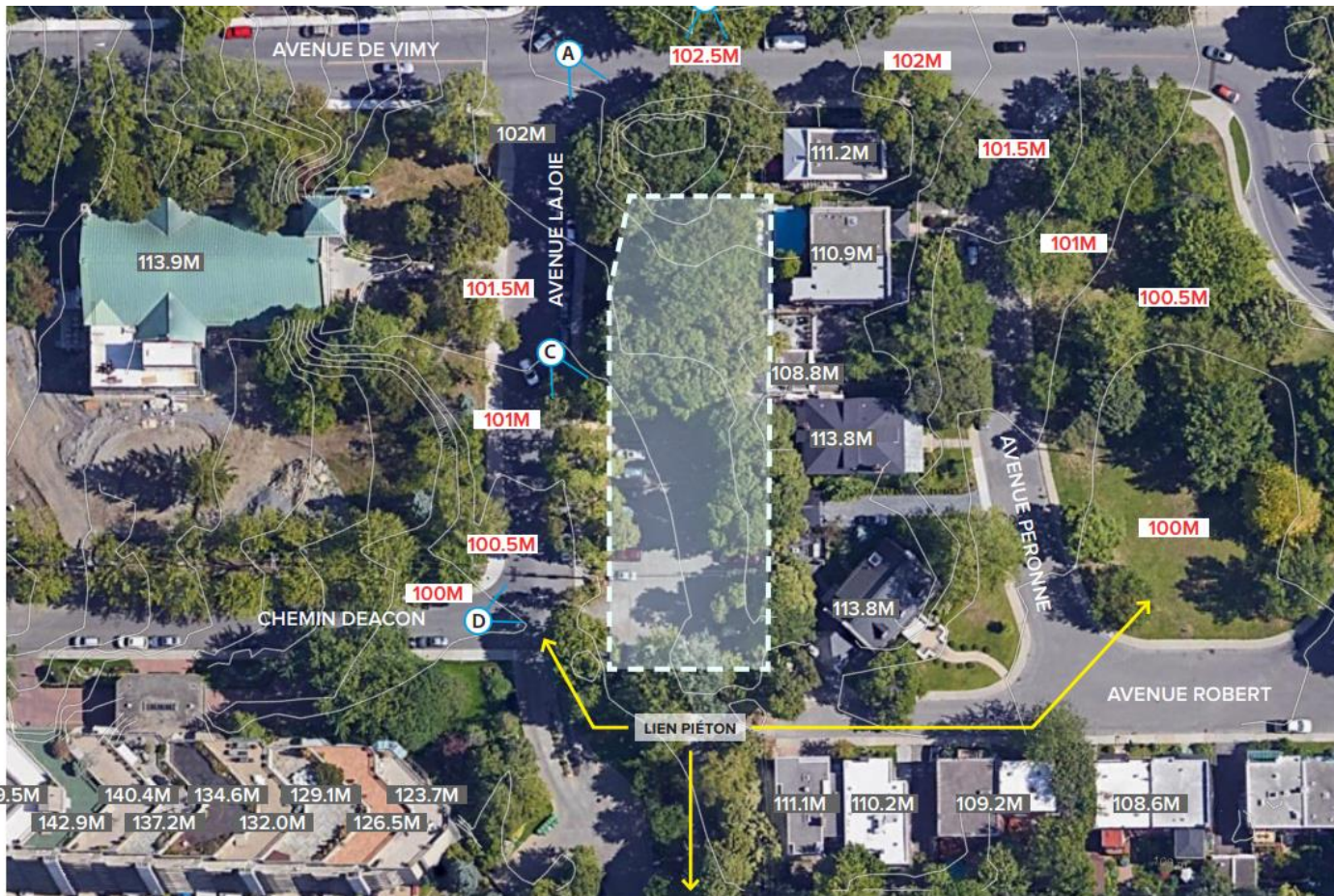


ARRÊTS ET TRAJET D'AUTOBUS



AXE AUTOMOBILE IMPORTANT

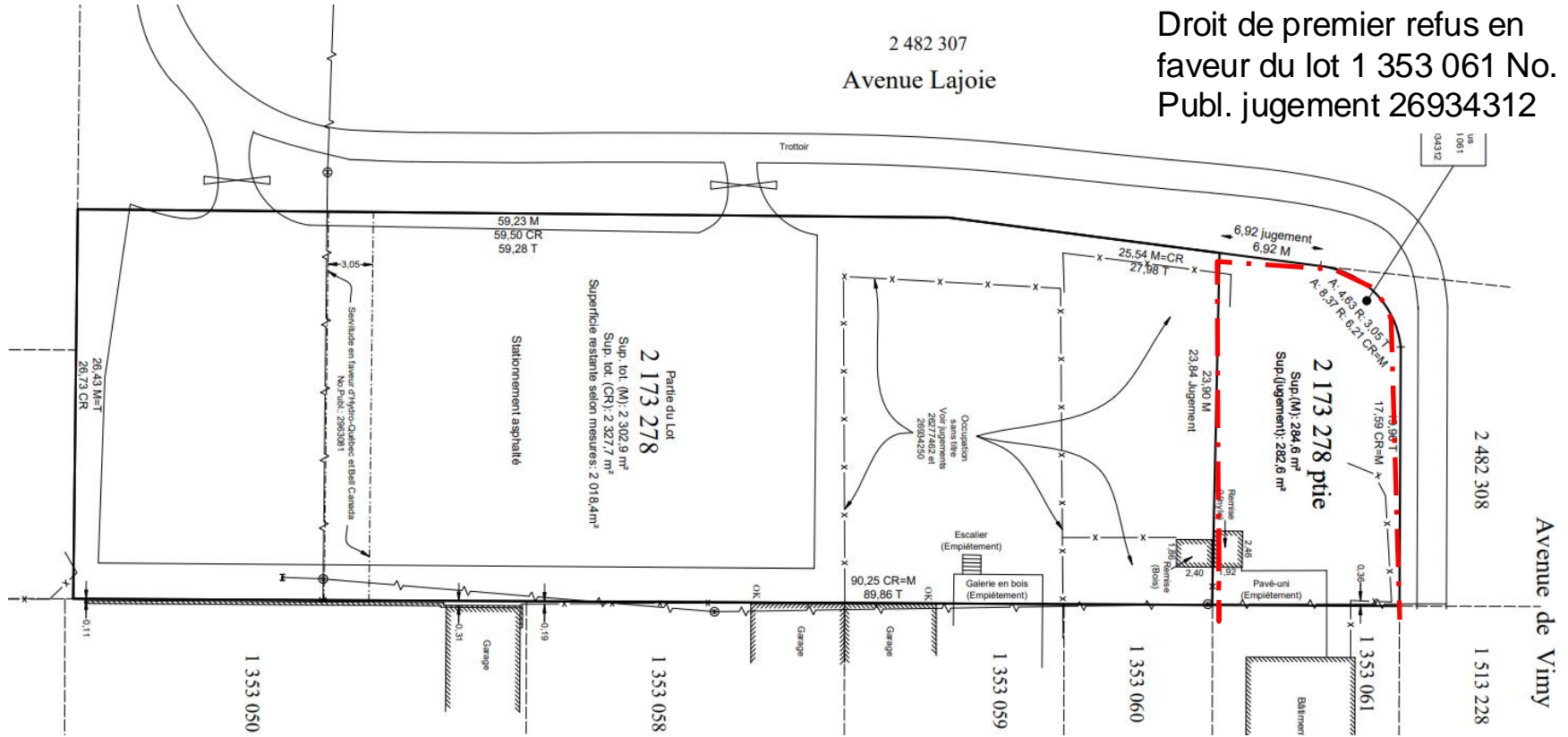
TOPOGRAPHIE



Dénivelé d'environ 2 mètres

CERTIFICAT DE LOCALISATION

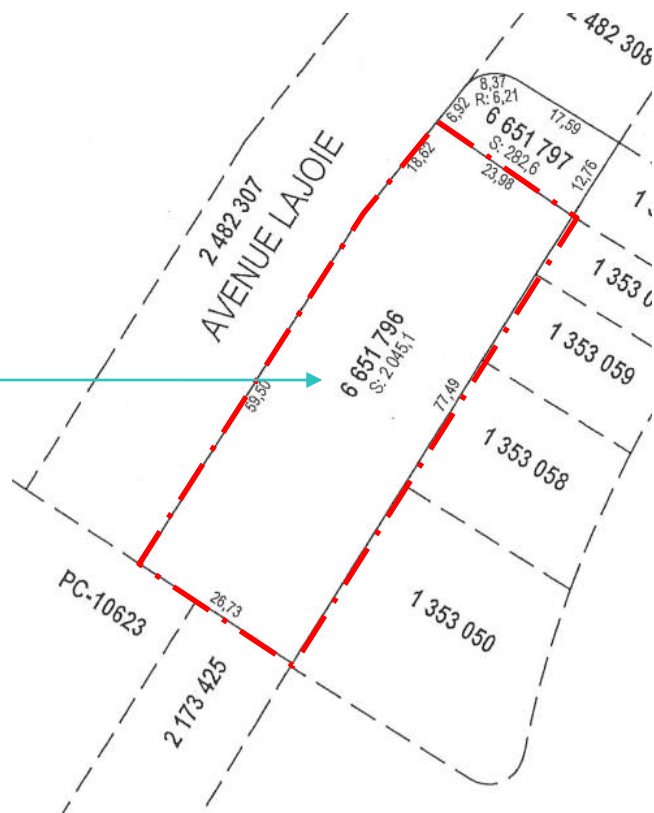
Droit de premier refus en
faveur du lot 1 353 061 No.
Publ. jugement 26934312



CERTIFICAT DE LOCALISATION

Une demande d'opération cadastrale a été effectuée afin de scinder le lot en deux lots distincts.

Numéro de lot projeté: 6 651 796



LE SITE



LE SITE



LE SITE



LE SITE



LE SITE



LE VOISINAGE – LE SANCTUAIRE

SITE DU COMPLEXE LE SANCTUAIRE

Terrain de 100 000 mc où le développeur M. René Lépine a construit un développement de 5 bâtiments résidentiels de 11 à 15 étages dans les années 1983-1987 totalisant 725 unités.

L'image jointe montre en 1949 la présence d'un bâtiment mais les recherches ne nous ont pas permis de savoir quel était son usage. Appartenait-il à la communauté religieuse de l'église St-Raphael d'Archange? Des réponses suivront pour la phase suivante.

Les tracés montrent bien la présence d'un sentier dans le parc Marie-Gérin-Lajoie à la fin des lotissements résidentiels adossant le vaste terrain.



LE VOISINAGE – LA MAISON SAINT-RAPHAEL

RÉPERTOIRE DU PATRIMOINE CULTUREL DU QUÉBEC

Église construite entre 1932 et 1933.

Bâtiment de pierre selon les plans de l'architecte Gratton D. Thompson, son toit est recouvert de cuivre. L'église est léguée par le Archidiocèse de Montréal en 2009 et l'ouverture de la maison a lieu en 2019. La maison de soins palliatifs comprend 178 chambres.

Le site à l'étude est un site disponible. Le coin Est du site possède déjà une canopée.

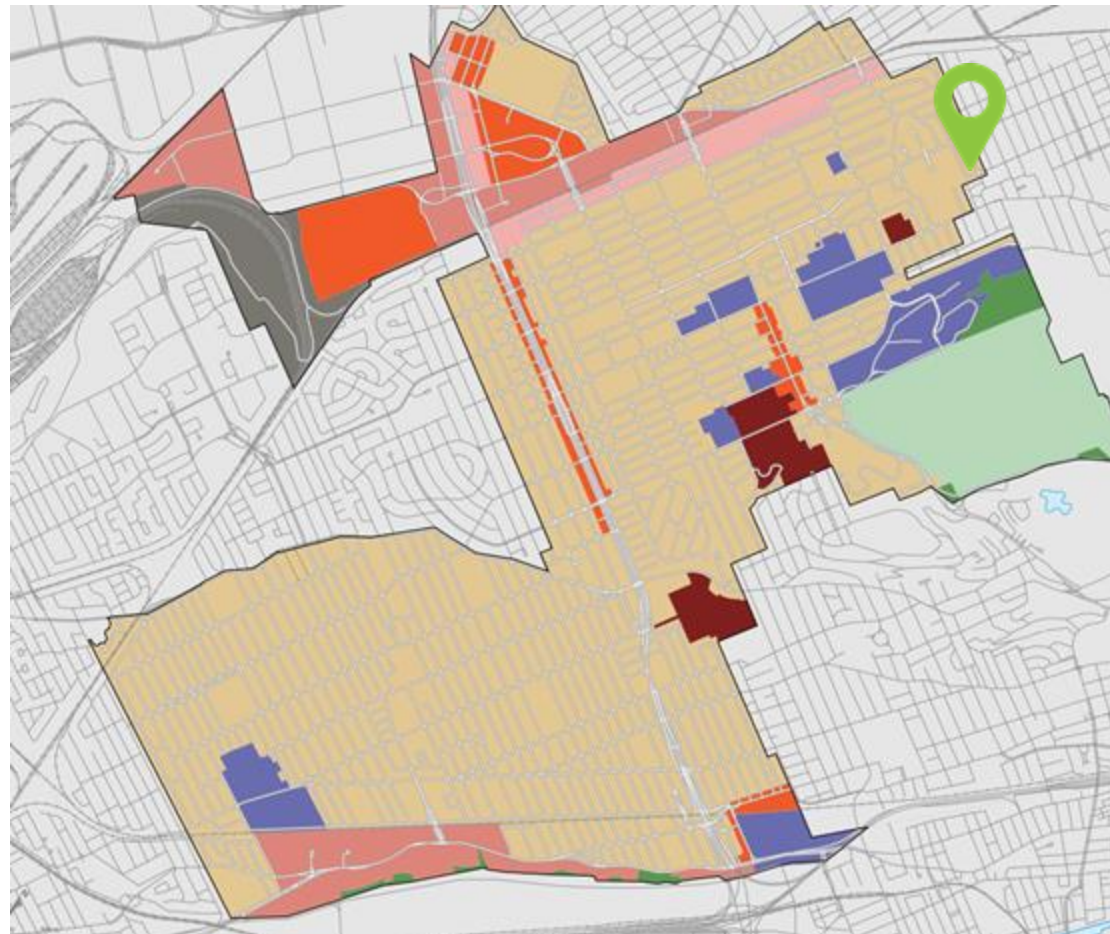
En 1949, la rue de Vimy n'est pas encore construite. L'Église St-Raphael fait front à la front à l'avenue Lajoie.





LE VOISINAGE – MAISONS OUTREMONTaises



PLAN D'URBANISME / ZONAGE - Affectation

**Affectation PU**

	Secteur résidentiel
	Secteur mixte
	Secteur d'activités diversifiées
	Secteur d'emplois
	Grand équipement institutionnel
	Couvent, monastère ou lieu de culte
	Agricole
	Conservation
	Grand espace vert ou parc riverain
	Grande emprise ou grande infrastructure publique

Affectation zonage: E.5 (1) / Équipements culturels, d'hébergement et de santé

- établissement culturel, tels lieu de culte et couvent;
- activités communautaires ou socioculturelles;
- garderie;
- Bibliothèque;
- école préscolaire;
- école spécialisée.

PLAN D'URBANISME



AFFECTATION

Résidentiel

SECTEUR

04-01

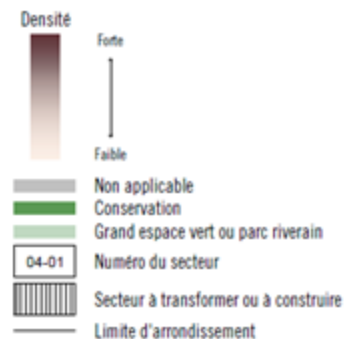
HAUTEUR

2-3 étages

MODE D'IMPLANTATION

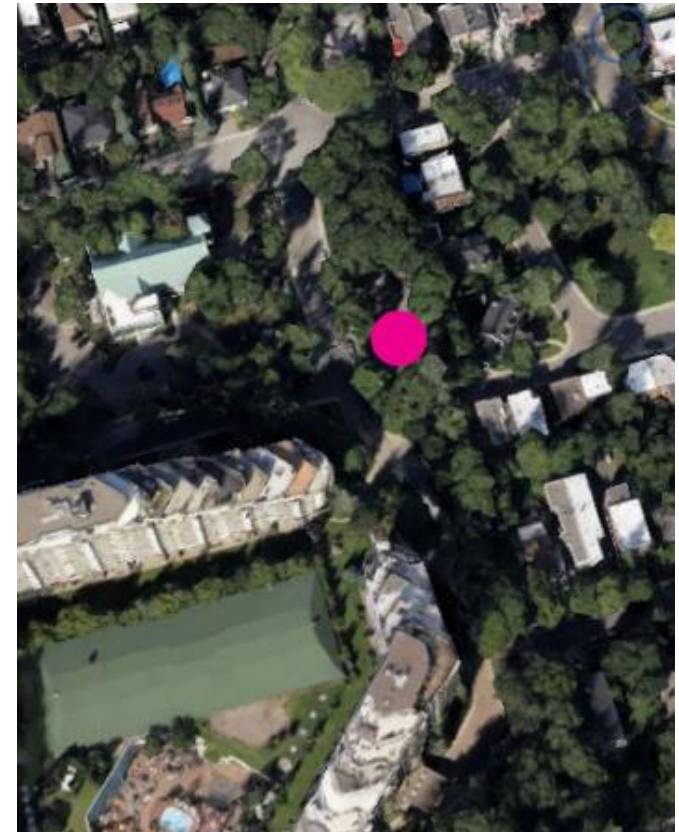
TAUX D'IMPLANTATION

Moyen



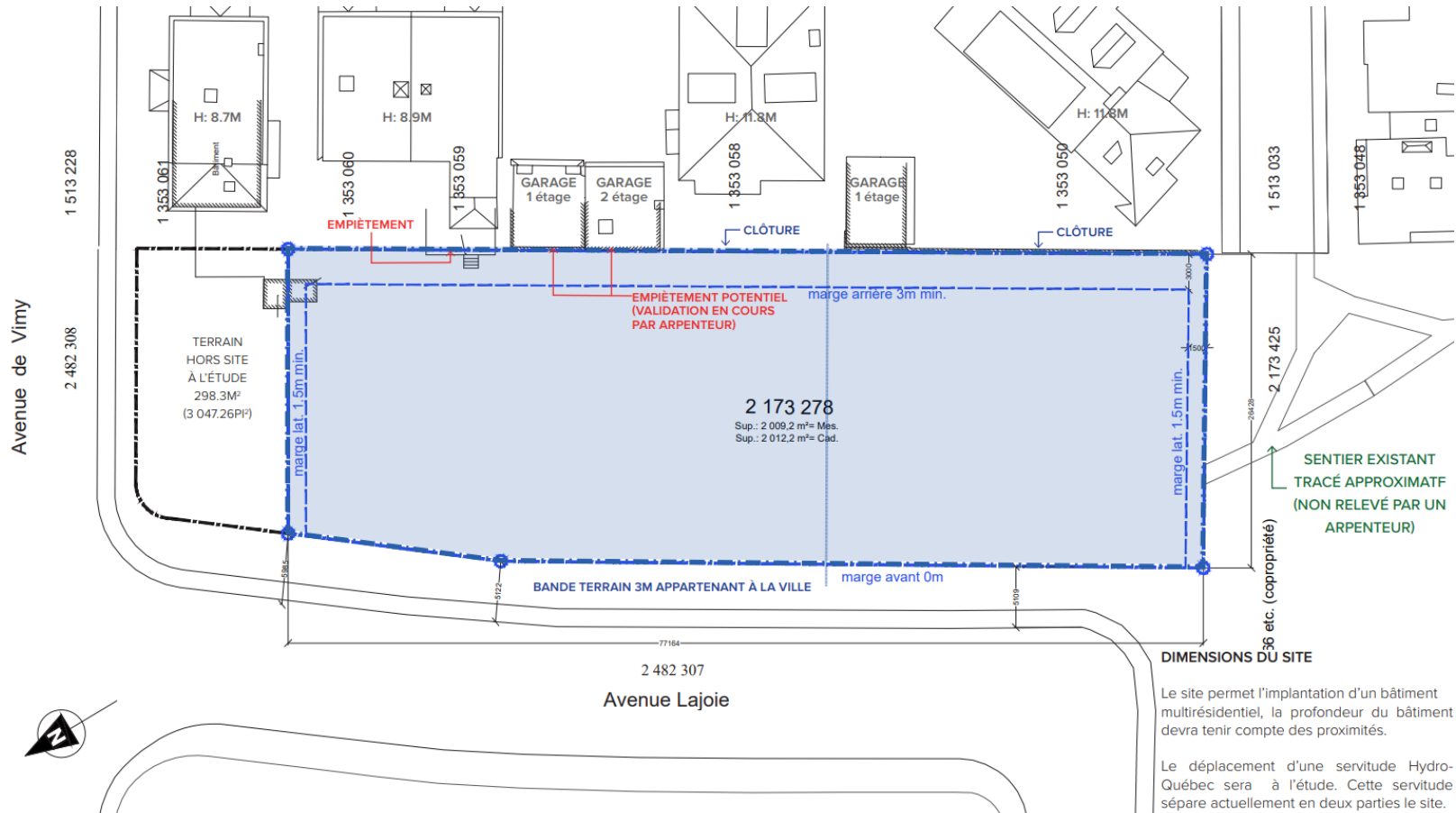
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

Zone :	0628
Usage :	E.5(1) 1. établissement culturel, tels lieu de culte et couvent
Hauteur :	3 étages 12.5 mètres maximum
Mode d'implantation :	Règles d'insertion (PIIA)
Taux d'implantation :	<u>Min: 35 %/ max : 70%</u>
Taux verdissement (pleine terre)	25 % min
Marges requises	-marge avant : N/A -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 3 m
Case stationnement voiture	Max: 1/150m ²
Unité vélo	Min: 1/70 m ²
Secteur significatif :	Non

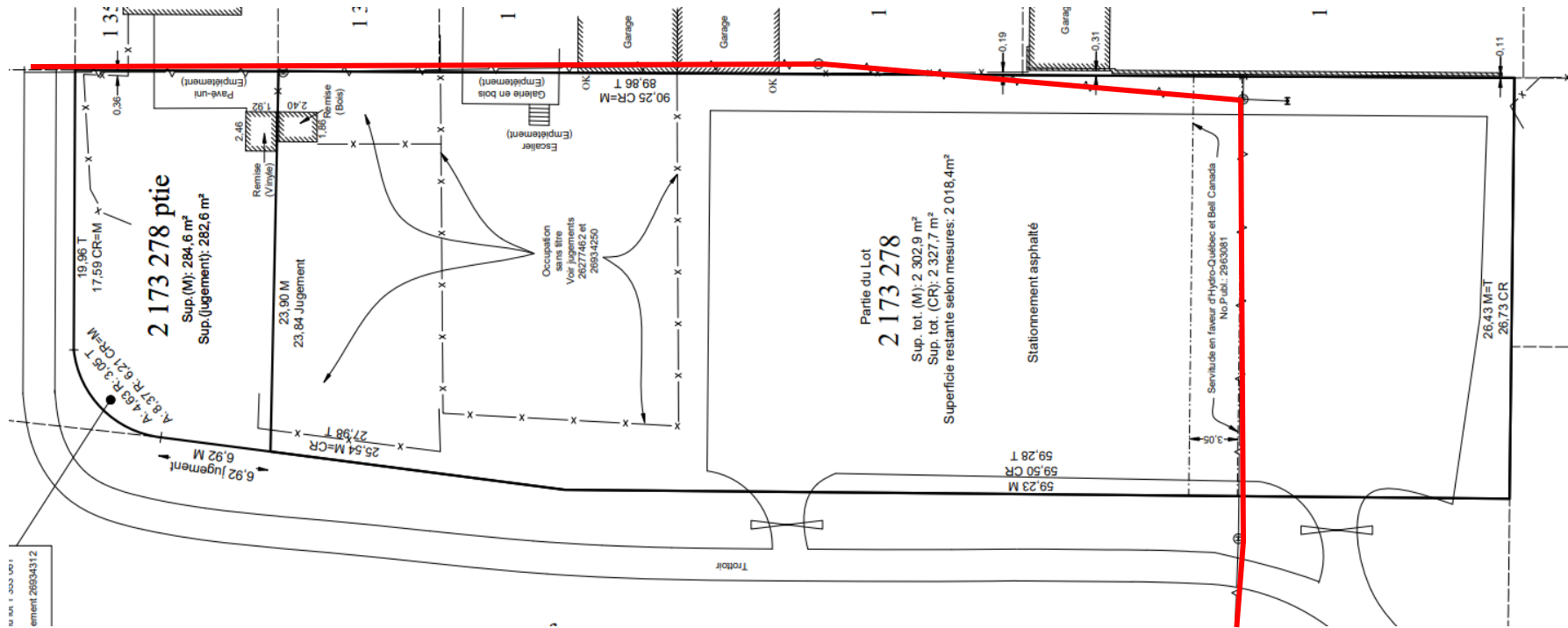


03 | LE PROJET

LES CONTRAINTES - PARC

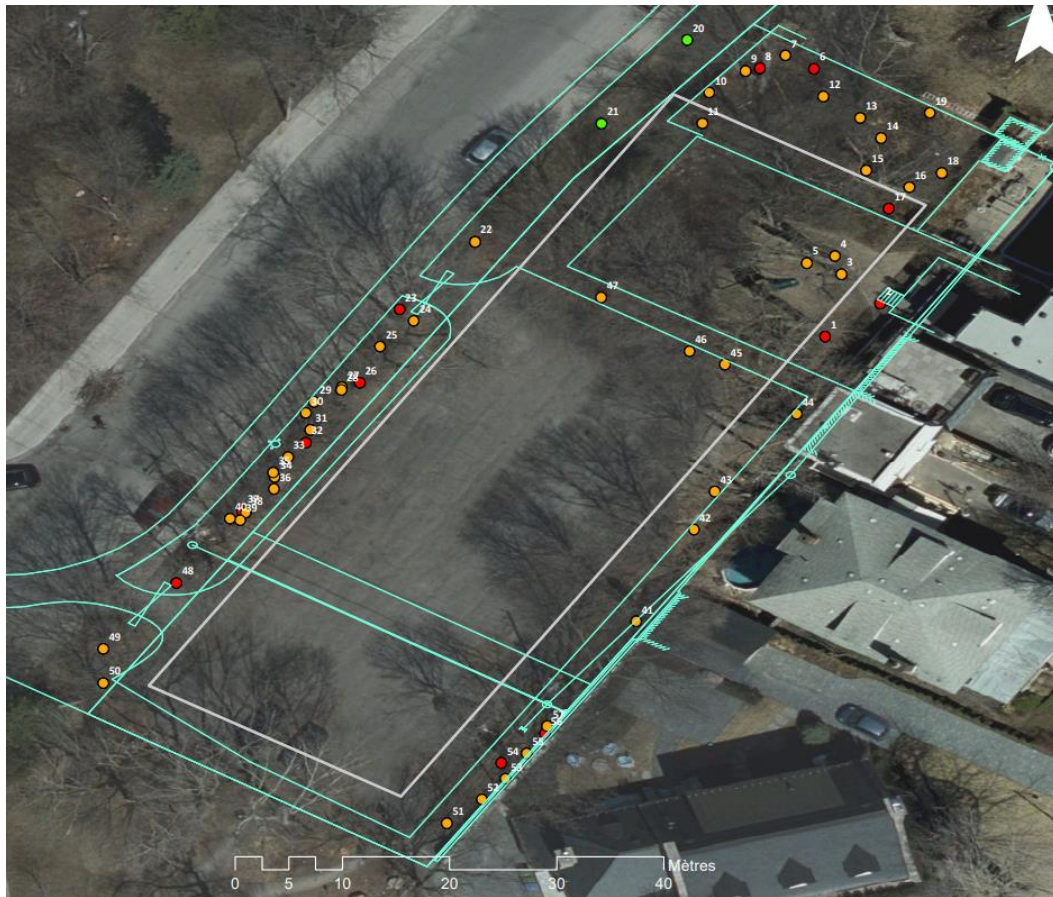


LES CONTRAINTES – Servitude Hydro-Québec et Bell

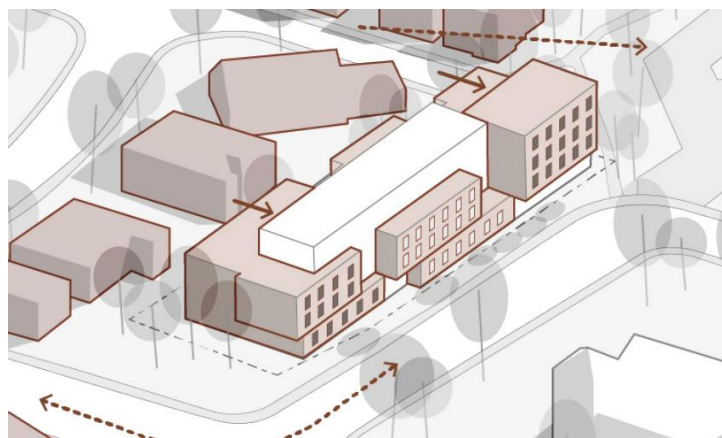
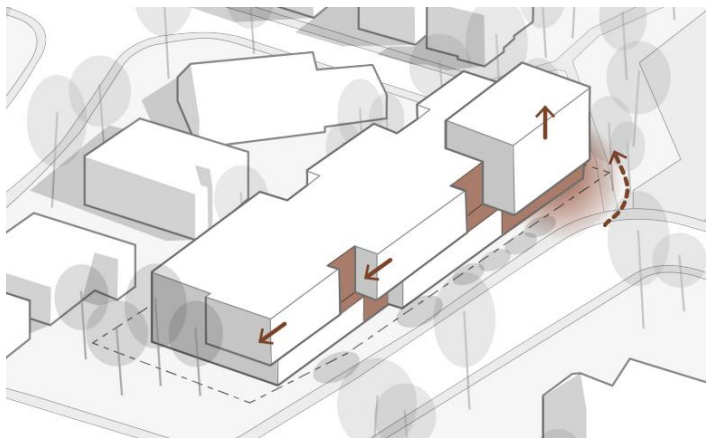
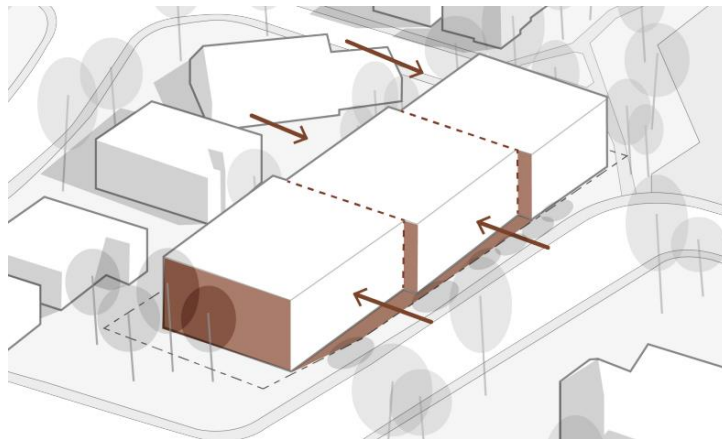
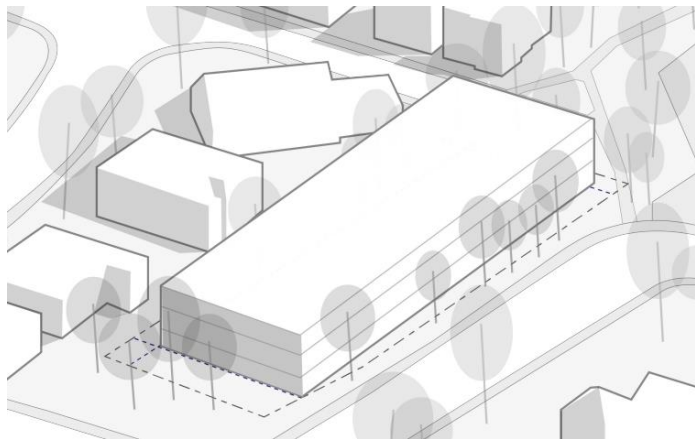


Plan de zonage
 2893/4312

LES CONTRAINTES - ARBRES



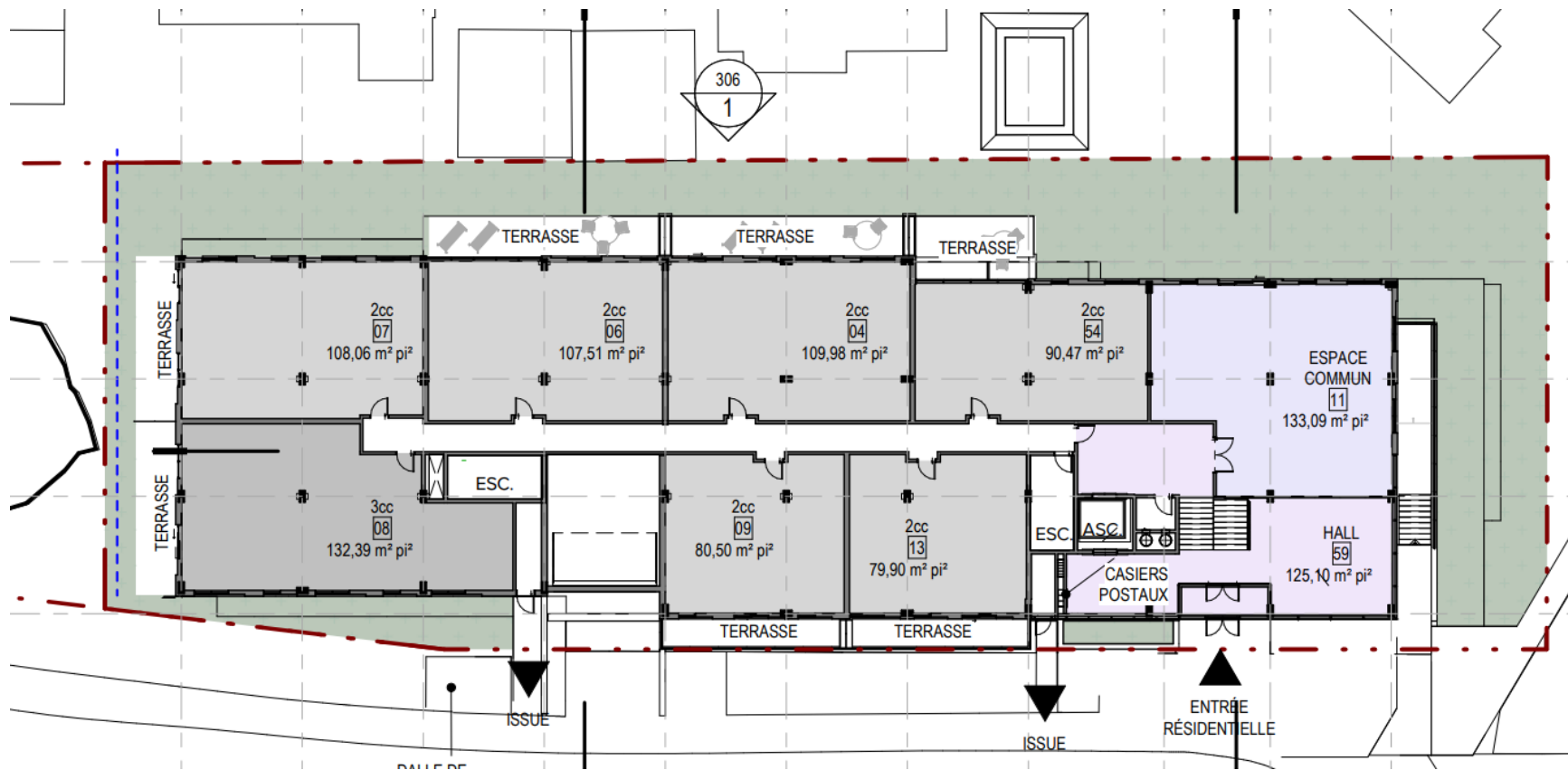
LA DÉMARCHE CONCEPTUELLE



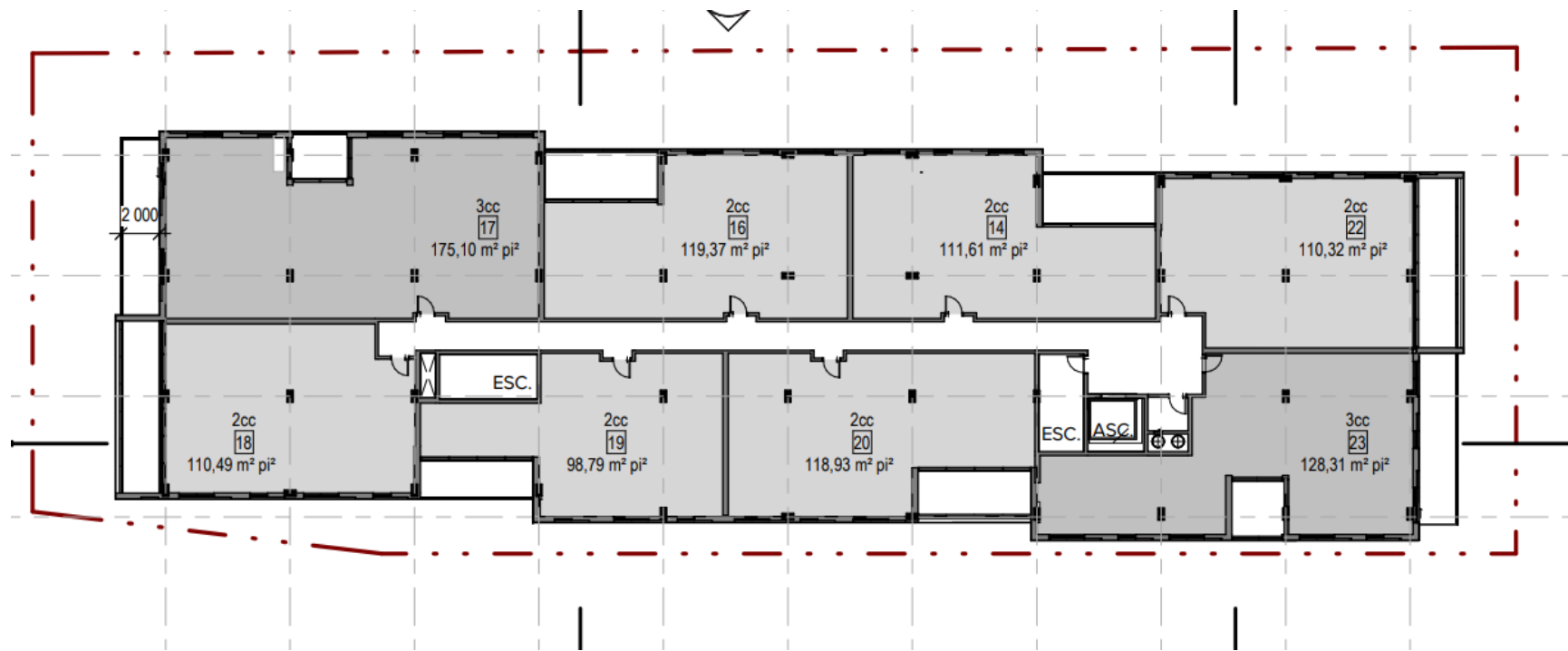
PERSPECTIVE PRINCIPALE



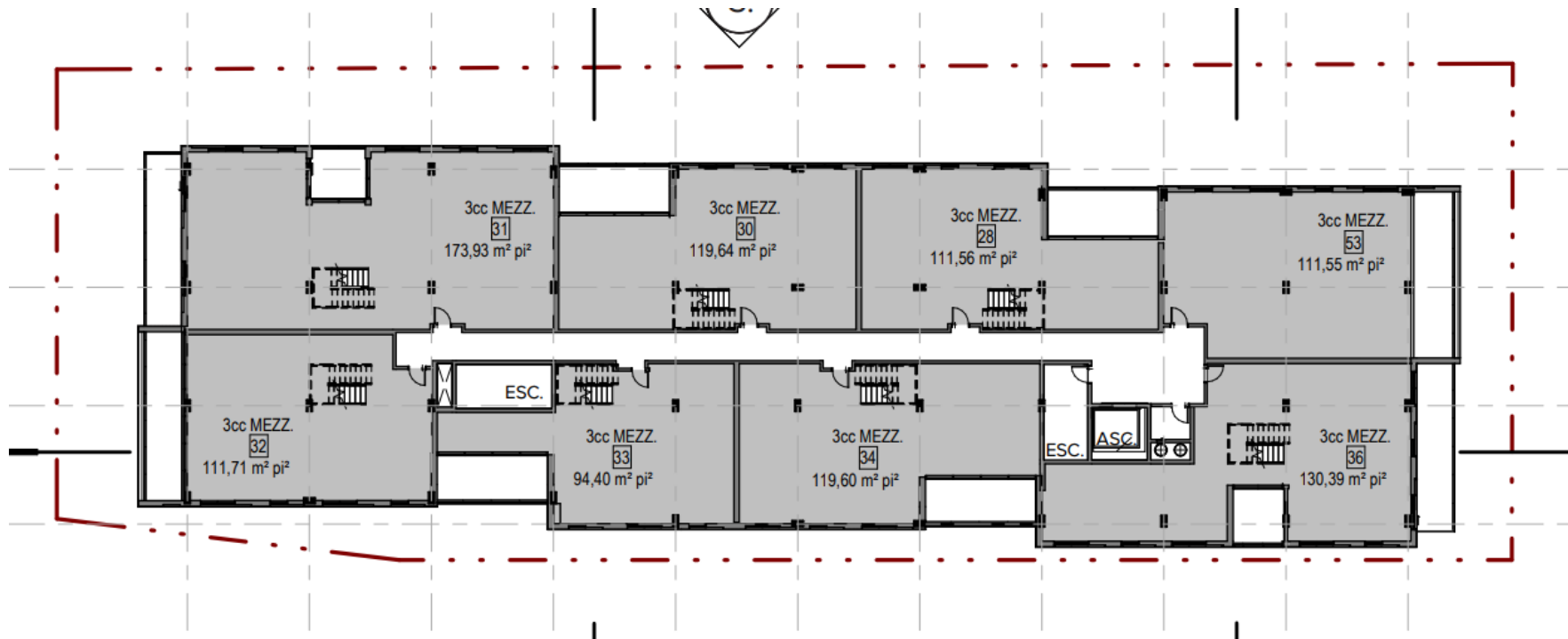
PLAN RDC



Total 23 logements: 12 logements de 2 c.-à-c. (6) / 11 logements de 2 c.-à-c. (2)

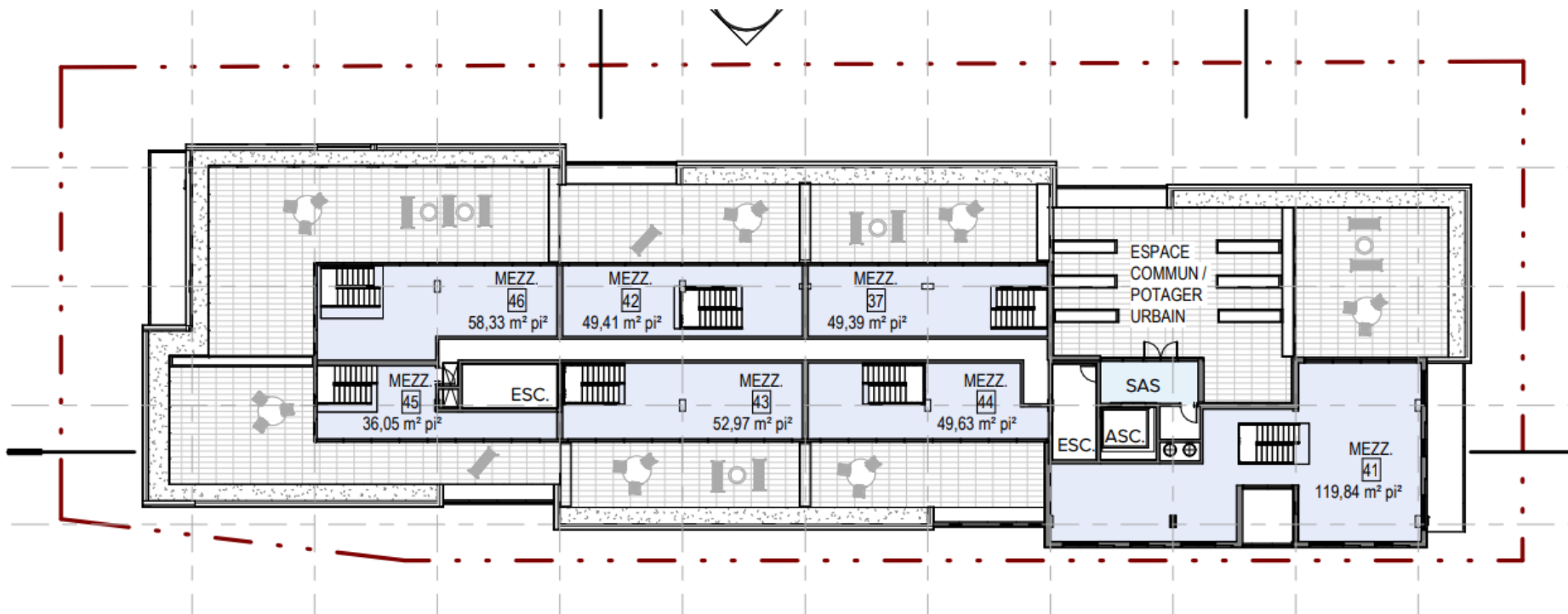
PLAN 2^e ÉTAGE

Total 23 logements: 12 logements de 2 c.-à-c. (6) / 11 logements de 2 c.-à-c. (2)

PLAN 3^e ÉTAGE

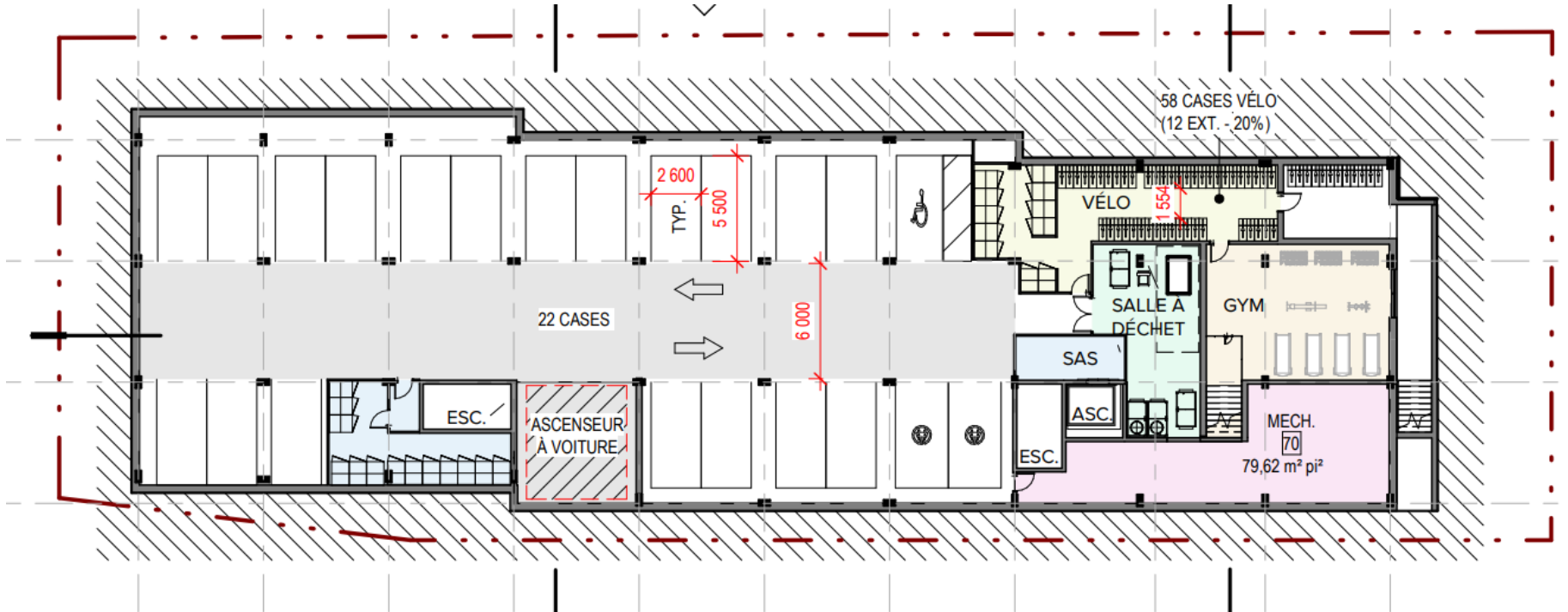
Total 23 logements: 12 logements de 2 c.-à-c. (6) / 11 logements de 2 c.-à-c. (2)

PLAN DU MEZZANINE & TOIT



Mezzanine avec terrasses privées au toit / terrasse commune au toit/ toiture verte

PLAN SOUS-SOL 1



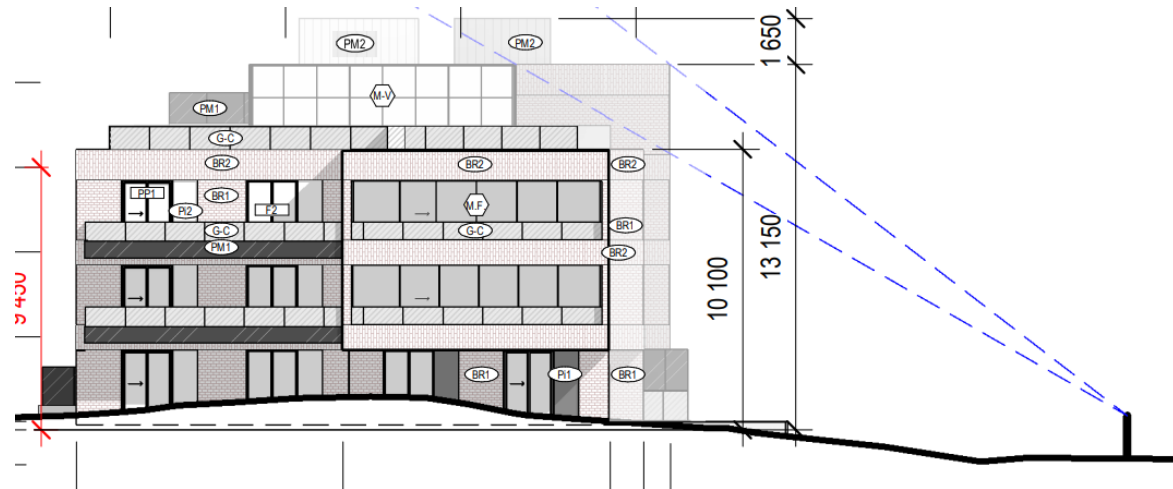
22 cases / Services

ÉLÉVATIONS



ÉLÉVATIONS

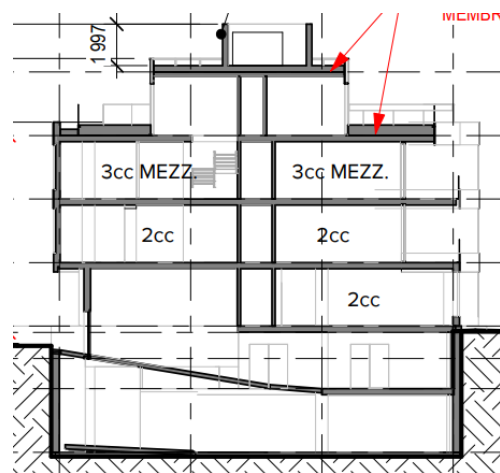
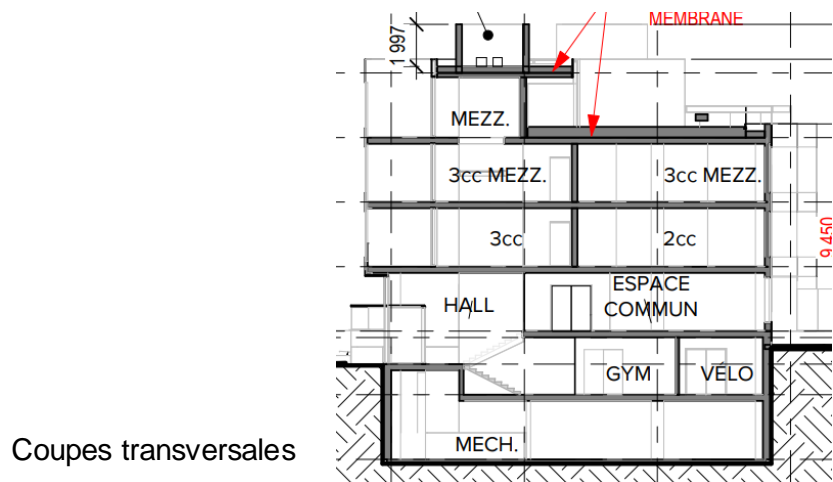
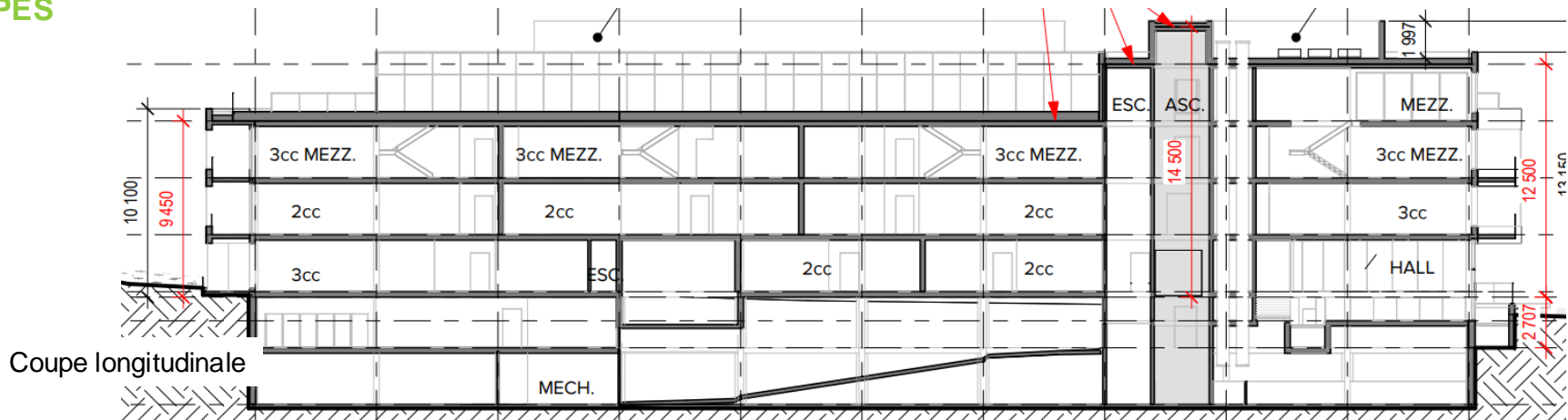
Mur latéral ouest (boisé)



Mur latéral est (parc)

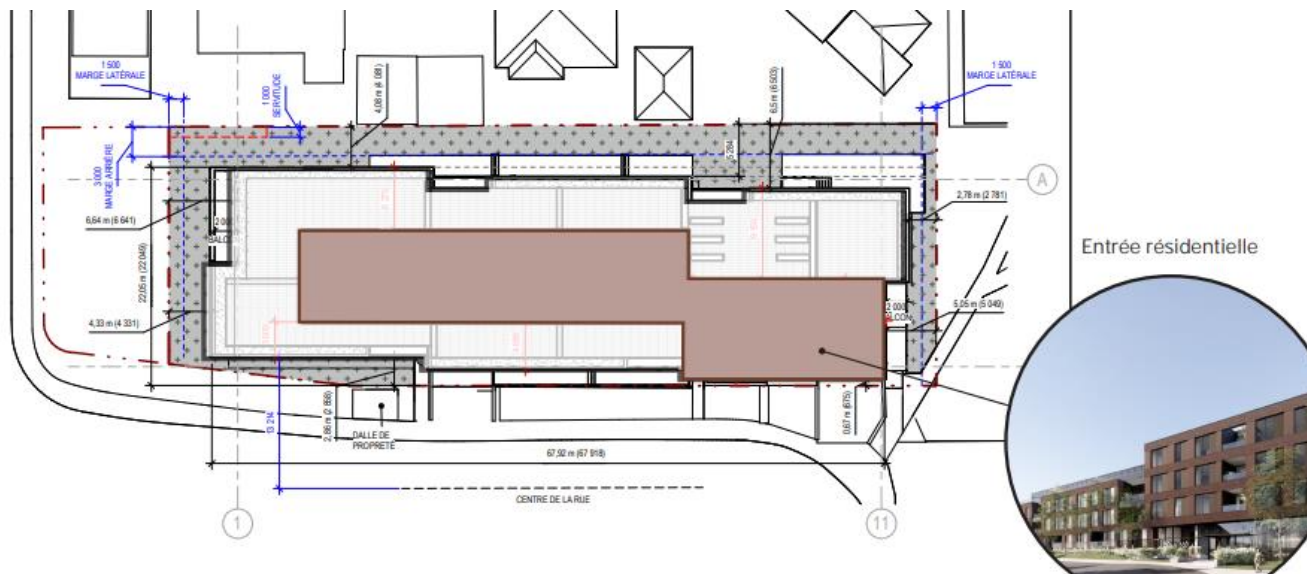
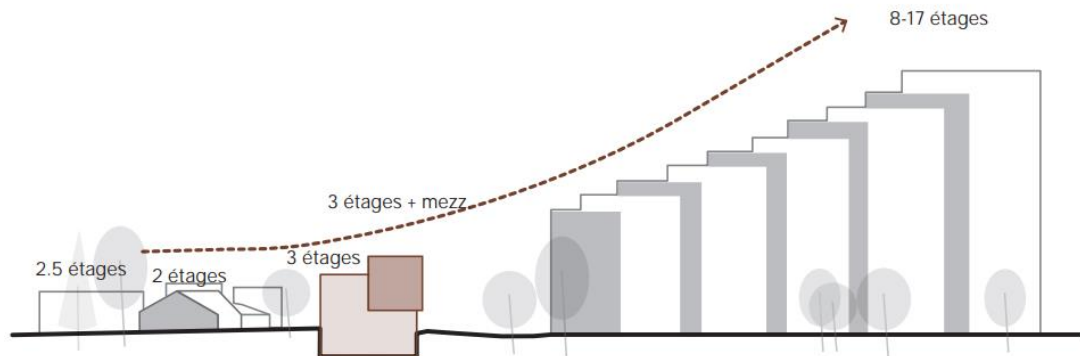


COUPES

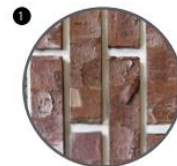


Coupes transversales

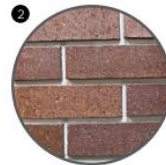
ÉVOLUTION DE LA DENSITÉ



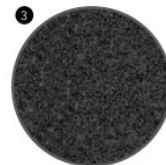
MATÉRIALITÉ



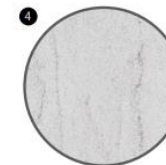
1
BRIQUE D'ARGILE ROUGE
FINI TALOCHÉ
MORTIER AGENCÉ
APPAREILLAGE EN PANERESSE, POSÉE VERTICALEMENT



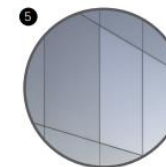
2
BRIQUE D'ARGILE ROUGE
FINI WIRECUT
MORTIER AGENCÉ
APPAREILLAGE EN PANERESSE



3
PAREMENT DE PIERRE NATURELLE NOIR



4
PAREMENT DE PIERRE NATURELLE GRIS-BLANC



5
FAÇADE DE VERRE CLAIR
INDICE DE RÉFLEXION INFÉRIEUR À 20%

MATÉRIALITÉ

Revêtement durable et de qualité

Brique sélectionnée pour ses qualités esthétiques et de sa faible empreinte environnementale en tenant compte du cycle de vie

Linéaire libre avec bris thermiques

Réduction des déperditions thermiques ponctuelles

Solins horizontaux continus

Qualité de la finition accrue

Ornementation dans le travail des détails de brique

Appareillage en paneresses vertical et horizontal

Contraste de texture, fini coupe-fil (Wirecut) et taloché (Artisan)

Périmètre des ouvertures en brick chenferonnées " Bullnose"



PERSPECTIVE



PERSPECTIVE



PERSPECTIVE



PERSPECTIVE



PERSPECTIVE



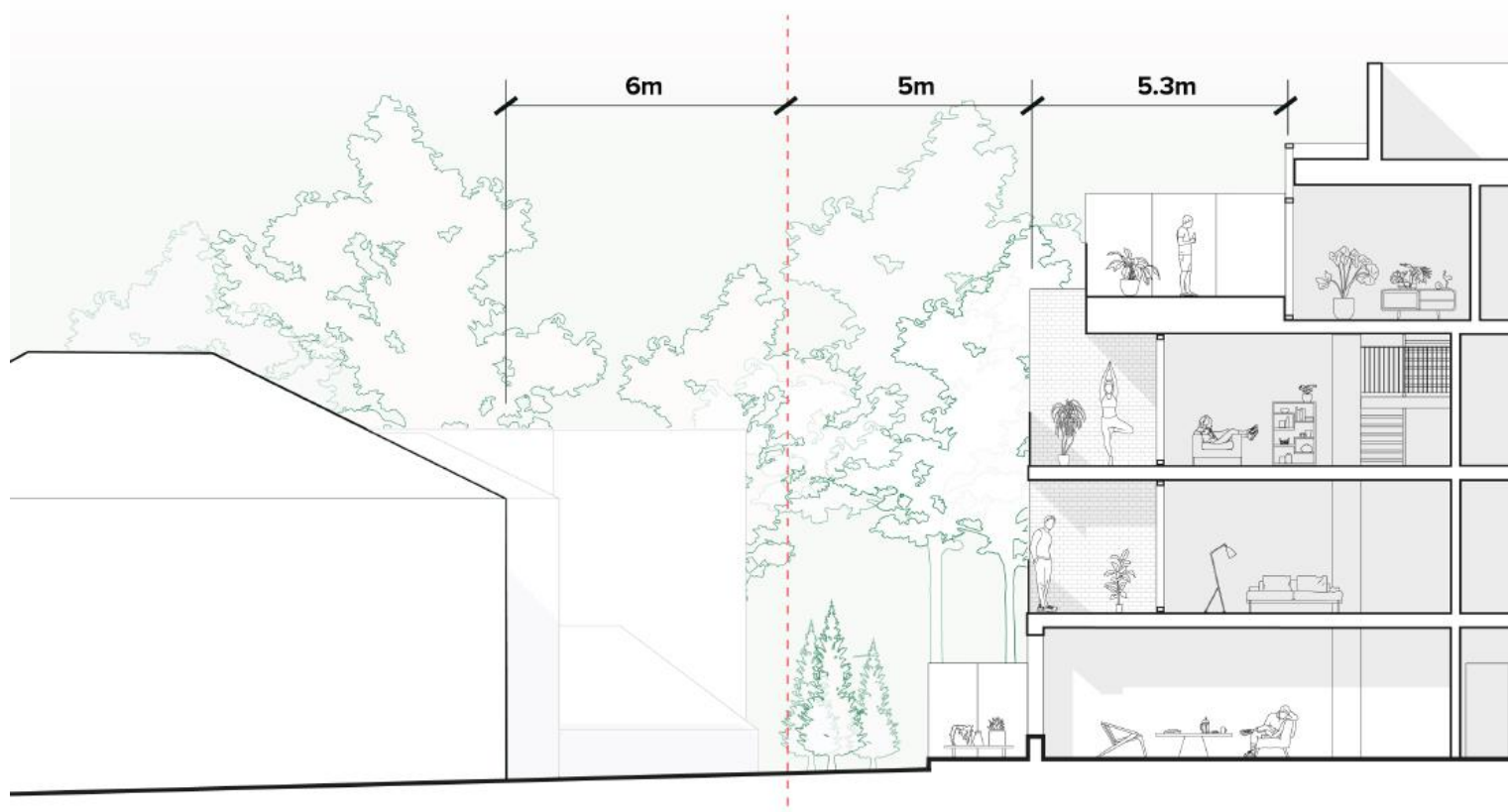
ÉLÉVATION RUE



ÉLÉVATION RUE

Arr. Outremont

Arr. CDN-NDG



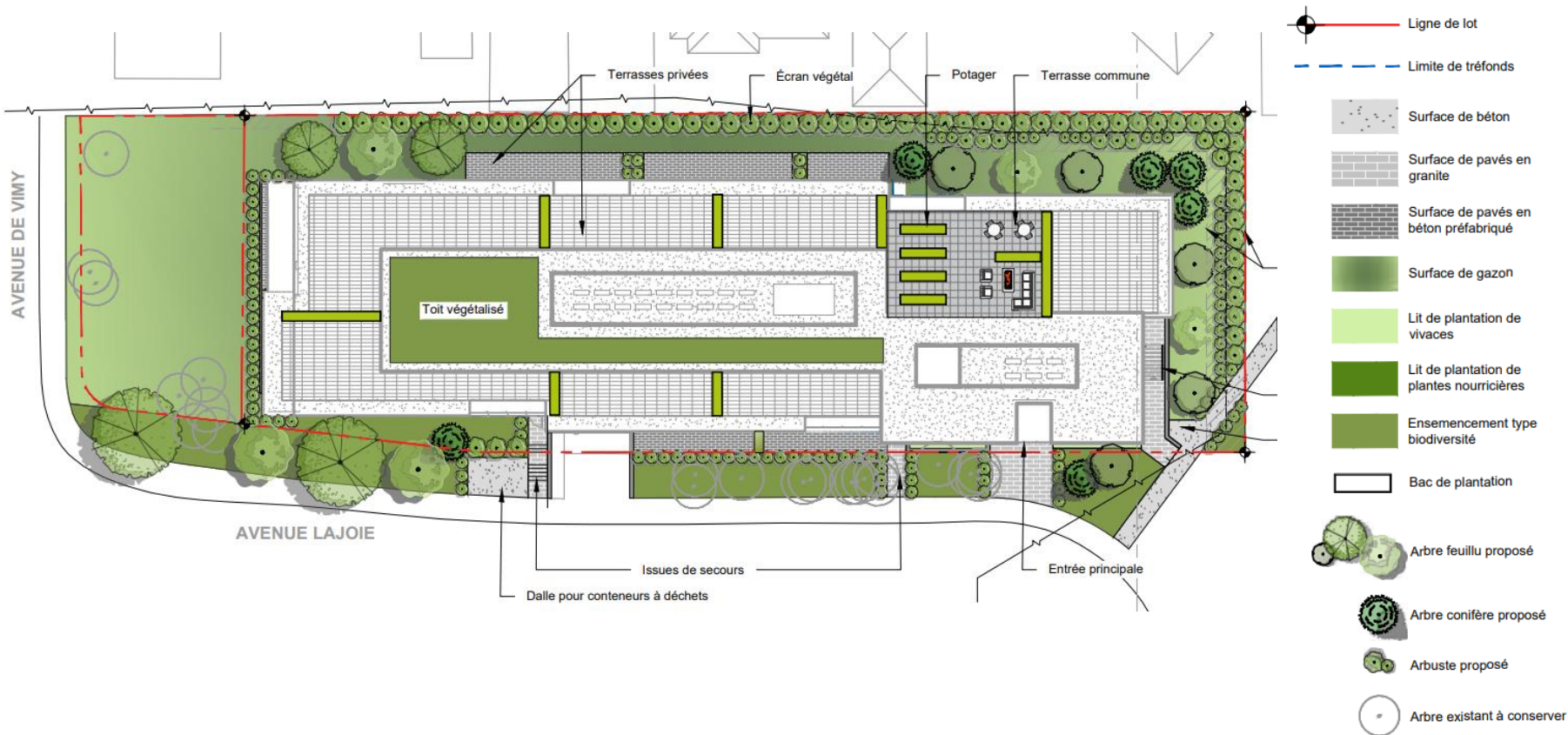
PERSPECTIVE ARRIÈRE



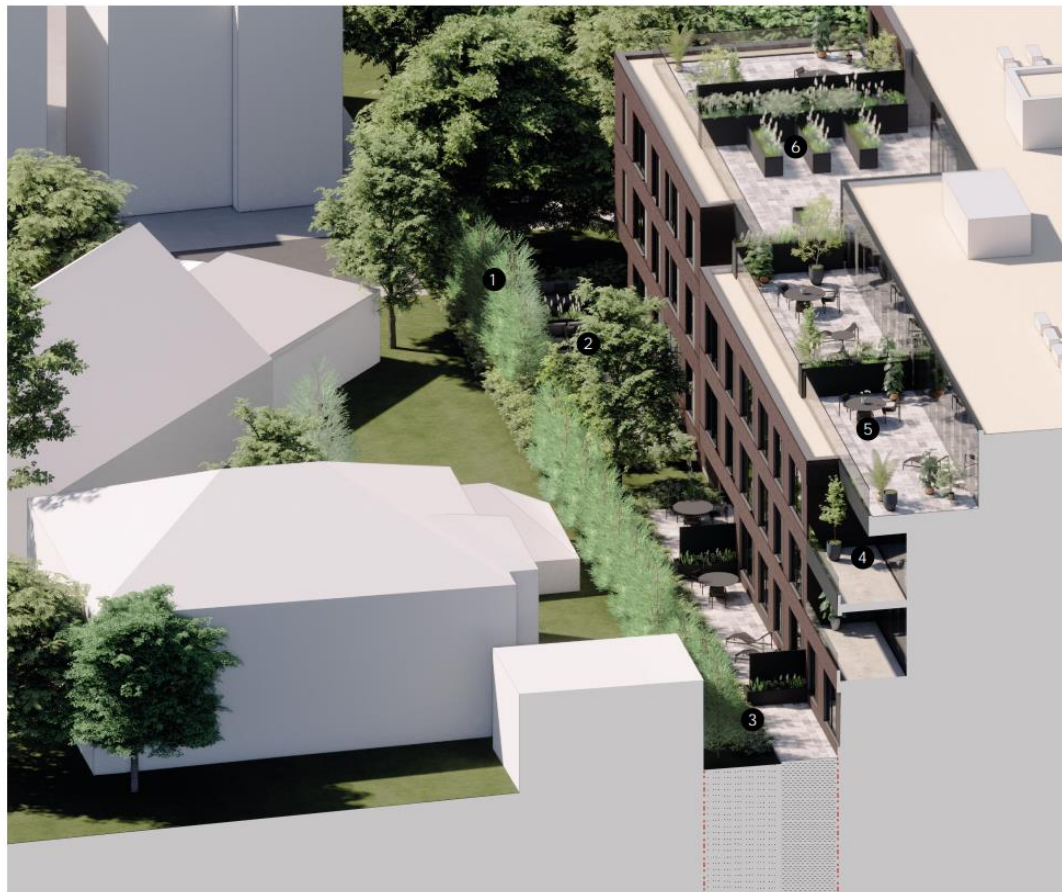
PERSPECTIVE PARC



ARCHITECTURE DE PAYSAGE



ARCHITECTURE DE PAYSAGE



1 Plantation de conifères assurant un écran visuel et acoustique au pourtour de la terrasse commune.



2 Jardin de plantes nourissières, créant une expérience paysagère à la fois visuelle et olfactive, favorisant un rapport plus direct entre l'humain et son environnement.



3 Haie de cèdres et arbres à grand déploiement le long des terrasses privées au rez-de-chaussée



4 Balcons extérieurs en loggia plutôt qu'en projection afin d'assurer une meilleure privauté vis à vis des résidences voisines.



5 Terrasses privées en toiture avec de généreux bacs de plantation, contribuant à réduire les îlots de chaleur.



6 Terrasse commune en toiture avec aménagement d'un potager urbain pour contribuer à l'indépendance alimentaire des futurs résidents.



ARCHITECTURE DE PAYSAGE



ARCHITECTURE DE PAYSAGE



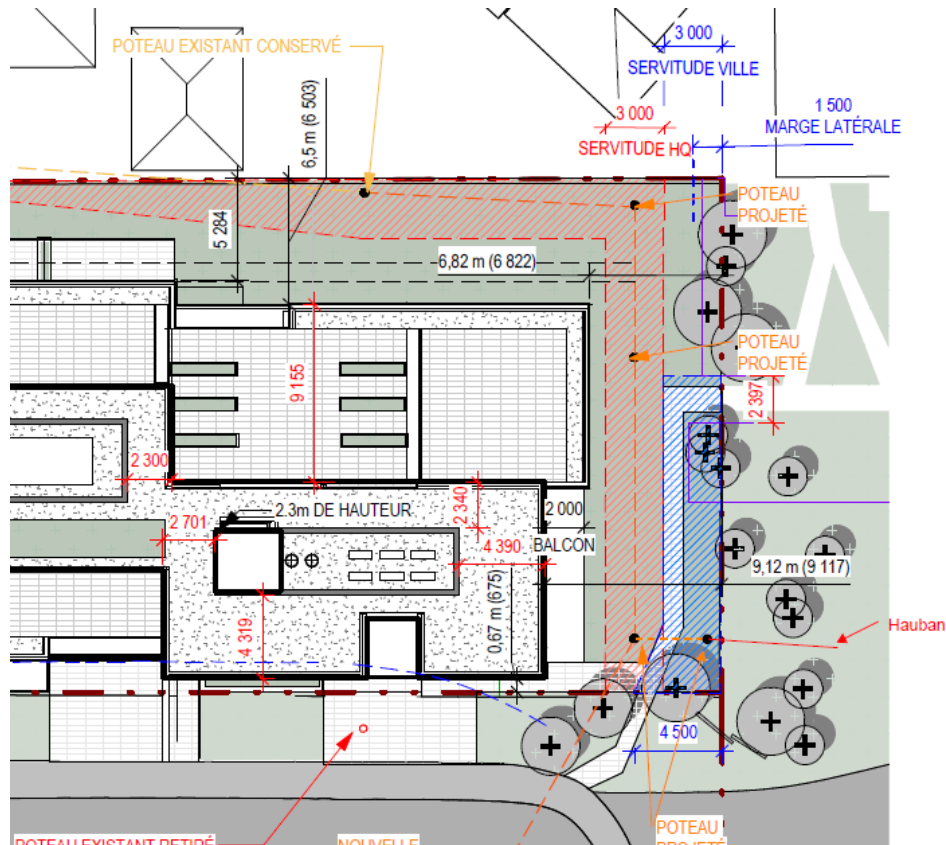
Plan des impacts anticipés sur les arbres

- Abattage (projet) / 43 arbres
- Abattage (état de santé) / 12 arbres
- Conservation / 2 arbres
- Bâtiment projeté
- Limites et périmètres

Recommandation Service horticulture et arboriculture de la Ville:

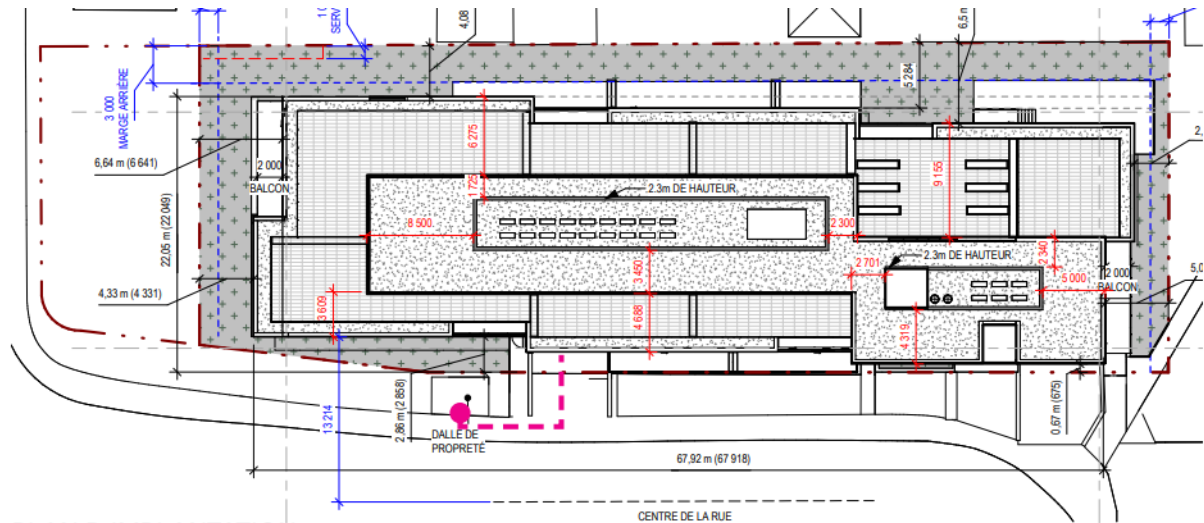
- Aucune construction à 3 mètres de la ligne de lot latérale avec le parc;
- Aucune construction à partir de 7 mètres de la ligne de la voie publique (début du trottoir) et le bâtiment;
- Les arbres en mauvaises conditions sur le domaine public pourront être abattus, les autres devront être conservés;
- Un PIIA permettra d'analyser les arbres à abattre et à conserver.

ARCHITECTURE DE PAYSAGE – Servitudes

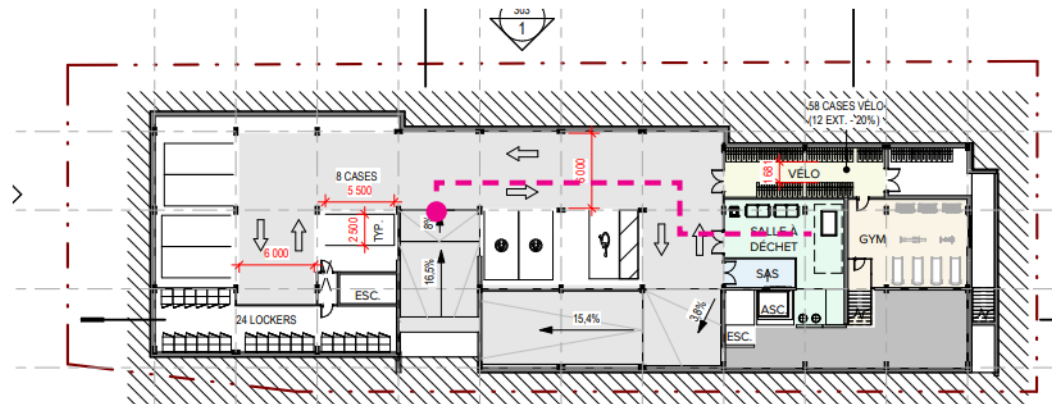
Discussion servitudes:

- La ligne électrique sera relocalisée à proximité du parc (servitude de 3 mètres);
- Relocalisation de la servitude à distance de la limite de propriété afin de protéger les arbres publics (3 mètres du parc);
- Aucun arbre à grand déploiement ne peut être planté sur cette servitude;
- Création d'une servitude de passage publique pour accéder au parc;
- Aménagement et entretiens fait par le requérant.

PLAN DE GMR

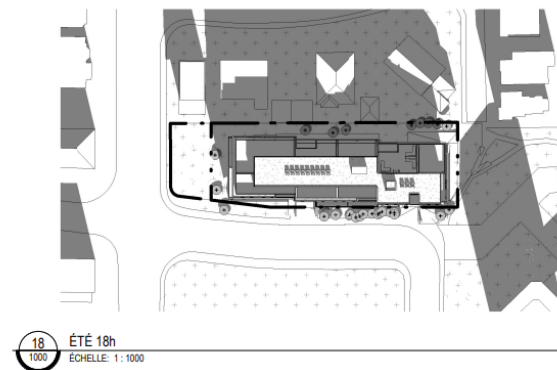
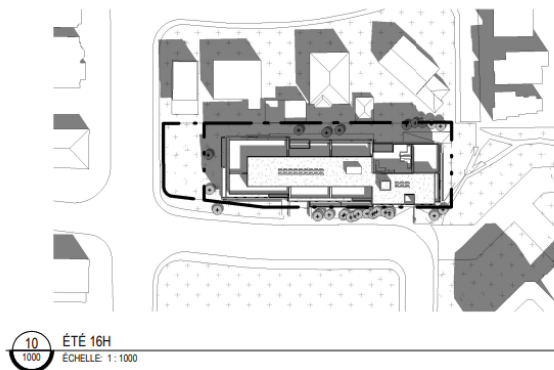
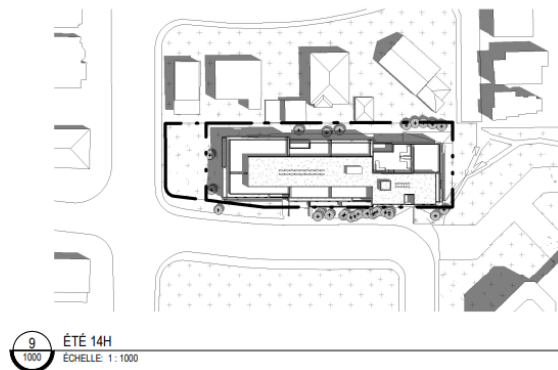
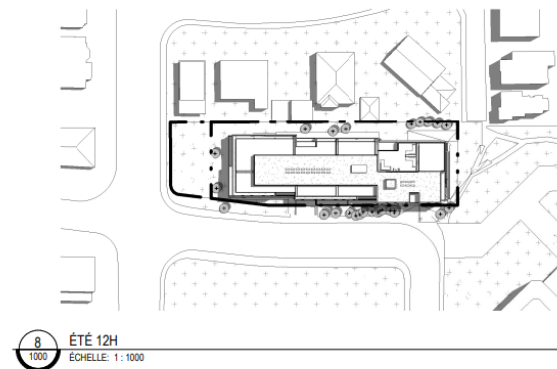
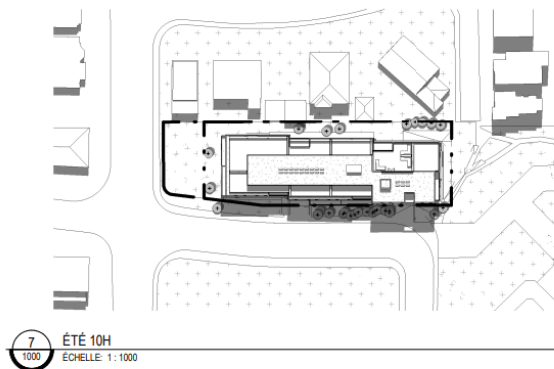
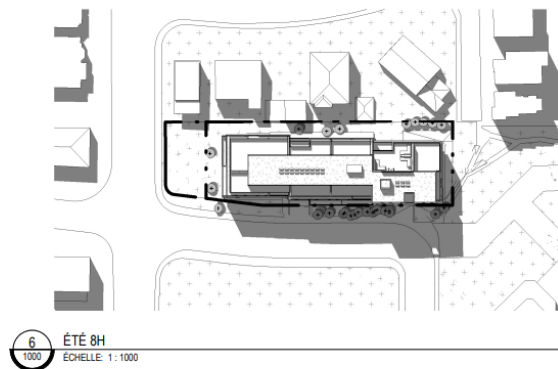


PLAN D'IMPLANTATION

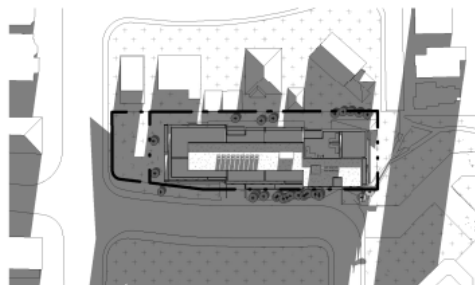


- Déchets et recyclage recueillis par chute à déchets;

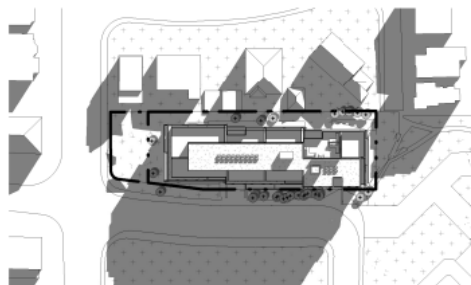
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT – SOLSTICE D'ÉTÉ



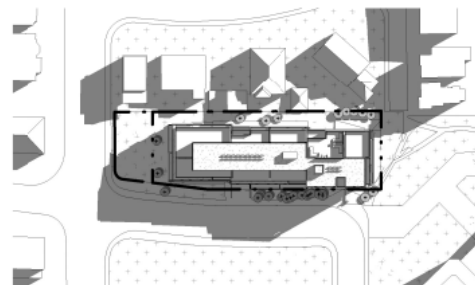
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT – SOLSTICE D'HIVER



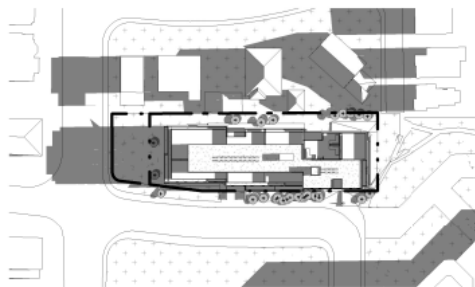
11 HIVER 8H
ÉCHELLE: 1:1000



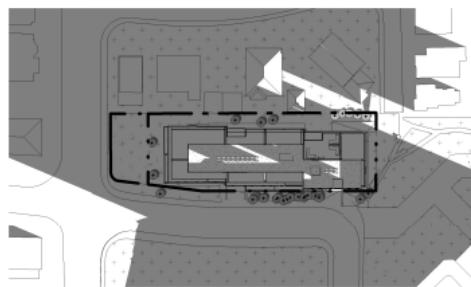
12 HIVER 10H
ÉCHELLE: 1:1000



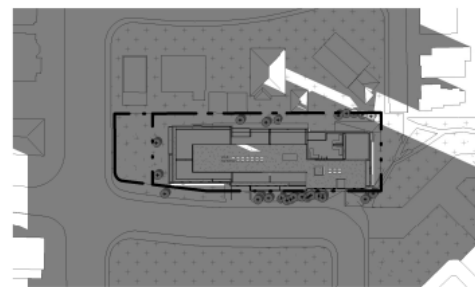
13 HIVER 12H
ÉCHELLE: 1:1000



14 HIVER 14H
ÉCHELLE: 1:1000



15 HIVER 16H
ÉCHELLE: 1:1000



17 HIVER 18H
ÉCHELLE: 1:1000

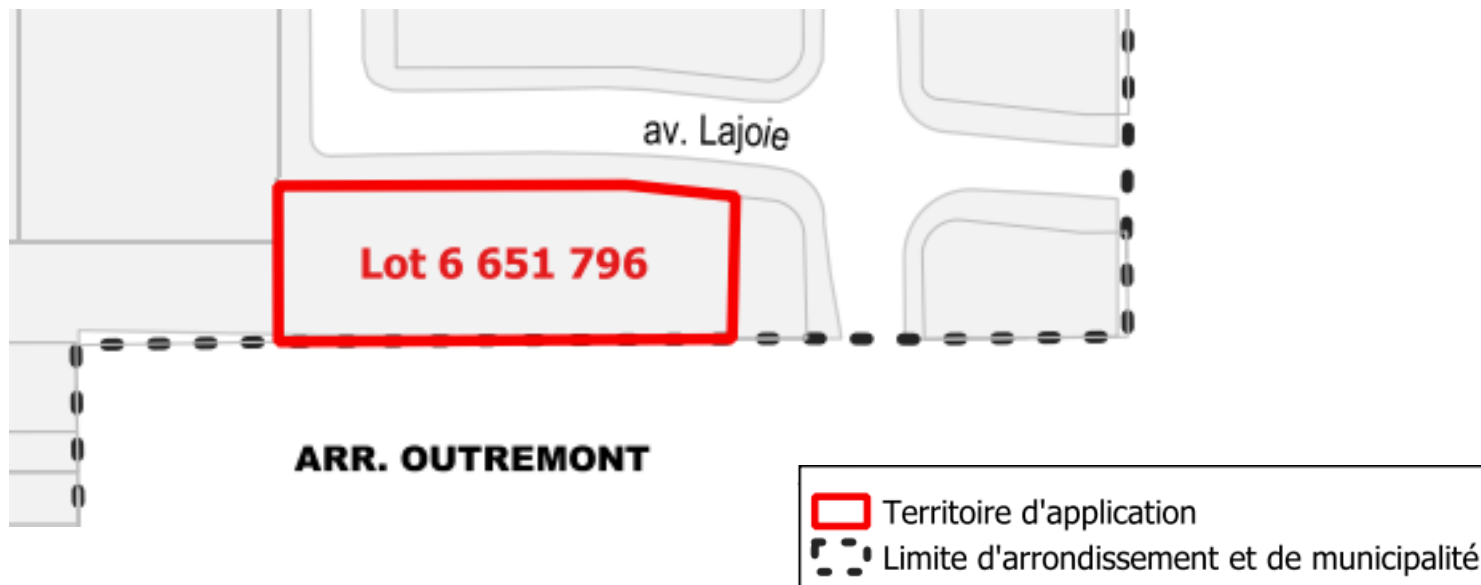
DÉROGATIONS

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE	04-01	0628	-
AFFECTATION / USAGE	Résidentiel	E.5 (1) Équipements culturel d'hébergement et de santé	Habitation H.6 / 12 à 36 logements
HAUTEUR	2-3 étages	Min 3 étages / Max 3 étages (12,5 mètres)	3 étages
MARGES	-	Latérale: 1,5 m ou jumelé; Arrière: 3 m	Latérale: 4,33 m et 2,78; Arrière: 3 m
TYPE IMPLANTATION	-	Isolé, jumelé	Isolé
TAUX D'IMPLANTATION	-	Min. 35% / Max. 70%	63%
VERDISSEMENT	-	25 % de verdissement	35%
CASES STATIONNEMENT	-	Max: 3 939 m ² / 150 = 26 cases	Proposé: 22 cases
MEZZANINE	-	Retrait de 2 fois la hauteur	Aucun retrait
CAGE ASCENSEUR	-	Retrait 2 fois la hauteur	1,87 fois la hauteur

RÉSOLUTION

RÉSOLUTION PPCMOI

Territoire d'application :



RÉSOLUTION PPCMOI

Dérogations :

2. Malgré la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement 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.

RÉSOLUTION PPCMOI

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.

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 peut n'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;
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.

RÉSOLUTION PPCMOI**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 doit 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 est aménagé au toit;
3. 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.

RÉSOLUTION PPCMOI

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.
 3. 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.
 4. 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.

RÉSOLUTION PPCMOI

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 suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution.

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 applicable.

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.

PRÉSENTATION PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE

ÉTAPES D'ADOPTION

RESPONSABLE	ÉTAPES	DATE
CCU	Avis formel PPCMOI	11 décembre 2024
Conseil d'arrondissement	Adoption du projet de résolution (1 ^{ere} lecture)	10 mars 2025
Consultation	Assemblée publique de consultation	26 mars 2025
Conseil d'arrondissement	Adoption de la résolution (2 ^e lecture)	7 avril 2025
Greffe	Période pour demande d'approbation référendaire	8 jours
Conseil d'arrondissement	Adoption de la résolution (3 ^e lecture)	5 mai 2025
Greffe	Processus référendaire, si requis, ou en vigueur de la résolution	10 juillet 2024

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

1. Réception de demandes pour la tenue d'un registre

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement concernant la demande de registre;
- Dépôt de pétitions dans les 8 jours de la publication de l'avis public;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d'une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d'entre elles signe une a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

2. Tenue du registre pour demander un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
 - Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre;
 - Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais de moins de 5 000 : le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par le calcul suivant = $13 + 10\%$ du (PHV - 25);
- Dépôt du certificat du greffier à la séance du conseil d'arrondissement qui suit;
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier.

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

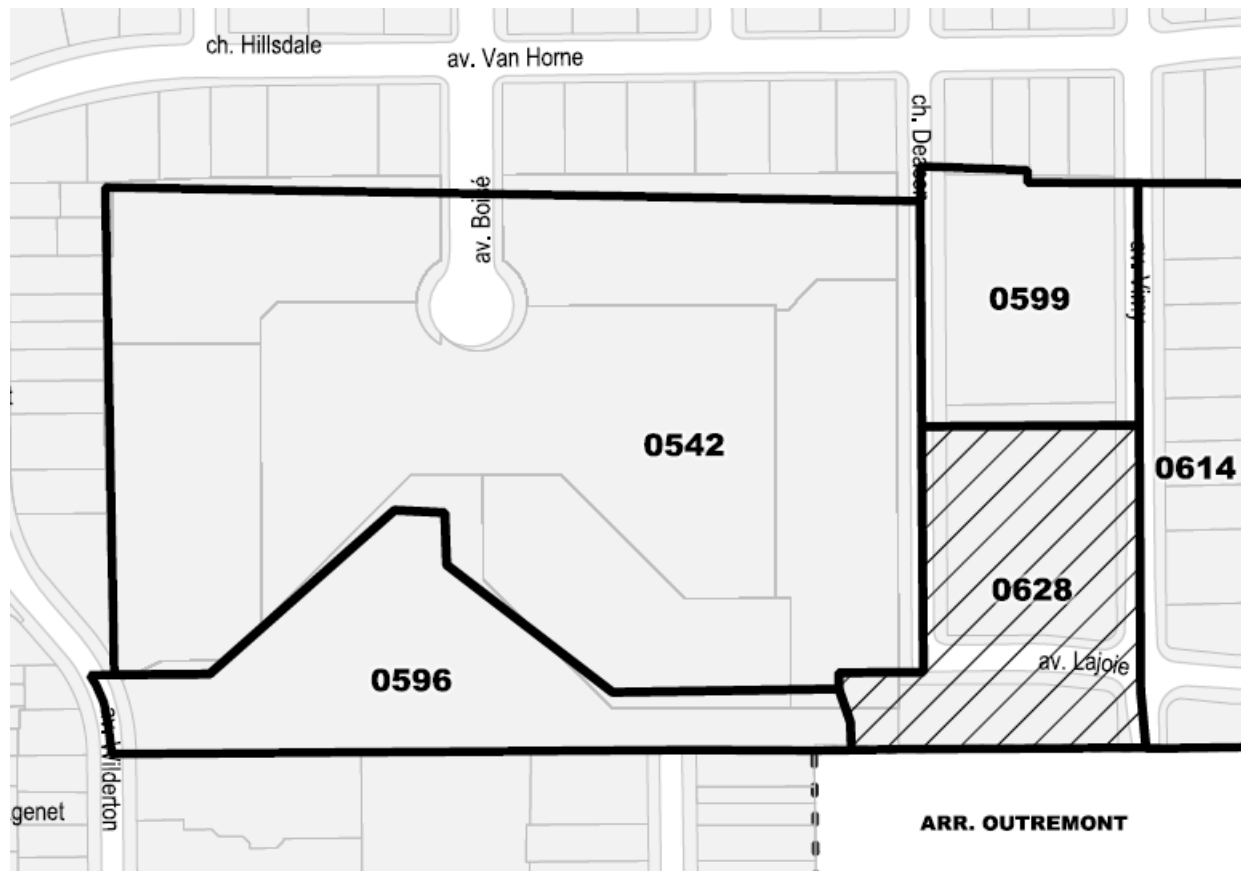
3. Tenue d'un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue d'un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.

ARTICLES DE LA RÉOLUTION SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

- Article 2, 3, 4, 5 & 6.

CARTE DE LA ZONE VISÉE ET DES ZONES CONTIGUËS



-  Zone visée
-  Zones contiguës
-  Limite d'arrondissement et de municipalité

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES