



# ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**8 septembre 2021 à 18h30**

**En vidéoconférence**

Projet de résolution RCA 21 170203 approuvant le projet particulier PP-126 visant la démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques, la transformation du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques, l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments, la construction d'un muret, l'aménagement d'une aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore ainsi que les travaux d'aménagement paysager du site.

DERNIÈRE MISE À JOUR : 22 juillet 2021

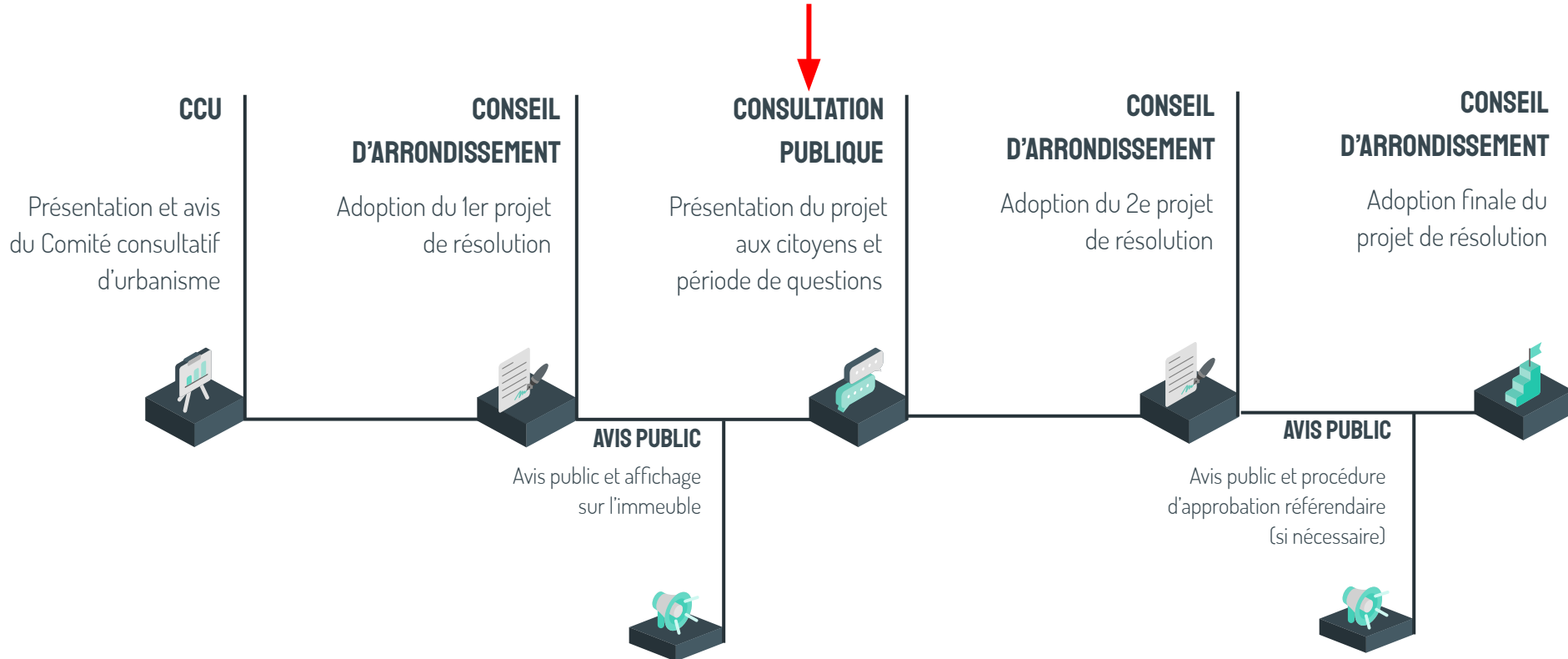


# DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

- 1. La procédure de projet particulier**
- 2. Présentation du projet de résolution**
- 3. Calendrier d'approbation**
- 4. Période de questions et commentaires**
- 5. Fin de l'assemblée**

# PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER

# PROCESSUS D'AUTORISATION

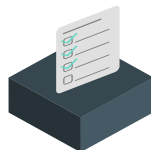




# CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

## PPCMOI

Détermine les paramètres  
du projet



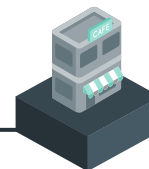
## PIIA

Autorise les plans  
d'implantation et  
d'intégration architecturale



## PERMIS

Autorise la démolition et la  
construction du nouveau  
bâtiment



# PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉOLUTION

# LOCALISATION



□ Propriété de Lactalis  
Superficie terrain = 46 858,8 m<sup>2</sup>



1. bâtiment d'origine au 7460 rue Saint-Jacques



2. Bâtiment administratif au 7470 rue Saint-Jacques (réfection façade en 2014)



3. partie agrandie en 2010

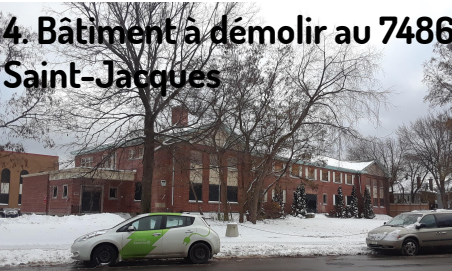


5. Bâtiment au 7900 avenue Westmore



Propriété de Lactalis

4. Bâtiment à démolir au 7486 rue Saint-Jacques

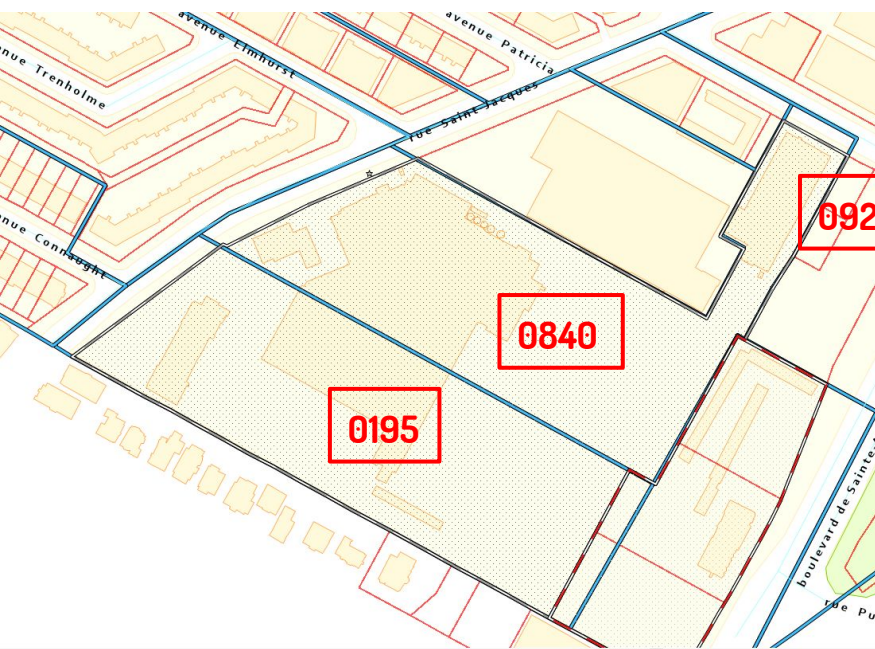


## Falaise Saint-Jacques et bois hors écoterritoire

L'article 122.4 du règlement 01-276 n'autorise aucune construction ou agrandissement et aucun travaux de remblai-déblai sur le talus ou à 5 mètres du talus de la falaise Saint-Jacques. Seules les clôtures sont permises.



# SITUATION RÉGLEMENTAIRE (règlement d'urbanisme 01-276)



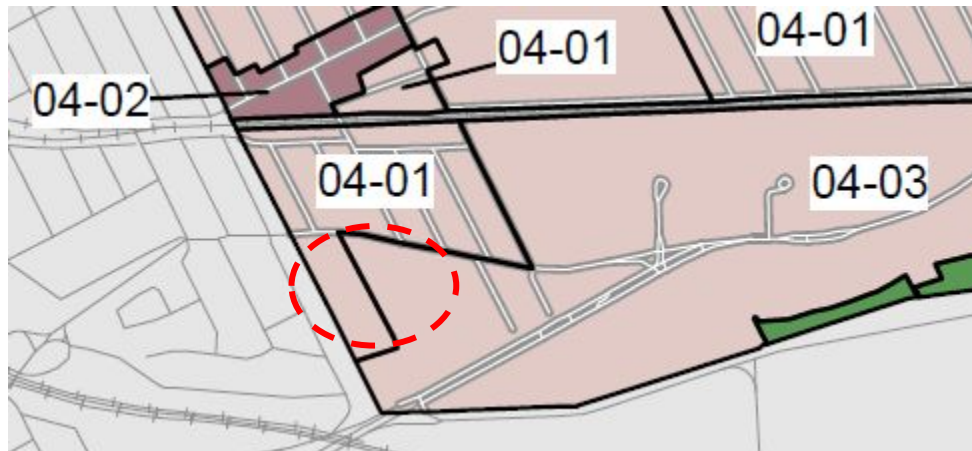
zones	0195	0840	0921
<b>Usages autorisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- E.5(2) Équipements culturels, d'hébergement et de santé</li> <li>- E.6(1) Équipements civiques et administratifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C.7 Commerces de gros et entreposage - H Habitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C.7 Commerces de gros et entreposage - H Habitation</li> </ul>
<b>Hauteur (étages et mètres)</b>	2 min- 3 max (étages) 11 m max	7 m min - 23 m max	7 m min - 16m max
<b>Taux d'implantation maximal</b>	70% max.	85% max	70% max
<b>Densité</b>		3 max	3 max



# SITUATION RÉGLEMENTAIRE (R.V.M 00-091)

**C000 01245** - Le 16 mai 2000 - Adopter R.V.M. 00-091, Règlement sur la démolition, la modification et l'agrandissement et l'occupation de bâtiments situés sur un emplacement comprenant les bâtiments portant les numéros 7460-7486 de la rue Saint-Jacques et 1900 de l'avenue Westmore





### Secteur 04-01 :

- bâti de deux ou trois étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen.

### Secteur 04-03 :

- bâti de un à quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.



## L'affectation du sol

Affectation résidentielle

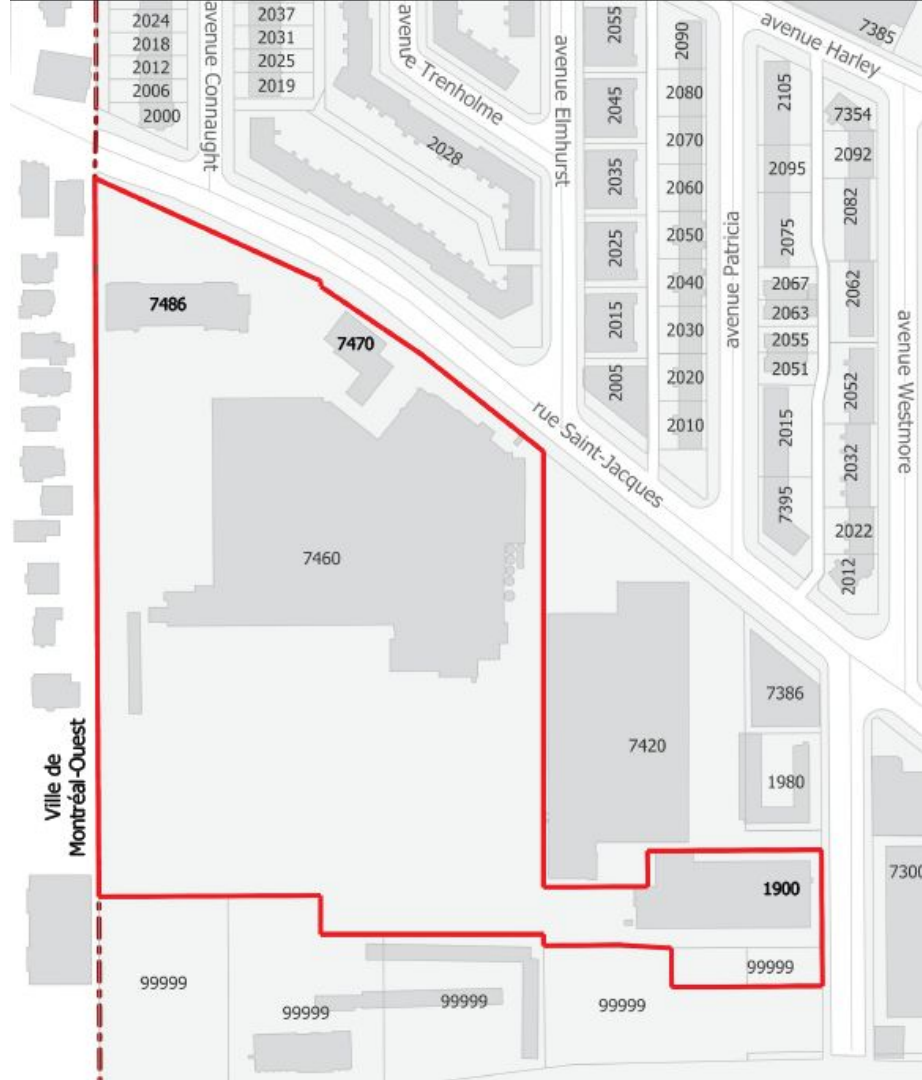
### Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

- 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
- Limite d'arrondissement

*Ce projet ne doit pas aller à l'encontre des objectifs du Plan d'urbanisme. Il ne doit pas permettre de **modifier, d'agrandir ou d'intensifier les usages ou les activités industrielles associées à Lactalis***



# TERRITOIRE D'APPLICATION DE LA RÉSOLUTION



## AUTORISATION

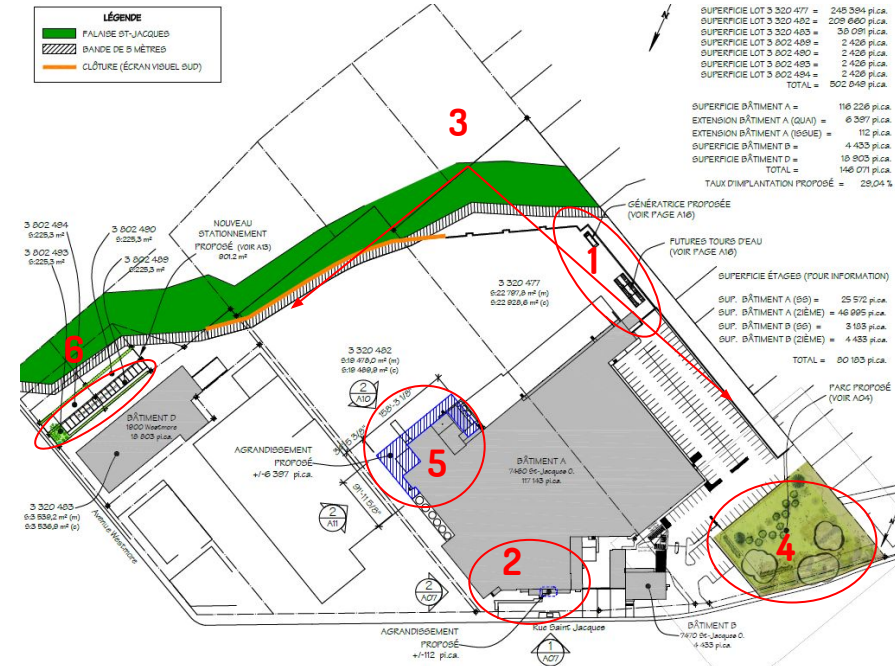
Art 2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la **démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques**, la **transformation du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques**, l'**installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments**, la **construction d'un muret**, l'**aménagement d'une aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore** ainsi que les **travaux d'aménagement paysager** sont autorisés **aux conditions prévues** à la présente résolution.

	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
HAUTEUR (art 10 paragraphe 2)	7 min min - 20 m max	Le léger agrandissement en avant (issue de secours) aura une hauteur de 5,4 m
STATIONNEMENT EN COUR AVANT (art 565 Règlement 01-276)	Une aire de stationnement n'est pas autorisée en cour avant	L'aire de stationnement existante de 145 unités de stationnement se trouvera en cour avant en raison de la démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques
EXIGENCES DE PLANTATION (art 383 Règlement 01-276)	Lors de la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment, un ou plusieurs arbres doivent être plantés à raison de 1 arbre/200 m <sup>2</sup> de terrain non construit incluant le stationnement	Deux demandes de certificat d'autorisation d'aménagement paysager pour la portion du terrain laissée vacante par la démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques et pour la portion du terrain située à l'arrière des écrans acoustiques et visuels devront être demandées.
CLOTÛRE (art 6 paragraphe 2 et 5 du Règlement sur les clôtures et les haies, R.R.V.M c.C-5)	-0,9 m max dans l'alignement de la voie publique et l'alignement de construction - 2 m max (exigé dans autre partie du terrain)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Clôture de 1,80 mètres maximum devant l'aménagement paysager à l'emplacement du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques, qui sera démol.</li> <li>- Muret de 5,23 mètres devant la façade du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques</li> <li>- Clôture "écran visuel" sur la limite arrière du terrain d'environ 4,5 m</li> </ul>

# PROJET

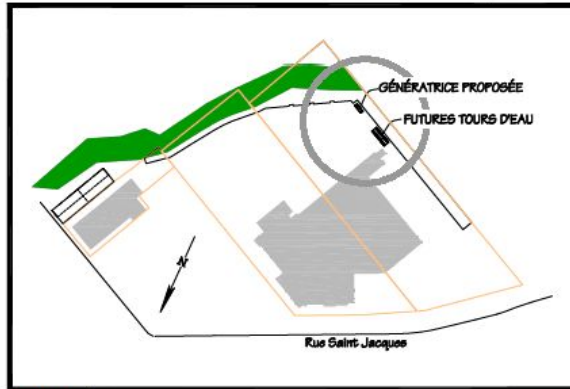
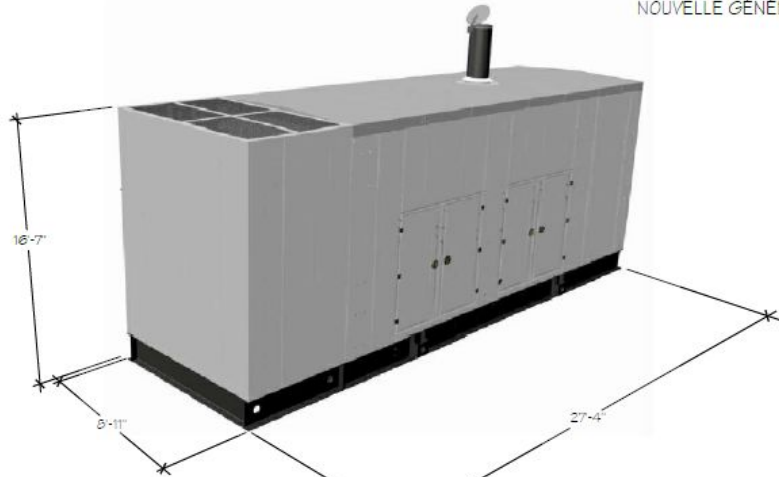
Le projet de PPCMOI vise principalement à (par ordre chronologique de réalisation des travaux) :

1. réaliser des travaux visant à réduire le risque industriel impliquant l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur;
2. transformer la façade avant du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques (construction muret pour dissimuler les équipements mécaniques et agrandissement de  $\pm 10$  m<sup>2</sup>);
3. réaliser un aménagement paysager sur la portion du terrain à l'arrière des écrans acoustiques et visuels incluant la construction d'un écran visuel;
4. démolir le bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques et réaliser un aménagement paysager à cet emplacement;
5. agrandir le bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques dans la partie arrière, pour des raisons de salubrité et de sécurité au travail ( $\pm 600$  m<sup>2</sup>);
6. aménager une aire de stationnement de 18 unités donnant sur l'avenue Westmore



# 1. TRAVAUX DE RÉDUCTION DU RISQUE INDUSTRIEL

NOUVELLE GÉNÉRATRICE PROPOSÉE



PLAN CLÉ

NOUVELLES TOURS D'EAU



# 1. TRAVAUX DE RÉDUCTION DU RISQUE INDUSTRIEL

## CONDITIONS RELATIVES À L'INSTALLATION DES ÉQUIPEMENTS MÉCANIQUES

**Art 15.** Malgré l'article 5 du Règlement sur la démolition, la modification et l'agrandissement et l'occupation de bâtiments situés sur un emplacement comprenant les bâtiments portant les numéros 7460-7486 de la rue Saint-Jacques et 1900 de l'avenue Westmore (R.V.M 00-091), l'installation des équipements mécaniques sont autorisés à l'extérieur des bâtiments.

**Art 16.** Les seuls nouveaux équipements mécaniques autorisés à l'extérieur des bâtiments sont :

- a. trois tours d'eau;
- b. une génératrice.

La hauteur maximale de ces équipements mécaniques mentionnés est de 6 mètres hors tout.

## DÉLAIS DE RÉALISATION

**Art 21.** Les travaux de transformation visant la réduction des risques industriels liés au système de réfrigération et impliquant l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments doivent être réalisés à l'intérieur d'un délai de 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, la présente résolution devient nulle et sans effet.



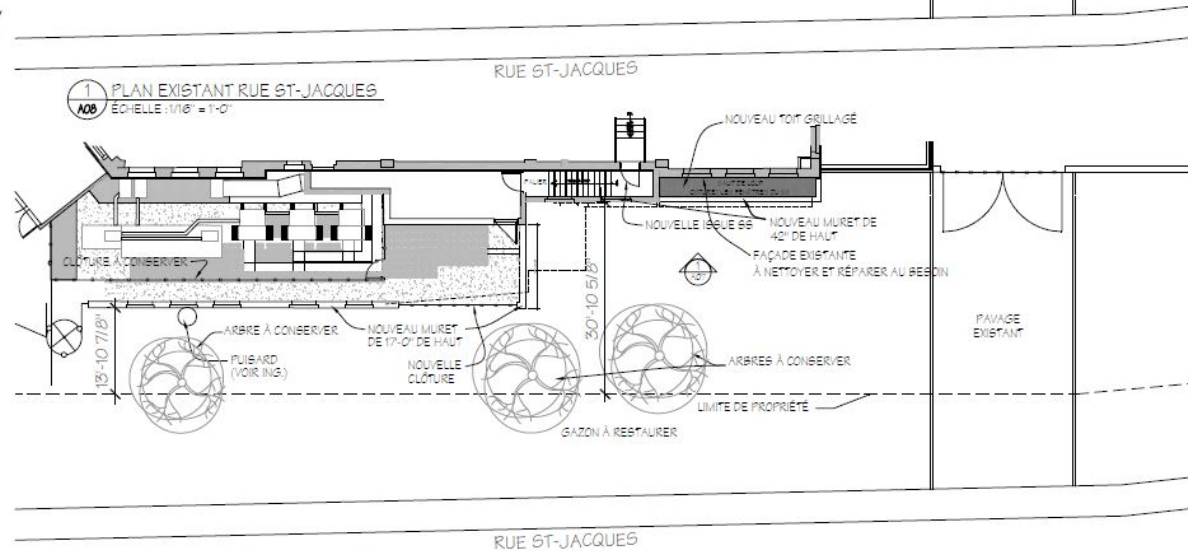
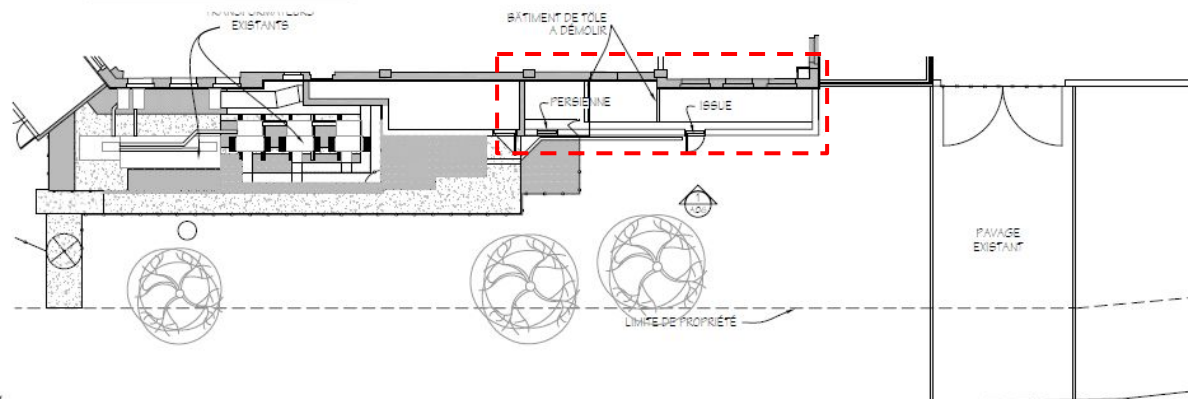
## 2. TRAVAUX DE TRANSFORMATION DE LA FAÇADE AVANT DU BÂTIMENT SIS AU 7460 RUE SAINT-JACQUES



Façade existante



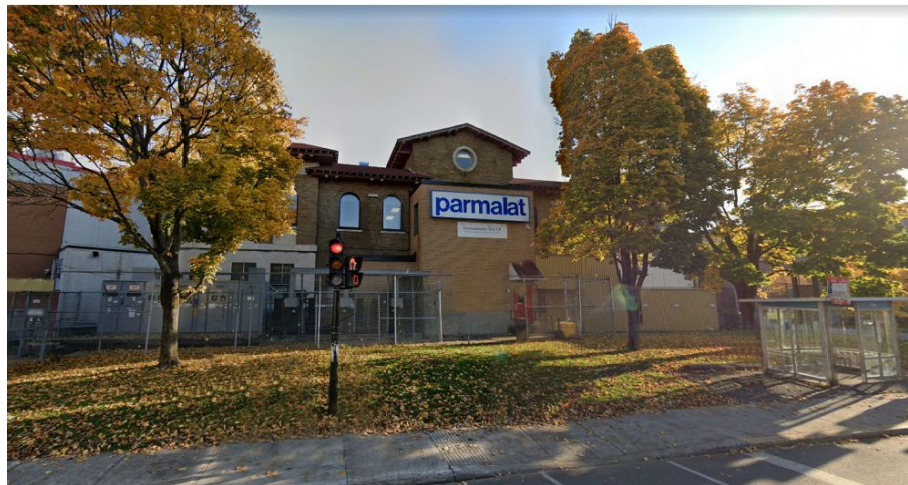
## 2. TRAVAUX DE TRANSFORMATION DE LA FAÇADE AVANT DU BÂTIMENT SIS AU 7460 RUE SAINT-JACQUES





## 2. TRAVAUX DE TRANSFORMATION DE LA FAÇADE AVANT DU BÂTIMENT SIS AU 7460 RUE SAINT-JACQUES

ANALYSE



**Situation existante**

**Proposition**

## 2. TRAVAUX DE TRANSFORMATION DE LA FAÇADE AVANT DU BÂTIMENT SIS AU 7460 RUE SAINT-JACQUES

### CONDITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION D'UN MURET ET À L'AGRANDISSEMENT DEVANT LA FAÇADE DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7460 RUE SAINT-JACQUES

**Art 12.** Malgré l'article 19 du Règlement sur la démolition, la modification et l'agrandissement et l'occupation de bâtiments situés sur un emplacement comprenant les bâtiments portant les numéros 7460-7486 de la rue Saint-Jacques et 1900 de l'avenue Westmore (R.V.M 00-091), un muret d'une hauteur maximale de 5,5 mètres doit être érigé au devant les équipements mécaniques conformément aux plans joints en annexe F à la présente résolution.

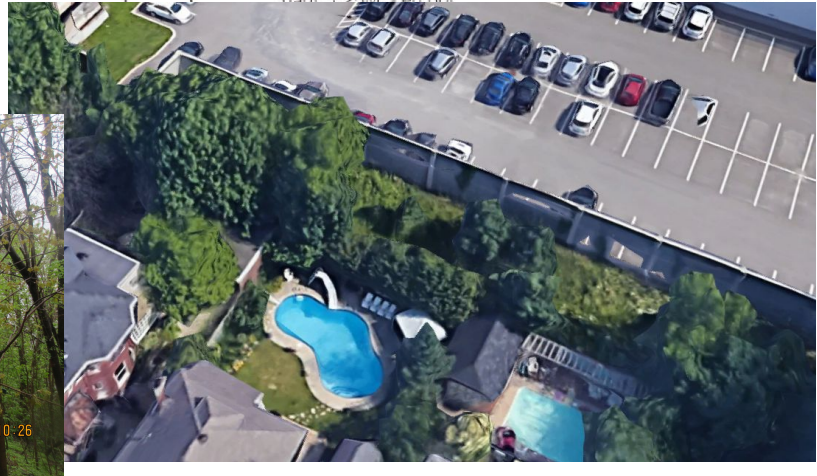
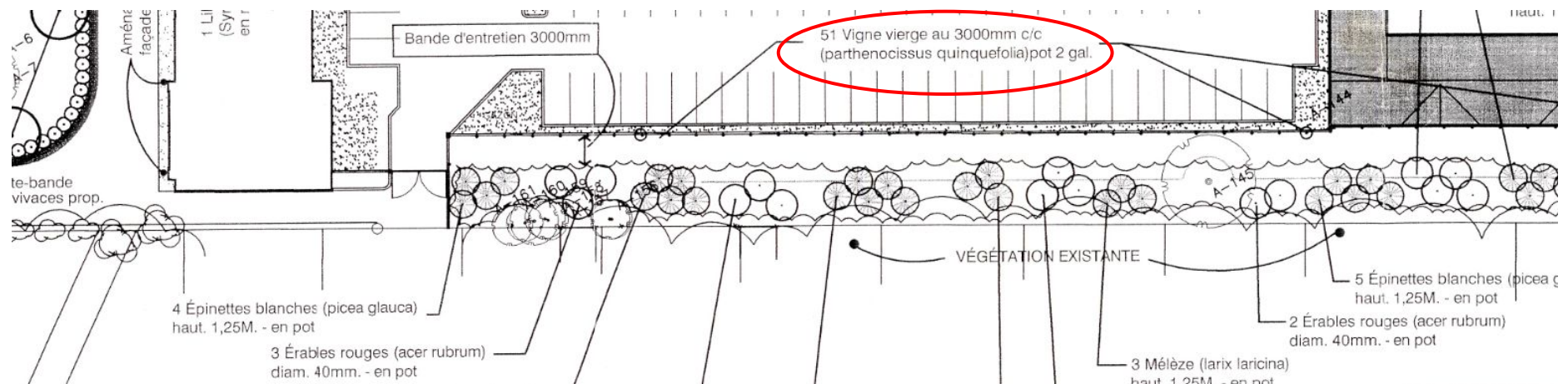
**Art 13.** Malgré l'article 4 du Règlement sur la démolition, la modification et l'agrandissement et l'occupation de bâtiments situés sur un emplacement comprenant les bâtiments portant les numéros 7460-7486 de la rue Saint-Jacques et 1900 de l'avenue Westmore (R.V.M 00-091), l'agrandissement du bâtiment sis au 7460 rue Saint-Jacques est autorisé en cour avant à la condition qu'il n'excède pas une hauteur de 5,5 mètres et que son aire d'implantation soit d'un maximum de 15 m<sup>2</sup>.

**Art 14.** Les travaux d'aménagement paysager devant la façade doivent être réalisés après la construction du muret, la transformation et l'agrandissement du bâtiment en façade, conformément aux plans joints en annexe E à la présente résolution.



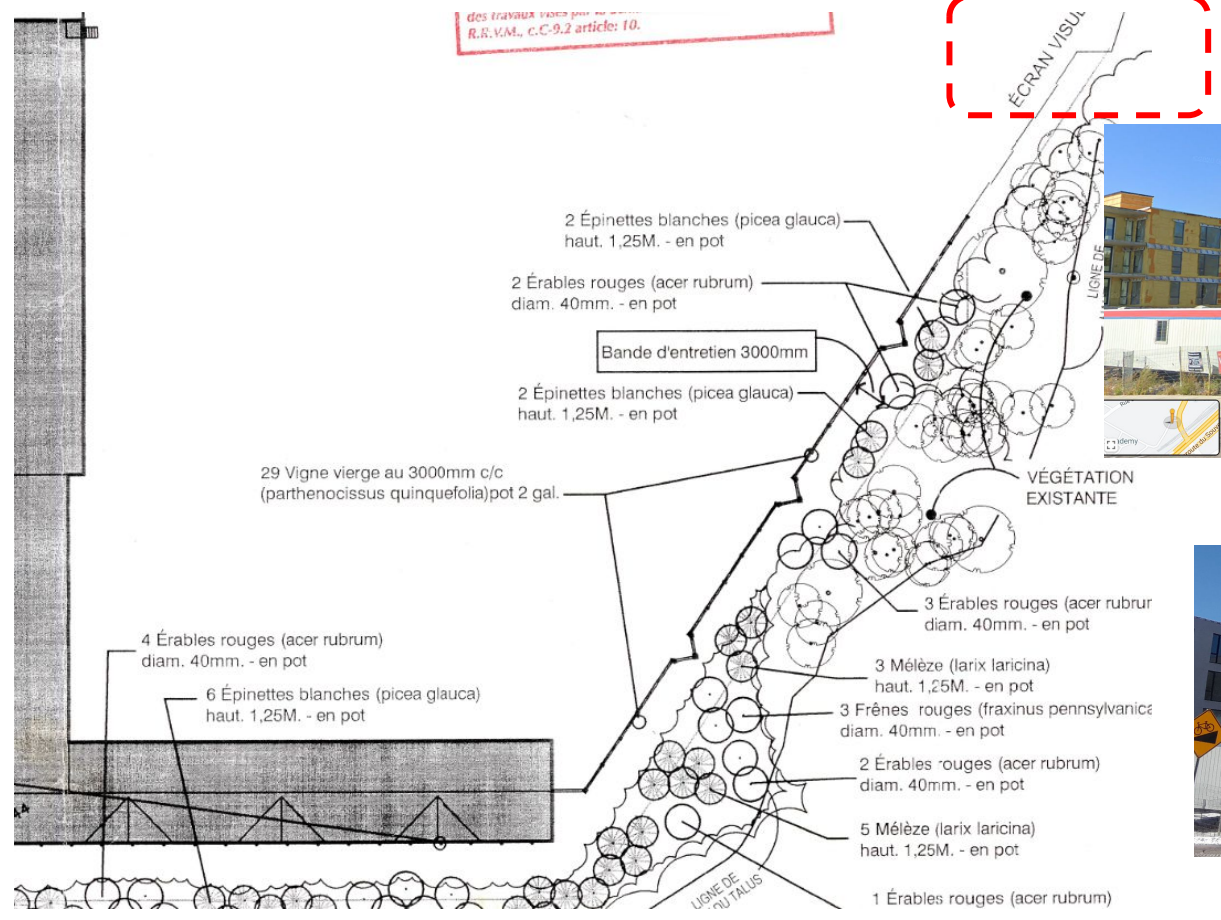
# 3. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER SUR LA PORTION DU TERRAIN À L'ARRIÈRE DES ÉCRANS ACOUSTIQUES ET VISUELS

Permis 3000029660-7 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET CONSTRUCTION DE MURS (ÉCRAN ACOUSTIQUE ET ÉCRAN VISUEL), SELON PLANS.



# 3. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER SUR LA PORTION DU TERRAIN À L'ARRIÈRE DES ÉCRANS ACOUSTIQUES ET VISUELS

Permis 3000029660-7 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET CONSTRUCTION DE MURS (ÉCRAN ACOUSTIQUE ET ÉCRAN VISUEL), SELON PLANS.



été



hiver



### 3. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER SUR LA PORTION DU TERRAIN À L'ARRIÈRE DES ÉCRANS ACOUSTIQUES ET VISUELS

#### CONDITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER POUR LA PORTION DU TERRAIN SITUÉE À L'ARRIÈRE DES ÉCRANS ACOUSTIQUES ET VISUELS

**Art 19.** Un certificat d'autorisation d'aménagement paysager doit être obtenu préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement paysager pour la portion du terrain située à l'arrière des écrans acoustiques et visuels.

**Art 20.** Une demande de certificat d'autorisation d'aménagement paysager doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager pour la portion du terrain située à l'arrière des écrans acoustiques et visuels. Ce plan d'aménagement paysager doit être préparé par un expert dans le domaine et comprendre un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres existants et qui seront plantés sur le site ainsi que la hauteur et le matériau retenu pour l'écran visuel végétalisé.

## 4. DÉMOLITION DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7486 RUE SAINT-JACQUES



## 4. DÉMOLITION DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7486 RUE SAINT-JACQUES

Année de construction : **vers 1954**

Architectes : **Sydney Comber et Laurence S.Comber**

Nombre d'étages : **2**

Superficie aire de plancher : **930 m<sup>2</sup>**

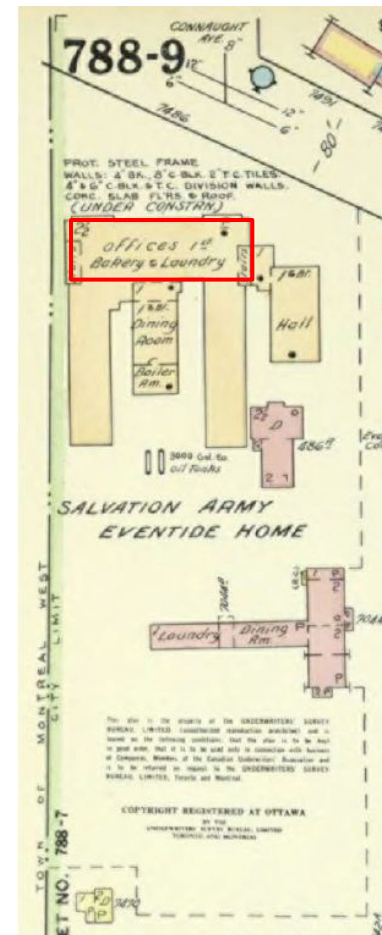
Usage initial : **Centre d'accueil de l'armée du Salut (Eventide home)**

Usage actuel : **vacant depuis 1998 (acquisition par Lactalis)**

Transformations réalisées : **les trois ailes du bâtiment en forme de E ont été démolies ainsi que le hall latéral et les bâtiments en fond de lot. Il ne reste aujourd'hui que le corps du bâtiment avant du pavillon principal + intérieur dégarni.**

Étude de la valeur patrimoniale réalisée par Contexture (2014) : **ce bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale, soient les valeurs historiques, contextuelles, architecturales et d'authenticité physique.**

État du bâtiment : **dégradé**





# 4. DÉMOLITION DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7486 RUE SAINT-JACQUES



Thuyas occidentalis « warena »



Thuyas occidentalis « yellow Ribbon »



Cloture proposée

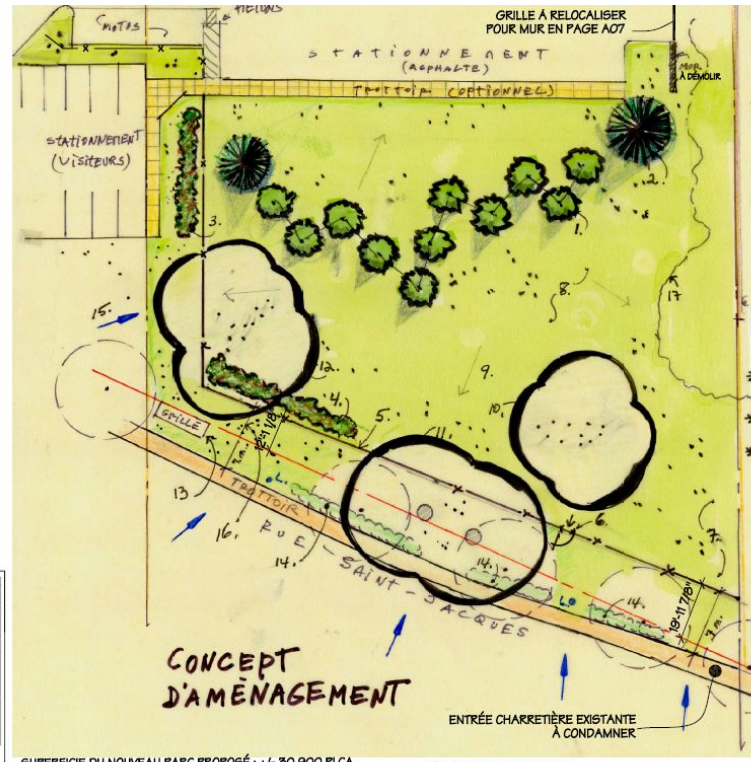
LEGÈRE :

- Écran végétal frontal - 11 mètres en quinconce
- Écran bordé par 3 diagonales
- Atténuation visuelle par « ride basse » (1)
- Écran végétal bas - « ride »
- Cloture continue totale (hauteur 2 mètres) (Acteur point noir)
- Panneau de visibilité avec grille horizontale
- Grille vers la rue (à l'entrée seulement)
- Engazonnement et revêtement de la déviation
- Sens de l'engazonnement
- \*10 - Massif d'arbres (0) à conserver
- \*11 - 2 arbres matures à conserver
- \*12 - Massif d'arbres (1) à conserver
- \*13 - Engazonnement des îlots de protection de la grille (10x2)
- \*14 - Vile - Écran végétal moyenne hautes (2 mètres de haut)
- \*15 - Revêtement asphalté / revêtement ciment
- \*16 - Cloture 2 mètres de hauteur
- \*17 - Carrelage + grille visible

\*Voir plan existant  
NOTE : Voir détails dans le rapport 3 page

ÉCHELLE GRAPHIQUE:  
0" 5" 10" 20" 30" 40" 50" 100"

Situation existante



SUPERFICIE DU NOUVEAU PARC PROPOSÉ : +/- 30 000 PL.CA.

ÉCHELLE GRAPHIQUE:  
0" 5" 10" 20" 30" 40" 50" 100"

Aménagement paysager proposé



## 4. DÉMOLITION DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7486 RUE SAINT-JACQUES

### PRINCIPALES CONDITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7486 RUE SAINT-JACQUES

**Art 6.** Préalablement à la démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques, les travaux suivants doivent être complétés :

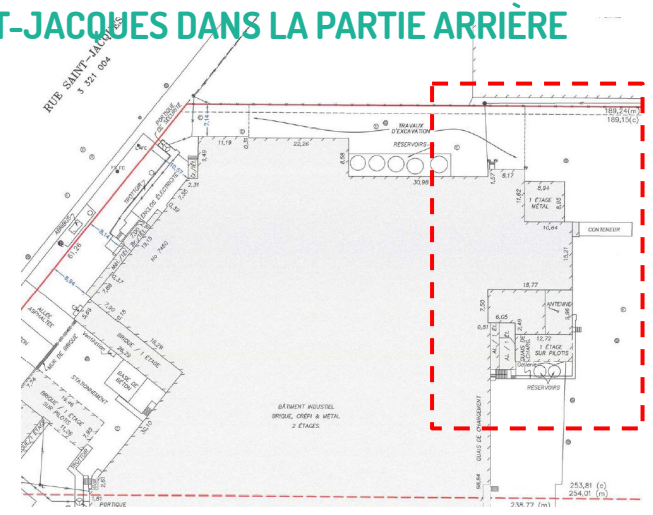
- a. les travaux de transformation du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques visant la réduction du risque industriel relié au système de réfrigération actuel et impliquant l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments, travaux visés à la section IV.
- b. les travaux visés à la section III;
- c. les travaux d'aménagement paysagers pour la portion du terrain située à l'arrière des écrans acoustiques et visuels, travaux visés à la section VI.

### DÉLAIS DE RÉALISATION

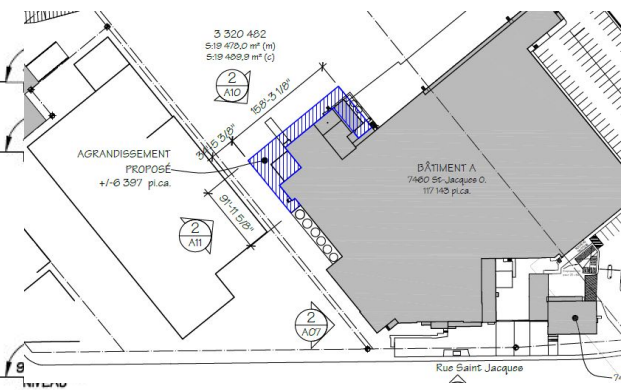
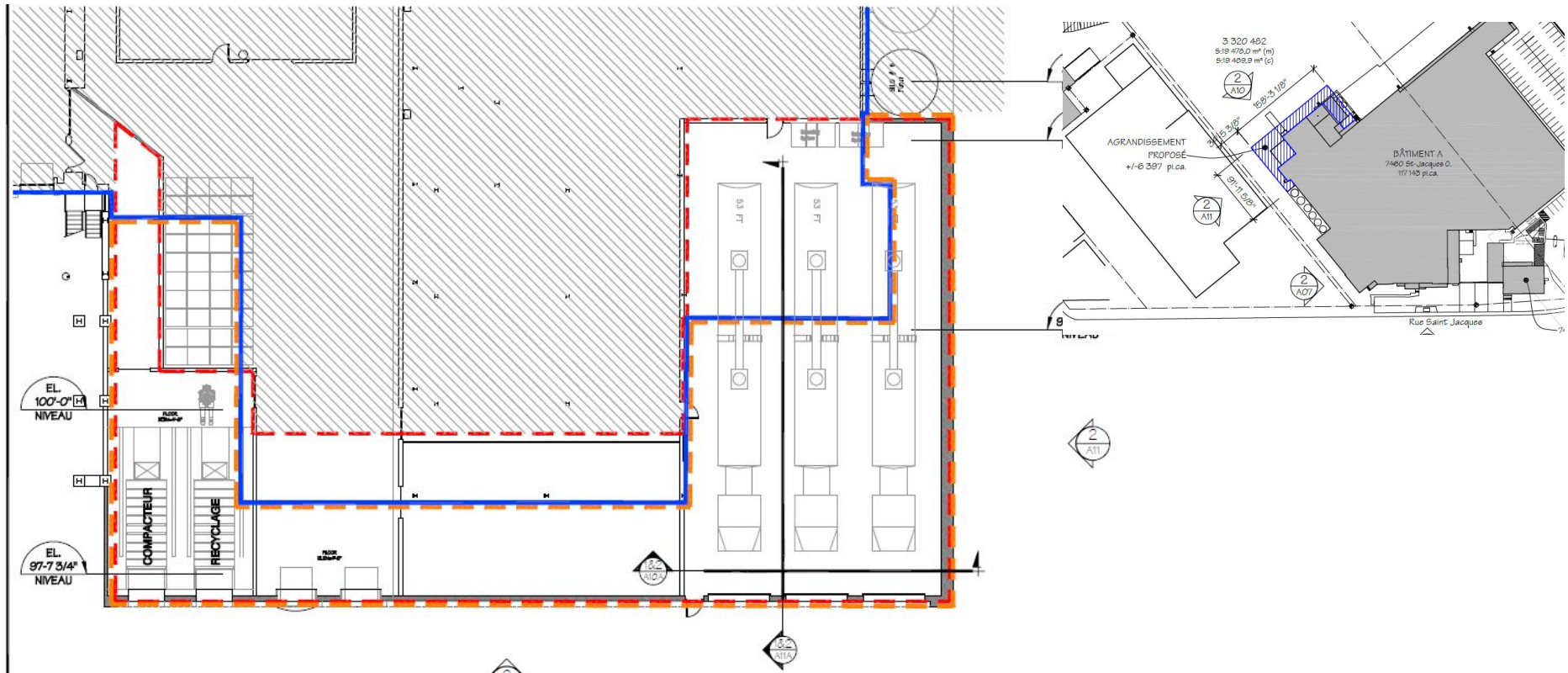
**Art 21.** Les travaux de transformation visant la réduction des risques industriels liés au système de réfrigération et impliquant l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments doivent être réalisés à l'intérieur d'un délai de 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, la présente résolution devient nulle et sans effet.

# 5. AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7660 RUE SAINT-JACQUES DANS LA PARTIE ARRIÈRE



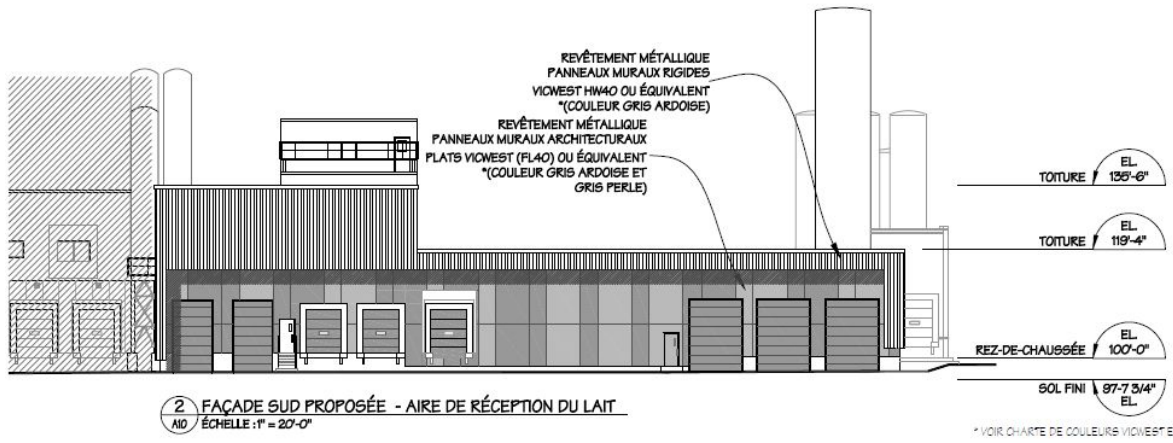
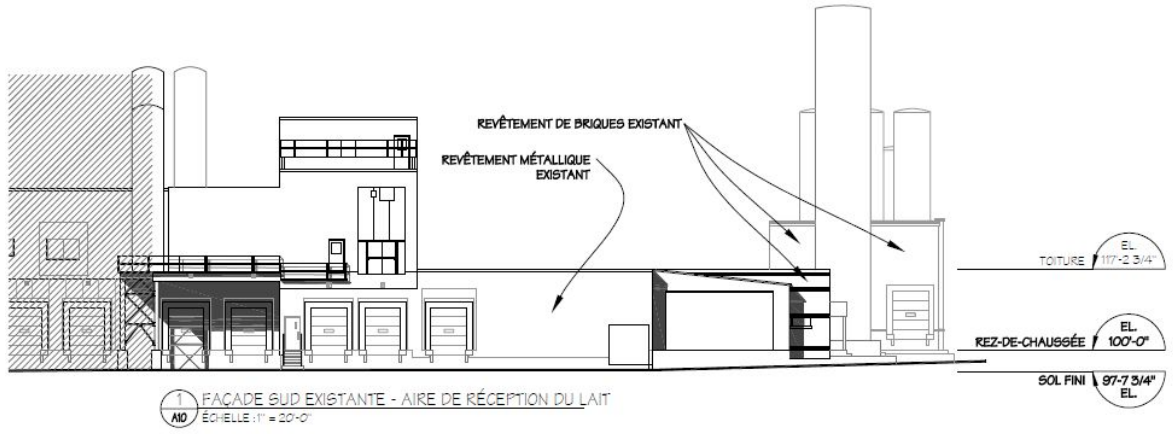
# 5. AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7660 RUE SAINT-JACQUES DANS LA PARTIE ARRIÈRE



**LÉGENDE**

	ZONE SANS INTERVENTION
	BÂTIMENT EXISTANT
	EXTENSION PROPOSÉE
	ZONE A2 D'INTERVENTION (INTÉRIEUR)

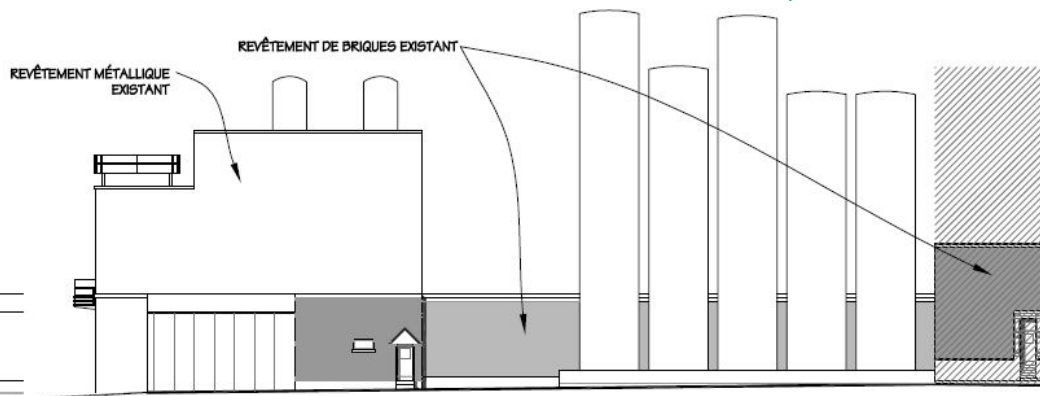
# 5. AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7660 RUE SAINT-JACQUES DANS LA PARTIE ARRIÈRE



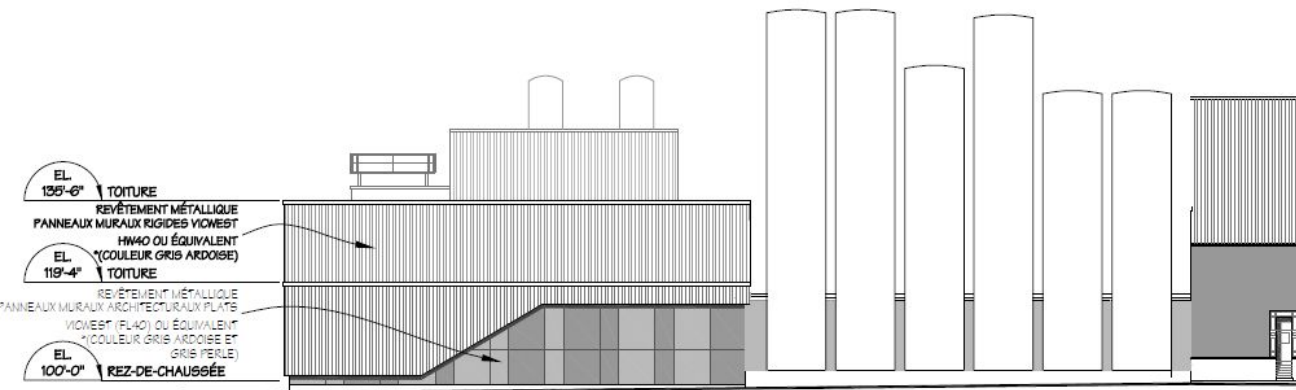
11m

\* VOIR CHARTE DE COULEURS VIOWEST EN ANNEXE

# 5. AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7660 RUE SAINT-JACQUES DANS LA PARTIE ARRIÈRE



1 **FAÇADE EXISTANTE - CÔTÉ EST**  
AR ÉCHELLE : 1" = 20'-0"



2 **PROPOSITION EXTENSION FAÇADE - CÔTÉ EST**  
AR ÉCHELLE : 1" = 20'-0"

\* VOIR CHARTRE DE COULEURS VIVEST EN ANNEXE



### PRINCIPALES CONDITIONS RELATIVES À L'AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7460 RUE SAINT-JACQUES

**Art 10.** Préalablement à l'agrandissement du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques, les travaux suivants doivent être complétés :

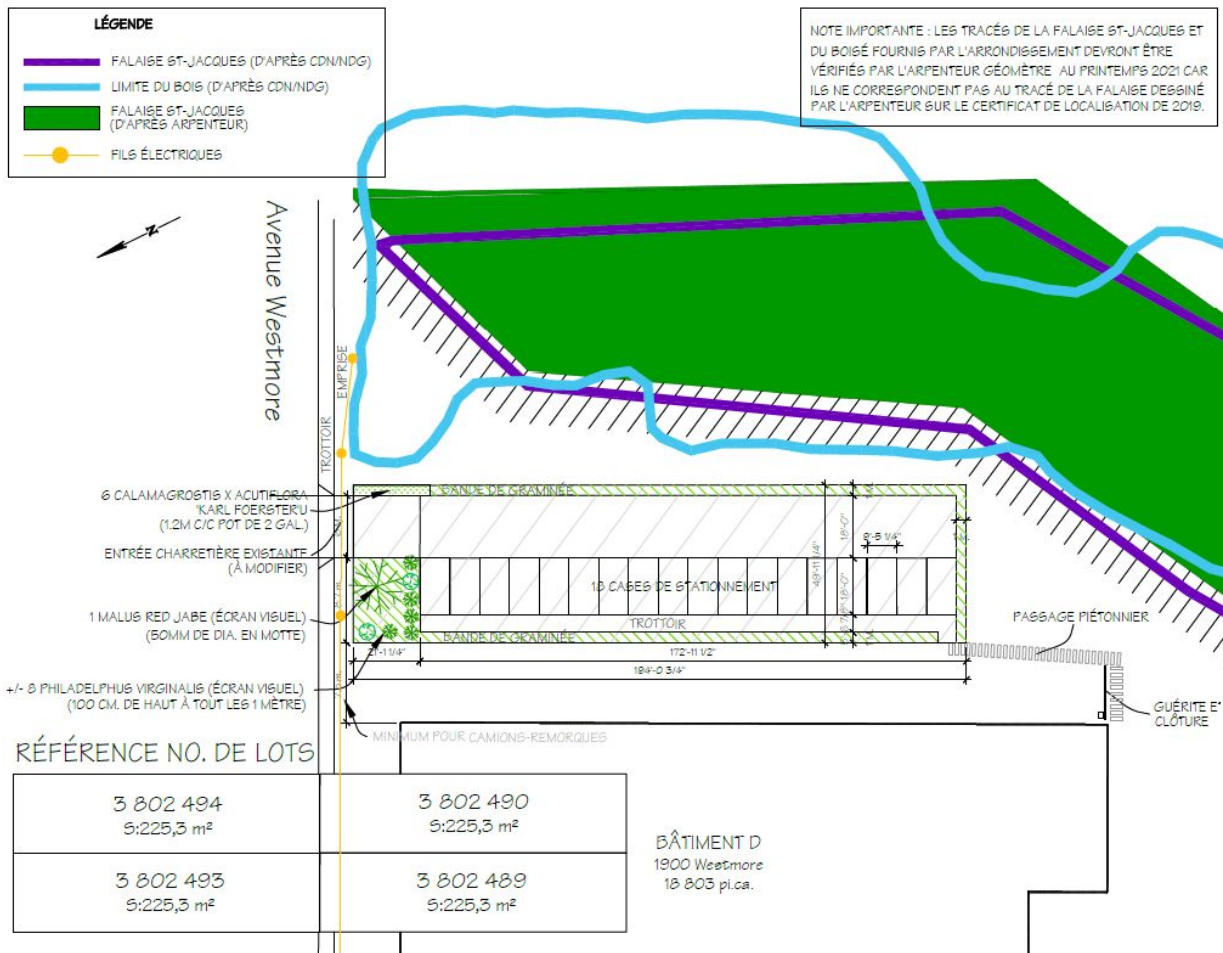
- a. les travaux d'aménagement paysagers pour la portion du terrain située à l'arrière des écrans acoustiques et visuels, travaux visés à la section VI;
- b. les travaux visés à la section III;
- c. les travaux de transformation du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques visant la réduction du risque industriel relié au système de réfrigération actuel et impliquant l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments, travaux visés à la section IV.

**Art 11.** 23 unités de stationnement pour vélos doivent être aménagées sur le site et aménagées à l'arrière du bâtiment situé au 7470 rue Saint-Jacques.



**Aire de stationnement non-conforme**

# 6. AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT DONNANT SUR L'AVENUE WESTMORE



**Aire de stationnement proposée**



### CONDITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT DONNANT SUR L'AVENUE WESTMORE

**Art 18.** Préalablement à l'aménagement d'une aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore, les travaux suivants doivent être complétés :

- a. les travaux d'aménagement paysagers pour la portion du terrain située à l'arrière des écrans acoustiques et visuels, travaux visés à la section VI;
- b. les travaux visés à la section III;
- c. les travaux de transformation du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques visant la réduction du risque industriel relié au système de réfrigération actuel et impliquant l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments, travaux visés à la section IV.

**Art 23** La délivrance d'un permis de transformation impliquant une modification au volume du bâtiment, les travaux d'aménagement paysager, de la transformation de la façade du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques et de la construction du muret, de l'aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore sont assujettis à l'approbation préalable des plans par le Conseil d'arrondissement.

## Objectif 1 :

Offrir un aménagement paysager de qualité sur l'ensemble du terrain

## Objectif 2 :

Optimiser l'agrandissement du bâtiment afin de minimiser sa superficie et les nuisances sur le voisinage

## Objectif 3 :

Prévoir une localisation optimale des équipements mécaniques situés à l'extérieur des bâtiments visés à l'article 16.

## Objectif 4 :

Mettre en valeur la façade du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques

## Objectif 5 :

Aménager l'aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore en bonifiant la végétation.

## RECOMMANDATIONS

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- **le projet est conforme au Plan d'urbanisme:**
- **l'industrie envisage de diminuer son risque industriel à court terme;**
- **le bâtiment à démolir ne présente aucun intérêt patrimonial et présente un état de dégradation avancé;**
- **les travaux de transformation de la façade située au 7560 rue Saint-Jacques avec la construction du muret permettant de dissimuler les équipements mécaniques vont grandement améliorer l'apparence du bâtiment;**
- **les travaux d'aménagement de l'aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore améliorent la situation actuelle.**
- **le Comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable avec des réserves quant à l'aménagement paysager proposé pour la portion du territoire laissée vacante par la démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques.**

# CALENDRIER D'APPROBATION

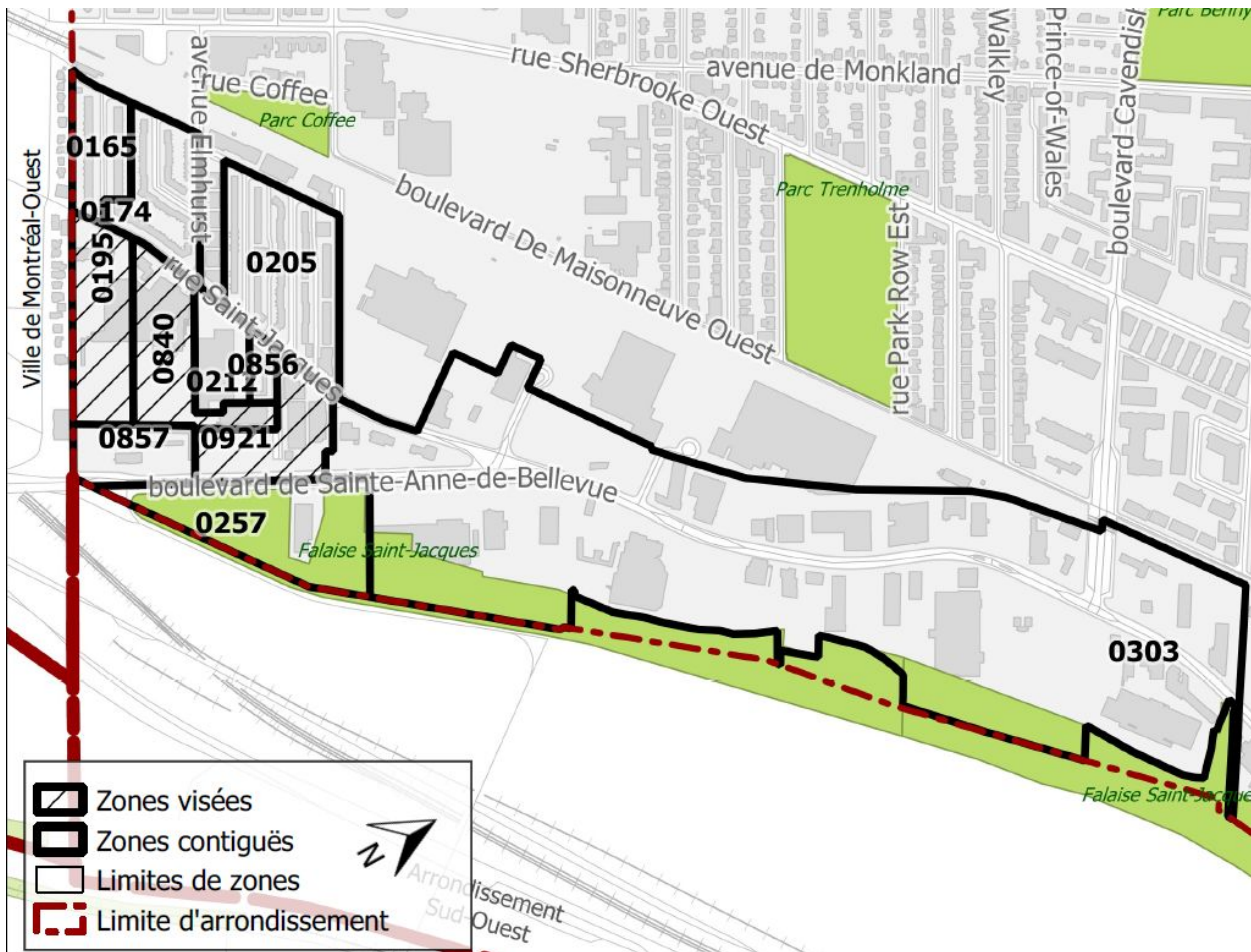


# CALENDRIER D'APPROBATION

## ÉTAPES D'ADOPTION

<b>Avis de motion et adoption du premier projet de résolution</b>	<b>21 juin 2021</b>
<b>Consultation écrite</b>	<b>25 août au 8 septembre 2021</b>
<b>Consultation publique en vidéoconférence</b>	<b>8 septembre 2021</b>
<b>Adoption du second projet de résolution</b>	<b>13 septembre 2021 (date projetée)</b>
<b>Avis annonçant la possibilité de demander la tenue d'un registre</b>	<b>À déterminer</b> <b>Pétitions reçues jusqu'au 8e jours après la publication de l'avis</b>
<b>Adoption de la résolution</b>	<b>xxxxx 2021 (date projetée)</b>
<b>Processus référendaire (s'il y a lieu)</b>	<b>Dans les 45 jours suivant l'adoption, tenue de registre demandant la tenue d'un référendum</b>

# PLAN DE LA ZONE VISÉE ET DE SES ZONES CONTIGUËS



Les articles 3 paragraphe 1) a) et b), 9, 15 et 16 sont susceptibles d'approbation référendaire

# PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES

- questions/commentaires en direct
- questions/commentaires déjà transmis par écrit