

Identification		Numéro de dossier : 1216290005
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier la carte 3.1.2 intitulée "La densité de construction" afin de permettre une hauteur de 15 étages sur le lot 6 049 211 dans le cadre de la phase 7 du projet de redéveloppement Westbury Montréal, sur le site de l'ancienne usine Armstrong.	

## Contenu

### Contexte

Une demande de modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, afin de permettre une augmentation de la limite de hauteur autorisée de 12 à 15 étages.

Cette modification vise à autoriser un bâtiment à usages commercial et résidentiel sur le lot 6 049 211, correspondant au bâtiment numéro 7 (W7) du projet de redéveloppement Westbury Montréal, sur le site de l'ancienne usine Armstrong localisée au carrefour de l'autoroute Décarie et de la ligne de chemin de fer du Canadian Pacific (CP), dans le prolongement des avenues de Courtrai et Trans Island.

Le présent dossier décisionnel (1216290005) est lié à la demande de projet particulier visé par le dossier décisionnel 1216290006.

### Décision(s) antérieure(s)

2017-02-13 / CA17 170049 : Projet particulier (PP-95) visant à autoriser la démolition de bâtiments, des opérations cadastrales ainsi que la construction, la transformation et l'occupation visant un projet de développement mixte au 6911 et 9875-6877, boulevard Décarie, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

2017-02-13 / CA17 170037 : Entente de développement à intervenir entre la Ville de Montréal et Les Développements Armstrong inc. visant entre autres à permettre la constitution de deux servitudes et l'établissement de balises d'aménagement des sentiers piétonniers s'y rapportant pour la propriété sise au 6911, boulevard Décarie.

2016-12-20 / CM16 1495 : Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier la carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » et la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » afin de permettre un nouveau développement sur l'ancien site industriel Armstrong, à des fins résidentielles et commerciales, situées au 6911, boulevard Décarie.

### Description

#### Description du site :

Le terrain visé correspond au lot 6 049 211 bordé par le boulevard Décarie, la voie ferrée du CP et le

prolongement des avenues de Courtrai et Trans Island. Ce lot a été créé à la suite d'une opération cadastrale dans le cadre du PP-95.

#### La demande de modification :

La demande de modification au plan d'urbanisme est liée au dépôt d'un nouveau projet pour remplacer la phase W7. Un bâtiment mixte (commercial et résidentiel) de 15 étages est maintenant projeté sur ce site au lieu du bâtiment commercial de 12 étages actuellement autorisé par le PP-95.

Le projet proposé est situé, au plan d'urbanisme, dans le secteur à transformer 04-T5 qui prévoit un bâti de 2 à 12 étages avec un taux d'implantation au sol moyen ou élevé et une densité maximale de 6.0.

Le projet nécessite donc une modification au plan d'urbanisme. Celle-ci consiste à ajouter un nouveau secteur 04-T7 sur le lot 6 049 211 et d'y prévoir un bâti de 2 à 15 étages avec un taux d'implantation au sol moyen ou élevé et une densité de 6.0. Ainsi, seul le nombre d'étages maximum autorisé serait modifié et passerait de 12 à 15 étages, et ce, uniquement pour ce bâtiment à construire.

#### **Justification**

La DAUSE est favorable au projet pour les raisons suivantes - voir l'analyse ci-jointe :

- Le projet est dans la continuité du cadre de planification en vigueur;
- Le bâtiment présente une augmentation de la hauteur totale de 55 m à 60 m et n'a pas d'impact sur la forme urbaine adoptée au PP-95;
- L'implantation du projet est réduite à 50% et permet plus de dégagement au sol pour l'aménagement paysager et la mobilité active;
- Ce bâtiment mixte pourrait être une opportunité d'intégrer un usage institutionnel qui contribuerait à diversifier davantage le projet Westbury Montréal;
- Les étages 6 à 15 du projet sont occupés exclusivement par un programme de logement locatif intéressant pour les familles;
- Des études de compatibilité à l'égard de l'intensité des nuisances et des risques sont exigées pour l'approbation de la construction;
- Des murs végétalisés sont exigés sur les façades résidentielles
- Il s'agirait d'une conclusion bonifiante au projet d'ensemble et nécessaire afin de compléter la construction et l'aménagement des espaces extérieurs et publics.

Le 10 juin 2021, le comité Jacques-Viger (CJV) a recommandé d'adopter la modification au plan d'urbanisme - voir l'avis ci-joint.

#### **Aspect(s) financier(s)**

Ne s'applique pas

#### **Développement durable**

Ne s'applique pas

#### **Impact(s) majeur(s)**

Ne s'applique pas

#### **Impact(s) liés(s) à la COVID-19**

Ce projet de résolution doit faire l'objet d'une assemblée publique de consultation, comme prescrit par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilite le ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), le ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par

l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, par l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020.

La mesure prévue par l'arrêté 2020-074 a été abrogée, mais cette même mesure a été reprise, avec les adaptations nécessaires, par le décret 102-2021 du 5 février 2021 qui a pris effet le 8 février 2021 et qui prévoit que :

« toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens est remplacée par une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, d'une durée de 15 jours; » Par conséquent, jusqu'à l'adoption de nouvelles mesures gouvernementales, les assemblées publiques de consultation doivent être remplacées par une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, d'une durée de 15 jours. Enfin, il importe de noter qu'en vertu de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, lorsque la loi prévoit qu'une assemblée publique doit comprendre une période de questions, le public doit pouvoir transmettre par écrit des questions à tout moment avant la tenue de cette assemblée.

#### Opération(s) de communication

Avis public et consultation selon les prescriptions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1) et des décrets gouvernementaux, le cas échéant.

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement - 21 juin 2021;
- Avis public, consultation écrite d'une durée de 15 jours et séance d'information virtuelle webdiffusée en arrondissement - 7 juillet 2021;
- Approbation du projet de règlement par le comité exécutif - Août 2021;
- Adoption du règlement par le conseil de ville - date à confirmer;
- Publication de l'entrée en vigueur du règlement après examen de l'analyse de conformité de la CMQ

#### 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, lois, règlements et aux encadrements administratifs.

#### Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

#### Parties prenantes

Caroline LÉPINE

#### Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

#### Responsable du dossier

Themila BOUSSOUALEM  
Conseillère en Aménagement  
Tél. : 514-868-3440  
Télécop. :

#### Endossé par:

Lucie BÉDARD\_URB  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en  
arrondissement  
Tél. : 514-872-2345

Télécop. :

Date d'endossement : 2021-06-14 10:59:44

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1216290005

<b>Numéro de dossier : 1216290005</b>	
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	C o n s e i l m u n i c i p a l
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas
<b>Projet</b>	-
<b>Objet</b>	Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier la carte 3.1.2 intitulée "La densité de construction" afin de permettre une hauteur de 15 étages sur le lot 6 049 211 dans le cadre de la phase 7 du projet de redéveloppement Westbury Montréal, sur le site de l'ancienne usine Armstrong.

ATTENDU la recommandation favorable du comité Jacques-Viger datée du 2021-06-10;

IL EST RECOMMANDÉ :

D'adopter, tel que soumis, le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier la carte 3.1.2 intitulée "La densité de construction" afin de permettre une hauteur de 15 étages sur le lot 6 049 211 dans le cadre de la phase 7 du projet de redéveloppement Westbury Montréal, sur le site de l'ancienne usine Armstrong.

De mandater la secrétaire d'arrondissement, conformément aux règles du décret 102-2021 du 5 février 2021, pour remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en fixer les modalités.

-- Signé par Stephane P PLANTE/MONTREAL le 2021-06-16 11:54:04, en fonction de /MONTREAL.

**Signataire:**

Stephane P PLANTE

---

Directeur d'arrondissement  
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Bureau  
du directeur d'arrondissement

Numéro de dossier : 1216290005

## **RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)**

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu les articles 109 et 109.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_ 2021, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**1.** La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe A au présent règlement.

**2.** Le chapitre 3 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce est modifié par la création d'un nouveau secteur à transformer ou à construire dont les caractéristiques de densité de construction sont les suivantes :

« Secteur 04-T7 :

Bâti de deux à quinze étages hors sol;

Taux d'implantation au sol moyen ou élevé;

C.O.S. minimal : 1,0;

C.O.S maximal : 6,0 ».

---

### **ANNEXE A**

#### **EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »**

---

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal *Le Devoir* le XX 20XX, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 20XX et entre en vigueur à cette date.

## ANNEXE - A

Ajout d'un nouveau secteur de densité de construction : 04-T7

Modification dans le secteur de densité de construction : 04-T5

### Situation existante



### La densité de construction

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

Densité

Forêt

Faible

Non applicable

Conservation

Grand espace vert ou parc riverain

04-01 Numéro du secteur

Secteur à transformer ou à construire

Limite d'arrondissement

Plan d'urbanisme

Montréal

### Secteur 04-T5 :

- bâti de deux à douze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 6,0.

### Situation proposée :

Nouveau secteur à transformer ou à construire pour la phase 7 du projet d'ensemble Westbury



### Section 04-T7

Bâti de deux à quinze étages hors-sol;

Taux d'implantation au sol moyen ou élevé;

C.O.S minimal: 1,0 ;

C.O.S maximal 6,0.