

Procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce de la Ville de Montréal tenue le lundi 4 août 2025 à 19 heures au 5160, boulevard Décarie à Montréal, sous la présidence de madame la mairesse Gracia Kasoki Katahwa, et à laquelle les personnes suivantes sont présentes :

Stephanie Valenzuela, conseillère du district de Darlington;
 Peter McQueen, conseiller du district de Notre-Dame-de-Grâce;
 Sonny Moroz, conseiller du district de Snowdon;
 Despina Sourias, conseillère du district de Loyola;
 Magda Popeanu, conseillère du district de Côte-des-Neiges.

ainsi que :

Stéphane Plante, directeur de l'arrondissement;
 Guylaine Gaudreault, directrice des services administratifs, du greffe et de la gestion immobilière;
 Fimba Tankoano, directeur de la culture, des sports, des loisirs et du développement social;
 Chantal Hooper, directrice des travaux publics par intérim
 Samir Admo, directeur de l'aménagement urbain et de la mobilité
 Nadia Sofia Matos Fernandes, secrétaire-recherchiste
 Julie Faraldo-Boulet, secrétaire d'arrondissement.

À moins d'indication à l'effet contraire dans le présent procès-verbal, madame la mairesse de l'arrondissement se prévaut toujours de son privilège prévu à l'article 328 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) en s'abstenant de voter.

Madame la mairesse déclare la séance ouverte à 19 heures 09 minutes.

Nous reconnaissons que nous sommes sur un territoire autochtone millénaire, lieu de rencontres et de diplomatie entre les peuples ainsi que du Traité de la grande paix. Je remercie la nation Kanien'keha;ka (Mohawk) de son hospitalité en territoire non cédé.

RÉSOLUTION CA25 170174

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Despina Sourias

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du 4 août 2025 à 19 heures du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

RÉSOLUTION CA25 170175

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL



Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Despina Sourias

D'approuver le procès-verbal de la séance du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce tenue le 7 juillet 2025, à 19 h.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

PÉRIODE DE COMMENTAIRES DES MEMBRES DU CONSEIL

Gracia Kasoki Katahwa	<ul style="list-style-type: none"> • Élections de 2021 et bilan de son administration
Peter McQueen	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan en culture de l'administration • Appui aux organismes offrant des événements culturels • Événements dans l'arrondissement • Décès de Jeannie Arsenault, fondatrice des lundis bluegrass et country au <i>Wheel Club</i>
Sonny Moroz	<ul style="list-style-type: none"> • Parade de la Fierté • Augmentation de rats dans l'arrondissement • Élections municipales – 2 novembre 2025 • Chute d'arbres et entretien • Actions en matière de logement • Événements à venir
Stéphanie Valenzuela	<ul style="list-style-type: none"> • Visite de son district • Problème de propreté dans le district de Darlington • Organismes en matière de logement de l'arrondissement • Future station Canora – informations à fournir aux citoyens • État des terrains de jeu dans l'arrondissement • Entretien des arbustes dans le parc Martin-Luther-King
Despina Sourias	<ul style="list-style-type: none"> • Rencontre des citoyens lors d'événements • Semaine des fiertés - événements • Journée internationale de la jeunesse • 40.05 - projet de logements sociaux et abordables
Magda Popceanu	<ul style="list-style-type: none"> • Avant-dernier conseil et remerciements • Fête du travail • 35e jeux tamouls de Montréal • Sécurisation des voies publiques • Bilan de ses années en politique

PÉRIODE DE QUESTIONS ORALES DU PUBLIC

Nom	Sujet de la question
Gabriel Domocos	Sécurité à l'intersection Van Horne et Victoria
Lisa Dick	Développement du site de l'Hippodrome
Eugenia Buganisan	Développement de logements sociaux
Irwin Rapoport	Finances et administration municipale
Michael Shafter	Exclusion de groupes du défilé de la Fierté
Joël Coppieters	Permis pour la tenue d'un concert – clarification des règles pour les églises
Bettina Karpel	Exclusion de groupes du défilé de la Fierté
Candy Barness	Développement du site de l'Hippodrome et propreté dans le secteur Vézina
Sharon Douglas	Développement du site de l'Hippodrome



RÉSOLUTION CA25 170176**Prolongation de la période de questions orales et de demandes du public**

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Despina Sourias

De prolonger de 15 minutes la période de questions orales des citoyens afin que toutes les personnes qui se sont inscrites aient la possibilité de s'adresser au conseil.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**RETOUR À LA PÉRIODE DE QUESTIONS ORALES DU PUBLIC**

Nom	Sujet de la question
Benoît Bourdon	Bruit découlant du concert au parc MacKenzie-King
Susan Fitch	Terrain synthétique au parc MacKenzie-King
Stephen Jass	Piste cyclable Terrebonne

PÉRIODE DE QUESTIONS ÉCRITES DU PUBLIC

Nom	Sujet de la question
Ecaterina Bologa Roseanu	Bruit découlant du concert au parc MacKenzie-King
Nick Iarocci	Infestation de rats – avenue Girouard au sud de la rue Sherbrooke
Arnaud Louvet	Bruit découlant du concert au parc MacKenzie-King
Claudine Guérette	Bruit découlant du concert au parc MacKenzie-King
Claire Petcher	Fermeture du boulevard De Maisonneuve
Domenico Monti	Vitesse sur le chemin de la Côte-Saint-Luc
Layana Al-Mansouri	Bruit lors d'événements dans les parcs
Alvin Castro	Accès aux toilettes dans les parcs de Côte-des-Neiges
Gina Rocheleau	1. Événement au parc MacKenzie-King
	2. Pots de fleurs au coin repos sur le chemin Circle à l'angle de Queen-Mary

4e question et suivante sur un même sujet

PÉRIODE DE QUESTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL

Aucune question des membres du conseil.



CORRESPONDANCE

Aucune correspondance déposée.

RÉSOLUTION CA25 170177

CONTRAT - LES EXCAVATIONS SUPER INC. - TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES - RUE JEAN-BRILLANT

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Magda Popeanu

D'accorder un contrat à Les Excavations Super inc., plus bas soumissionnaire conforme, le contrat pour les travaux d'égout, de conduite d'eau, de voirie, d'aménagement paysager, d'éclairage et de feux de circulation dans la rue Jean-Brillant, du chemin de la Côte-des-Neiges à l'avenue Decelles et dans l'entrée du parc Jean-Brillant dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce pour une somme maximale de 8 587 928,16 \$, incluant les taxes, conformément aux documents de l'appel d'offres public 59-25-ET-005;

D'autoriser une dépense à cette fin de 8 587 928,16 \$, incluant les taxes;

D'autoriser une dépense additionnelle de 1 288 189,22 \$, incluant les taxes, à titre de budget de contingences;

D'autoriser une dépense additionnelle de 853 097,00 \$ incluant les taxes, à titre de budget de frais d'incidences techniques et professionnelles (laboratoire, surveillance, contrôle environnemental);

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

20.01 1259948003

RÉSOLUTION CA25 170178

CONTRAT - BIBLIOTHECA CANADA INC. - SYSTÈME DE TRI DU CENTRE CULTUREL NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Peter McQueen

D'accorder à Bibliotheca Canada Inc. le contrat pour le remplacement du système de tri du Centre Culturel NDG / Bibliothèque Benny, aux prix et conditions de sa soumission, selon l'entente-cadre n° 1382370;



D'autoriser une dépense à cette fin de 181 965,39 \$, incluant toutes les taxes applicables;

D'autoriser une dépense additionnelle de 18 196,54 \$, incluant toutes les taxes applicables, à titre de budget de contingences;

D'autoriser une dépense additionnelle de 18 196,54 \$, incluant toutes les taxes applicables, à titre de budget d'incidences;

D'autoriser une dépense totale de 218 358,48 \$, incluant les taxes et tous les frais accessoires, le cas échéant;

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au présent dossier décisionnel.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

20.02 1253091002

RÉSOLUTION CA25 170179

CONTRAT - MONTRÉAL SCELLANT - CONSTRUCTION DE SAILLIES

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Magda Popceanu

D'accorder à Montreal Scellant inc. plus bas soumissionnaire conforme, le contrat pour construction de saillies munies de feux de circulation aux deux intersections : avenue Victoria/Carlton et avenue Victoria/Vézina, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, pour une somme maximale de 1 125 765,07 \$, incluant les taxes, conformément aux documents de l'appel d'offres public 59-25-ET-23;

D'autoriser une dépense à cette fin de 1 125 765,07 \$, incluant les taxes;

D'autoriser une dépense additionnelle de 112 576,51 \$, incluant les taxes, à titre de budget de contingences;

D'autoriser une dépense additionnelle de 40 000,00 \$, incluant les taxes, à titre de budget d'incidences;

D'autoriser une dépense additionnelle de 200 000,00 \$ incluant les taxes, à titre de budget de frais de services professionnels (laboratoire, surveillance, contrôle environnemental);

D'autoriser une dépense totale de 1 478 341,58 \$ incluant les taxes et tous les frais accessoires, le cas échéant;

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ



RÉSOLUTION CA25 170180**CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES NON RÉCURRENTES - 3 ORGANISMES**

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Despina Sourias

D'autoriser le versement de contributions financières non récurrentes à divers organismes totalisant la somme de 2 116 \$;

Organisme	Justification	Montant et Donateur
Conseil des éducateurs noirs au Québec (QBBE) 1142155341 Gina Ferrus	<p>L'organisme organise un pique-nique communautaire gratuit le 9 août 2025 au parc Mackenzie King, qui réunira environ 150 participants de tous âges issus de la communauté locale.</p> <p>Le soutien financier de l'arrondissement permettra de couvrir les frais essentiels tels que la nourriture, les boissons et la logistique, garantissant ainsi la réussite et la gratuité de cet événement pour tous les participants.</p>	<p>TOTAL 200 \$ Gracia Kasoki Katahwa 200 \$</p>
Fabrique paroisse Notre-Dame de Grâce Comité d'entraide 1149167521 Louise Bernier	<p>Depuis 1997 la paroisse NDG offre de l'aide aux familles démunies, ciblées par l'école NDG et par la paroisse, en subventionnant en partie ou en totalité les frais des camps selon la capacité financière des parents, permettant à ces enfants de participer à des camps au lieu de végéter chez eux.</p> <p>La Fabrique prévoit aider plus de 100 enfants âgés de 6 à 16 ans à profiter des joies de l'été dans un camp de jour ou un camp à la campagne (5-6 enfants selon notre budget) pour pratiquer des sports, socialiser, visiter Montréal et les environs et améliorer leur français.</p>	<p>TOTAL 1 116 \$ Gracia Kakoki Katahwa 100 \$ Peter McQueen 1 016 \$</p>



Chalet Kent – Maison des Jeunes de CDN 1142990820 Karl-André St-Victor	<p>La rentrée scolaire représente un moment crucial pour les jeunes, mais elle peut aussi être source de stress pour les familles à faible revenu. C'est pourquoi la maison des jeunes lance un programme de soutien visant à fournir des fournitures scolaires, des sacs à dos et d'autres ressources essentielles aux adolescents de la communauté avec le programme 4 the Hood / Pour le Hood.</p> <p>Ce projet a pour but de favoriser l'égalité des chances, de renforcer la confiance en soi des jeunes et de leur offrir un départ scolaire motivant et équitable. Le soutien de l'arrondissement est d'une grande aide pour concrétiser cette initiative.</p>	TOTAL 800 \$ Gracia Kasoki Katahwa 200 \$ Magda Popeanu 600 \$
------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

20.04 1256290008

RÉSOLUTION CA25 170181

DÉPENSE ADDITIONNELLE - LES DÉVELOPPEMENTS ARMSTRONG INC. - WESTBURY

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Magda Popeanu

D'autoriser une dépense additionnelle de 380 639,51 \$, incluant les taxes, à la firme Les Développements Armstrong Inc., relativement à l'exécution des travaux municipaux dans le cadre de la réalisation du projet de développement immobilier « Westbury ». Entente de développement approuvée le 7 février 2017 (CA17 170037) et entente d'infrastructure approuvée le 3 mai 2018;

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au présent dossier décisionnel.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

30.01 1254921001

RÉSOLUTION CA25 170182

PARTICIPATION À L'ÉVÉNEMENT VIVRE EN VILLE



Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Despina Sourias

D'entériner une dépense de 495 \$, toutes taxes comprises si applicables, pour la participation de Madame la mairesse Gracia Kasoki Katahwa à l'événement Vivre en ville qui s'est tenu le 10 juin 2025;

D'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

30.02 1256290007

RÉSOLUTION CA25 170183

DÉPÔT - ÉVOLUTION ET ÉTAT COMPARATIF DES DÉPENSES ET DES REVENUS AU 30 JUIN 2025

Madame la mairesse Gracia Kasoki Katahwa dépose l'évolution des dépenses et des revenus pour l'année 2025 en date du 30 juin 2025 et l'état comparatif des revenus et des dépenses réelles au 30 juin 2025 par rapport au 30 juin 2024, pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

30.03 1259060005

RÉSOLUTION CA25 170184

ORDONNANCES - OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC - ÉVÉNEMENTS

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Peter McQueen

D'autoriser l'occupation du domaine public selon le site et l'horaire prévus pour chaque événement identifié au tableau intitulé « Liste des événements publics pour le conseil d'arrondissement du 4 août 2025 » et la « Liste des événements pour le conseil d'arrondissement du 4 août (à ratifier) » jointes au sommaire décisionnel et édicter les ordonnances OCA25 17053, OCA25 17054 et OCA25 17055 autorisant, le cas échéant, le bruit d'appareils sonores diffusant à l'extérieur, la vente d'articles promotionnels, d'aliments et de boissons alcoolisées ou non, la consommation de boissons alcoolisées et la fermeture de rues.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.01 1253982001



RÉSOLUTION CA25 170185**AVIS DE MOTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT**

Madame la mairesse Gracia Kasoki Katahwa donne un avis de motion annonçant qu'à la prochaine séance ou qu'à toute séance subséquente, il sera adopté un règlement modifiant le *Règlement sur l'occupation du domaine public à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (RRVM, c. O-0.1) et dépose le projet de règlement.

40.02 1253930004

RÉSOLUTION CA25 170186**RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-150**

ATTENDU QUE le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-150 visant à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel de logements sociaux, au 7000 à 7020, chemin de la Côte-des-Neiges a été adopté à la séance ordinaire tenue le 7 juillet 2025, conformément aux articles 214 et 145.38 et 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ci-après désignée « la LAU »;

ATTENDU QU'une affiche ou une enseigne a été placée le 14 juillet 2025 dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, de manière à annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier, conformément à l'article 145.39 de la LAU;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sur le projet de résolution a été tenue le 23 juillet 2025, conformément aux articles 145.38 et 125 de la LAU et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus.

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Magda Popceanu

D'adopter, tel que soumise, la résolution approuvant le projet particulier PP-150 visant à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel de logements sociaux, au 7000 à 7020, chemin de la Côte-des-Neiges, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

CHAPITRE I**TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique à la propriété située au 7000 à 7020 chemin de la Côte-des-Neiges, correspondant au lot 2 648 791 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 démolition d'un bâtiment commercial existant et la construction d'un bâtiment de logement sociaux, 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 10, paragraphe 2° afin de déroger à la hauteur maximale prescrite en mètres;
2. à l'article 24 afin de déroger aux règles d'insertion;
3. à l'article 34 afin de déroger à la densité maximale prescrite;
4. à l'article 123 afin de déroger aux usages prescrits.

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

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, 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 À LA DÉMOLITION

5. Une demande de permis de construire complète et conforme doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat de démolition.

SECTION 3

CONDITIONS RELATIVES AU CADRE BÂTI

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

1. La hauteur maximale est de 6 étages et de 20 m;
2. Une densité maximale de 4 est autorisée

CHAPITRE IV

SOUS-SECTION 1

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;
- 3. Un plan de gestion des matériaux issus de la démolition réalisé par un expert dans le domaine;
- 4. Une étude préparée par un expert doit démontrer la conformité des niveaux sonore et vibratoire aux niveaux prescrits par la réglementation municipale.

CHAPITRE V

SOUS-SECTION 1

DÉLAI DE RÉALISATION

8. Les demandes de permis visées ci-dessous doivent respecter les délais prescrits:

- 1. Une demande d'autorisation de démolition visée par la présente résolution doit être déposée auprès de la Direction de l'aménagement urbain et de mobilité dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.
- 2. Une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation et à la présente résolution doit être déposée avant la délivrance du certificat de démolition.
- 3. Les travaux de construction visés par la présente résolution doivent débuter dans les 24 mois suivants la fin des travaux de démolition.
- 4. Les travaux d'aménagement extérieur prévus à la présente résolution doivent être exécutés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.
- 5. À défaut des précédents délais, l'autorisation prévue à la présente résolution est nulle et sans effet. Le terrain doit alors être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.

CHAPITRE VI

SOUS-SECTION 1

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

9. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction 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 suivants sont applicables:

- 1. L'architecture du bâtiment devra être conçue de manière à minimiser les effets de réverbération sonores;
- 2. Les façades du bâtiment devraient être animées par des jeux de brique, notamment au niveau du couronnement;



3. Éviter les matériaux d'imitation, tel que les textures d'imitations de bois et autres matériaux semblables;
4. Animer la palette des parements extérieurs (couleur) et éviter les couleurs sombres;
5. Éviter les gardes corps en verre et favoriser l'utilisation de matériaux opaques, tel que les métaux perforés ou déployés;
6. Favoriser un éclairage dirigé vers le sol et non éblouissant pour les parcours piétonniers et la cour intérieure;
7. Les condenseurs ou les appareils climatisés prévus sur les balcons doivent être non visibles de la voie publique;
8. L'aménagement d'un espace d'entreposage temporaire pour les matières résiduelles dans la cour avant doit être réalisé en coordination avec les interventions projetées sur le domaine public;
9. Limiter l'implantation de l'empiétement de l'aire d'entreposage des matières résiduelles extérieures sur le domaine public
10. Les aménagements projetés proposent une végétation adaptée aux conditions du site et qui assurent leur pérennité.

ANNEXE A

Territoire d'application

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.03 1253751016

RÉSOLUTION CA25 170187

PROJET DE RÉSOLUTION - ARTICLE 93 - 4280, RUE DE LA SAVANE

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;

ATTENDU QUE le projet est assujetti au *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041)*;

ATTENDU qu'une servitude réelle et perpétuelle de passage public et d'entretien pour piétons et cyclistes d'une largeur minimale de 6 mètres en mitoyenneté sur les lots 2 648 744 et 2 648 747 sera cédée à la Ville à titre gratuit.

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Despina Sourias

D'adopter le projet de résolution approuvant la construction d'un bâtiment résidentiel comprenant une partie dédiée à du logement social ou abordable, sur un stationnement extérieur situé sur le lot 2 648 744, 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 l'assemblée publique de consultation sur ce projet de résolution.

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété située au 4280, rue de la Savane, correspondant au lot 2 648 744 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 comprenant une partie dédiée à du logement social ou abordable est autorisée conformément aux conditions énoncées à la présente résolution.

3. Il est également permis de déroger aux articles suivants du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) :

1. aux articles 6.3, 6.5 et 6.7 pour la grille 0842 des usages et des spécifications de l'annexe A.3 afin de déroger aux usages, à la densité et à la hauteur ;
2. à l'article 10 paragraphe 1 afin de déroger à la hauteur maximale prescrite en mètres ;
3. à l'article 34 afin de déroger à la densité/Indice de superficie de plancher (ISP) maximale ;
4. à l'article 43 afin de déroger au calcul du taux d'implantation ;
5. à l'article 123 afin de déroger aux usages ;
6. à l'article 573.1 afin de déroger à la largeur maximale de la voie d'accès véhiculaire.

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

CHAPITRE III

SECTION 1

CONDITIONS RELATIVES AUX USAGES

4. En plus des usages déjà autorisés, la catégorie d'usage « H.7 - 36 logements et plus » est également autorisée seulement si :

1. Au moins 80 % de la superficie résidentielle vise la réalisation de logement social ou de logement abordable, ou est réalisée dans le cadre d'un programme d'un gouvernement, de la Ville ou d'un de leur mandataire qui prévoit un engagement visant l'abordabilité des logements pour une période d'au moins 20 ans; ou
2. Une entente en vertu du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (20-041) est conclue et prévoit l'un ou l'autre des engagements suivants :
 - la construction de logements sociaux sur site;



- la cession d'un immeuble en faveur de la Ville;
- la construction de logements abordables sur site.

5. En plus des usages déjà autorisés, les usages complémentaires à la catégorie H.7, prévus à l'article 146 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* sont autorisés ;

6. Le bâtiment doit minimalement comprendre un établissement commercial ou collectifs et institutionnels de la catégorie C.1 (2) ou complémentaire à la catégorie H.7, au rez-de-chaussée seulement ;

7. Malgré l'article 434 du règlement d'urbanisme 01-276, la superficie maximale de l'enseigne des établissements commerciaux ou collectifs et institutionnels doit être calculée en fonction du quota pour un usage C.1 (2) prévu à l'article 442 dudit règlement. Seules les enseignes à plat sont autorisées. Elles peuvent être éclairées par translucidité seulement si elles sont composées de lettres détachées ou symboles graphiques.

SECTION 2

CONDITIONS RELATIVES AU CADRE BÂTI

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

1. La hauteur maximale est de 17 étages ;
2. Le taux d'implantation maximal est de 55 %. Aux fins du calcul du taux d'implantation, seules sont incluses les projections horizontales d'un bâtiment possédant complètement ou partiellement un étage au-dessus de la côte altimétrique de 51,06 mètres à l'exception d'un balcon, d'un perron, d'une terrasse, d'une marche, d'un auvent, d'une marquise, d'une banne, d'une corniche, d'un escalier extérieur, d'une rampe extérieure et d'une plate-forme de chargement à ciel ouvert ;
3. Les planchers de rez-de-chaussée doivent respecter la cote altimétrique maximale de 51,06 mètres ;
4. La densité/Indice de superficie de plancher (ISP) minimale du projet dans son ensemble est de 1,2 ;
5. La densité /Indice de superficie de plancher (ISP) maximale du projet dans son ensemble, incluant le volet privé, social ou abordable, est de 5,6 ;
 - la densité /Indice de superficie de plancher (ISP) maximale du volet privé, tel que défini dans le *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041)* est de 4,5 ;
6. Les marges minimales de :
 - ligne avant faisant face à la rue de la Savane et à la rue Paré: 3 mètres ;
 - ligne avant faisant face à l'avenue Victoria: 5,5 mètres ;
 - ligne avant à l'angle de l'avenue Victoria et de la rue de la Savane : 3 mètres ;
 - ligne latérale faisant face au passage piéton: 4,5 mètres ;

La marge avant est calculée perpendiculairement à la ligne de lot, tel que montré au plan en annexe B.



7. Les murs extérieurs d'un logement situé au niveau du rez-de-chaussée, faisant face à la rue Paré ou à la limite latérale du terrain, doivent avoir une porte d'entrée pour accéder au logement ;
8. Aucun condenseur ne doit être visible de la rue.

SECTION 3

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

9. L'aménagement des cours et du toit doit respecter les conditions suivantes :

1. Le pourcentage de verdissement selon la définition de l'article 386.2 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) doit être d'au moins 30 % ;
2. Le pourcentage de terrain libre de construction et de tréfond doit être d'au moins 19 % ;
3. L'aménagement d'une allée sécuritaire pour vélo d'au moins 1 mètre doit être prévu pour accéder au stationnement souterrain ;
4. L'allée d'accès vers le stationnement souterrain incluant l'allée pour vélo ne doit pas dépasser 8,5 mètres ;
5. Dans l'assiette de la servitude de passage sur le lot 2 648 744 allant de la limite avant du terrain de la rue Paré jusqu'à la limite avant du terrain de la rue de la Savane d'une largeur minimale de 3 mètres, un sentier public d'une largeur minimale de 1,6 mètre doit être prévu. L'aménagement de ce passage doit inclure un revêtement de sol de qualité, un éclairage confortable et sécuritaire pour les usagers, un aménagement paysager verdo�ant comprenant plusieurs espaces de repos et doit être aménagé de façon à permettre l'accessibilité universelle ;
6. Un transformateur sur socle et une génératrice accessoire au transformateur et permettant son fonctionnement doivent être intégrés dans une chambre annexe à l'intérieur du bâtiment.

CHAPITRE IV

CONDITIONS RELATIVES À LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

10. 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 répondant aux exigences du devis technique transmis en annexe B de la résolution ;
2. d'un plan de gestion et de mitigation des impacts nuisibles du chantier proposant, le cas échéant, des mesures permettant de réduire les nuisances ;
3. d'un plan de gestion de la mobilité répondant aux exigences du devis technique transmis en annexe C de la résolution ;
4. d'un engagement signé par le demandeur à consentir à la Ville une servitude réelle et perpétuelle de passage public et d'entretien pour piéton et cyclistes à titre gratuit, d'une largeur minimale de 6 mètres, affectant une partie des lots 2 648 744 et 2 648 747 pour laquelle la responsabilité de l'aménagement de l'assiette de cette servitude sera assumée par ce dernier ou tout successeur ou de l'engagement notarié à céder une partie des lots 2 648 744 et 2 648 747 afin d'aménager un passage public;



5. d'une expertise visant à évaluer la viabilité des arbres publics sur rue et un document montrant les mesures de protection utilisées pour protéger ces arbres publics comme prévu dans le document « Document technique normalisé Parcs DTP-1B » joint en annexe D ;
6. d'une étude sur les impacts éoliens du projet.

11. En plus de tout autre conditions exigibles, préalablement à la délivrance du permis de construire, une entente portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux doit être conclue.

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION ET NULLITÉ

12. 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.

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

ANNEXE A

Territoire d'application

ANNEXE B

Plan des marges minimales

ANNEXE C

Devis gestion matières résiduelles

ANNEXE D

Devis plan de gestion de mobilité

ANNEXE E

Document technique normalisé Parcs DTP-1B

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.04 1253751018

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

RÉSOLUTION CA25 170189



USAGES CONDITIONNELS - 4834, AVENUE WALKLEY

ATTENDU que le comité consultatif d'urbanisme a recommandé favorablement avec condition, à sa séance du 16 juillet 2025, la demande d'usage conditionnel en vertu du *Règlement sur les usages conditionnels* (RCA06 17097);

ATTENDU qu'un avis relativement à la demande d'usage conditionnel a été publié dans les journaux le 17 juillet 2025 et qu'une affiche a été placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande le 17 juillet 2025, conformément à l'article 145.33 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Despina Sourias

D'autoriser l'usage conditionnel « habitation sous le niveau du rez-de-chaussée », en vertu du *Règlement sur les usages conditionnels* (RCA06 17097), pour le bâtiment situé au 4834, avenue Walkley.

D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

- Que la construction et les aménagements soient essentiellement réalisés tels que les plans proposés;
- Que l'accès en contre-pente soit entièrement éliminé;
- Que la cour anglaise soit entièrement protégé par un mur de soutènement étanche et surélevé par rapport au niveau du trottoir;
- Que la demande de permis de transformation associée soit accompagnée des plans et devis des travaux de plomberie à réaliser.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.06 1253751021

RÉSOLUTION CA25 170190

DÉPÔT - RAPPORTS DÉCISONNELS - JUIN 205

Madame la mairesse Gracia Kasoki Katahwa dépose les rapports faisant état de décisions prises par tout le personnel, dans l'exercice des pouvoirs qui leur sont délégués en vertu du *Règlement intérieur du conseil d'arrondissement sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés* (RCA04 17044) et tous les rapports des dépenses du mois de juin 2025.

60.01 1257479007

RÉSOLUTION CA25 170191



DÉPÔT - RAPPORT DES FAITS SAILLANTS DES RÉALISATIONS 2022-2025 EN ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

Madame la mairesse Gracia Kasoki Katahwa dépose les faits saillants des réalisations 2022-2025 en accessibilité universelle de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

Un débat s'engage.

60.02 1259160002

RÉSOLUTION CA25 170192

AUTORISATION DE SIGNATURE DE DOCUMENTS - OCCUPATION DU LOT 4 144 892

Il est proposé par Gracia Kasoki Katahwa

appuyé par Despina Sourias

D'autoriser le directeur d'arrondissement, monsieur Stéphane Plante, à signer les documents autorisant l'arrondissement à occuper le lot 4 144 892 appartenant au ministère des Transports et la Mobilité durable pour une plantation dense d'arbres et d'arbustes.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

70.01 1259982006

L'ordre du jour étant épuisé, madame la mairesse déclare la séance close.

La séance est levée à 22 heures 05.

Gracia Kasoki Katahwa
La mairesse d'arrondissement

Julie Faraldo-Boulet
La secrétaire d'arrondissement

Les résolutions CA25 170174 à CA25 170192 consignées dans ce procès-verbal sont considérées signées comme si elles l'avaient été une à une.

