



# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

## DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA- LOTISSEMENT – **5311 avenue Crowley**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de lotissement visant à créer un lot associé à un projet résidentiel de forte densité ainsi qu'un lot destiné à des fins de logements sociaux à même deux lots existants (secteur de planification Crowley/ Décarie) - dossier relatif à la demande de permis 3003330053



# 01

## CONTEXTE

- Lot # 6 607 822 destiné à l'implantation d'un bâtiment multilogements de 20 étages et d'un sous-sol de deux niveaux;
- Lot # 6 607 823 destiné à des fins de logements sociaux.

Dossiers liés:

- demande de démolition du quadruplex situé au 1933-1941 avenue Prud'homme
  - Planification détaillée du secteur Crowley/Décarie et création des zones 0996 et 0997
- 

# 02

## ANALYSE

Secteur de planification détaillée - modification au Règlement d'urbanisme (01-276) en mai 2023  
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 668.9 du Règlement d'urbanisme (01-276).

---

# 03

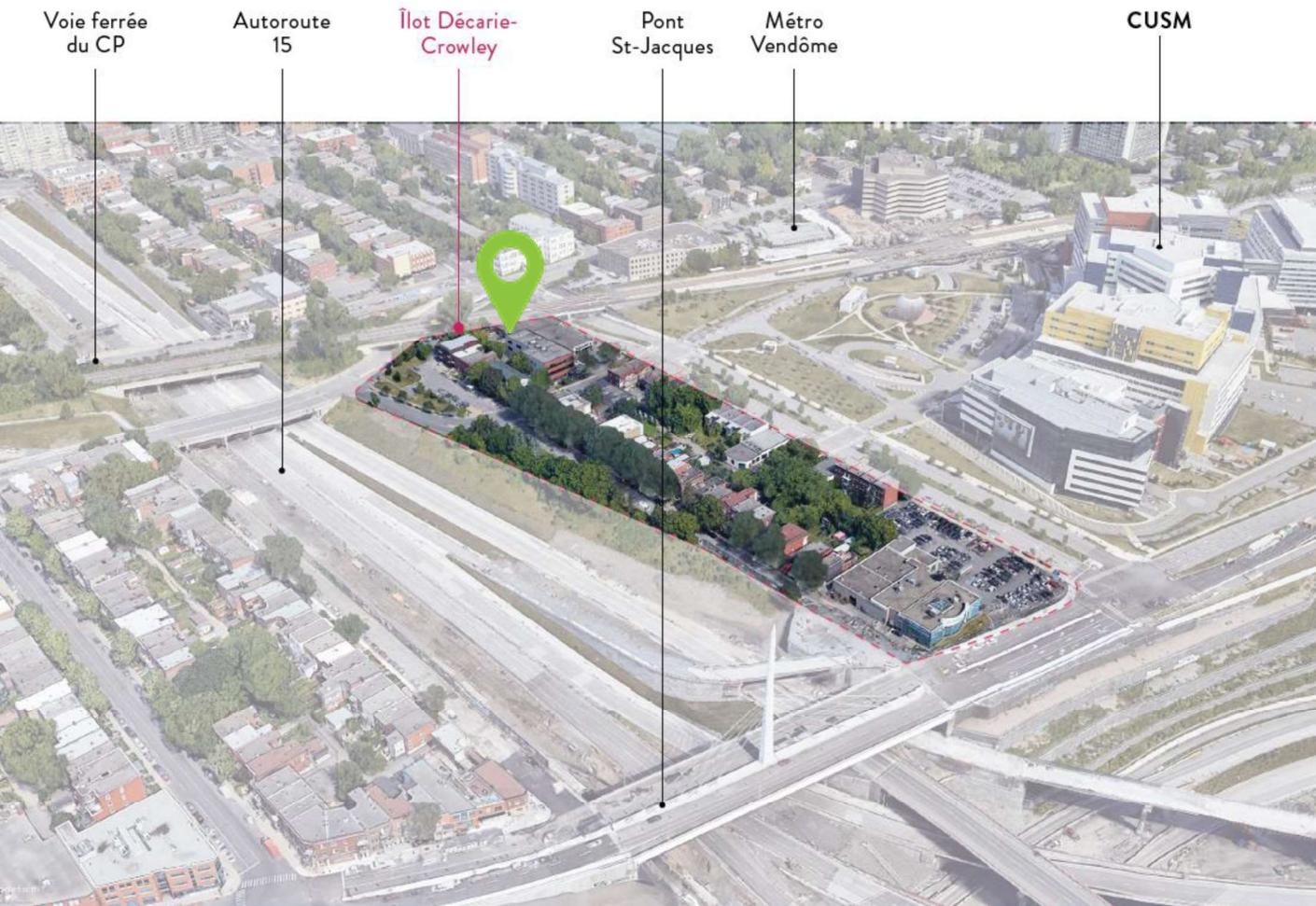
## RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable à la demande

## CONTEXTE

## Localisation

Crowley, 5311 – Lotissement – 3003330053



- District Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur de planification Détaillée;
- Proximité de la station Vendôme (moins de 500 m)
- Zones:0996 (H 1-3 ) et 0997(H et C.2)
- Demande de démolition liée CD23 002

# CONTEXTE

## Localisation

Crowley, 5311 – Lotissement – 3003330053



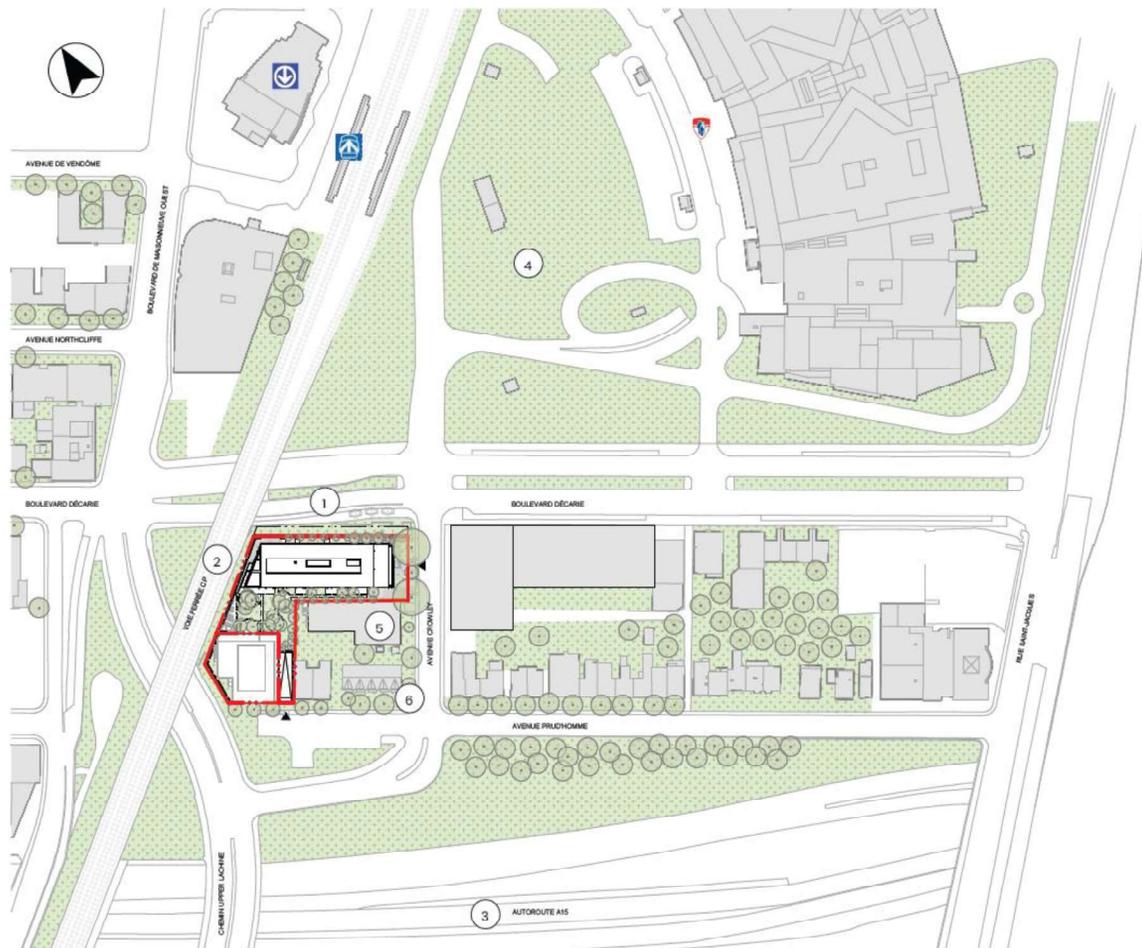
1  
Autoroute 15; nuisance sonore et coupure dans le quartier



2  
Voie ferrée comme limite du site



3  
Différence de niveaux entre le site et le boul engendrée par le viaduc ferroviaire



4  
Bâtiment commercial adjacent



5  
Structure résidentielle avenue Prud'homme



6  
Esplanade du CUSM

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

### Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

CATÉGORIES D'USAGES		Classe d'occupation
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		
H 1-3	Habitation 1 à 3 logements	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		

Attention : En plus des catégories d'usages ci-haut, certains usages sont spécifiquement autorisés ou interdits dans cette zone. Se référer aux dispositions particulières ci-dessous.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m<sup>2</sup> par établissement.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m<sup>2</sup> par établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.
- Les catégories d'usages H.4-7 sont spécifiquement autorisées si destinées à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme d'aide au logement gouvernemental ou municipal.
- Malgré toute autre disposition réglementaire, la largeur d'une voie d'accès desservant une aire de stationnement peut atteindre 5,5 mètres lorsqu'elle conduit à une voie publique.
- Malgré toute autre disposition réglementaire, une construction hors toit abritant une cage d'escalier ou une cage d'ascenseur peut dépasser la hauteur maximale prescrite.

Zone  
0996

NORMES PRESCRITES			
DENSITÉ			
Densité / ISP	Min	Max	
	2	6	
IMPLANTATION			
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, configu		
Taux d'implantation (%)	35	70	
Marge avant (m)	-	2	
Marge latérale (m)	1,5	-	
Marge arrière (m)	3	-	
HAUTEUR			
Hauteur (étage)	4	8	
Hauteur (m)	-	24	



Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

### Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

Zone

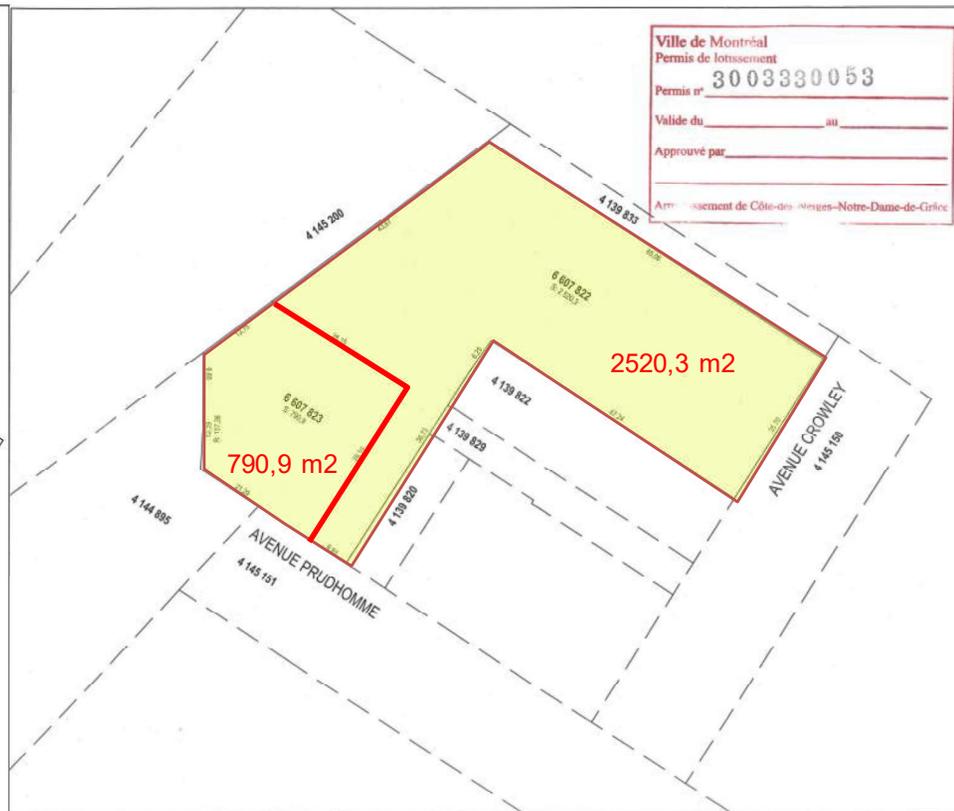
0997

CATÉGORIES D'USAGES			Classe d'occupation
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE			
C.2	Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	C	
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES			
H	Habitation		

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ		
Densité / ISP	Min	Max
	2	7
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, configu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	6	-
Marge latérale (m)	3	6
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	4	20
Hauteur (m)	-	65

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
- La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m<sup>2</sup> par établissement.
- Un usage additionnel de la catégorie C.2 peut être implanté sans limite de superficie de plancher, à l'exception des usages suivants dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par établissement : atelier d'artiste et d'artisan; laboratoire; salle de billard; services personnels et domestiques soins personnels.
- L'usage « hébergement courte durée pour les personnes ayant besoin de soins et leur famille » est spécifiquement autorisé. La superficie de plancher occupée par cet usage ne doit pas excéder 2 500 m<sup>2</sup>. Cet usage ne peut être exercé sur le même étage qu'un logement.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m<sup>2</sup> par établissement.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m<sup>2</sup> par établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.
- Malgré toute autre disposition réglementaire, une construction hors toit abritant une cage d'escalier ou une cage d'ascenseur peut dépasser de la hauteur maximale prescrite.



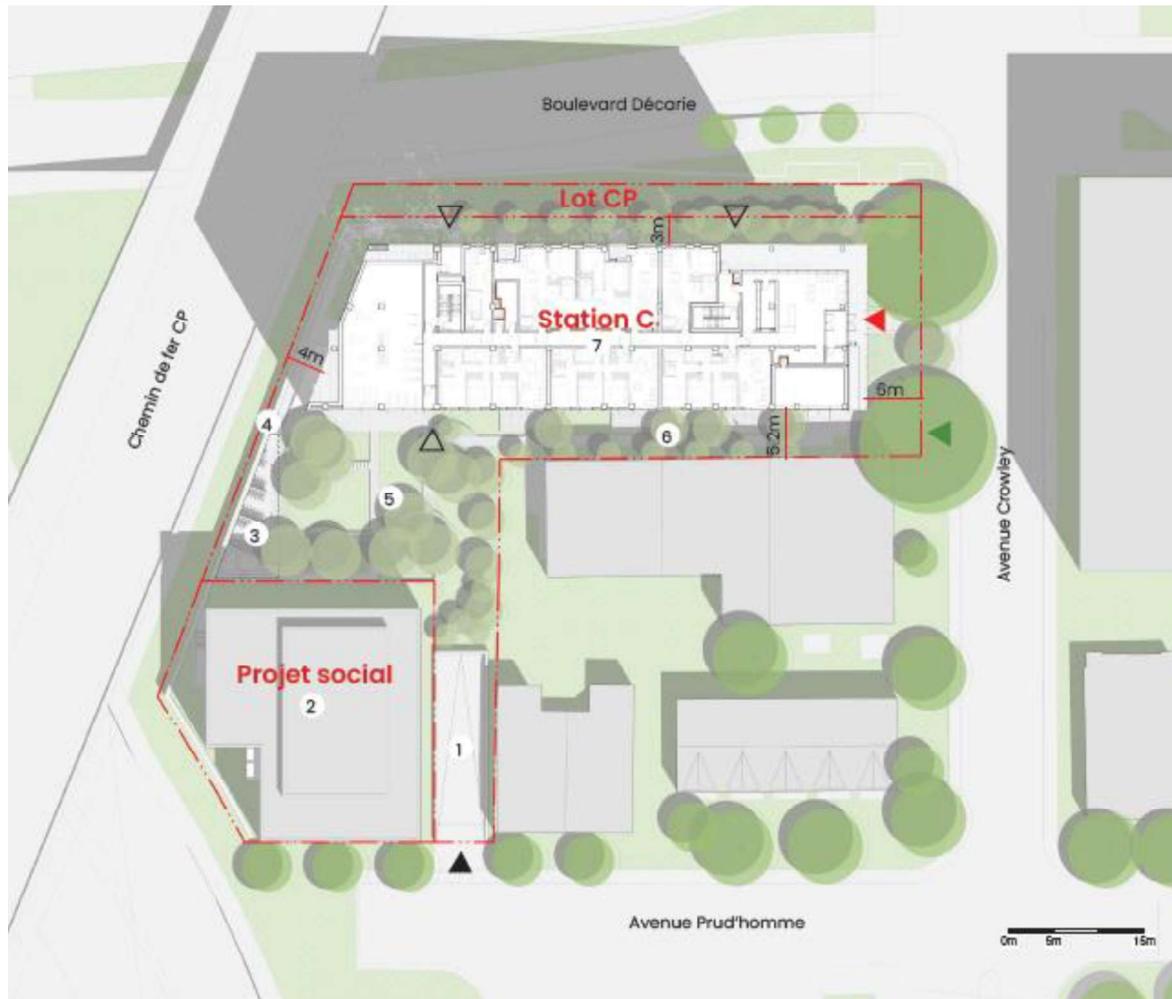
Ville de Montréal  
 Permis de lotissement  
 Permis n° 3003330053  
 Valide du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_  
 Approuvé par \_\_\_\_\_  
 Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

Lots existants:

- # 4 139 832 occupé par un garage automobile
- # 4 139 819 occupé par un quadruplex à démolir ( décision CD 23 002)

Lots proposés:

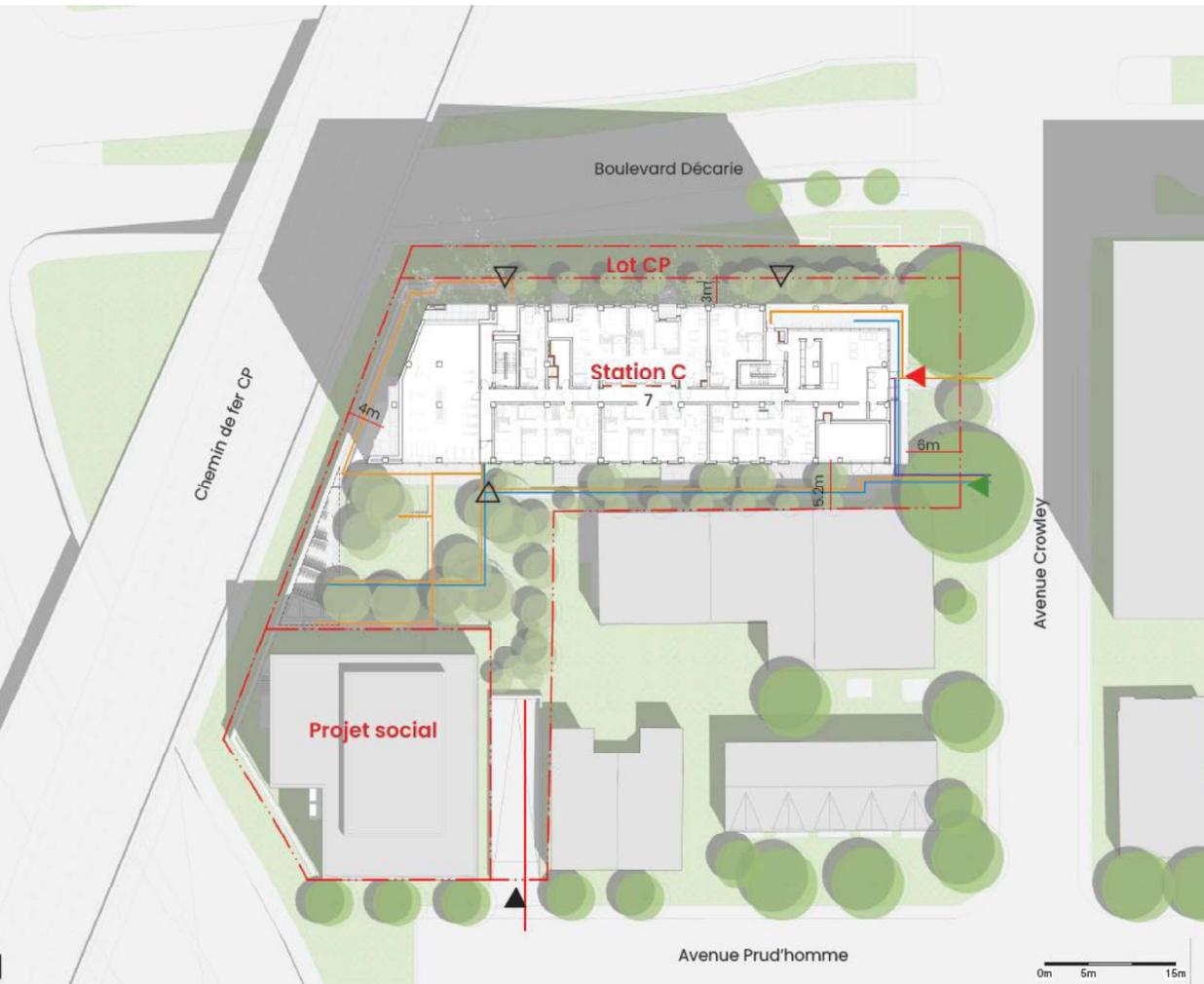
- # 6 607 822 pour la construction d'un projet multilogements (287 unités)
- # 6 607 823 pour acquisition par la Ville (logements sociaux)



LÉGENDE

1. Entrée partagée des stationnements intérieurs
  2. Lot cédé à la ville - Projet social
  3. Abri (vélos et rangement)
  4. Mur anti-impact et acoustique
  5. Cour partagée
  6. Continuité de la ruelle verte
  7. Station C, projet de 289 unités (programme de logement abordable de la SCHL)
- ▶ Entrée principale / accès bâtiment  
▶ Entrée partagée des stationnements intérieurs  
▲ Issues  
▶ Accès cour intérieure / chemin d'évacuation

- Le lot 6 607 822 permet l'implantation d'un bâtiment résidentiel de 20 étages avec un COS de 7 et un taux d'implantation de **38.8%**
- Le lot 6 607 822 permet l'implantation d'un bâtiment de logements sociaux de 8 étages avec un COS max de 6 (min. 70 logements)
- Balises d'aménagement:
  - Mutualisation de l'entrée véhiculaire;
  - Priorisation de la mobilité active;
  - Continuité de la ruelle verte;
  - Cour partagée (sur dalle).



**LÉGENDE**

-  Entrée principale / accès bâtiment
-  Entrée stationnement intérieur
-  Issues
-  Accès cour intérieure / chemin d'évacuation
-  Circulation piétonne
-  Circulation mobilité réduite
-  Circulation cycliste
-  Circulation véhiculaire

Plan de gestion des déplacements:

- Accessibilité véhiculaire à partir de l'avenue Prud'homme seulement (excepté pour les véhicules d'urgences qui ont accès à partir de l'avenue Crowley);
- Abaissement recommandé du niveau du RDC afin de favoriser l'accessibilité universelle du site.

### Caractéristiques du Projet résidentiel(lot principal)

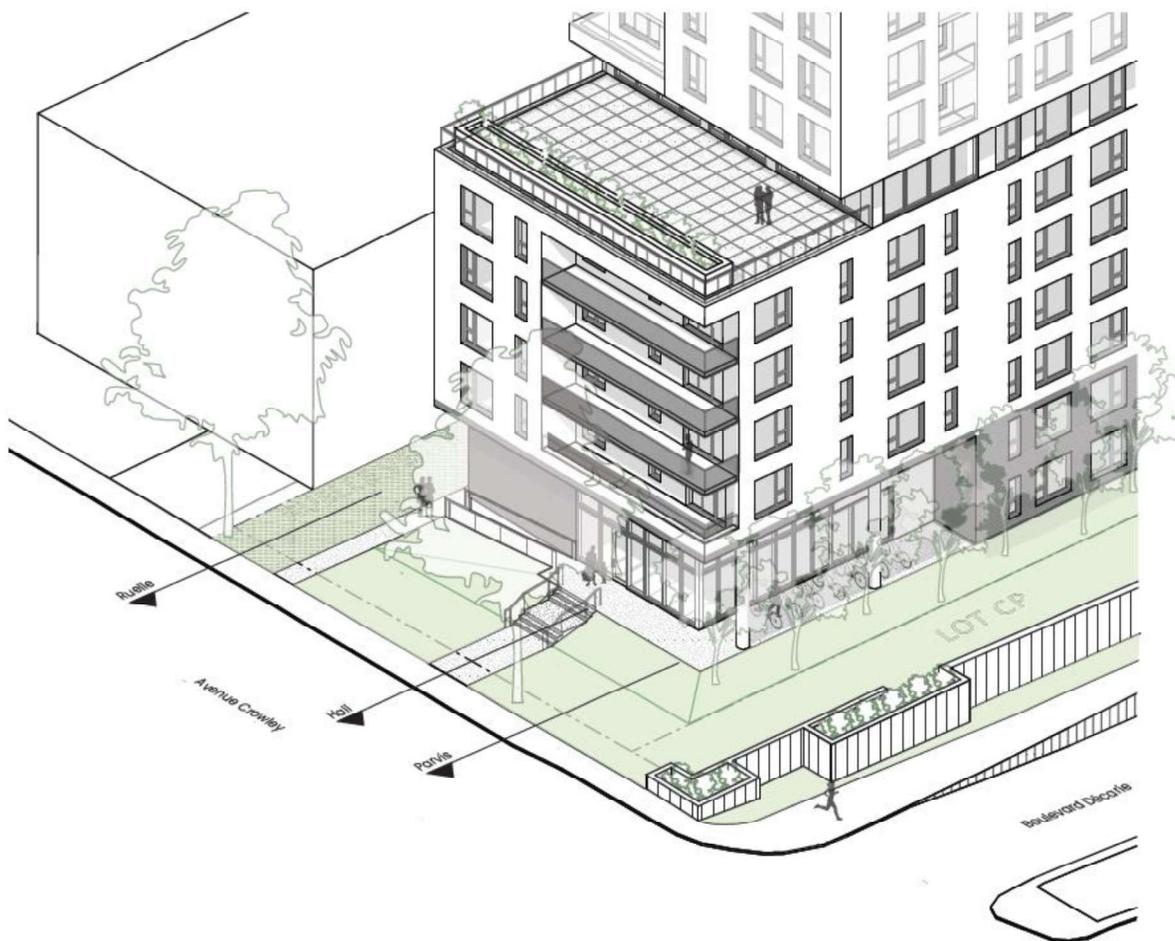
- Taux d'implantations : 38,8%
- Aire du bâtiment : 977 m<sup>2</sup>
- Hauteur: 20 étages
- Superficie totale de plancher : 17633 m<sup>2</sup>
- COS (densité): 7
  
- 65 Cases de stationnement automobiles
- 285 cases de stationnement vélos incluant 54 unités extérieures
  
- Typologie de logements:
  - Studio 20 (7%)
  - 1 cc: 202 (70%)
  - 2 cc: 56 (20)
  - **3 cc: 9 (3%)**

**Préqualification au programme SCHL de prêt de construction de logements locatifs**



**PARTI ARCHITECTURAL**

Interface sur l'avenue Crowley  
(Coupes en annexe)



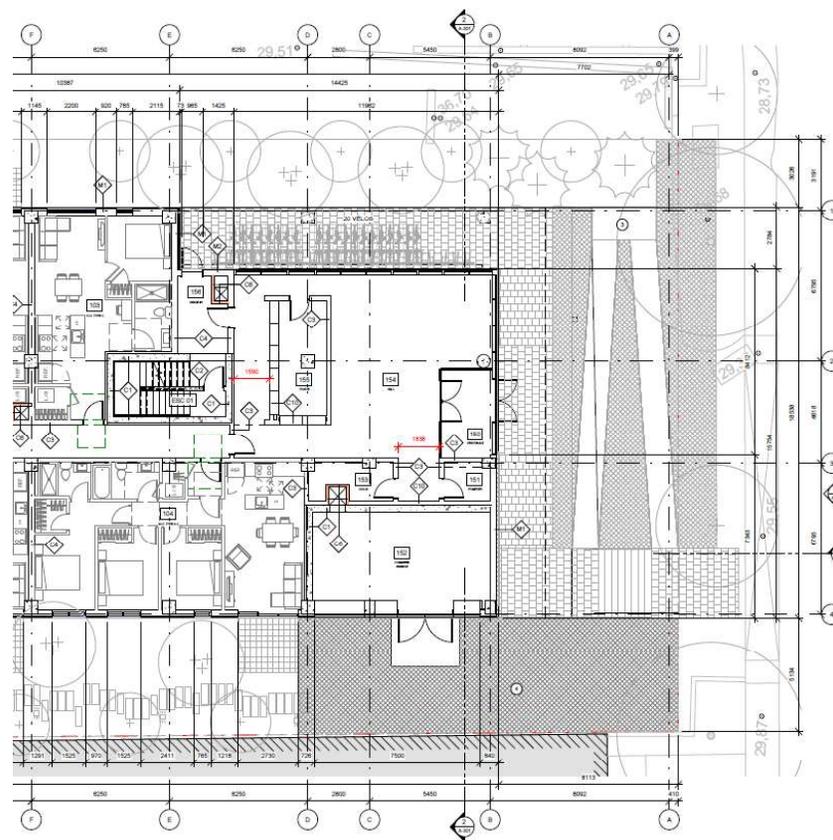
En vue d'abaisser le niveau du parvis en cour avant, les pentes de l'accès véhiculaire vers le stationnement en sous-sol devront être réfléchies de façon à limiter la hauteur du RDC par rapport au niveau de l'avenue Crowley.

Une demande de dérogation est requise pour autoriser une pente supérieure à 15% pour la voie d'accès au stationnement intérieur.

# PROPOSITION

## PROPOSITION INITIALE

Crowley, 5311 – Lotissement – 3003330053



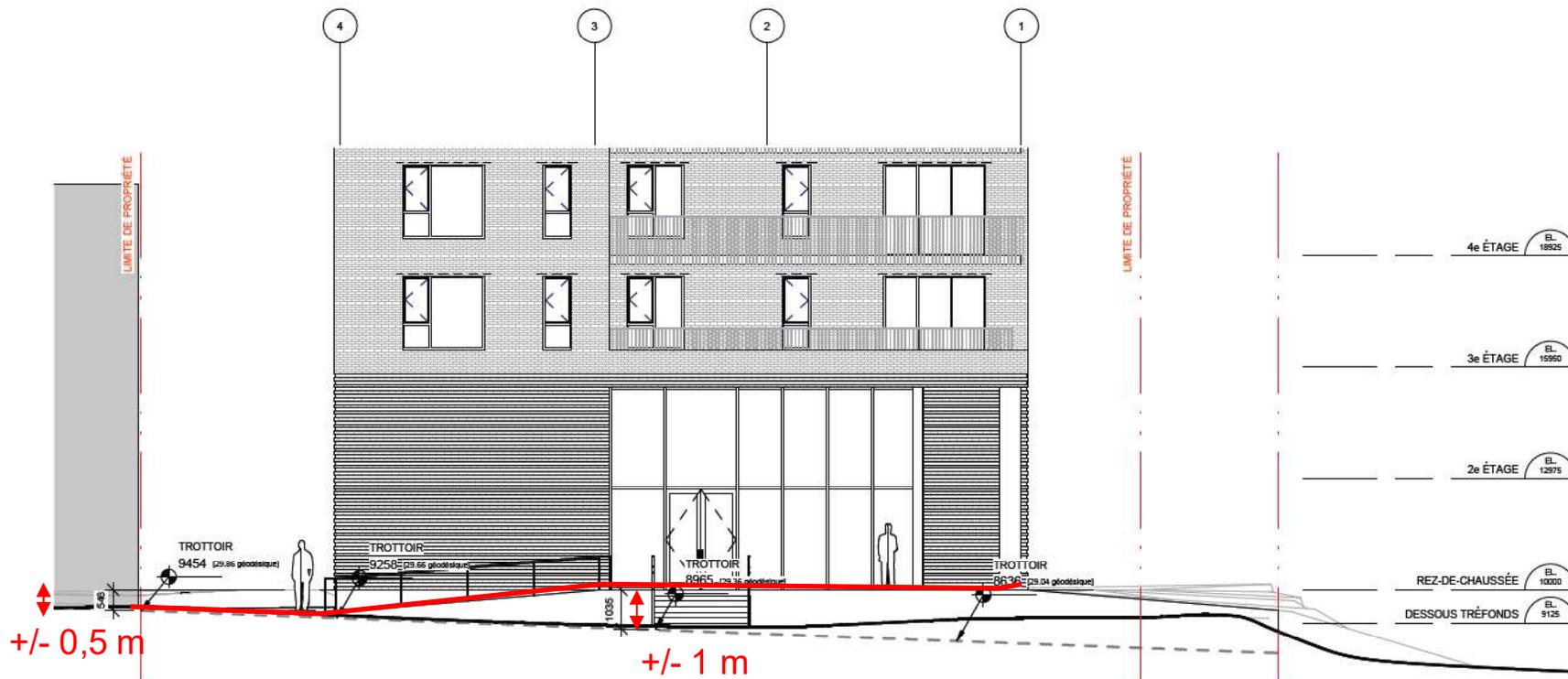
Niveau du 1<sup>er</sup> étage à +/- 1,5 m du niveau de la rue vs. +/- 0,5 m avec une dérogation à l'article 579.1

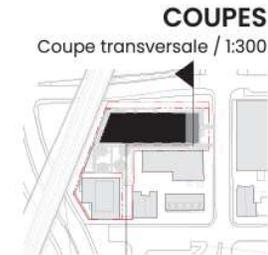
PLAN ÉTAGE 1 (REZ-DE-CHAUSSÉE)

1:100

COUPES

Élévation avenue Crowley / 1:100





Le niveau de l'avenue Prud'homme est plus haut que celui de l'avenue Crowley.

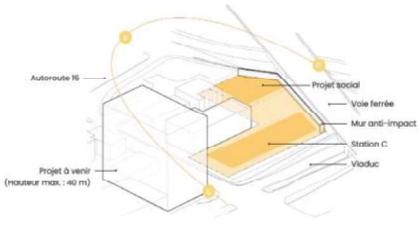
L'Accès véhiculaire aux aires de stationnement se situe au 2<sup>ème</sup> niveau de sous-sol, ce qui implique des pentes dérogoatoires en vue d'abaisser le niveau du RDC

Une voie d'accès à une aire de stationnement intérieure doit avoir une pente maximale de **15 %** selon l'art 579.1 du 01-276.

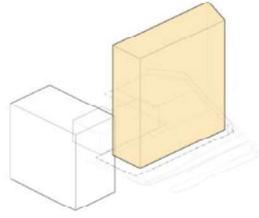
# PROPOSITION

## ÉVOLUTION CONCEPTUELLE

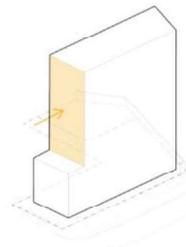
Crowley, 5311 – Lotissement – 3003330053



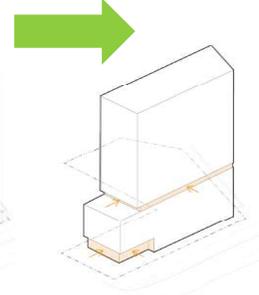
**1. Contexte et enjeux**  
Site encaissé et lot complexe  
Ensoleillement  
Acoustique  
Éolien  
Vibrations  
Sécurité ferroviaire



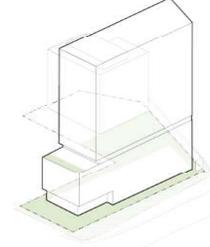
**2. Volume de départ**  
Hauteur max. 20 étages / 65m



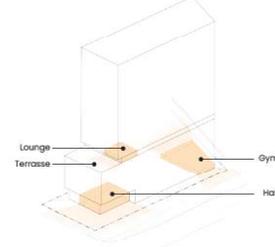
**3. Recul des étages supérieurs**  
Création d'un basilaire de 6 étages sur l'avenue Crowley



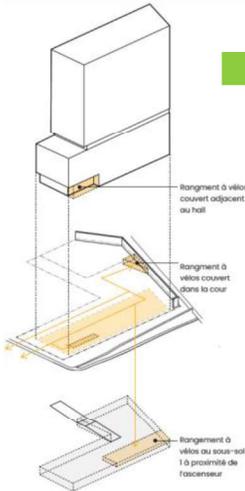
**4. Recul de l'interface de la rue Crowley et découpage du basilaire**



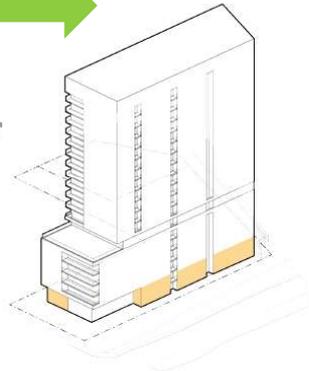
**5. Verdissement**  
Ruelle verte  
Marge avant et latérale plantée  
Cour partagée avec le projet social  
Terrasse commune  
Verdissement domaine public



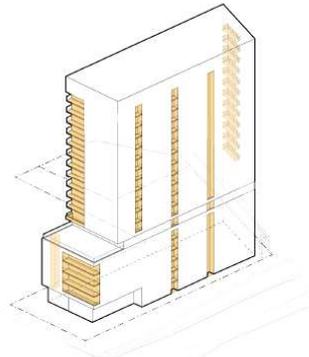
**6. Espaces communs en relation avec les espaces extérieurs**



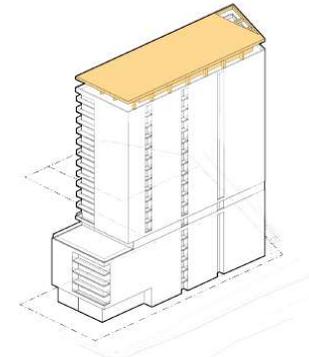
**7. Mobilité active**  
Circulation des vélos  
Accès piétons  
Accessibilité universelle



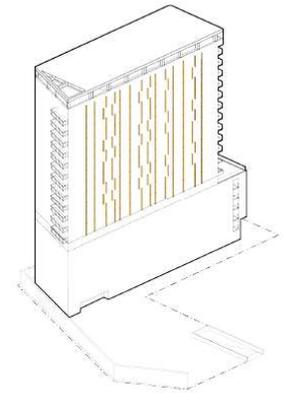
**8. Démarcation du rez-de-chaussée**  
Ajout de jeux de briques



**9. Insertion de balcons et loggias**  
Aires d'agrément en relation avec les espaces de vie des unités d'habitation sur les façades nord, est et sud  
Fragmentation de la façade  
Travail des angles



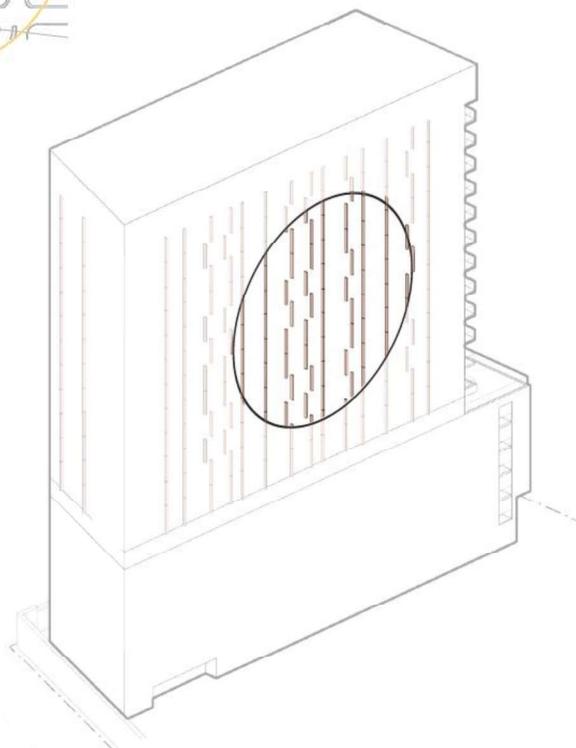
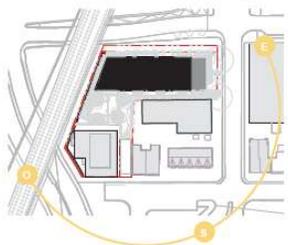
**10. Couronnement du volume**  
Dématisation du volume  
Prolongement de la structure et unité d'habitation en recul



**11. Traitement de la façade sud-ouest**  
Pare-soleil intégrés aux panneaux de béton préfabriqués  
Projection de 300mm

PARTI ARCHITECTURAL

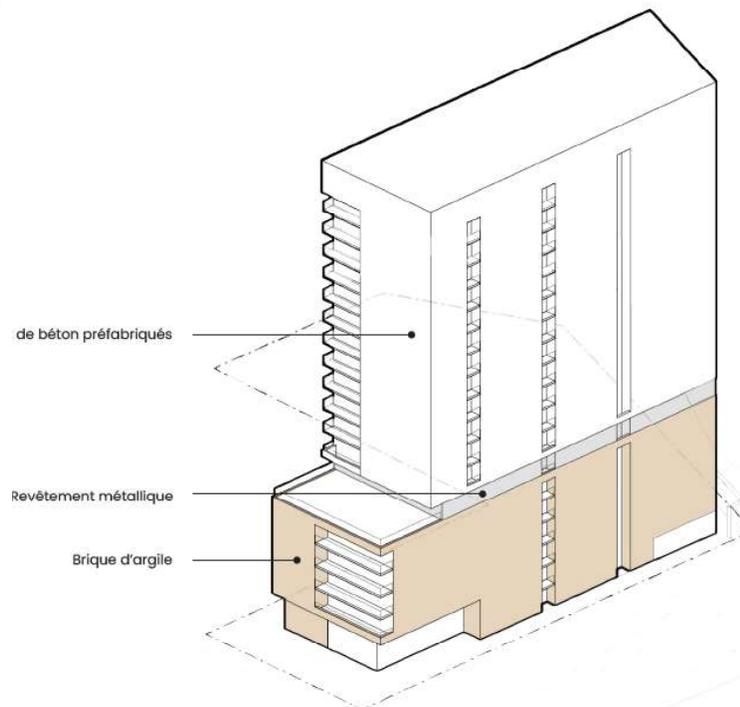
Traitement de façade



Avant-midi



Après-midi







# ANALYSE

## ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	La formes des nouveaux lots correspond à la délimitation des nouvelles zone 0996 et 0997 et respecte balises d'aménagement planifiées pour le secteur Crowley-Décarie. La démolition du quadruplex situé au 1933 rue Prud'homme a été approuvée pour permettre le remembrement des lots tel que proposé.
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	R	Le projet de lotissement permet l'implantation de deux projets résidentiels conformes aux normes établies pour le secteur. L'implantation de projets résidentiels requiert des solutions intégrées aux différentes contraintes du milieu.
668 4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	R	Le lotissement tient compte des contraintes anthropiques du site et propose une entrée véhiculaire mutualisée à partir de la rue Prud'homme afin de respecter l'objectif de la Ville d'apaiser la circulation sur le boulevard Crowley.
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	R	Le nouveau lotissement permettra une densification planifiée du site selon les objectifs et critères d'aménagement visant à baliser la requalification intégrée de l'ensemble du secteur.

## ANALYSE

### ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668.9 1°	Assurer la création de lots adaptés à la typologie des bâtiments projetés	R	La création des lots a été conçue spécifiquement pour répondre au cadre de planification du secteur incluant la volonté de l'arrondissement de limiter les entrées véhiculaires sur l'avenue Crowley et du service de l'habitation d'acquérir le lot 6 607 823 pour des fins de logements sociaux
a)	La taille des lots permet d'accueillir la densification souhaitée pour le secteur.	R	Le lot principal permet l'implantation d'un bâtiment conforme aux normes de la zone 0997 (COS de 7/20 étages) Le lot secondaire peut accueillir un projet résidentiel de 8 étages et ayant un COS de 6 s'il s'agit d'un projet de logements sociaux tel qu'indiqué dans les dispositions particulières pour la zone 0996
b)	La forme des nouveaux lots est adaptée au projet à construire.	R	L'opération cadastrale permet un remembrement des lots pour créer deux nouvelles formes calquées sur le découpage des nouvelles zones et intégrant une entrée véhiculaire mutuelle aux deux lots.
c)	La forme des nouveaux lots tient compte des nuisances associées à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute.	R	Le lotissement permet d'optimiser la densification planifiée sur le site au nord de Crowley et tient compte des contraintes anthropiques environnantes. Néanmoins, l'implantation de projets résidentiels présente des défis d'intégration de mesures de mitigations adéquates pour atténuer les nuisances liées à la proximité de la voie ferrée et du viaduc Décarie et de l'autoroute.

# RECOMMANDATION

## RECOMMANDATION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 668 et 668.9 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

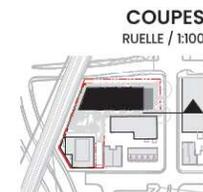
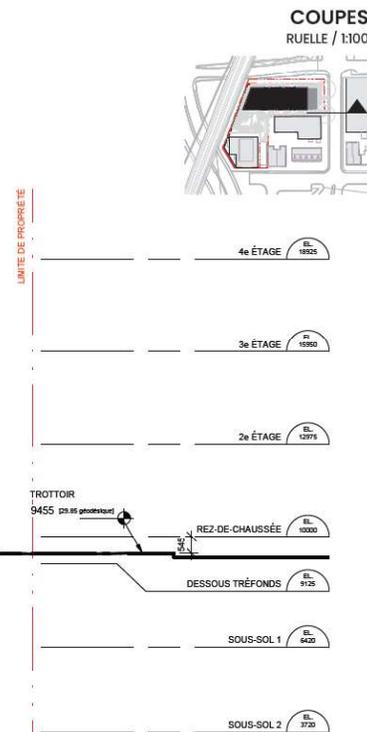
- Le projet de lotissement respecte les balises d'aménagement du secteur de planification détaillée Crowley-Décarie;
- Le projet de lotissement répond aux conditions d'approbation de la décision de démolition du quadruplex situé au 1933 rue Prud'homme;
- La Ville souhaite acquérir un lot créé par l'opération cadastrale du lotissement;
- La proposition répond aux objectifs de la Ville en termes de densifications et d'intégration de projets de logements sociaux;
- Les formes des lots proposées sont adaptées aux projets visés et permettent d'optimiser leurs implantations.

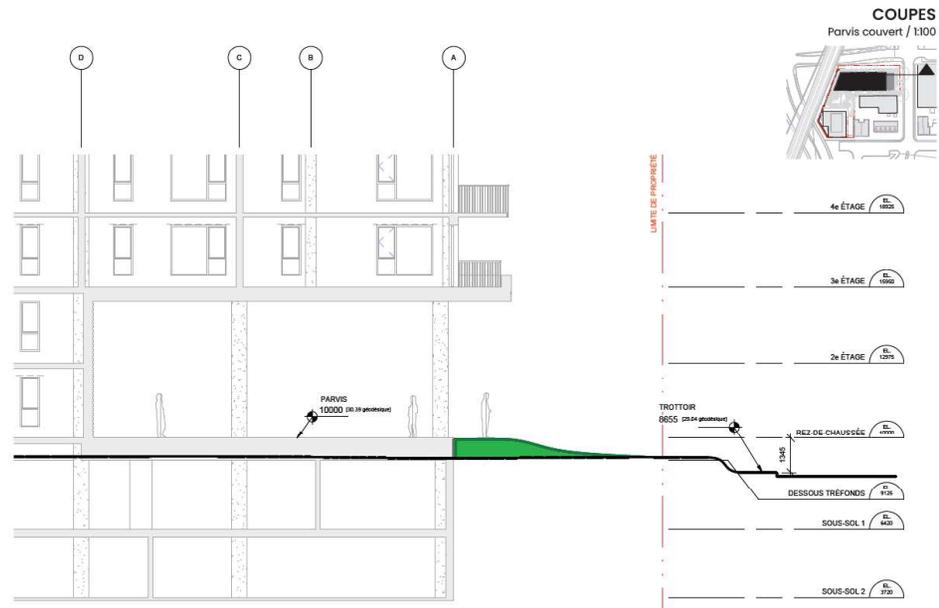
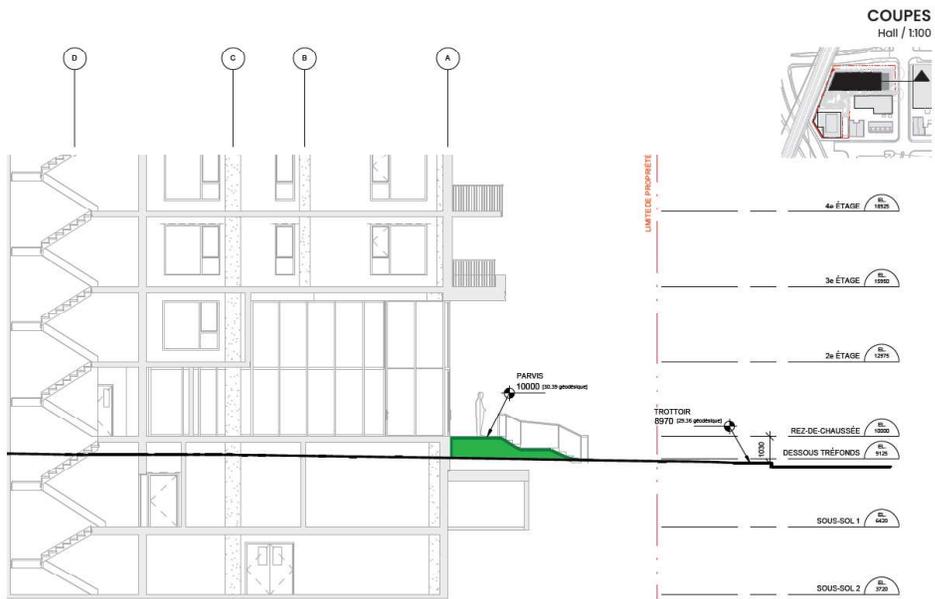
# ANNEXES

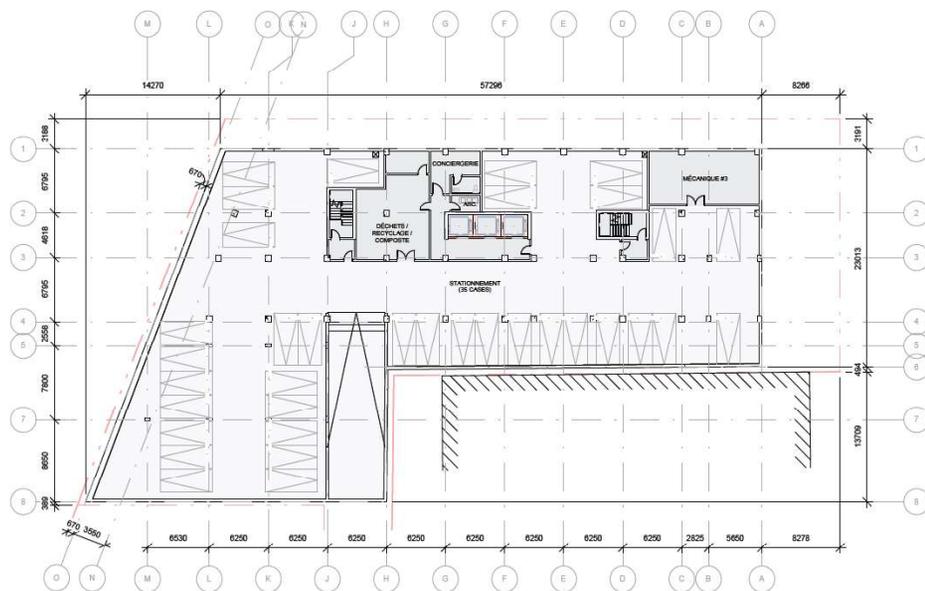
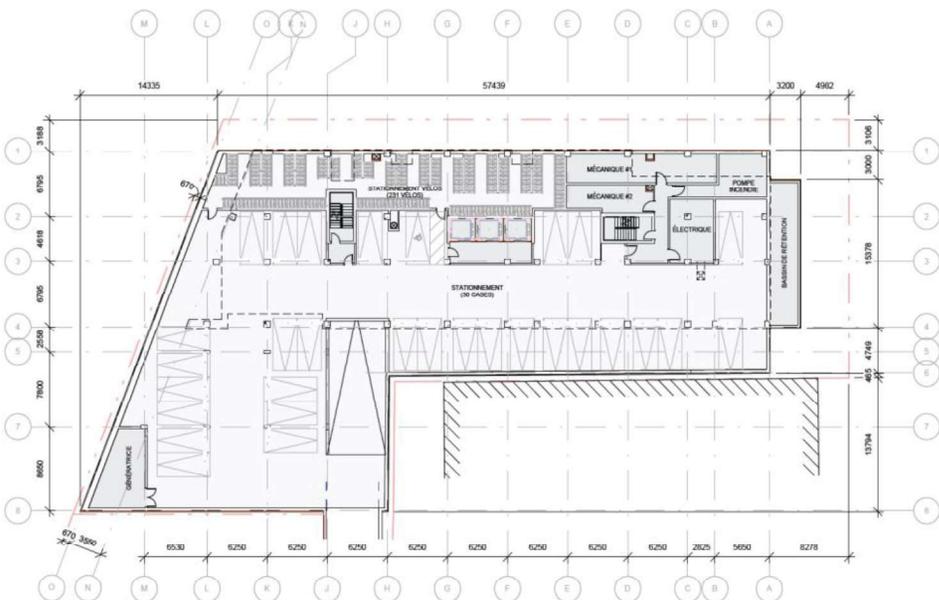
# PROPOSITION

## COUPE LONGITUDINALE

Crowley, 5311 – Lotissement – 3003330053



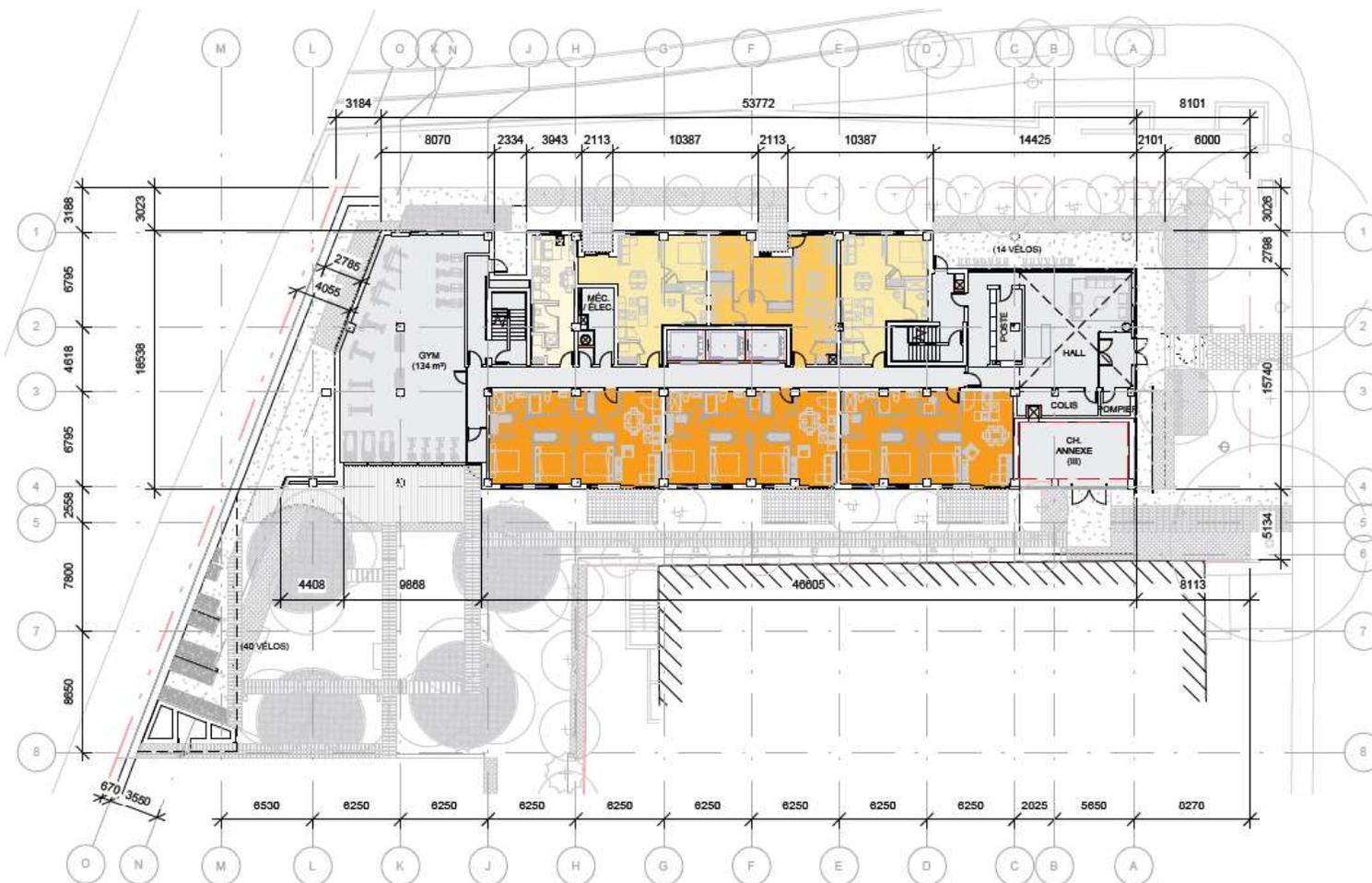






LÉGENDE

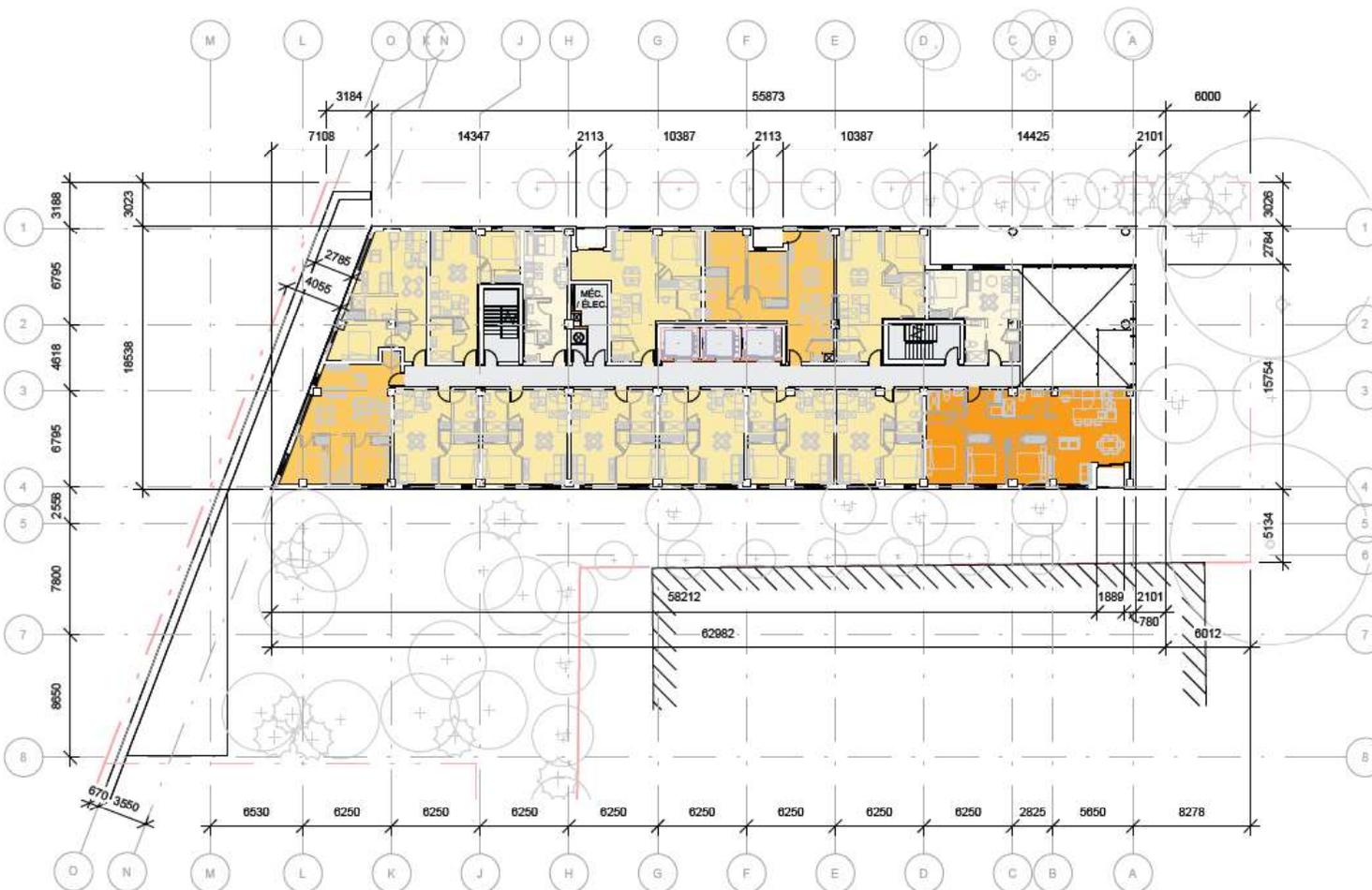
- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc

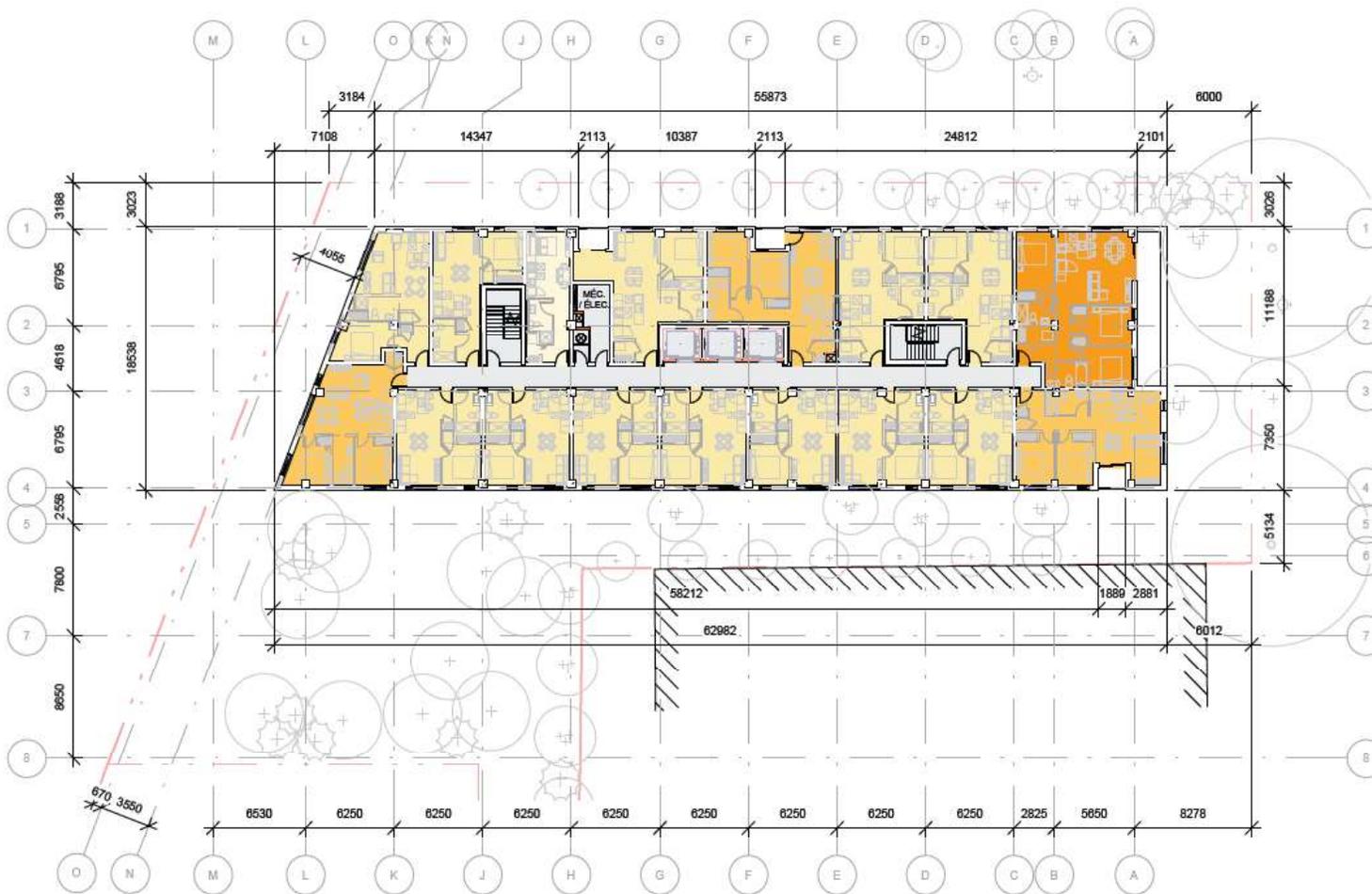




LÉGENDE

- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc





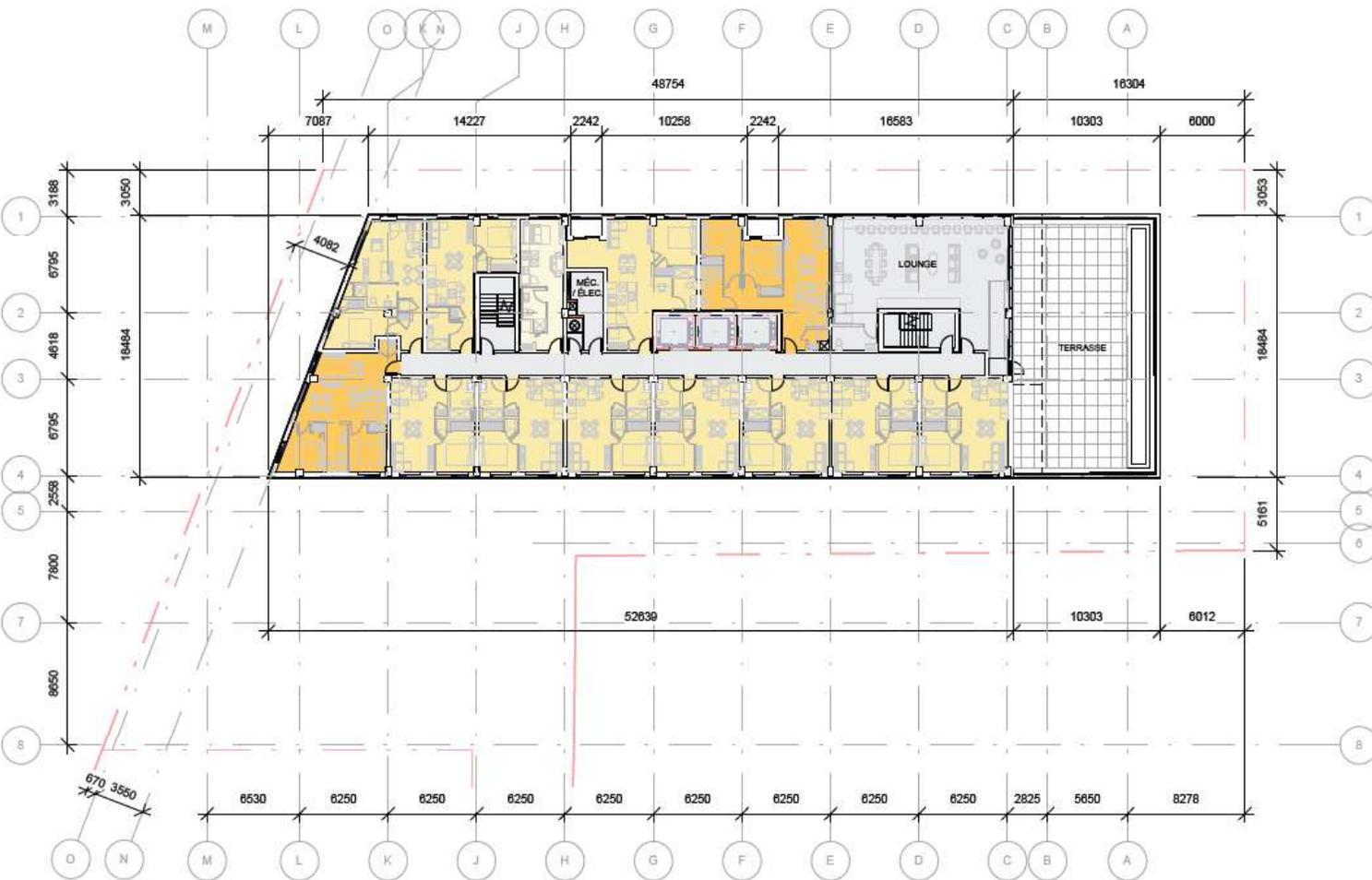
LÉGENDE

- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc



LÉGENDE

- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc

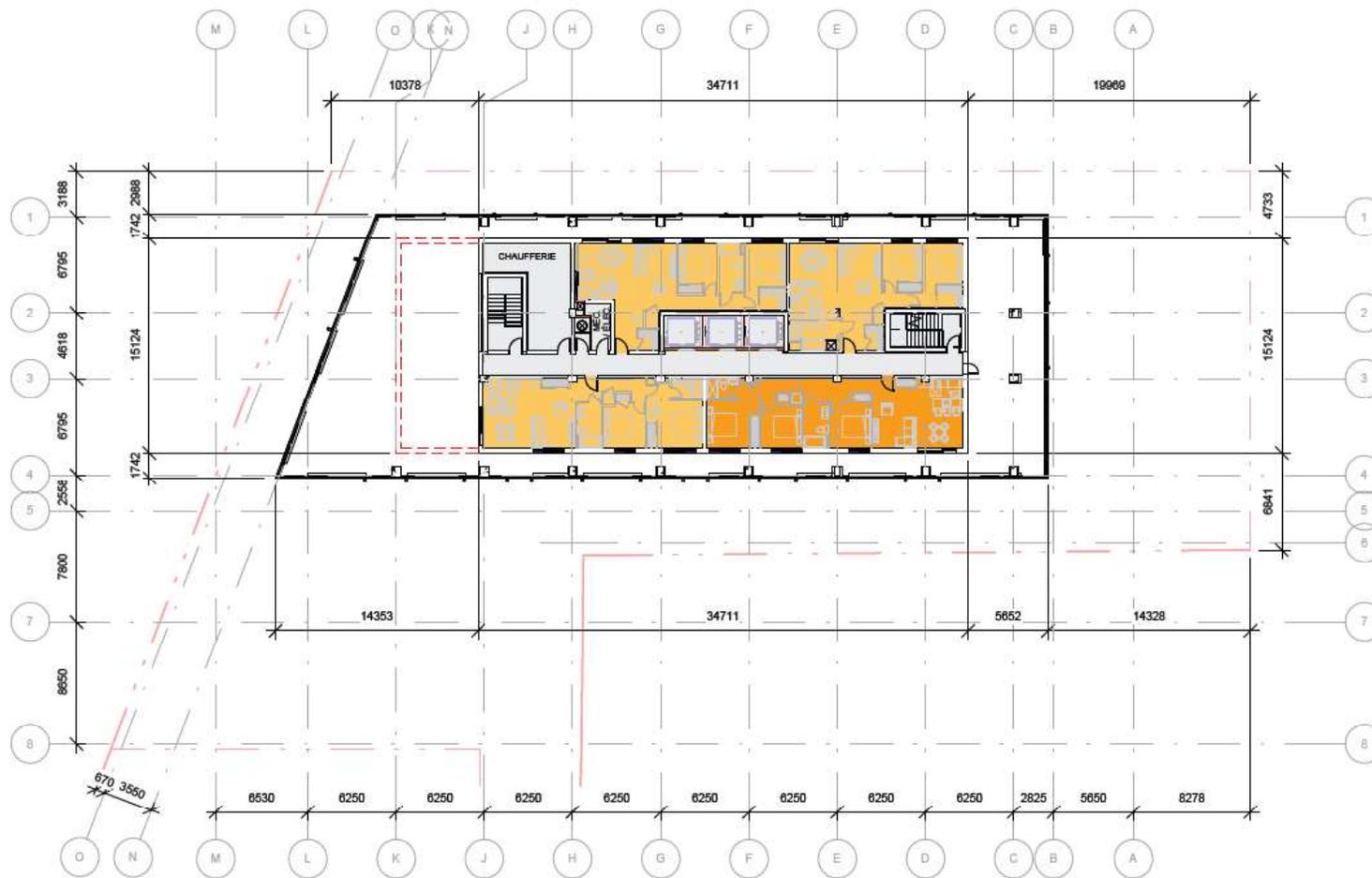




LÉGENDE

- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc

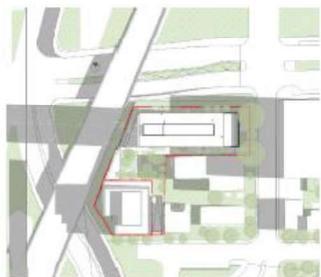




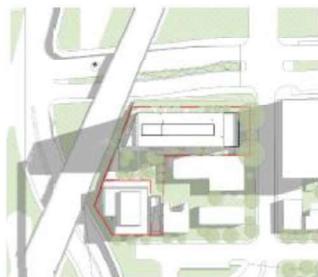
LÉGENDE

- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc

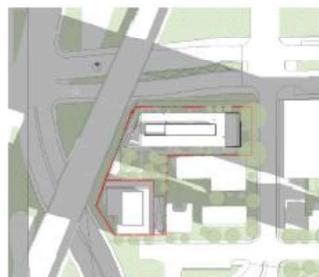
20 Mars



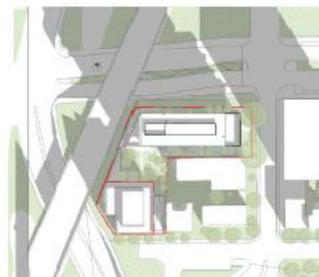
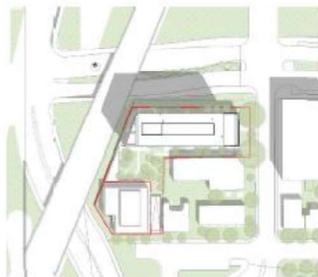
21 Juin



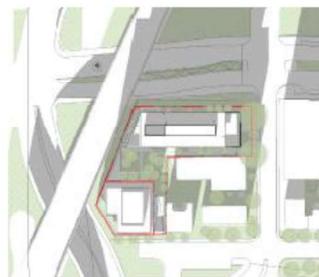
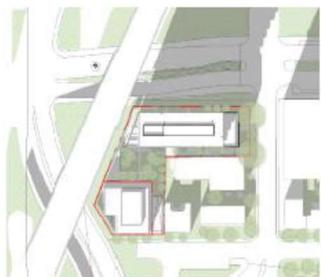
21 Décembre



9H00



12H00



15H00

