



**Dossier # : 1259570024**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Rendre une décision, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), visant à modifier le projet particulier autorisé par la résolution CA17 090259, afin de permettre l'augmentation de la hauteur de 4 à 6 étages pour la phase 6 du projet Crown, situé sur le terrain vacant à l'angle de la rue Meilleur et de la rue Sauvé Ouest – Lot 6 191 167 du cadastre du Québec – Zone 1262.

Il est recommandé :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), un projet de résolution visant à modifier le projet particulier relatif à la construction d'un immeuble pour le terrain vacant situé sur la rue Meilleur à l'angle de la rue Sauvé Ouest, lot 6 191 167 du cadastre du Québec - Zone 1262 (référence dossier 1124039020).

Il est proposé :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), et ce, malgré les articles 8 à 10 (hauteur en mètres et en étages), 21 (dépassement des constructions hors toit), 24 à 26 (règles d'insertion en matière de hauteur), 42 (taux d'implantation minimal et maximal), 52 (pourcentage de façade à l'alignement de construction), 60, 62, 65 (règles d'insertion en matière d'alignement de construction), 132 (usages prescrits) et 610 (aménagement paysagers requis pour une aire de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), une résolution à l'effet :

d'accorder, pour l'emplacement identifié comme étant le lot 1 488 873 du cadastre du Québec, de modifier le projet particulier touché par la résolution CA17 090259 ayant pour effet d'augmenter la hauteur de 4 à 6 étages pour la phase 6 du projet Crown aux conditions suivantes :

1. l'implantation et la volumétrie des bâtiments doivent être substantiellement conformes aux plans joints en Annexe A de la présente résolution;
2. un maximum de 421 logements peuvent être construits dans l'ensemble des immeubles

compris dans ce projet;

3. dans au moins un des immeubles du projet, un local du rez-de-chaussée devra être réservé pour une garderie;

4. dans au moins un des immeubles du projet, un local du rez-de-chaussée devra être réservé pour un commerce d'appoint tel un dépanneur;

5. l'émission des permis de construction est assujettie à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntesic-Cartierville (01-274) et au dépôt, en même temps que la demande de permis, à un plan d'aménagement des aires extérieures. En plus des objectifs et critères prescrits à l'article 674 de ce règlement, les objectifs et critères suivants s'appliquent aux bâtiments situés sur cet emplacement :

Objectif :

Favoriser la création d'un ensemble urbain intégré qui contribue à l'enrichissement du milieu.

Critères d'évaluation :

a) adopter une expression architecturale urbaine et contemporaine qui contribue à la mise en valeur des voies et des espaces publics adjacents;

b) coordonner l'expression architecturale des bâtiments et l'utilisation de détails, de couleurs et de matériaux sur l'ensemble des élévations de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante;

c) traiter avec soin les murs latéraux et arrières visibles des rues Sauvé et Meilleur et présenter un caractère architectural s'apparentant à celui de la façade principale;

d) articuler les volumes et les façades afin d'éviter la monotonie;

e) traiter les éléments mécaniques et techniques des bâtiments de manière à assurer leur intégration architecturale, notamment au niveau de la volumétrie et des matériaux de revêtement utilisés.

La transformation autorisée par la présente résolution doit faire l'objet de délivrance d'un permis dûment requis selon la réglementation dans un délai de soixante (60) mois suivant son entrée en vigueur. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

Toute autre disposition réglementaire qui n'est pas incompatible avec la présente autorisation s'applique.

## **ANNEXE A**

Plans 1 à 4, préparé par Paralem architecture.

**Signé par** Diane MARTEL **Le** 2025-06-25 13:50

**Signataire :**

Diane MARTEL

---

Directrice d'arrondissement  
Ahuntesic-Cartierville , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1259570024**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Rendre une décision, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), visant à modifier le projet particulier autorisé par la résolution CA17 090259, afin de permettre l'augmentation de la hauteur de 4 à 6 étages pour la phase 6 du projet Crown, situé sur le terrain vacant à l'angle de la rue Meilleur et de la rue Sauvé Ouest – Lot 6 191 167 du cadastre du Québec – Zone 1262.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

En 2017, il a été résolu que le terrain de l'immeuble portant le numéro civique 10 000, rue Meilleur occupé à des fins industrielles serait redéveloppé à des fins résidentielles. L'occupation résidentielle de ce terrain a été autorisée par l'adoption d'une résolution portant le numéro CA17 090259 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007). C'est ainsi qu'est officiellement né le projet Crown.

En janvier 2025, une demande de modification de projet de modification du PPCMOI d'origine a été déposé afin d'augmenter la hauteur des phase 4, 5 et 6 de 4 à 6 étages. Cette modification a été annulé suite à l'obtention des signatures requises pour enclencher le processus d'approbation référendaire. Suite à des discussions avec la population, la personne requérante souhaite aujourd'hui modifier uniquement la phase 6 pour la faire passer de 4 à 6 étages.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**Résolution CA17 090259 (2 octobre 2017):** Rendre une décision en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007) visant à adopter un projet particulier relatif à la construction de plusieurs immeubles résidentiels au 10000, rue Meilleur. Lot 1 488 873 du Cadastre du Québec - Zone 0317 (dossier en référence 1114039012) et demander au secrétaire d'arrondissement de fixer la date de l'assemblée publique de consultation lorsque les résultats de l'étude de circulation à réaliser dans le cadre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Henri-Bourassa Ouest seront connus.

**Décisions déléguées D2184039002 (13 novembre 2018) et D2229141003 (10 février 2022):** Approuver, en vertu du titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), la construction d'un immeuble résidentiel multifamilial au 10010, rue Meilleur, lot 6 191 171 du cadastre du Québec - demande de permis 3001368896.

**Décision déléguée D2229141012 (11 août 2022):** Rendre une décision, en vertu du titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuentsic-Cartierville (01-274), visant à approuver une demande de permis permettant la construction d'un bâtiment résidentiel de 50 logements pour la phase 2 du projet "Crown" situé sur le lot 6 191 170 du cadastre du Québec - demande de permis 3003089656.

**Décision déléguée D2229570012 (16 octobre 2023):** Rendre une décision, en vertu du titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuentsic-Cartierville (01-274), visant à approuver une demande de permis permettant la construction d'un bâtiment résidentiel de 85 logements pour la phase 3 du projet "Crown" situé sur le lot 6 191 169 du cadastre du Québec (demande de permis 3003177050).

**Dossier 1259570001 (Projet particulier annulé):** Rendre une décision en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007) visant à modifier le projet particulier touché par la résolution CA17 090259 ayant pour effet d'augmenter la hauteur de 4 à 6 étages pour les phases 4, 5 et 6 du projet Crown pour les terrains vacants situés sur la rue Meilleur et à l'angle de la rue Sauvé Ouest - Lots 6 191 172, 6 191 166 et 6 191 167 du cadastre du Québec - Zone 1262.

## DESCRIPTION

Le développement du site se faisait en 6 phases dont le promoteur est responsable en plus d'inclure un bâtiment pour du logement social.

Les phases 1 et 2 du projet, aujourd'hui construites sont des bâtiments entièrement résidentiels d'une hauteur de 4 étages situés dans la portion nord du projet. Dans la portion centrale ouest de projet, la phase 3 est elle aussi construite et entièrement résidentielle, mais offre une hauteur de 6 étages.

Dans le projet particulier d'origine, la phase 6 est illustrée comme étant d'une hauteur de 4 étages. La personne requérante a premièrement fait une demande pour ajouter deux étages aux phases 4, 5 et 6. Ce projet a été annulé pour cause d'opposition citoyenne. La personne requérante souhaite aujourd'hui modifier le projet particulier d'origine afin qu'uniquement la phase 6 puisse avoir une hauteur de 6 étages pouvant aller jusqu'à 22 mètres.

Cette modification n'a pas pour effet de modifier l'emprunte au sol du projet.

Aucune ombre portée n'est ajoutée sur les propriétés voisines existantes.

Environ 30 logements seront ajoutés au projet par cette modification.

Les modifications suivantes sont demandées par le présent projet particulier pour la phase 6:

Règlement d'urbanisme (01-274):

- Article 12.1 : hauteur maximale en nombre d'étages;
- Article 12.3: hauteur maximal en mètres.

## JUSTIFICATION

Évaluation requise:

- Critères de PPCMOI.

PPCMOI - CRITÈRES APPLICABLES	ÉVALUATION	COMMENTAIRES
Respect du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal		Plan d'urbanisme autorise les constructions de 6 étages
Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion		
Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux		Autre phase de 6 étages, volumétrie similaire
Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine		Terrain vacant
Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations		
Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation		Ombre portée sur la rue Meilleur ou sur les phases elles-même
Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité		Aucun changement au niveau du sol
Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet		
Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu		

	ATTEINT
	+ / - ATTEINT
	NON ATTEINT
	NON APPLICABLE

### **Avis de la Direction du développement du territoire**

La Direction du développement du territoire est favorable à cette demande pour les motifs suivants :

- Une volumétrie de six étages s'intègre bien au cadre bâti;
- Le projet ne vient pas créer d'ombre portée importante sur les propriétés voisines;
- La demande permet d'ajouter une centaine de logements au projet dans un contexte de crise du logement.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

S/O

### **MONTRÉAL 2030**

S/O

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

S/O

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

S/O

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Adoption du premier projet de résolution  
Avis public d'une assemblée publique de consultation  
Assemblée publique de consultation  
Adoption du second projet de résolution  
Avis public sur la possibilité de faire une demande d'approbation référendaire  
Réception des demandes  
**Si aucune demande n'est reçue**  
Adoption de la résolution  
Transmission de la résolution au requérant  
Conformité au Schéma  
**Si demande reçue**  
Adoption d'une résolution résiduelle  
Adoption d'une ou des résolutions distinctes contenant la ou les propositions visées par la demande  
Pour chaque résolution distincte : Avis annonçant la période d'enregistrement  
Tenue du registre  
Résultats du registre  
Certificat du secrétaire d'arrondissement  
Dépôt du certificat devant le conseil d'arrondissement  
Fixer la date du scrutin référendaire OU  
Retrait de la résolution et avis dans les quinze (15) jours aux personnes concernées  
Avis public de la tenue d'un scrutin référendaire  
Scrutin référendaire  
Dépôt de l'état des résultats au conseil d'arrondissement  
Transmission de la résolution au requérant

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite de vérifications effectuées, la ou le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs en vigueur à l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville.

## **VALIDATION**

### **Intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

## Parties prenantes

Lecture :

---

### RESPONSABLE DU DOSSIER

Simon THERRIEN  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-872-4390

**Télécop. :**

### ENDOSSÉ PAR

Le : 2025-06-20

Clément CHARETTE  
C/d permis & inspections arrondissements

**Tél :** 514-207-3241

**Télécop. :**

---

### APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Gilles CÔTÉ  
directeur(-trice)-developpement du territoire et  
etudes techniques

**Tél :** 514-868-4028

**Approuvé le :** 2025-06-25

**Dossier # : 1259570024**

**Unité administrative responsable :**

Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme\_permis et inspection

**Objet :**

Rendre une décision, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), visant à modifier le projet particulier autorisé par la résolution CA17 090259, afin de permettre l'augmentation de la hauteur de 4 à 6 étages pour la phase 6 du projet Crown, situé sur le terrain vacant à l'angle de la rue Meilleur et de la rue Sauvé Ouest - Lot 6 191 167 du cadastre du Québec - Zone 1262.



Annexe A.pdf

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Simon THERRIEN  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-872-4390  
**Télécop. :**

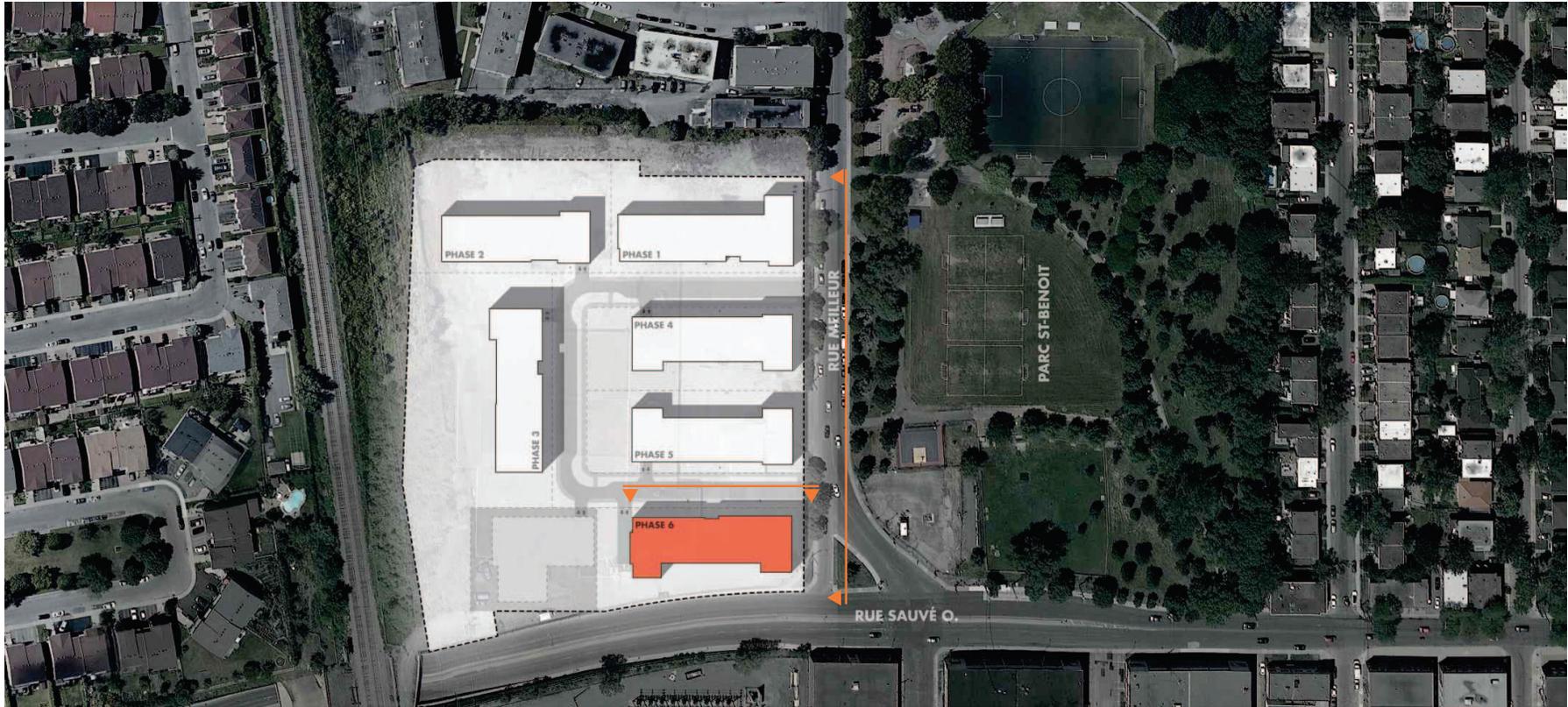
# CROWN PHASE 6

RÉVISION NOMBRE D'ÉTAGE  
2025

---

PAGE FRONTISPICE	00
PLAN D'ENSEMBLE ET STATISTIQUES	01
VOLUMÉTRIE PROJET D'ENSEMBLE	02
ÉLEVATION RUE MEILLEUR	03
ÉLEVATION NORD PHASE 6	04





CROWN PHASE 1 LOT 6 191 171	
Superficie Lot	38 719 p.c.
Nombre d'étage	4
Hauteur bâtiment	41'-6"
Aire bâtiment	17 715 p.c.
Superficie bâtiment	70 860 p.c.
Nombre d'unité	68
Stationnement	75
% implantation	46%
Densité (plancher/terrain)	1,78

CROWN PHASE 2 LOT 6 191 170	
Superficie Lot	45 461 p.c.
Nombre d'étage	4
Hauteur bâtiment	42'-8"
Aire bâtiment	13 904 p.c.
Superficie bâtiment	53 841 p.c.
Nombre d'unité	50
Stationnement	63
% implantation	31%
Densité (plancher/terrain)	1,14

CROWN PHASE 3 LOT 6 191 169	
Superficie Lot	85 970 p.c.
Nombre d'étage	6
Hauteur bâtiment	61'-10"
Aire bâtiment	15 246 p.c.
Superficie bâtiment	89 630 p.c.
Nombre d'unité	85
Stationnement	80
% implantation	17,7%
Densité (plancher/terrain)	0,99

CROWN PHASE 4 LOT 6 191 172	
Superficie Lot	36 446 p.c.
Nombre d'étage	4
Hauteur bâtiment	42'-11"
Aire bâtiment	15 751 p.c.
Superficie bâtiment	60 885 p.c.
Nombre d'unité	62
Stationnement	60
% implantation	43%
Densité (plancher/terrain)	1,62

CROWN PHASE 5 LOT 6 191 166	
Superficie Lot	36 446 p.c.
Nombre d'étage	4
Hauteur bâtiment	42'-11"
Aire bâtiment	15 751 p.c.
Superficie bâtiment	60 885 p.c.
Nombre d'unité	62
Stationnement	60
% implantation	43%
Densité (plancher/terrain)	1,62

CROWN PHASE 6 LOT 6 191 167	
Superficie Lot	36 895 p.c.
Nombre d'étage	6
Hauteur bâtiment	62'-2"
Aire bâtiment	15 464 p.c.
Superficie bâtiment	95 234 p.c.
Nombre d'unité	94
Stationnement	95
% implantation	42%
Densité (plancher/terrain)	2,58



CHEMIN FER

CROWN 02

CROWN 03

**PROJET PHASE 1**  
LOT 101-102

Superficie lot	36 895 p.c.
Nombre d'étage	6
Hauteur bâtiment	52' 2"
Surface bâtiment	15 464 p.c.
Surface bâtiment	95 234 p.c.
Nombre d'unité	92
Stationnement	58
% imp. ancien	42%
Densité (p.zncher/terrain)	2,58

**PROJET PHASE 2**  
LOT 103-104

Superficie lot	36 895 p.c.
Nombre d'étage	6
Hauteur bâtiment	52' 2"
Surface bâtiment	15 464 p.c.
Surface bâtiment	95 234 p.c.
Nombre d'unité	92
Stationnement	58
% imp. ancien	42%
Densité (p.zncher/terrain)	2,58

**PROJET PHASE 3**  
LOT 105-106

Superficie lot	36 895 p.c.
Nombre d'étage	6
Hauteur bâtiment	52' 2"
Surface bâtiment	15 464 p.c.
Surface bâtiment	95 234 p.c.
Nombre d'unité	92
Stationnement	58
% imp. ancien	42%
Densité (p.zncher/terrain)	2,58

**PROJET PHASE 4**  
LOT 107

Superficie Lot	36 475 p.c.
Nombre d'étage	6
Hauteur bâtiment	61' 6"
Surface bâtiment	15 751 p.c.
Surface bâtiment	93 472 p.c.
Nombre d'unité	94
Stationnement	60
% imp. ancien	43%
Densité (p.zncher/terrain)	2,56

**PROJET PHASE 5**  
LOT 108-109

Superficie lot	36 895 p.c.
Nombre d'étage	6
Hauteur bâtiment	52' 2"
Surface bâtiment	15 464 p.c.
Surface bâtiment	95 234 p.c.
Nombre d'unité	92
Stationnement	58
% imp. ancien	42%
Densité (p.zncher/terrain)	2,58



paralem  
architecture

Projet:

DEVELOPPEMENT CROWN  
PHASE 6

Titre du dessin:

ÉLEVATION RUE MEILLEUR

Échelle:

AUCUNE

Émis:

Pour PPCMOI

Date:

2025-06-20

No dessin:

03<sub>12/13</sub>



CROWN PHASE 6

LOT 6 191 168



AVANT

LOT 6 191 168