CDNDG
attachant

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de résolution CA21 1700353 approuvant le projet particulier PP-131 visant à permettre la démolition d'un bâtiment commercial situé au 5055, rue Buchan et la construction d'un bâtiment résidentiel de 7 à 10 étages de la catégorie H.7 (36 logements et plus), au 5070, rue Paré (adresse projetée), sur le lot 2 648 720, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017) # 1216290025

26 janvier à 18 h 30
En vidéoconférence

DERNIÈRE MISE À JOUR : 11 janvier 2022

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

2. PRÉSENTATION DU PP-131

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

2.1 PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

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

QU'EST-CE QU'UN PPCMOI?

- **PPCMOI** pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un **I**mmeuble
- C'est une **résolution** du Conseil d'arrondissement qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet **à certaines conditions**

AVANTAGES DE CETTE APPROCHE

- **Permet d'exiger toute condition**, eu égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet
- **Permet d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme** qui ne sont pas autrement imposés par des mesures règlementaires
- **Permet** de soumettre le projet à un processus **d'approbation citoyenne**

CHEMINEMENT GÉNÉRAL DU PROJET

1. PROJET PARTICULIER (PPCMOI) *ÉTAPE PRÉSENTEMENT EN COURS*

- Le Conseil d'arrondissement détermine les paramètres du projet par résolution suite à une consultation publique et un processus d'approbation citoyenne

2. APPROBATION DES PLANS (PIIA)

- Le Conseil d'arrondissement évalue les plans de construction selon les objectifs et les critères d'analyse prévu au PPCMOI et au règlement d'urbanisme

3. DÉLIVRANCE DES PERMIS

- Les travaux peuvent débuter suite à la délivrance des permis requis

PROCESSUS D'ADOPTION DU PPCMOI

Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	13 octobre 2021
Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	13 décembre 2021
Consultation écrite	**12 au 26 janvier 2022**
Consultation en visioconférence	**26 janvier 2022**
Adoption, avec ou sans changement, du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	CA à venir
Période pour demande d'approbation référendaire	8 jours
Adoption finale de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	CA à venir
Processus référendaire, si requis, ou entrée en vigueur de la résolution	

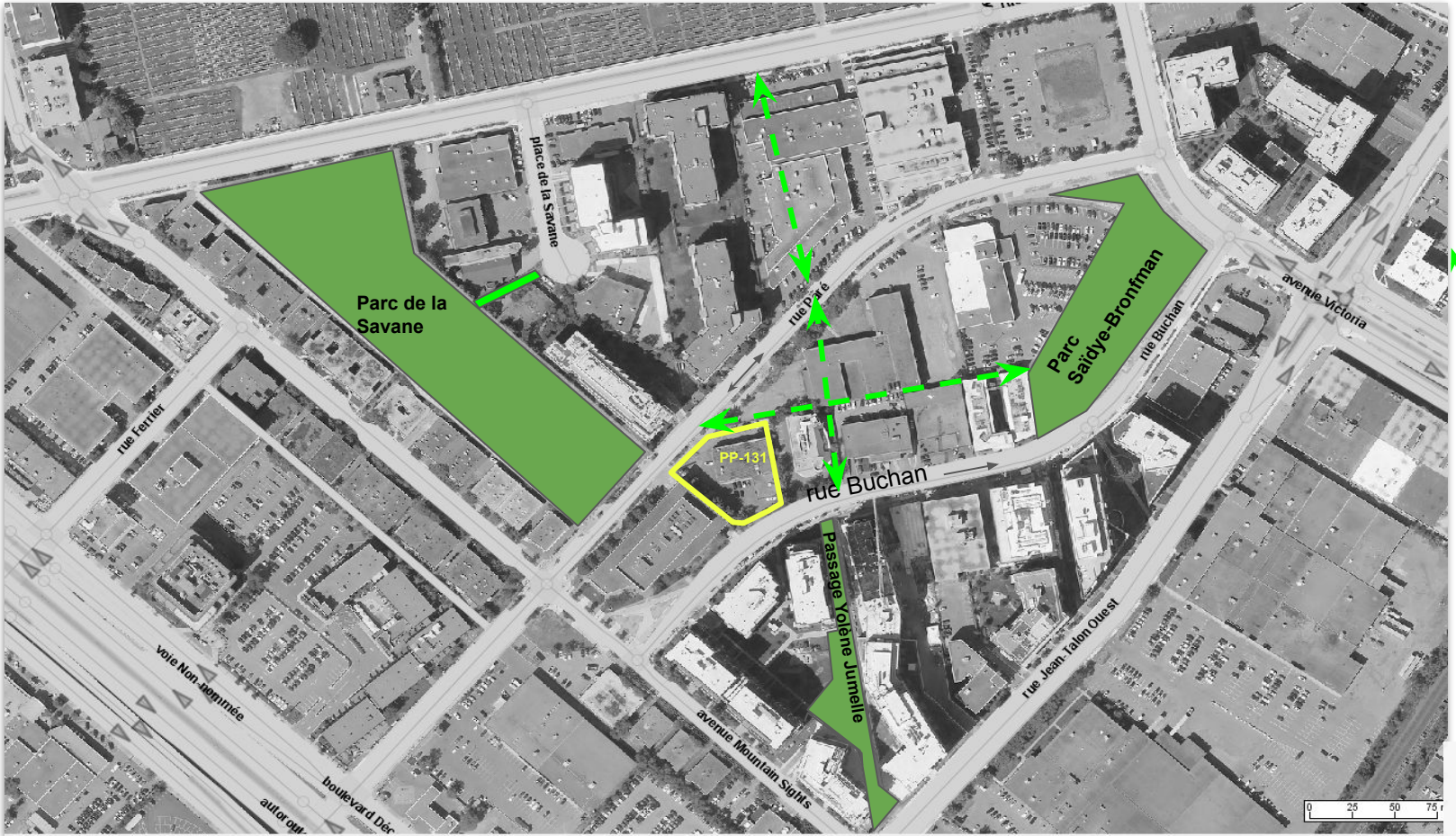
2.2. ÉTUDE DU DOSSIER

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

LOCALISATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE VISÉ

Site visé : 5055, rue Buchan sur le lot 2 648 720

CONTEXTE URBAIN



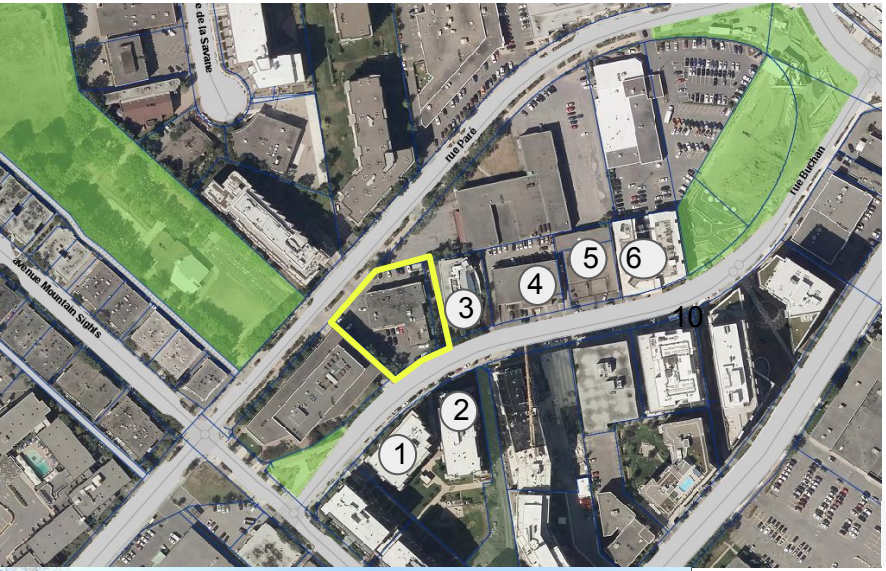
lot 2 648 720

Espaces verts et liens piétons existants

liens piéton à créer (tracé à définir)

LOCALISATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE VISÉ

VOISINAGE IMMÉDIAT (RUE BUCHAN)



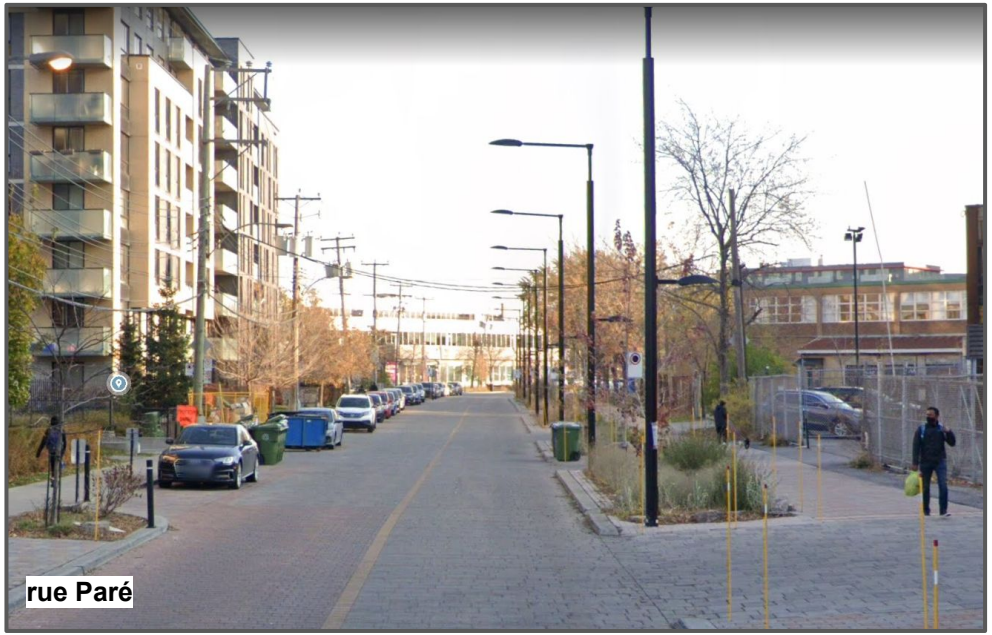
LOCALISATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE VISÉ

VOISINAGE IMMÉDIAT (RUE PARÉ)

LOCALISATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE VISÉ

AMÉNAGEMENT DOMAINE PUBLIC (RUE BUCHAN ET PARÉ)

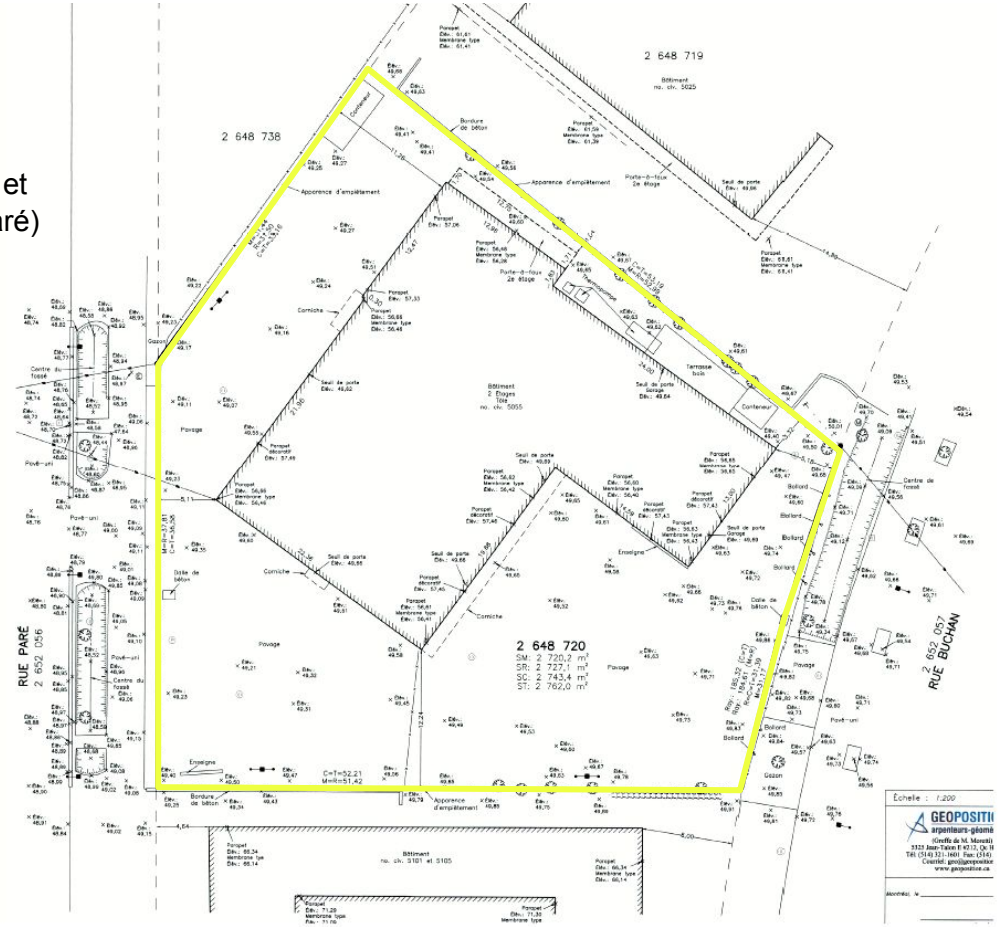
rue Buchan


rue Paré

LOCALISATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE VISÉ

Lot 2 648 720 - Lot transversal (2 720 m²)

- Forme irrégulière
- 2 voies d'accès (adresse sur la rue Buchan)
- Buchan (31,4 mètres linéaire) et Paré (37,8 mètres)
- Est partiellement adjacent au terrain appartenant à la Ville et devant accueillir une école et des habitations (5010 rue Paré)
- Aménagement du domaine public de qualité



ÉTAT DE L'IMMEUBLE

rue Buchan

rue Paré

Année de construction : **1962**

Nombre d'étages : **2**

Aire de bâtiment : **945 m^2**

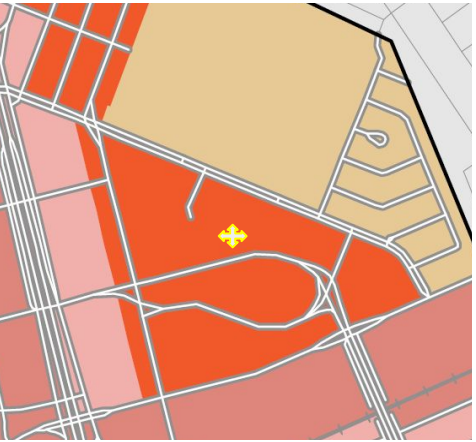
Usages :

- Vente et location automobile

Aucune valeur architecturale ou historique notée.

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE

PLAN D'URBANISME



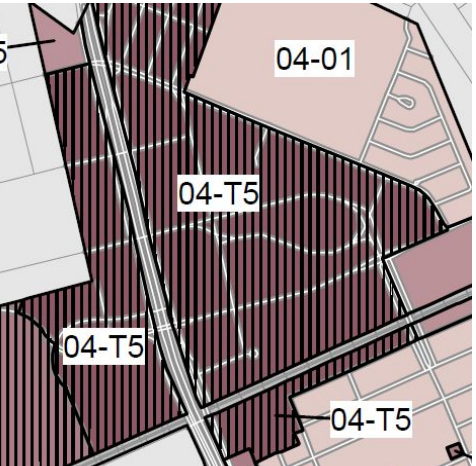
L'affectation du sol

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

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'activités diversifiées
- Secteur d'emplois
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Agricole
- Conservation
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise ou grande infrastructure publique
- Limite d'arrondissement

Voir Tableau 3.1.1 pour la description des catégories d'affectation du sol.

Plan d'urbanisme — Service de la mise en valeur du territoire — Montréal



La densité de construction

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

Densité: Forte → 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

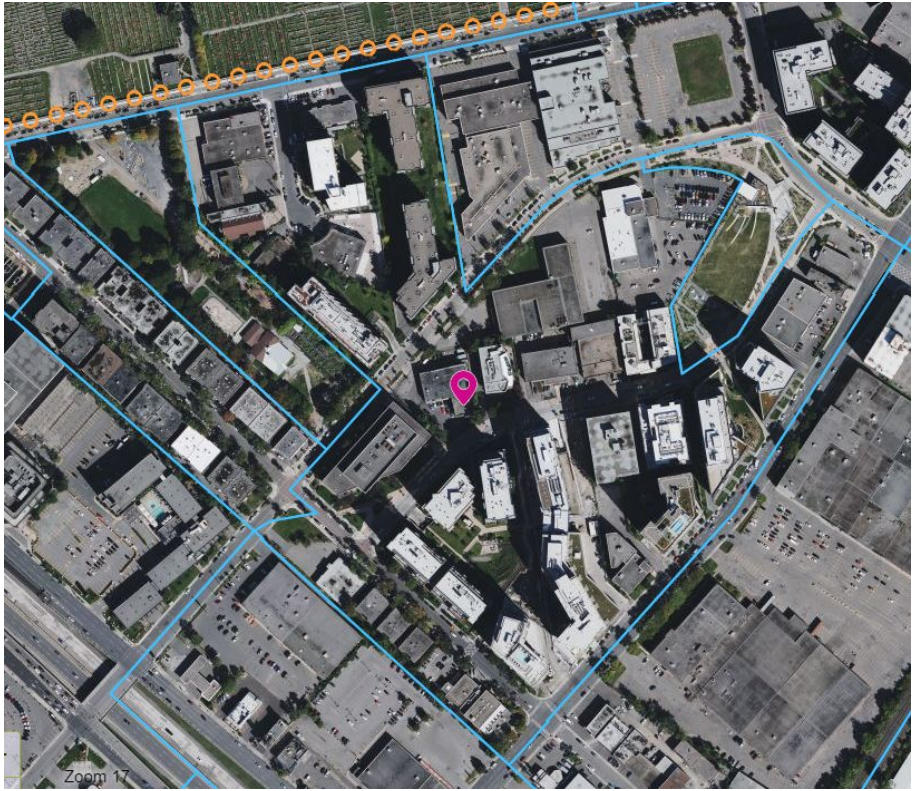
Secteur 04-T5 :

- 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.

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE

RÈGLEMENT 01-276

Zone :	0334
Usage :	Usage principal : C.6 (commerces lourds) Autres catégories d'usages : C.7(commerces de gros et d'entreposage), I.2 (industrie légère), C.1 (2) (commerces et services d'appoint)
Hauteur :	7 mètres minimum - 16 mètres max
Mode d'implantation :	isolé, jumelé, contigu
Taux d'implantation :	min : 35% / max : 85%
Densité	min : 1 / max : 3
Marges requises	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 2,5 m -marge arrière : 3 m
Secteur significatif :	Non



PROJET

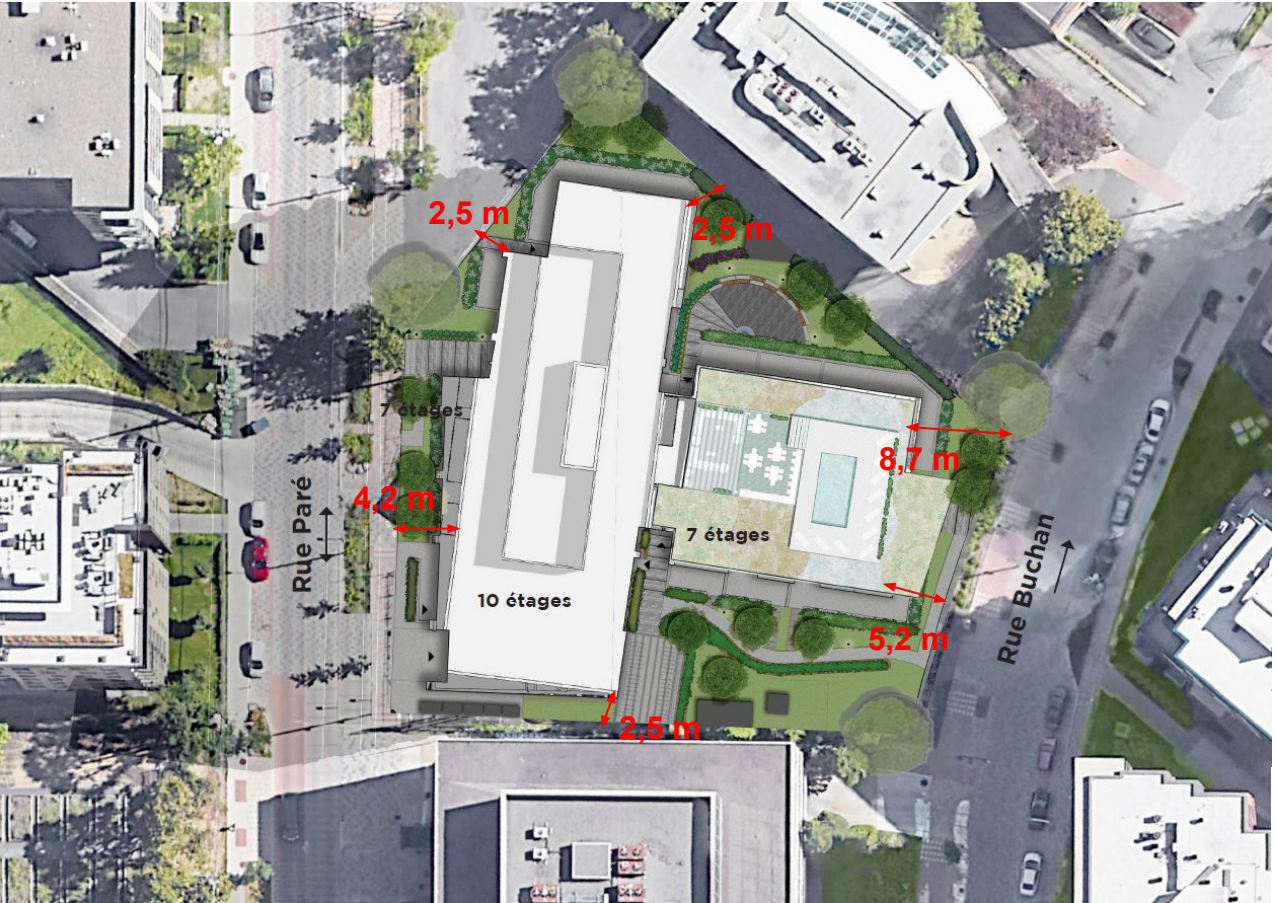
GÉNÉRALITÉS

Perspective depuis la rue Paré

- bâtiment de 7 à 10 étages
- hauteur : 31,25 mètres maximum
- 153 logements locatifs dont 16 logements familiaux de type $5^{1/2}$ requis par le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social et abordable (20-041) et compensation financière pour les logements sociaux et abordables
- coefficient occupation sol (C.O.S) : 4,76
- 88 unités de stationnement véhicules routier au sous-sol (2 étages)
- 195 unités de stationnement vélos (73 au sous-sol, 74 au rdc et 48 extérieures)

PROJET

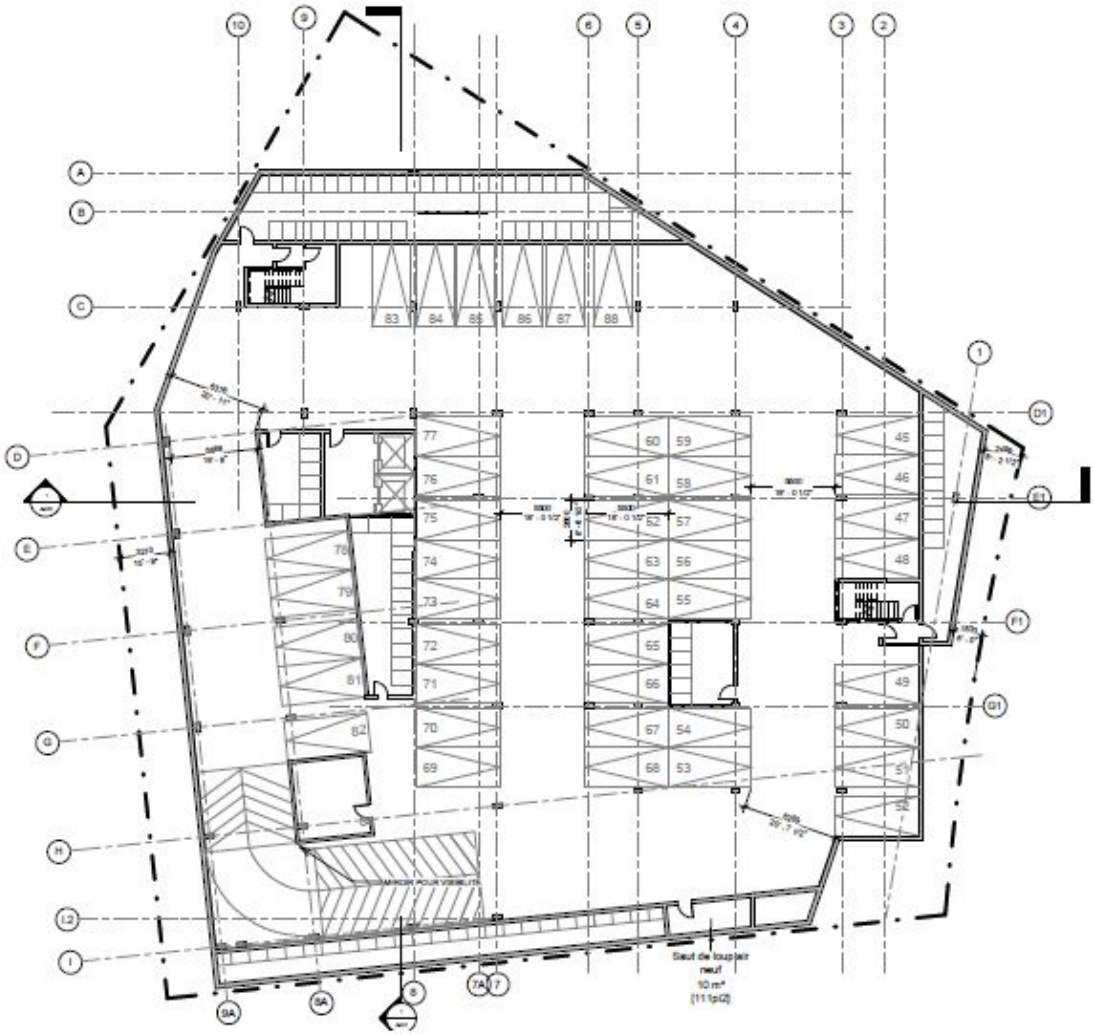
IMPLANTATION



- superficie terrain : 2720 m^2
- aire de bâtiment : 1580m^2
- taux d'implantation : 58%
- marge avant rue Paré : 2,5 mètres
  marge avant sur Buchan : 5,2 mètres
  marge latérales : 2,5 m
- 2 cours ensoleillées orientées sud-est et sud-ouest

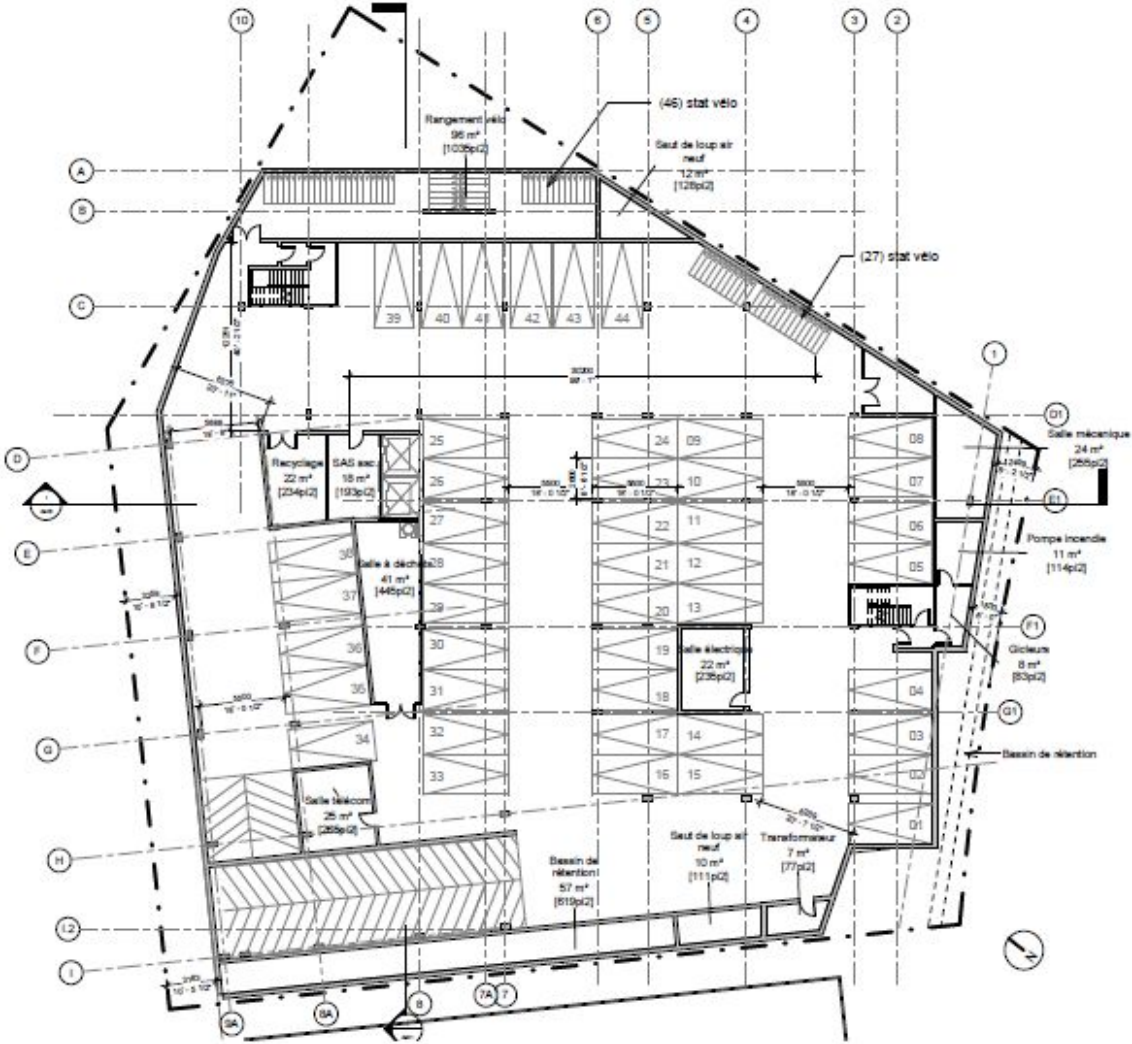
PROJET

PLAN DU SOUS-SOL 2



PROJET

PLAN DU SOUS-SOL 1



PROJET

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

12 logements

- 1 chambre - 9 logements
- 2 chambres - 1 logement
- 3 chambres - 2 logements

PROJET

PLAN DU 2e ÉTAGE

16 logements

- 1 chambre - 10 logements
- 2 chambres - 3 logements
- 3 chambres - 3 logements

PROJET

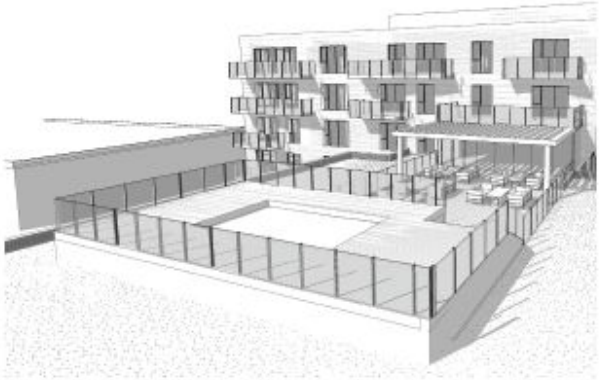
PLAN D'ÉTAGES 3 à 7

18 logements / étage

- 1 chambre - 8 logements
- 2 chambres - 8 logements
- 3 chambres - 2 logements

PROJET

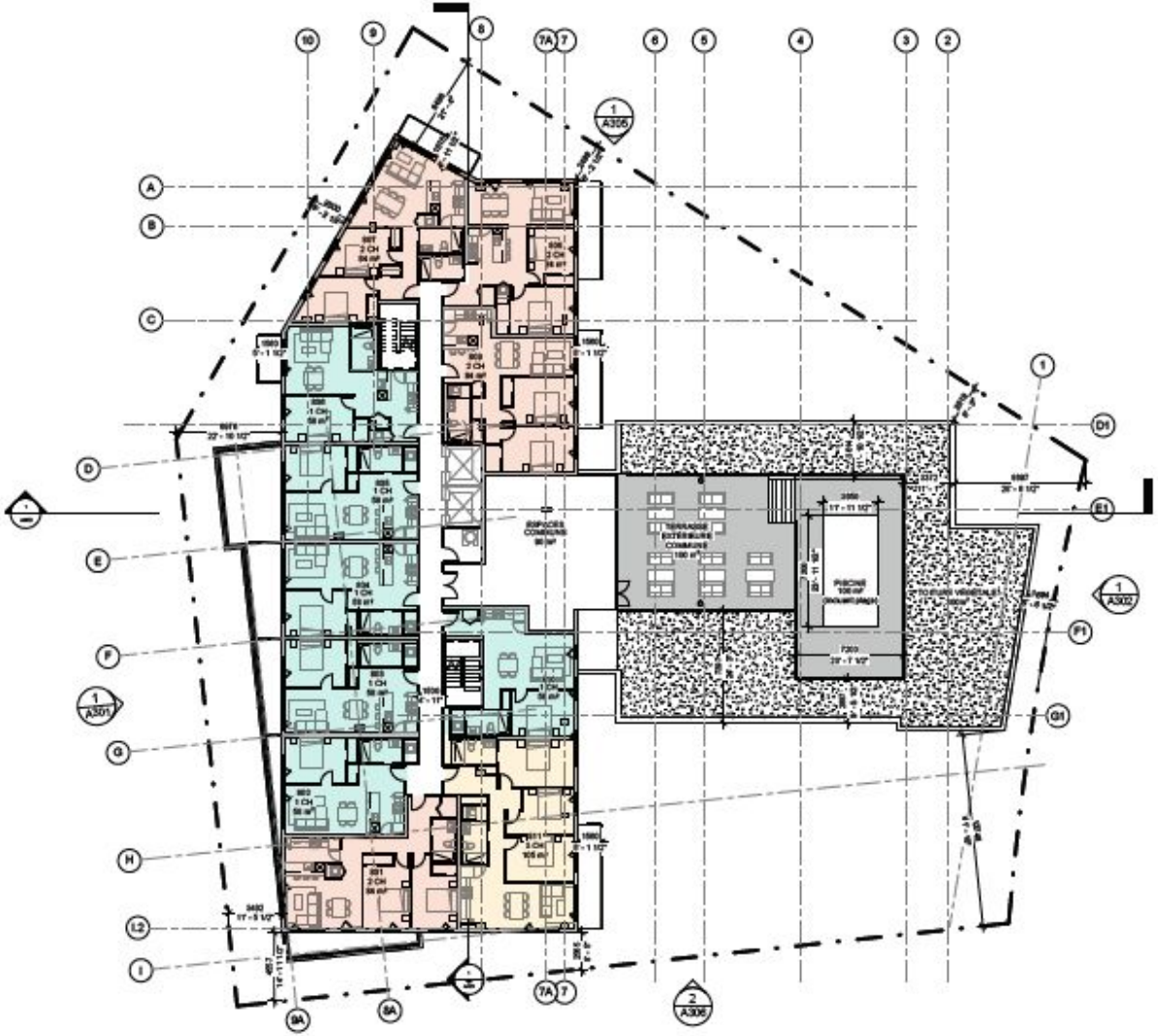
PLAN DU 8e ÉTAGE



Terrasse commune niveau 8

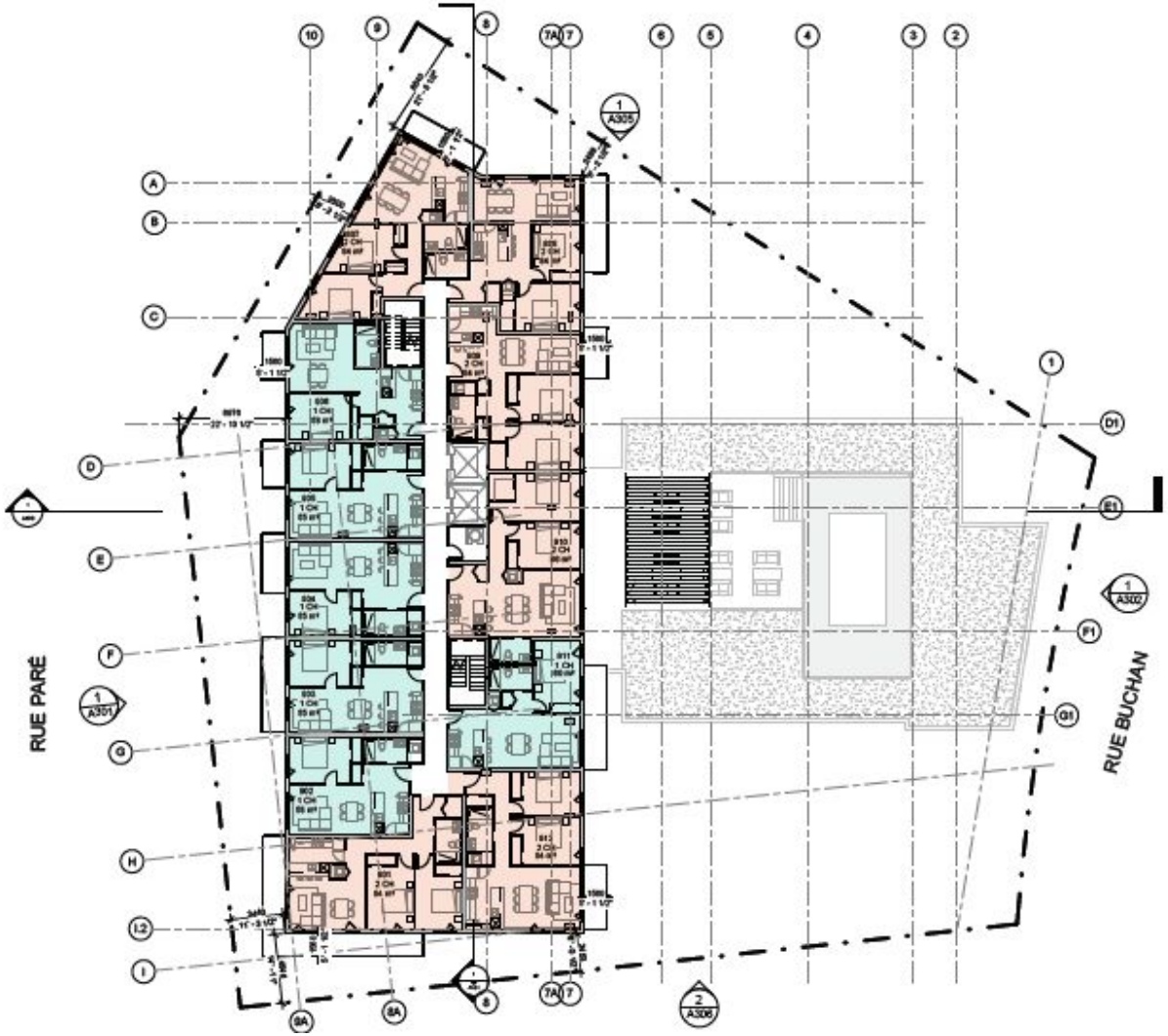
11 logements

- 1 chambre - 6 logements
- 2 chambres - 4 logements
- 3 chambres - 1 logement



PROJET

PLAN DES ÉTAGES 9-10

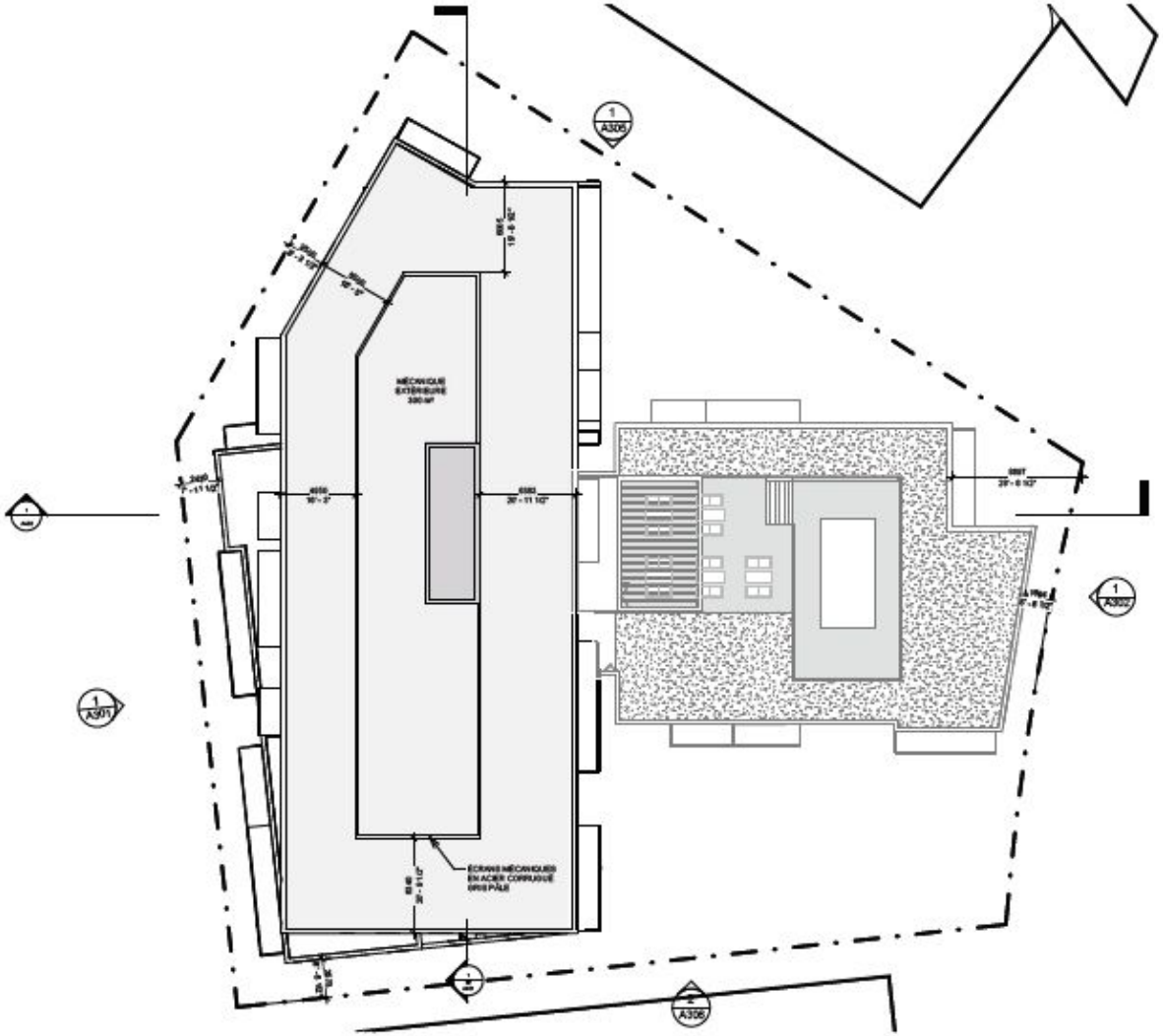


12 logements / étage

- 1 chambre -6 logements
- 2 chambres - 6 logements
- 3 chambres - 0 logements

PROJET

PLAN DE TOITURE

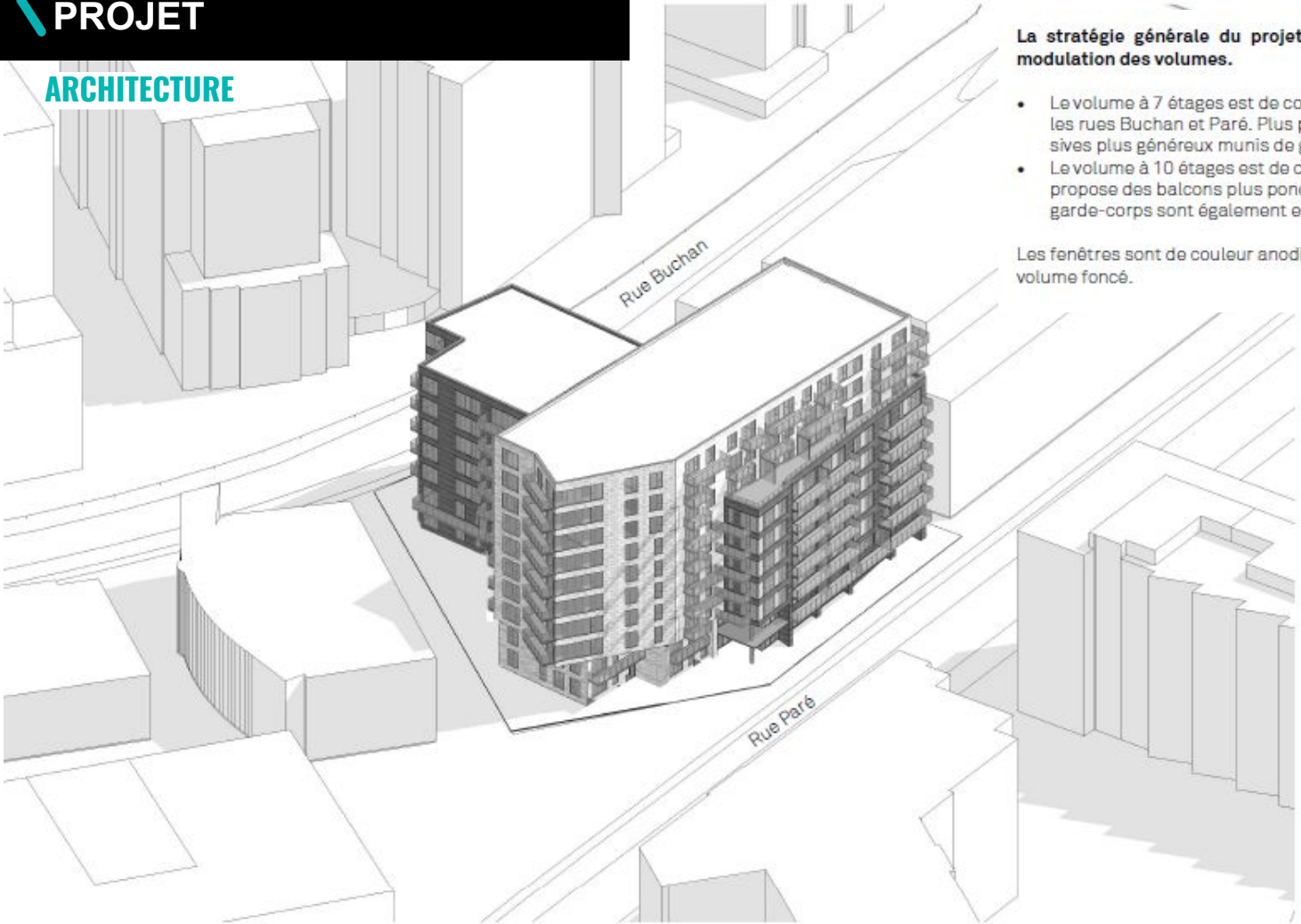


PROJET

ÉLÉVATION RUE PARÉ

PROJET

ARCHITECTURE



La stratégie générale du projet consiste à travailler par contraste la modulation des volumes.

- Le volume à 7 étages est de couleur foncée et unifie la volumétrie entre les rues Buchan et Paré. Plus près du sol, il propose des balcons coursives plus généreux munis de garde-corps en verre.
- Le volume à 10 étages est de couleur pâle tel une toile de fond, et propose des balcons plus ponctuels à la modulation dynamique. Les garde-corps sont également en verre.

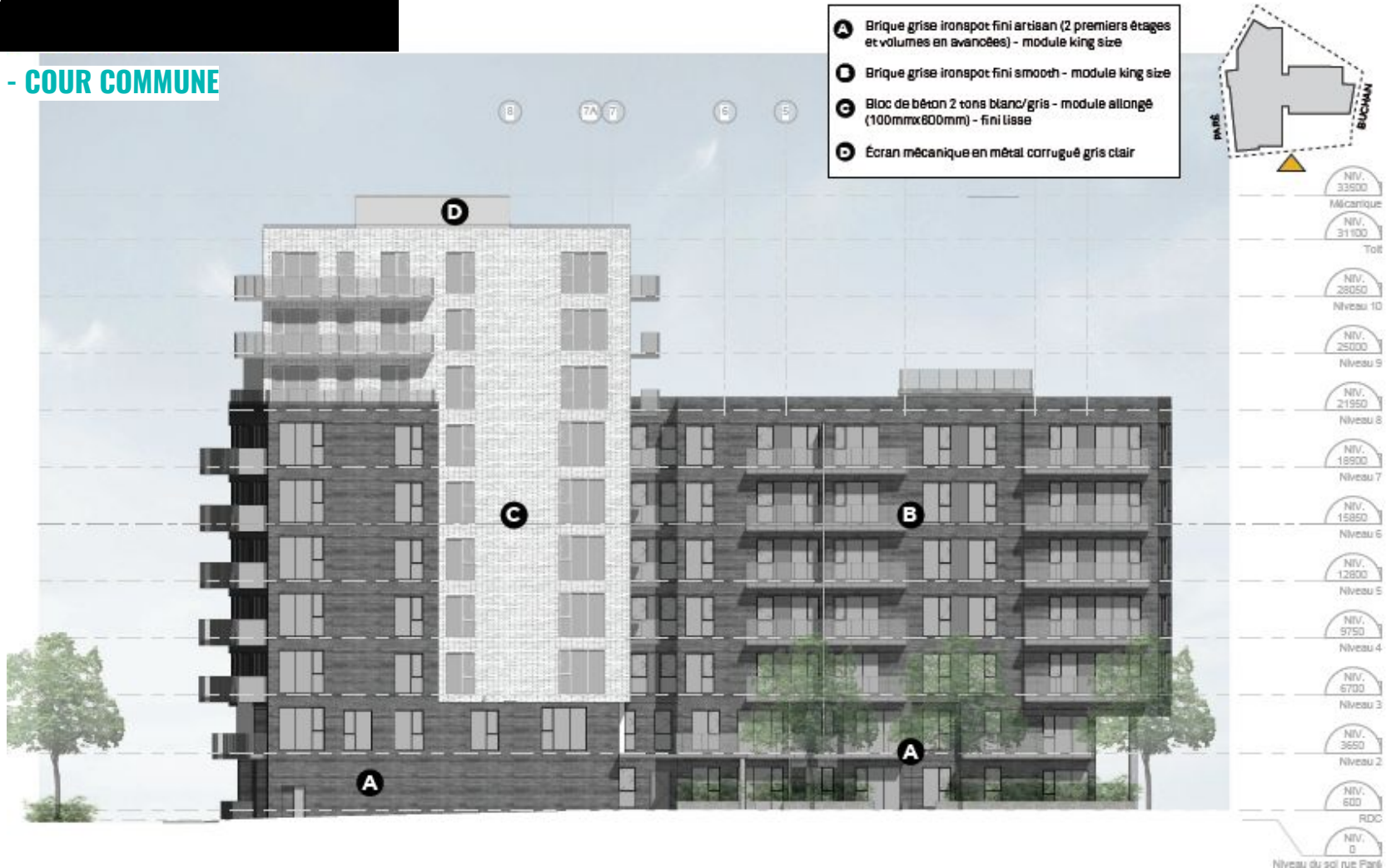
Les fenêtres sont de couleur anodisée sur le volume pâle et anthracite sur le volume foncé.

PROJET

ÉLÉVATION RUE BUCHAN

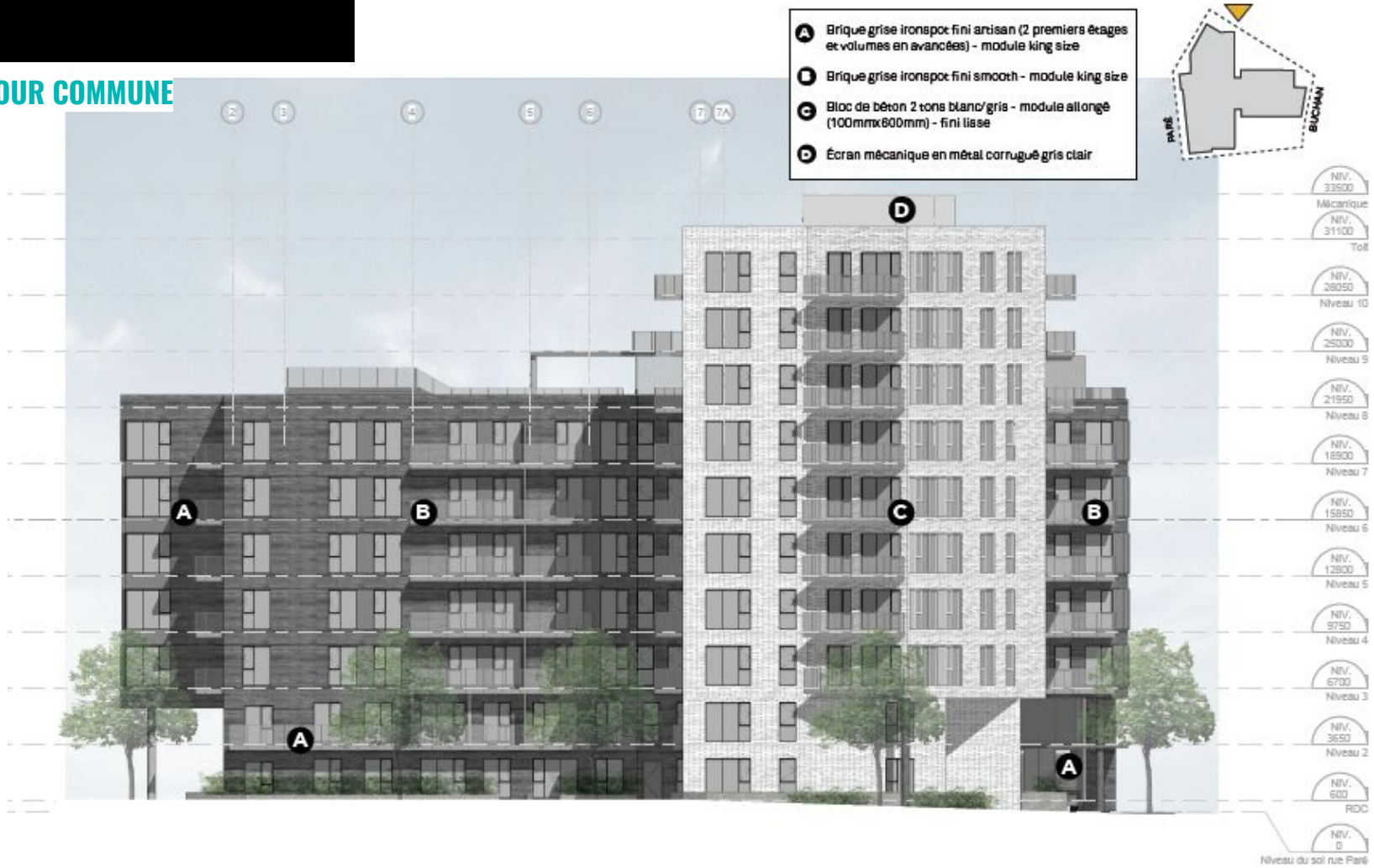
PROJET

ÉLÉVATION EST - COUR COMMUNE



PROJET

ÉLÉVATION EST - COUR COMMUNE



PROJET

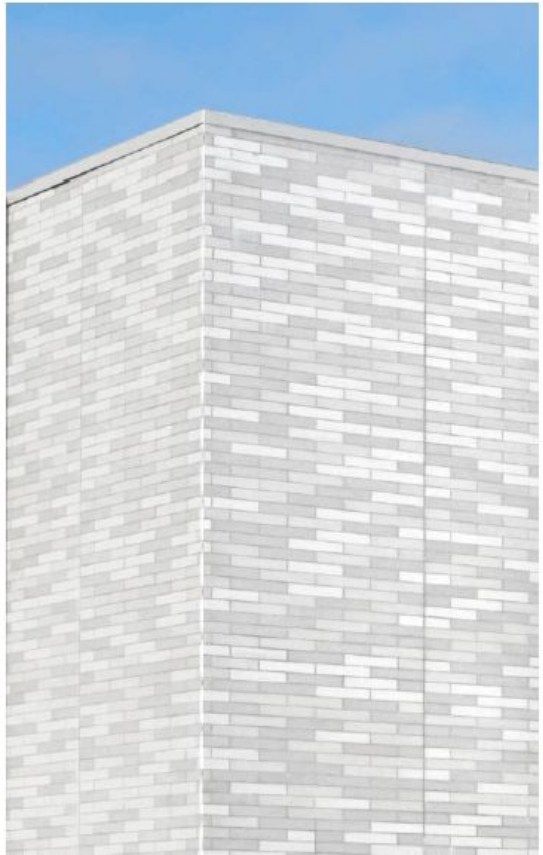
REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS

BRIQUE GRISE IRONSPOT

MODULE KING SIZE
FINI SMOOTH
FINI ARTISAN (2 PREMIERS ÉTAGES ET VOLUMES EN AVANCÉE)

BLOC DE BÉTON 2 TONS BLANC/GRIS

MODULE 4' X 16'
FINI MEULÉ

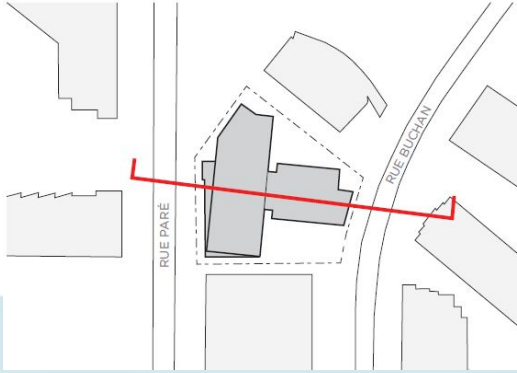


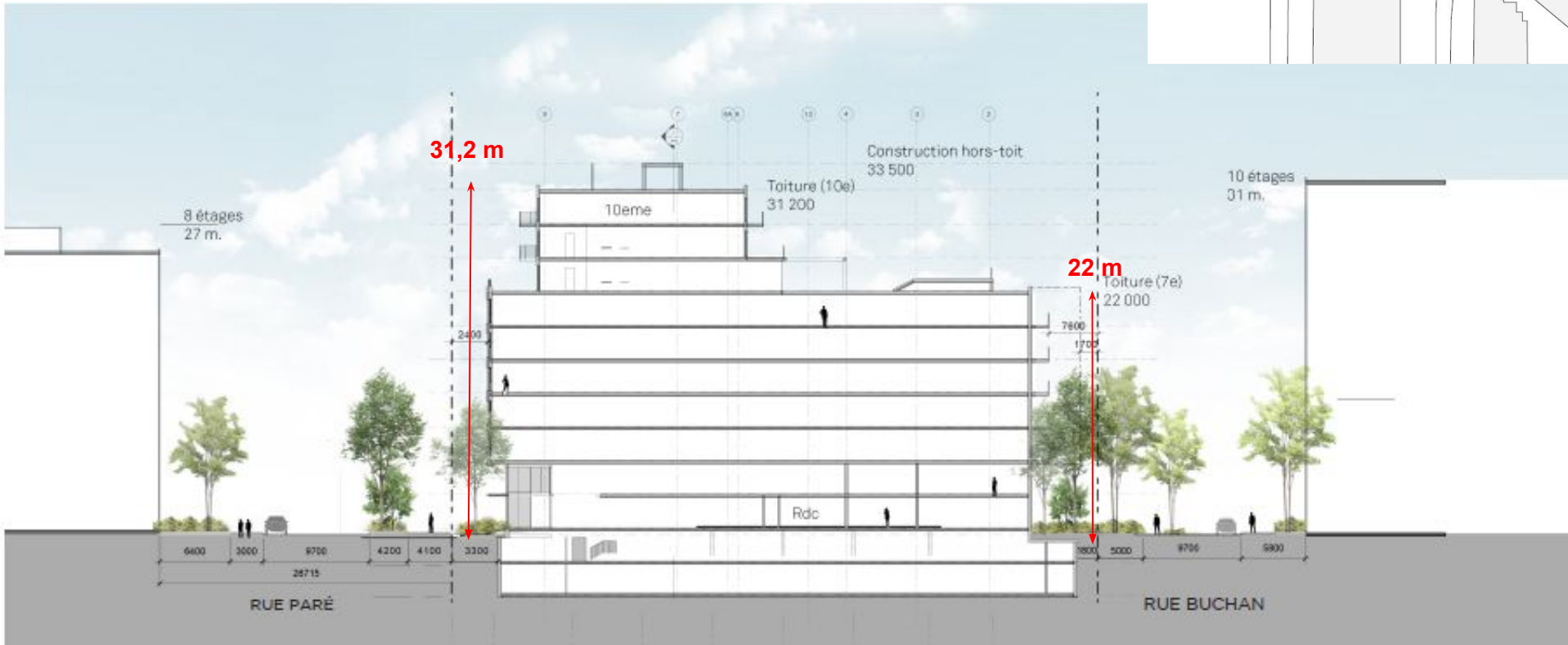
PANNEAUX TYMPANS

ENTRE LES FENÊTRES
GRIS ANODISÉ VOLUME PÂLE
ANTHRACITE VOLUME FONCÉ

PROJET

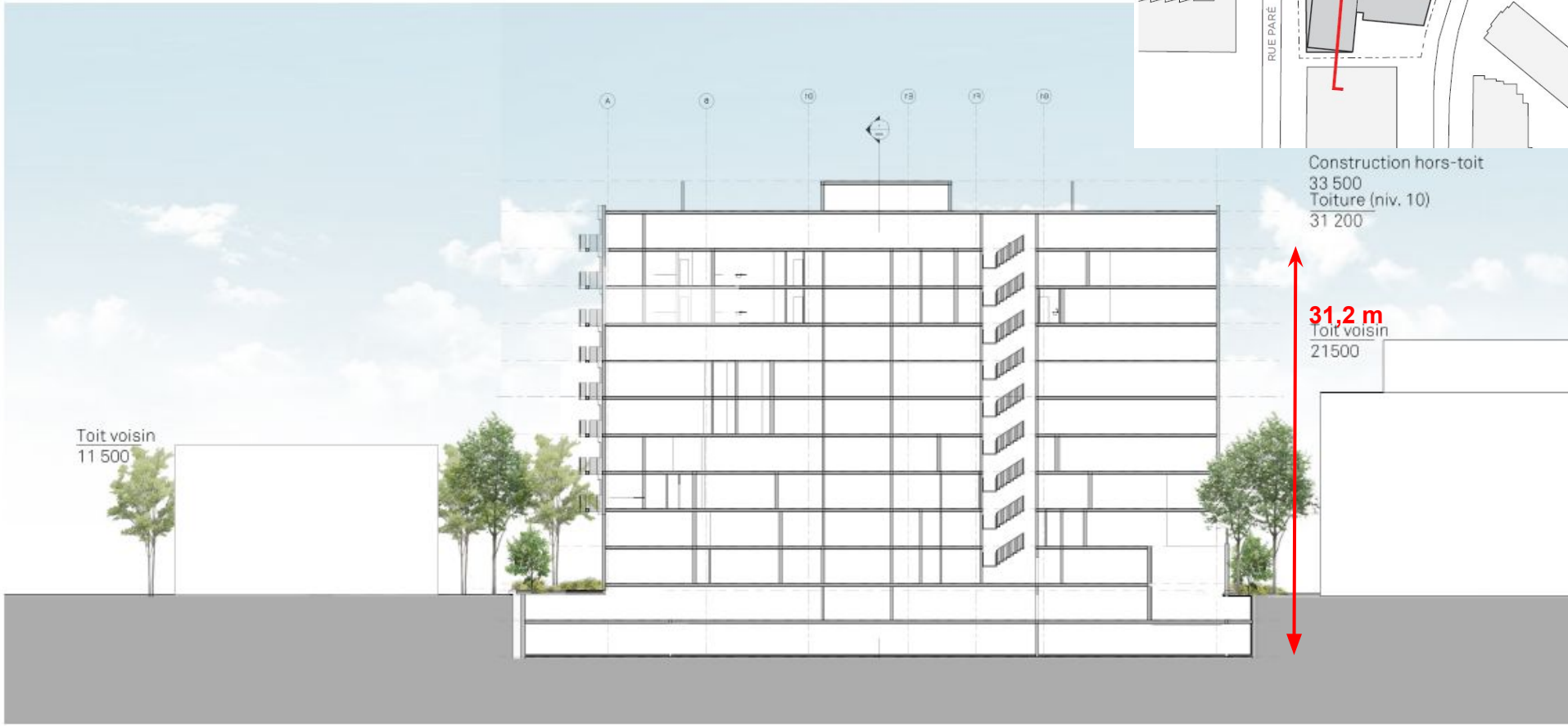
COUPE LONGITUDINALE





PROJET

COUPE TRANSVERSALE



PROJET

PERSPECTIVE RUE BUCHAN

PROJET

PERSPECTIVE RUE PARÉ

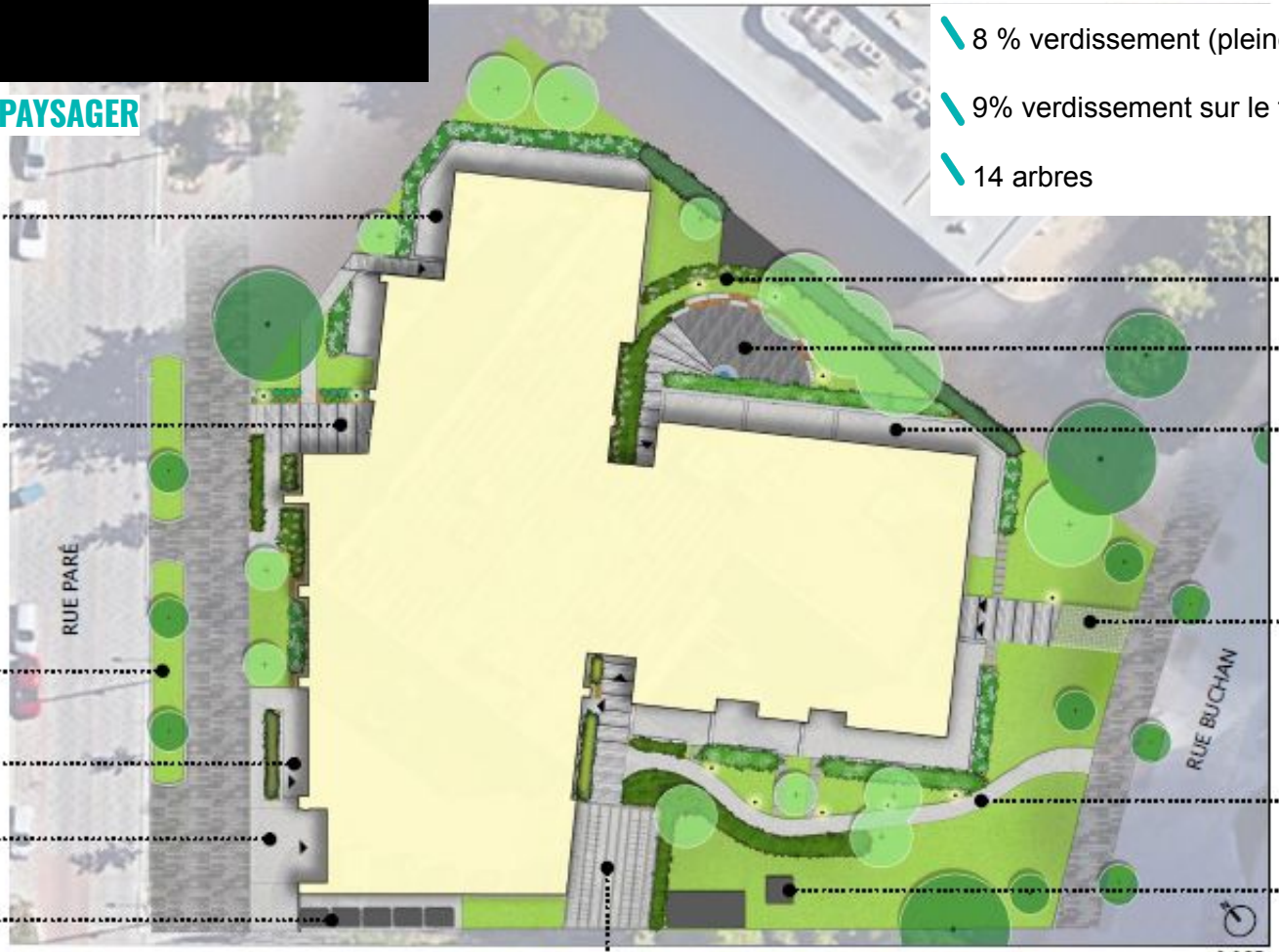
PROJET

INSERTION URBAINE

PROJET

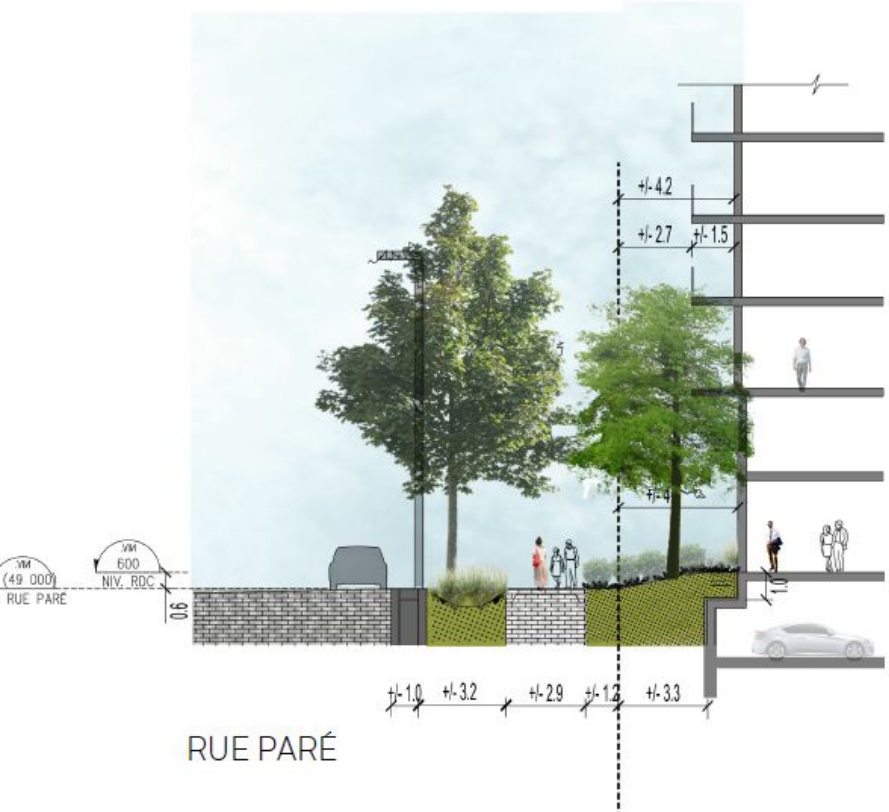
AMÉNAGEMENT PAYSAGER

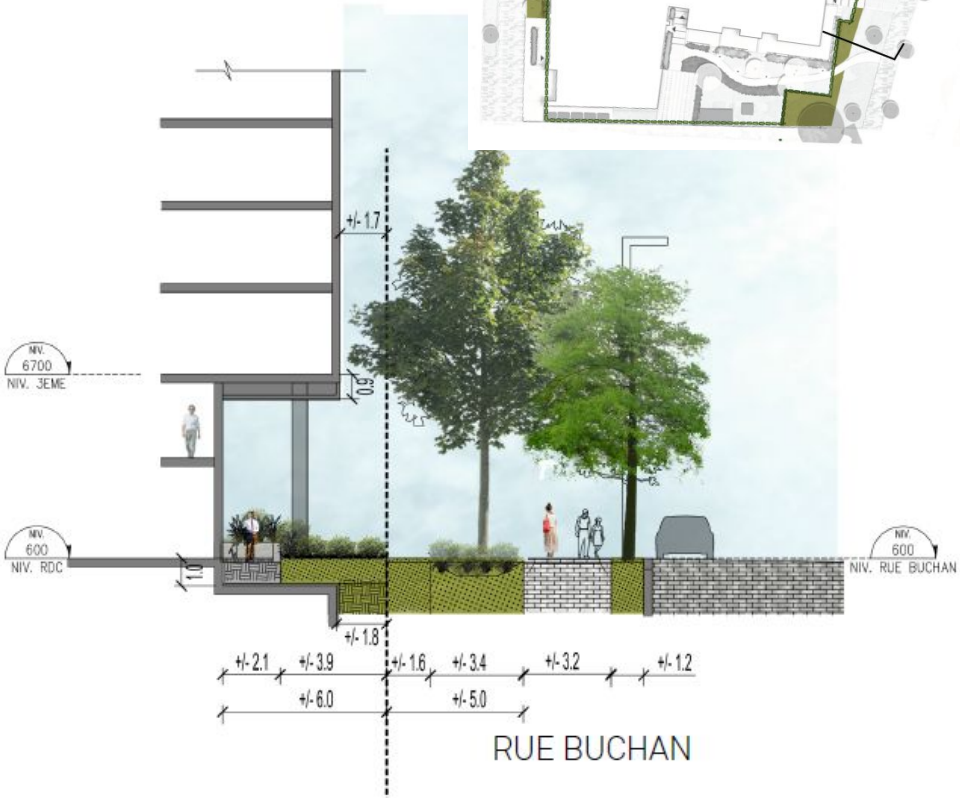
- 8 % verdissement (pleine terre)
- 9% verdissement sur le toit vert au 8e étage
- 14 arbres



PROJET

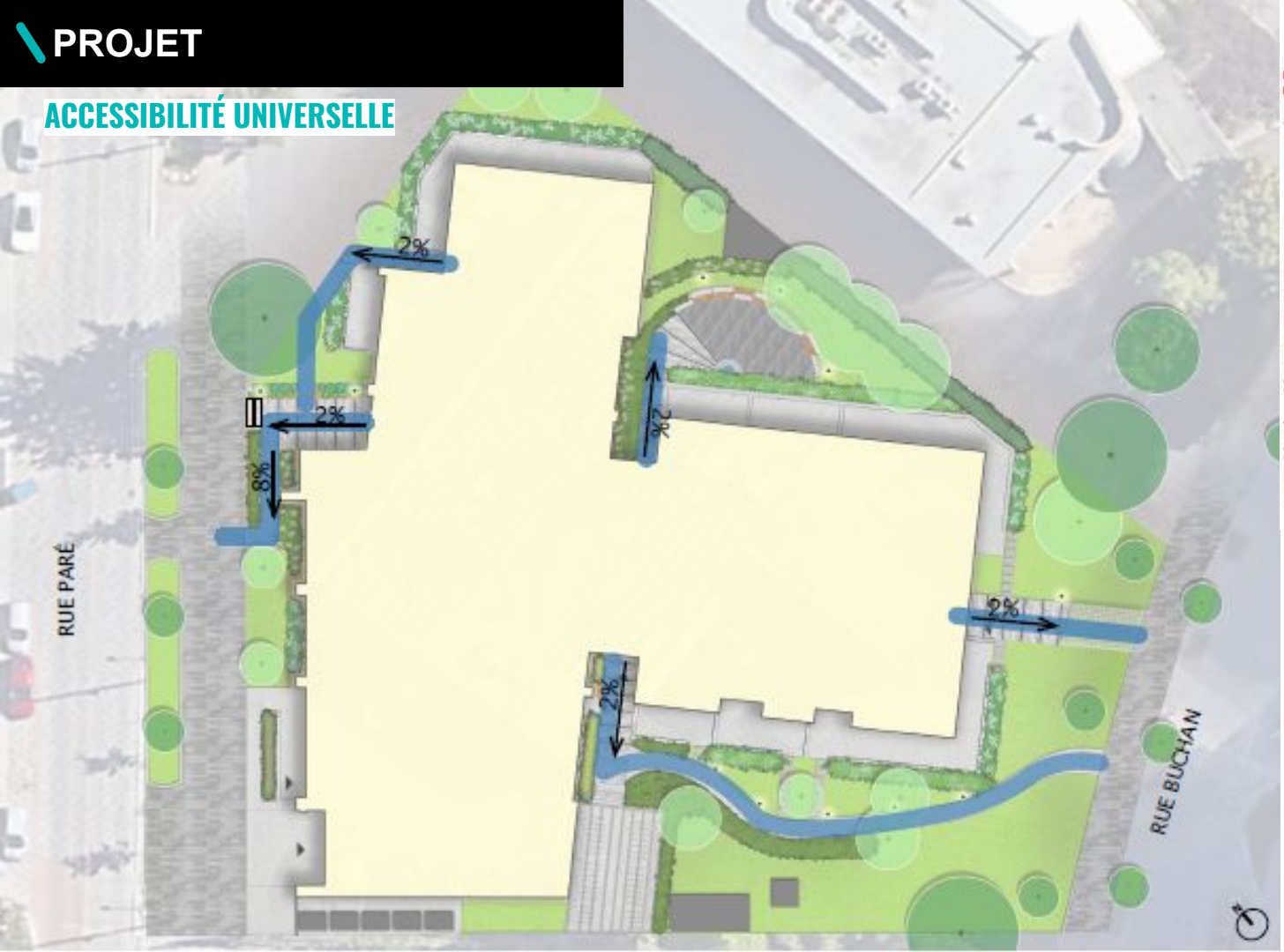
RELATION AVEC LE DOMAINE PUBLIC





PROJET

ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE



LÉGENDE

- LIMITE DE LOT
- PENTE PROJETÉE
- ACCÈS UNIVERSEL

L'ENTRÉE PRINCIPALE SUR PARÉ DEVRA ÊTRE NIVELLÉE AVEC DEUX MARCHES À LA DIFFÉRENCE DE NIVEAU AVEC LE REZ DE CHAUSSÉE, MAIS OFFRIRA UNE RAMPE D'ACCESIBILITÉ UNIVERSELLE QUI RELIRA AUSSI LA RUE A L'UNE DES SORTIES DE SECOURS.

TOUTES LES AUTRES SORTIES SERONT ACCESSIBLES UNIVERSELLEMENT AVEC UNE PENTE DE 2%.

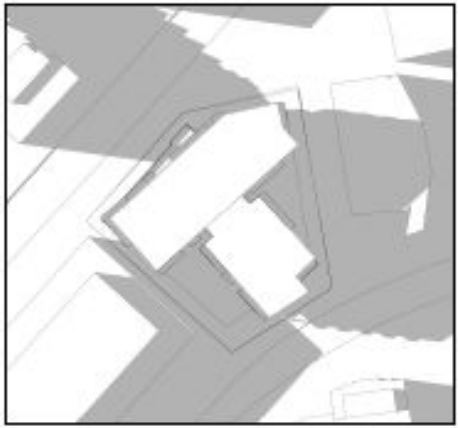
PROJET

ÉTUDE ENSOLEILLEMENT / SOLSTICE D'ÉTÉ (21 JUIN)

9.00

12.00

15.00

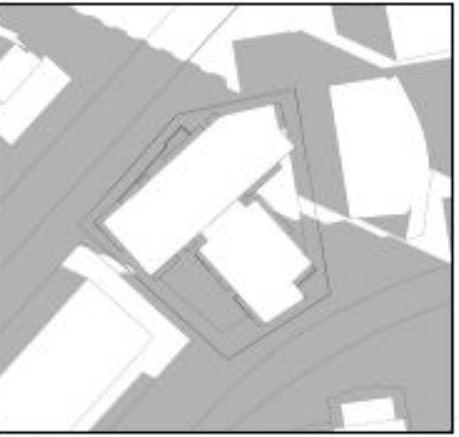

18.00

Cette étude expose l'ensoleillement du projet sur le site, au solstice d'été (21 juin) et aux deux équinoxes (21 septembre et 21 mars).

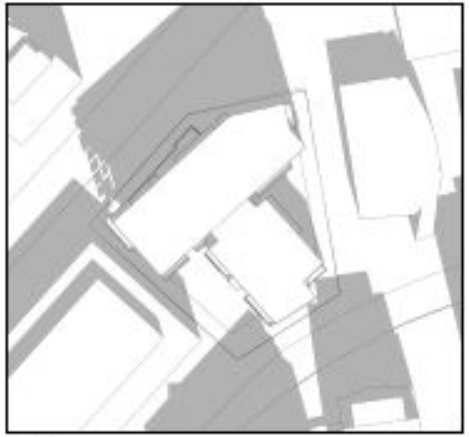
À la lumière de cette étude, on constate que les deux cours intérieures bénéficient d'un bon ensoleillement. Aux équinoxes, les bâtiments voisins créent plus d'ombre projetée sur le site.

L'impact du projet sur les propriétés voisines est minimal puisque la majorité des ombres projetées se retrouvent sur la rue Paré. Une ombre est toutefois présente sur la propriété située à l'est du projet en fin de journée.

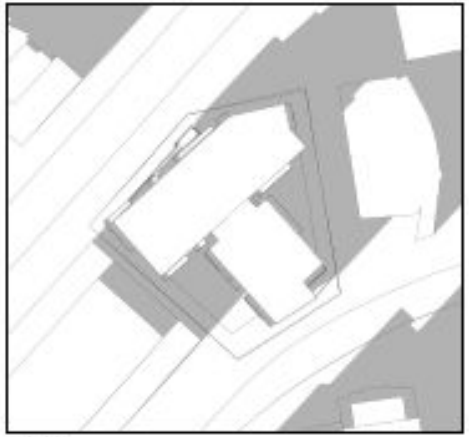
ÉTUDE ENSOLEILLEMENT / ÉQUINOXES (21 SEPTEMBRE ET 21 MARS)



9.00



12.00



15.00

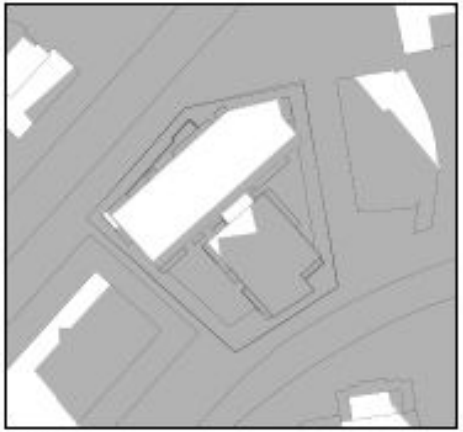
18.00

Cette étude expose l'ensoleillement du projet sur le site, au solstice d'été (21 juin) et aux deux équinoxes (21 septembre et 21 mars).

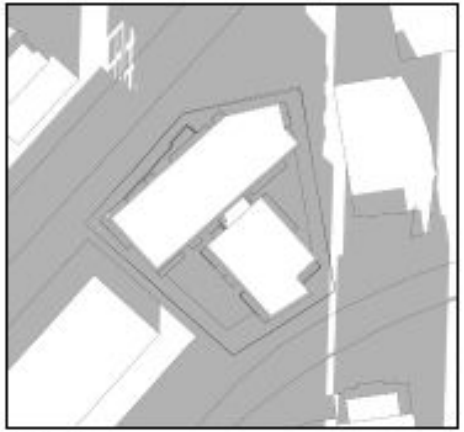
À la lumière de cette étude, on constate que les deux cours intérieures bénéficient d'un bon ensoleillement. Aux équinoxes, les bâtiments voisins créent plus d'ombre projetée sur le site.

L'impact du projet sur les propriétés voisines est minimal puisque la majorité des ombres projetées se retrouvent sur la rue Paré. Une ombre est toutefois présente sur la propriété située à l'est du projet en fin de journée.

ÉTUDE ENSOLEILLEMENT / SOLSTICE D'HIVER (21 DÉCEMBRE)



9.00



12.00

15.00

18.00

Cette étude expose l'ensoleillement du projet sur le site, au solstice d'été (21 juin) et aux deux équinoxes (21 septembre et 21 mars).

À la lumière de cette étude, on constate que les deux cours intérieures bénéficient d'un bon ensoleillement. Aux équinoxes, les bâtiments voisins créent plus d'ombre projetée sur le site.

L'impact du projet sur les propriétés voisines est minimal puisque la majorité des ombres projetées se retrouvent sur la rue Paré. Une ombre est toutefois présente sur la propriété située à l'est du projet en fin de journée.

ÉTUDE DES IMPACTS ÉOLIENS

- les fréquences d’inconfort à proximité du parc aménagé à l’intersection de la rue Paré et de la rue Victoria demeurent inchangées de conditions actuelles en présence du projet à l’étude.

- Dans l’ensemble la construction du projet 5055 rue Buchan **n’engendre donc aucun impact éolien sur la voie publique ni sur les aires de repos dans le quartier avoisinant.**

ÉTUDE DE CIRCULATION

- Débit faible et insuffisant pour influencer la qualité de l'écoulement de la circulation dans le

Tableau 2 : Génération des déplacements nette (véhiculaire)

Heure de pointe	Dépl. véhiculaires Entrants	Dépl. véhiculaires Sortants	Total
AM	6	20	26
PM	17	11	28

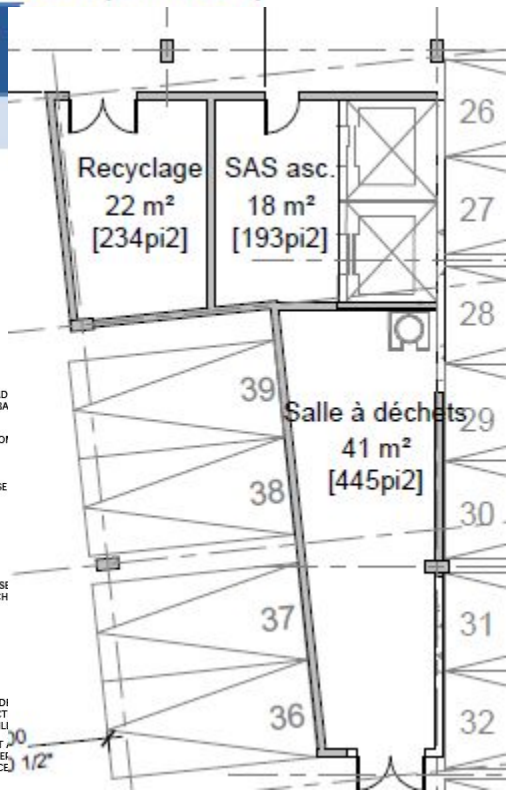
- La configuration de l'accès véhiculaire, la visibilité au niveau de l'accès au stationnement et l'accès au stationnement sont sécuritaires.

- 3 endroits sont identifiés sur le plan du stationnement souterrain où la visibilité n'est pas optimale pour les manœuvres véhiculaires. Outre les miroirs, une signalisation indiquant le danger pourrait aussi être ajoutée à ces 3 endroits précis.

ÉTUDE PRÉLIMINAIRE DE GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

Tableau 2. Génération hebdomadaire des différentes voies de collecte en volume (estimations)

Volume d'ordures	Volume de matières recyclables	Volume de matières organiques
15,86 v³	7,23 v³	0,79 v³



RECOMMANDATION

LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- **Considérant que** le projet est conforme aux dispositions du plan d'urbanisme;
- **Considérant que** le projet favorise l'implantation de nouveaux logements dans un secteur TOD à densifier;
- **Considérant que** le projet s'insère dans un secteur en transformation déjà identifié au plan d'urbanisme;
- **Considérant que** le projet occasionne la démolition d'un bâtiment ne présentant pas de valeur patrimoniale ou architecturale;
- **Considérant que** le projet permet de développer un terrain sous-utilisé;
- **Considérant que** les plans révisés suite au CCU répondent aux conditions de celui-ci;
- **Considérant qu'**il est convenu de conclure une entente de développement visant à définir l'ampleur des travaux dans le domaine public devant la propriété sise au 5055, rue Buchan/5070 rue Paré (adresse projetée) et les responsabilités financières incombant au promoteur (sommaire décisionnel 1216290033).

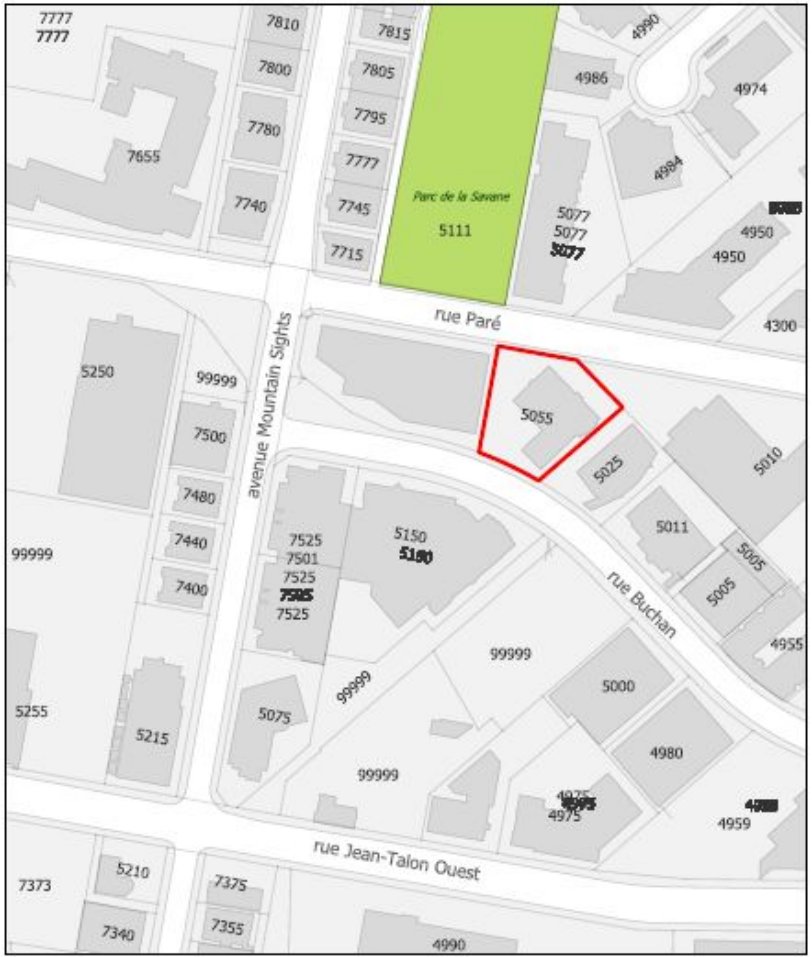
RÉSOLUTION PPCMOI

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 648 720 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à son annexe A.

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1216290025



RÉSOLUTION PPCMOI

AUTORISATION

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, **la démolition** du bâtiment commercial existant situé au 5055 rue Buchan, **la construction et l'occupation** du bâtiment aux fins de l'usage de la catégorie H.7 (36 logements et plus) de la famille Habitation **sont autorisées** conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger :

1° aux articles suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

a. articles 10 afin d'**autoriser une hauteur maximale de 32 mètres et de 7 à 10 étages**;
b. article 34 afin d'**autoriser une densité approximative de 4,8**;
c. articles 52 à 65 afin d'**autoriser des marges avant minimale de 4,2 mètres sur la rue Paré et de 5,2 mètres sur la rue Buchan**;
d. article 123 afin d'**autoriser l'usage de la catégorie H.7**;
e. article 328 afin d'**autoriser un volume en saillie dans une marge** à 1,7 mètre de la limite avant donnant sur la rue Buchan;
f. article 573.4 afin d'**autoriser une distance entre deux voies d'accès de moins de 7,5 mètres**.

CONDITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION

4. En plus des documents normalement exigés au règlement de démolition, **la demande de démolition doit être accompagnée** des documents supplémentaires suivants :

a) un **plan de gestion des matériaux issus de la démolition**;

b) un **plan de gestion des matières résiduelles** des futures occupations;

c) un **plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier.**

CONDITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION

5. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, le requérant doit produire:

a) **une demande de permis complète pour la construction** d'un projet conforme à la réglementation et à la présente résolution, et ce, dans les 12 mois suivants la date d'entrée en vigueur de la présente résolution;

b) **une lettre de garantie bancaire** correspondant à 20% de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions imposées et l'exécution du projet de construction et d'aménagement paysager, incluant la conservation et la protection des arbres identifiés;

c) **l'accord des propriétaires adjacents autorisant l'abattage des arbres mitoyens**;

e) un document montrant les **mesures de protection utilisées pour protéger les 2 arbres privés** sur les terrains voisins (arbres #6 et #8) **et l'arbre public** sur rue (arbre #7) ainsi que les arbres le long de la rue, comme prévu dans le document « Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres » joint en annexe B.

CONDITIONS RELATIVES AU PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DU BÂTIMENT

6. La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au **respect des conditions suivantes** :

a) le **taux d'implantation maximal** du bâtiment est de **60 %**;
b) le **COS maximal** du bâtiment est de **4,8**;
c) la **hauteur** du bâtiment ne doit pas dépasser **10 étages et 32 mètres et 7 étages et 22,5 mètres**;
d) l'aire de stationnement intérieure doit comprendre un **maximum de quatre-vingt-dix (90) unités de stationnement**;
e) l'entrée principale du bâtiment et l'**accès véhiculaire se situent sur la rue Paré**;
f) **aucune aire de stationnement extérieure n'est autorisée**;
g) un **équipement mécanique** installé sur le toit doit être **dissimulé par un écran architectural**;
h) un **espace d'entreposage de déchets** et de matières recyclables et compostables **doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment**;
i) **le toit de la portion du bâtiment de 7 étages** doit être aménagé avec une **terrasse commune** et être recouvert d'un substrat de croissance **et végétalisé sur une superficie minimale de 250m^2**.
j) **13 arbres doivent être plantés** sur le site.
k) le pourcentage de **verdissement en pleine terre doit être de 8%** au minimum.
l) **aucun climatiseur apparent** ne doit être installé sur les balcons ou les façades;
m) **16 logements de trois chambres à coucher de plus de 96m^2** doivent être prévus.

RÉSOLUTION PPCMOI

CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

8. La conclusion d'une **entente d'infrastructure municipale relative aux travaux dans le domaine public** dans l'emprise excédentaire de la rue Paré et de la rue Buchan devant la propriété sise au 5055, rue Buchan/5070 rue Paré (adresse projetée) doit être conclue préalablement à la délivrance du permis de construire.

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PIIA

10. La délivrance d’un permis de construire ou de transformation impliquant une modification au volume du bâtiment est assujettie à l’approbation préalable des plans par le Conseil d’arrondissement.

11. L’évaluation du conseil doit tenir compte, en plus des critères cités à l’article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (RCA02-17017) des objectifs et des critères d’évaluation supplémentaires suivants :

Objectif 1 :
Favoriser la construction d’un bâtiment de facture contemporaine qui tient compte de sa situation dans un secteur à transformer.

Objectif 2 :
Créer un milieu de vie et des espaces de qualité et à l'échelle humaine qui favorise et multiplie les interactions entre résidents.

3. PRÉSENTATION PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE

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

ÉTAPES D'ADOPTION

Avis de motion et adoption du premier projet de résolution par le CA	**13 décembre 2021**
Consultation écrite	**12 au 26 janvier 2022**
Consultation publique en visioconférence	**26 janvier 2022**
Adoption du second projet de résolution par le CA	**7 février 2022 (date projetée)**
Avis annonçant la possibilité de demander la tenue d'un registre	**février 2022 (date projetée)** **Pétitions reçues jusqu'au 8e jours après la publication de l'avis**
Adoption de la résolution finale par le CA	**7 mars 2022 (date projetée)**
Processus référendaire (s'il y a lieu)	**Dans les 45 jours suivant l'adoption, tenue de registre demandant la tenue d'un référendum**

1. Réception de demandes pour la tenue d’un registre

- Avis public publié sur le site internet de l’arrondissement concernant la demande de registre;
- Dépôt de pétitions dans les 8 jours de la publication de l’avis public;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d’une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d’entre elles signe une a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

2. Tenue du registre pour demander un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
- Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre;
- Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais de moins de 5 000 : le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par le calcul suivant = 13 + 10% du (PHV - 25);
- Dépôt du certificat du greffier à la séance du conseil d'arrondissement qui suit;
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier.

3. Tenue d’un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l’arrondissement annonçant la date de la tenue d’un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.

4. QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC PAR VISIOCONFÉRENCE

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

5. QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC ÉCRITS

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