

Public Notice



OPENING OF A REGISTER

TO QUALIFIED VOTERS ENTITLED TO HAVE THEIR NAMES ENTERED ON THE REFERENDUM LIST FOR THE SECTOR CONCERNED, CONSISTING OF THE ZONES 0004, 0016, 0034 AND 0053 WITHIN THE PERIMETER SUMMARILY DEFINED BY BOULEVARD DÉCARIE, RUE DE NAMUR, RUE JEAN-TALON OUEST, RUE DE LA SAVANE AND AVENUE VICTORIA, AS ILLUSTRATED BELOW

concerning resolution CA11 170043 authorizing specific proposal PP-51-1 so as to authorize the demolition of the building at 5055, 5057 and 5059, rue Paré, between Victoria and Mountain Sights avenues, and the construction and occupancy of a residential building there, on lot 2 648 726, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017)

PUBLIC NOTICE is hereby given that:

1. The Borough Council, at a sitting held on February 7, 2011, adopted resolution number CA11 170043, entitled « Resolution CA11 170043 authorizing specific proposal PP-51-1 so as to authorize the demolition of the building at 5055, 5057 and 5059, rue Paré, between Victoria and Mountain Sights avenues, and the construction and occupancy of a residential building there, on lot 2 648 726, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017). ».
2. This specific proposal is to authorize the demolition of the building at 5055, 5057 and 5059, rue Paré, so as to build a residential building with about 120 units there, on lot 2 648 726, between Mountain Sights and Victoria avenues, departing mainly from the provisions of the *Urban Planning By-law for Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough* (01-276) with regard to height in metres and in storeys, density, building line and use.
3. Qualified voters entitled to have their names entered on the referendum list for the sector concerned may demand that the resolution be submitted to a referendum poll by entering their name, address and capacity, together with their signature, in a register opened for that purpose.
4. The register will be open from 9 a.m. to 7 p.m., on February 24, 2011, at the Borough Office, 5160, boulevard Décarie, 6th floor, Salle Côte-des-Neiges.
5. The number of signatures needed to require that a referendum poll be held is 168. If this number is not reached, the resolution will be deemed approved by the qualified voters.
6. The results of the registration process will be announced in the room where the registration is held, on February 24, 2011 at 7 p.m. or as soon as they are available.
7. The resolution and the plan describing the sector concerned may be consulted at

the Accès Montréal office, at 5160 boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday from 8:30 a.m. to 5 p.m. and on Saturday from 9 a.m. to 12 p.m.

TO BE CONSIDERED A QUALIFIED VOTER

A qualified voter is:

Any person who is not under any voting disqualification for any reason and who meets the following conditions as at February 7, 2011:

- is of full age, a Canadian citizen and not under curatorship;
- is domiciled in the zone from which an application may originate;
- has been domiciled for at least 6 months in Quebec.

Any sole owner of an immovable or sole occupant of a business establishment for at least 12 months as at February 7, 2011 and who is not under any voting disqualification.

Any undivided co-owner of an immovable or co-occupant of a business establishment who is not under any voting disqualification and who fulfils the following conditions as at February 7, 2011:

- has been the undivided co-owner of an immovable or the co-occupant of a business establishment in the zone from which an application may originate for at least 12 months;
- has been designated, by a power of attorney signed by the majority of persons who have been co-owners or co-occupants for at least 12 months, as the person authorized to sign on their behalf and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable. The power of attorney must have been produced ahead of time or be produced with the application.

A legal person must meet the following conditions:

- I. have designated one of its members, directors or employees, by resolution, a person who is of full age, a Canadian citizen, who is not under curatorship or any voting disqualification as at February 7, 2011;
- II. have previously produced or produce at the same time as the application, a resolution designating the authorized person to sign the application and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable.

Except in the case of a person designated to represent a legal person, no one may be considered a qualified voter in more than one capacity, in accordance with section 531 of the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

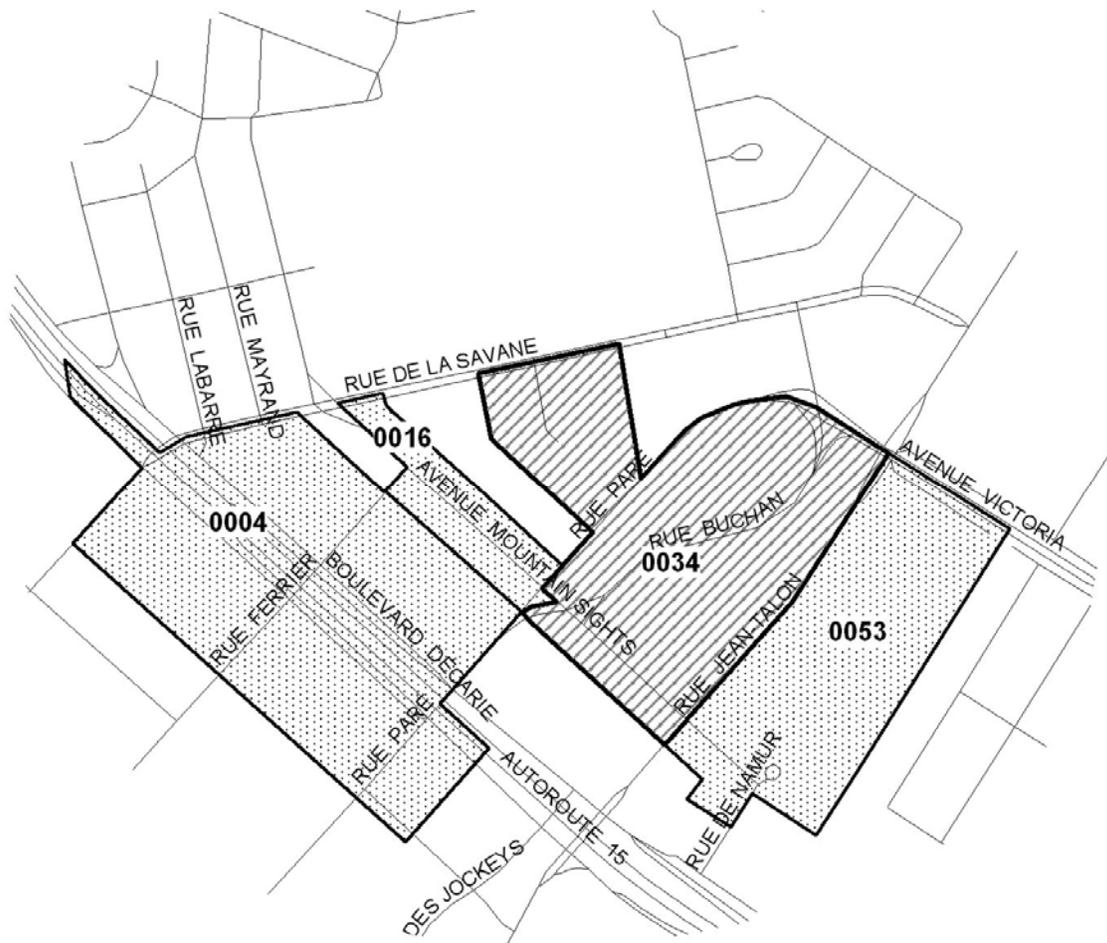
IDENTIFICATION REQUIRED

To sign the register you must establish your identity by presenting one of the following documents:

- your health insurance card;
- your driver's licence; or
- your Canadian passport.

INFORMATION: (514) 872-9387

SKETCH OF THE SECTOR CONCERNED :



Given at Montréal this February 16, 2011.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numero de dossier : 1103886009
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment situé aux 5055, 5057 et 5059, rue Paré, situé entre les avenues Victoria et Mountain Sights, et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, sur le lot 2 648 726, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Un requérant souhaite démolir le bâtiment sis aux 5055, 5057 et 5059 de la rue Paré afin de construire par la suite un bâtiment résidentiel d'environ 120 logements dans un secteur industriel en voie de revitalisation.

Ce projet, non conforme à la réglementation de zonage, mais respectant les objectifs du Plan d'urbanisme, peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement (RCA02 17017) par le conseil d'arrondissement, avisé par le comité consultatif d'urbanisme. Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Bâtiment visé par la démolition

Le terrain visé par la demande est occupé par un bâtiment dont les adresses sont les 5055, 5057 et 5059, rue Paré. Il s'agit d'un bâtiment de deux étages, utilisé à des fins de réparation et de vente de véhicules automobiles. Il est en retrait d'environ 25 mètres par rapport à la rue Paré et est entouré de cours asphaltées qui servent à l'entreposage des véhicules.

Milieu d'insertion

L'immeuble visé est situé tout juste à l'ouest du projet Côté Ouest (phase 2) et à l'est du parc de la Savane. Au-delà de ce parc se trouve le secteur résidentiel de l'avenue Mountain Sights. De l'autre côté de la rue Buchan, se trouve un secteur commercial où l'on retrouve majoritairement des commerces de

vente ou réparation de voitures, ainsi qu'un pavillon du Cégep Marie-Victorin.

L'ensemble de ces terrains est localisé dans le secteur Namur / Jean-Talon Ouest, un secteur qui fait l'objet d'une réflexion approfondie visant à établir des interventions réglementaires (zonage) et publiques requises à la création d'un nouveau quartier mixte plus dense, comportant une part importante de logements et dont le développement est souhaité par l'arrondissement d'ici environ 10 ans.

Orientations du Plan d'urbanisme de Montréal pour le secteur

Ce secteur a reçu une affectation « secteur mixte » au Plan d'urbanisme et au Chapitre d'arrondissement, ce qui autorise des usages commerciaux, de bureau et d'habitation. Les prescriptions de la carte « densité de construction » sont les suivantes :

- bâti de deux à douze étages;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35 % et maximum de 85 %);
- coefficient d'occupation au sol (COS) du secteur : de 1 à 6.

Règles de zonage actuellement applicables

Les dispositions de zonage ne reflètent pas entièrement la nouvelle vocation du site.

- Usages : C.6A, C.7A, I.2C, C.1(2)C.
- Hauteur (étages) : tout nouvel usage doit être intégré dans un bâtiment qui comprend au minimum quatre étages.
- Hauteur (mètres) : maximum de 16 m.
- Densité : entre 1 et 3.
- Taux d'implantation : entre 35 % et 85 %.
- Alignement de construction : PIIA.
- Maçonnerie : minimum de 80 %.

Déroghations au Règlement d'urbanisme demandées

Les principales dérogations au projet sont les suivantes :

- la hauteur en mètres et en étages;
- la densité;
- l'alignement de construction;
- l'usage.

Caractéristiques du projet soumis

Le requérant propose de démolir le bâtiment existant et de le remplacer par un projet résidentiel qui aurait les caractéristiques suivantes :

- environ 120 logements. Certaines unités, notamment celles au rez-de-chaussée, côté parc, seraient construites sur deux étages. D'autres seraient aménagées de façon à respecter les barèmes de la Direction de l'habitation, de manière à se définir comme logement abordable (superficie minimale, nombre de chambres, prix maximum, etc.);
- 5 % de grands logements (au moins 93 m² ou 1000 pieds carrés);
- un taux d'implantation d'environ 40 %;
- une densité d'environ 3,2;
- un stationnement souterrain d'environ 82 unités (ratio d'environ 0,7 unité/logement);
- une stratégie verte visant à incorporer des considérations de développement durable dans le projet.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis qu'un changement de vocation combiné avec une densification importante sont des plus souhaitables pour ce site. Elle est également favorable au projet pour les raisons suivantes :

- il est conforme à plusieurs des objectifs du Plan d'urbanisme, notamment celui de construire dans l'île de 60 000 à 75 000 logements (objectif 2), ainsi qu'aux exigences d'affectation du sol et de densité du Plan d'urbanisme de Montréal et du Chapitre d'arrondissement;
- la proposition rencontre les orientations du Plan directeur préliminaire pour le secteur Namur / Jean-Talon Ouest;
- le projet permettra la requalification d'un terrain dont l'usage actuel ne concorde pas avec la vision à long terme du secteur;
- l'implantation de logements sur ce site permettra d'attirer une nouvelle clientèle qui complétera celle déjà en place, ce qui rendra encore plus attrayante la venue de commerces de proximité et assurera leur survie à long terme. Ainsi, tous les résidents, actuels comme nouveaux, y trouveront leur compte;
- l'articulation générale du volume et son implantation sont des plus intéressantes et tirent habilement profit du site, notamment la présence adjacente du parc de la Savane, ou l'optimisation des vues vers le mont Royal;
- les impacts sur l'ensoleillement des propriétés voisines, de même que les impacts appréhendés sur les vents, sont limités;
- à sa séance du 2 novembre, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet. Les conditions posées par le comité lors des diverses présentations ont été intégrées à la résolution ou sont déjà prescrites par la réglementation en vigueur.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

6 décembre 2010 : Adoption d'un projet de résolution
17 janvier 2011 : Consultation publique
17 janvier 2011 : Adoption d'un second projet de résolution
7 février 2011 : Adoption de la résolution
Hiver 2011 : Demande de permis et avis du CCU (PIIA)
Printemps 2011 : Émission du permis

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et est admissible en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE
Conseiller en aménagement
Tél. : 872-4837
Télécop. : 868-5050

Robert Denis
Chef de division par intérim - urbanisme

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2010-11-24 16:18:07

Numéro de dossier : 1103886009

Identification

Dossier : 1103886009	Date de création : 11/01/28	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 11/02/01
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme		
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement		
Sommet	-		
Projet	-		
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment situé aux 5055, 5057 et 5059, rue Paré, situé entre les avenues Victoria et Mountain Sights, et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, sur le lot 2 648 726, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).		
Responsable : Nicolas LAVOIE	Signataire : Stephane P PLANTE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

À la suite du dépôt de pétitions demandant la tenue d'un registre sur des dispositions du projet, la résolution doit être scindée en deux. Seules les dispositions susceptibles d'approbation référendaire sont ici présentées pour adoption au conseil.

De cette manière, la tenue d'un registre pourra être organisée, tel que demandé.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention
Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier Nicolas LAVOIE Conseiller en aménagement Tél. : 514 872-4837 Télécop. : 514 868-5050	
--	--

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 7 février 2011

Résolution: CA11 170043

RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-51-1

Il est proposé par Marvin ROTRAND

appuyé par Lionel PEREZ

D'adopter, telle que soumise, la résolution approuvant le projet particulier PP-51-1 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé aux 5055, 5057 et 5059, rue Paré, situé entre les avenues Victoria et Mountain Sights, et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel sur le lot 2 648 726, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire défini par le plan de l'annexe A, joint à la présente résolution.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment situé aux 5055, 5057 et 5059, rue Paré, et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 21, 21.1, 22, 23, 29, 30, 30.1, 34, 40, 50, 52, 55, 71, 75, 81, 123, 146, 383, 573 et 608, ainsi qu'aux dispositions de la section IV du chapitre II du titre II du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution s'applique.

SECTION III CONDITIONS

SOUS-SECTION 1

CADRE BÂTI

3. La hauteur en étages du bâtiment doit être comprise entre 7 et 8 étages.
4. La hauteur en mètres maximale d'un bâtiment est de 30 mètres, incluant un dépassement autorisé en vertu des articles 21, 21.1 et 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), à l'exception d'une cheminée, d'un évent et d'un mât.

Malgré le premier alinéa, les bacs de plantation, pergolas et autres équipements récréatifs similaires sont autorisés sur toute toiture, à la condition de ne pas dépasser la hauteur du toit de plus de 2,5 m.

Les retraits établis par l'article 21.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) s'appliquent aux bacs de plantation, pergolas et autres équipements récréatifs.

Les retraits établis en vertu de l'article 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) s'appliquent au niveau de plancher le plus élevé du bâtiment.

5. L'implantation des murs latéraux et arrière du bâtiment doit correspondre à leur projection au sol, tel que présenté à l'annexe B, en autorisant une variation pour chacun de ces murs d'au plus 1 m, sous réserve des articles 71 et 75 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).
6. Au niveau du rez-de-chaussée, au moins 1 plan de façade doit être établi de façon à être ni plus rapproché ni plus éloigné de l'emprise de la voie publique que l'un ou l'autre des plans de façade, au niveau du rez-de-chaussée seulement, du bâtiment adjacent situé au 5025, rue Paré.
7. La densité maximale autorisée est de 3,5.
8. Le taux d'implantation maximal est de 45 %.

SOUS-SECTION 2

USAGES

9. Seule la catégorie d'usages H.7 est autorisée. L'article 146 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) ne s'applique pas.

SOUS-SECTION 3

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS

10. Un équipement mécanique de type transformateur sur socle (TSS) ne doit pas être visible d'une voie publique adjacente au territoire mentionné à l'article 1.

Aux fins du premier alinéa, un équipement mécanique localisé au bas de la voie d'accès menant à une aire de stationnement aménagée sous le niveau du sol, lorsque caché derrière des portes, n'est pas considéré comme visible de la voie publique. Dans ce cas, ces portes peuvent être revêtues de bois ou de métal fini ou construites de ces mêmes matériaux.

11. Un muret ou un écran d'un équipement mécanique doit être recouvert d'une maçonnerie utilisée comme parement pour le bâtiment principal, excluant le crépi.
12. Le bâtiment doit comporter 5 % de logements comptant chacun une superficie minimale de 93 m² calculés à l'intérieur des murs.

ANNEXE A

Plan préparé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et estampillé en date du 13 septembre 2010.

ANNEXE B

Plan d'implantation du bâtiment, préparé par Cardinal Hardy, architecture, paysage et design urbain et estampillé en date du 3 novembre 2010.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.06 1103886009

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 février 2011