

Public notice



TO INTERESTED PERSONS ENTITLED TO SIGN AN APPLICATION TO TAKE PART IN A REFERENDUM

concerning second draft resolution CA11 170227 approving specific proposal PP-55 authorizing specific proposal so as to authorize the conversion of Saint-Raphaël church, at 2001, avenue Lajoie, and the occupancy of the building for use as a palliative care centre and day centre, under the *By-law concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017).

1. - Purpose of the second draft resolution and application to take part in a referendum

Following the two public meetings held on May 25, 2011 and June 22, 2011, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on June 27, 2011, the above-mentioned second draft resolution CA11 170227.

The purpose of this second draft resolution is to authorize the demolition of the presbytery and its passage, create an expansion and authorize the occupancy of the church for use as a residential and long-term care centre (palliative care residences and day centre).

This second draft resolution contains provisions subject to approval by way of referendum. Consequently, they may be subject to an application by interested persons in the zone concerned (0628) and contiguous zones (0542, 0596 0599, 0614) and zone RA-22 (Outremont borough), to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

The provisions of this second draft resolution subject to the approval of qualified voters are articles 2, 7, 8, 9, 11 and 12.

2. - Description of zones

The plan describing the zone concerned and the contiguous zones may be consulted at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. The sector concerned by this notice is illustrated below:



3. - Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the provision concerned and the zone from which it originates; be received at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than July 14, 2011 at 4:30 p.m. at the following address: Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, suite 600, Montréal, Québec, H3X 2H9; and be signed by at least 12 interested persons in the zone from which it originates if there are more than 21 interested persons, or otherwise by a majority of the interested persons.

4. - Interested persons

Information to determine which interested persons are entitled to sign an application may be obtained from the Borough Office, by calling 514 872-9387.

5. – No applications

If there are no valid applications from one or more zones, the second draft resolution may be included in a resolution that does not need to be approved by persons eligible to vote.

6. – Consultation

This second draft resolution is available, in French, for consultation at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. A copy may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

This notice and the second draft resolution and related reports are also available, in French, on the borough Website, at ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, under “Public notices.”

Given at Montréal this July 6, 2011.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1113779005
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 transformation de l'église Saint-Raphaël, située au 2001, rue Lajoie, et l'occupation du bâtiment à des fins de résidence de soins palliatifs et de centre de jour, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a étudié une demande pour autoriser l'occupation de l'église Saint-Raphaël à des fins de résidence de soins palliatifs et de centre de jour. Cette demande est admissible à l'étude d'un projet particulier, conformément aux dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le terrain de l'église Saint-Raphaël, situé à l'extrême est de l'arrondissement, dans le quartier de Darlington, occupe la tête d'îlot délimité par le chemin Deacon au sud, l'avenue Van Horne à l'ouest, l'avenue de Vimy au nord et la rue Lajoie à l'est, à la limite de l'arrondissement Outremont.

Le noyau environnant la propriété est constitué, entre autres, d'un secteur résidentiel de faible densité au nord et à l'est (arrondissement Outremont) et des tours d'habitation du Sanctuaire du mont Royal au sud. Le terrain situé immédiatement à l'ouest du site est occupé par une école.

VALEUR PATRIMONIALE DU SITE

Le Plan d'urbanisme vient reconnaître la valeur patrimoniale de cette propriété en l'identifiant comme un bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle (immeuble significatif). À cet égard, tout projet de transformation ou d'agrandissement doit être soumis à la procédure d'une révision architecturale en vertu des critères énoncés dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

L'inventaire des lieux de culte réalisé par le Conseil du patrimoine religieux du Québec considère la valeur patrimoniale de l'église Saint-Raphaël comme faible (classe D) par rapport à une hiérarchisation

régionale. Un énoncé patrimonial a également été réalisé et établit que le rayonnement patrimonial de l'église (selon des valeurs paysagères, artistiques, historiques et symboliques) se limite au quartier dans lequel elle se trouve.

Description du projet

À la suite de la fermeture de l'église Saint-Raphaël en 2008, les paroissiens, avec l'appui des marguilliers et de l'archevêché, ont proposé de transformer la propriété en résidence de soins palliatifs et centre de jour afin d'offrir des services de soins à des personnes aux prises avec une maladie incurable. Le projet vise à accompagner les personnes dans les dernières étapes de leur vie en offrant des soins médicaux et un soutien moral.

Les travaux de transformations visent principalement :

- la démolition du presbytère et du passage qui sert de lien avec l'église;
- la réalisation d'un agrandissement, d'expression contemporaine, sur le mur sud de l'église (chemin Deacon);
- l'aménagement d'une aire de stationnement dans la marge latérale, incluant l'autorisation de quelques unités en cour avant;
- l'aménagement d'un débarcadère dans les cours avant ayant front sur le chemin Deacon et sur la rue Lajoie;
- la préservation et la bonification du couvert végétal.

Déroghations demandées

Le tableau suivant exprime les principales dérogations demandées pour réaliser le projet.

Paramètres	Existant	Autorisé par le règlement 01-276	Projet particulier
Hauteur en étages	1 à 2 étages	3 à 3 étages	1 à 3 étages
Hauteur en mètres	S.O.	12,5 m	13,87 m
Usages	E.5(1)	E.5(1)	Résidence de soins palliatif et centre de jour

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au projet pour les raisons suivantes :

- l'objectif recherché par le projet est d'offrir un équipement collectif qui répond aux besoins exprimés, en préservant la vocation communautaire des lieux;
- l'usage proposé est associé à la catégorie d'usages équipements collectifs ou institutionnels, qui est une des composantes de l'affectation du sol autorisée par le Plan d'urbanisme pour ce secteur;
- les transformations proposées visent à préserver les caractéristiques architecturales dominantes de l'église (architecture extérieure de l'ensemble, ouvertures, compositions des façades);
- la modification proposée offre l'opportunité de munir le quartier d'un équipement et de services uniques au Québec, qui contribuent à la qualité de vie;
- la transformation du bâtiment, qui implique la démolition du presbytère, de son passage et d'un agrandissement de l'église est des plus intéressantes et tire habilement profit du site, notamment en respectant la volumétrie et la prédominance de l'église sur le site;
- la démolition du presbytère laissera place à plus de végétation et renforcera davantage la continuité de la coulée verte du ruisseau De Montigny venant des flancs du mont Royal;
- à sa séance du 10 mars 2011, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)**Opération(s) de communication**

11 mai 2011 Publication dans les journaux et affichage;
24 mai 2011 Assemblée publique de consultation.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

3 mai 2011 Adoption du projet de résolution par le CA;
11 mai 2011 Publication dans les journaux et affichage;
24 mai 2011 Assemblée publique de consultation;
6 juin 2011 Adoption du second projet de résolution par le CA;
27 Juin 2011 Adoption par résolution du projet particulier par le CA.

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**

Comité consultatif d'urbanisme / Recommandation favorable

Responsable du dossier

Dino CREDICO
Conseiller en Aménagement
Tél. : 868-4463
Télécop. : 868-5050

Louis BRUNET
Chef de division - urbanisme
Tél.: 872-1569
Télécop.: 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2011-04-19 15:14:21

Numéro de dossier : 1113779005

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

Séance ordinaire du lundi 27 juin 2011

Résolution: CA11 170227

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-55

Il est proposé par Lionel PEREZ

appuyé par Helen FOTOPULOS

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution du projet particulier PP-55 visant à autoriser la transformation de l'église Saint-Raphaël, située au 2001, rue Lajoie, et l'occupation du bâtiment à des fins de résidence de soins palliatifs et de centre de jour, 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 à la zone d'intervention sur le site telle que définie sur le plan de l'annexe A.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du presbytère et de son passage ainsi que l'occupation de l'église à des fins de résidence de soins palliatifs et de centre de jour sont autorisées aux conditions énoncées à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger aux articles 8, 9, 16, 18, 81, 123, 540, 541, 565, 570, 570.1 et 662 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 continue de s'appliquer.

SECTION III

CONDITIONS LIÉES À LA DÉMOLITION

3. La démolition du presbytère et de son passage, tel qu'existant le 3 mai 2011, est autorisée.

4. La demande de permis de transformation visant la démolition du presbytère doit être déposée en même temps que la demande de permis de transformation de l'église visant à ajouter un nouveau vestibule.
5. La demande de permis visant la démolition du presbytère et de son passage, une fois délivrée par le directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises ou son représentant, est valide pour une durée de 24 mois.
6. Si les travaux pour ajouter un nouveau vestibule conforme à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage ne débutent pas dans les six mois suivants la fin des travaux de démolition du presbytère et de son passage, le terrain doit être remblayé, nivelé et gazonné.

SECTION IV **CONDITIONS**

SOUS-SECTION 1 **CADRE BÂTI**

7. La hauteur en mètres et en étages du nouveau vestibule doit être comprise entre 1 et 3 étages sans excéder une hauteur de 13,87 m.

Malgré l'alinéa précédent, la hauteur du nouveau vestibule peut varier de plus ou moins 0,5 m.

8. La hauteur du nouveau vestibule est mesurée à la verticale, à partir de sa façade, du niveau du sol jusqu'à son point le plus élevé, tel qu'indiqué sur le plan numéroté A-401, de l'annexe B.

9. Le taux d'implantation au sol du bâtiment transformé, qui est inférieur au taux d'implantation minimal prescrit par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), doit être égal ou supérieur au taux d'implantation au sol actuel du bâtiment existant le 3 mai 2011, tel que démontré au plan numéroté A-100 de l'annexe B, sans excéder le taux d'implantation maximal prescrit par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

10. Un maximum de 3 puits de lumière est autorisé sur le versant sud du toit principal de l'église.

Ces puits de lumière doivent être approuvés conformément aux critères énoncés à l'article 17 de la section V de la présente résolution.

SOUS-SECTION 2 **USAGES ET STATIONNEMENT**

11. En plus des usages autorisés par le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), l'occupation de l'église à des fins de centre d'hébergement et de soins de longue durée (résidence de soins palliatifs et centre de jour) est autorisée.

12. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable, une aire de stationnement devant un plan de façade est autorisée, telle qu'indiquée sur le plan numéroté A-100, de l'annexe B.

SOUS-SECTION 3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATIONS DES COURS

13. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un professionnel reconnu dans ce domaine et prévoyant les éléments suivants :

- 1° le nombre, les variétés et les dimensions des arbres devant être plantés sur le site;
- 2° le nombre, les variétés et les dimensions des arbres devant être abattus.

14. Les plantations existantes et celles mentionnées à l'article 13 doivent être maintenues en bon état et remplacées au besoin.

15. Une clôture doit être aménagée entre l'aire de stationnement du site et la limite de propriété ouest.

Malgré le paragraphe 4° de l'article 6 du règlement sur les clôtures et les haies à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. C-5) la hauteur de cette clôture peut varier entre 2,45 m et 3 m.

Toutes les clôtures installées sur le site doivent être approuvées conformément aux critères énoncés à l'article 17 de la section V de la présente résolution.

16. Il est possible d'implanter un équipement mécanique dans une cour autre qu'une cour avant, aux conditions suivantes :

- 1° l'appareil mécanique doit être entouré d'un écran, sur au moins 3 côtés d'une hauteur équivalente à l'équipement, sans excéder 3 m;
- 2° sur le dernier côté, des portes, revêtues de bois ou de métal fini, doivent cacher l'appareil mécanique.

SECTION V CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

17. Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (R.R.V.M., c. C-9.2), un projet de transformation visé par la présente résolution doit être approuvé conformément au titre VIII, selon les critères énoncés dans la section V du Chapitre VIII du titre II et à l'article 668 du Règlement d'urbanisme (01-276), en plus des critères suivants :

- 1° l'implantation et l'alignement de l'agrandissement du bâtiment doivent tendre à respecter les plans de l'annexe B;
- 2° le gabarit et le volume général de l'agrandissement doivent être similaires dans leurs proportions à ceux illustrés sur le plan de l'annexe B et doivent assurer la dominance de l'église sur le site;
- 3° l'agrandissement peut être d'expression contemporaine;
- 4° les matériaux et leur appareillage doivent tendre à refléter l'esprit contemporain de l'agrandissement, en harmonie avec le langage architectural des installations existantes;
- 5° le verre clair, le bois et l'aluminium sont autorisés comme parement extérieur pour l'agrandissement;
- 6° l'agrandissement du bâtiment doit être complété par un couronnement exprimant le sommet de cette partie du bâtiment;
- 7° les puits de lumière doivent être similaires dans leurs proportions et leurs emplacements à ceux illustrés sur le plan de l'annexe B;
- 8° la pente du toit du clocher doit être respectée;
- 9° le colombage du beffroi du clocher doit être conservé. Ce colombage peut être remplacé par un matériau de synthèse s'apparentant au bois;
- 10° les trames des fenêtres existantes dans le clocher doivent être respectées;
- 11° la nouvelle porte du clocher doit avoir la même apparence que les portes existantes sur la façade du bâtiment donnant sur la rue Lajoie. Cette porte doit être en bois;

- 12° l'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation d'éléments végétaux tels plantes, arbres et arbustes, en particulier en bordure de la voie publique, aux entrées et aux parvis du bâtiment;
- 13° l'aménagement paysager doit prioriser la conservation des arbres matures existants, en particulier en bordure des voies publiques;
- 14° l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;
- 15° l'aménagement paysager doit être conçu en minimisant ses effets sur le paysage, la végétation, la topographie et l'hydrographie du site où il s'implante et doit chercher à les mettre en valeur en accord avec leur importance à titre d'éléments représentatifs, intéressants, exceptionnels ou uniques de l'environnement;
- 16° la clôture doit être de type ornemental et constituer une barrière de protection pour l'aire de stationnement du site;
- 17° la clôture doit intégrer un couvert arbustif qui se marie à l'aménagement paysager du site et qui contribue au rôle de barrière de protection de la clôture;
- 18° l'aménagement paysager intégré à la clôture, à la limite de propriété ouest entre le stationnement du site et l'école, doit favoriser une végétation dont la hauteur varie entre 3 et 4 m.

ANNEXE A

Plan intitulé « Territoire d'application » et préparé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-dame-de-Grâce en date du 6 avril 2011.

ANNEXE B

Plans numérotés A-100, A-400 et A-401 et préparés par le groupe Marchand design et architecture et estampillés par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce en date du 15 avril 2011.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.11 1113779005

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 29 juin 2011