

Public notice



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

concerning second draft resolution CA11 170396 approving specific proposal PP-61 so as to authorize the demolition of existing mixed-use buildings and the construction of a new six-storey residential building, with a commercial ground floor, under the *By-law on 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 public meeting held on November 3, 2011, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on November 7, 2011, the above-mentioned second draft resolution CA11 170396.

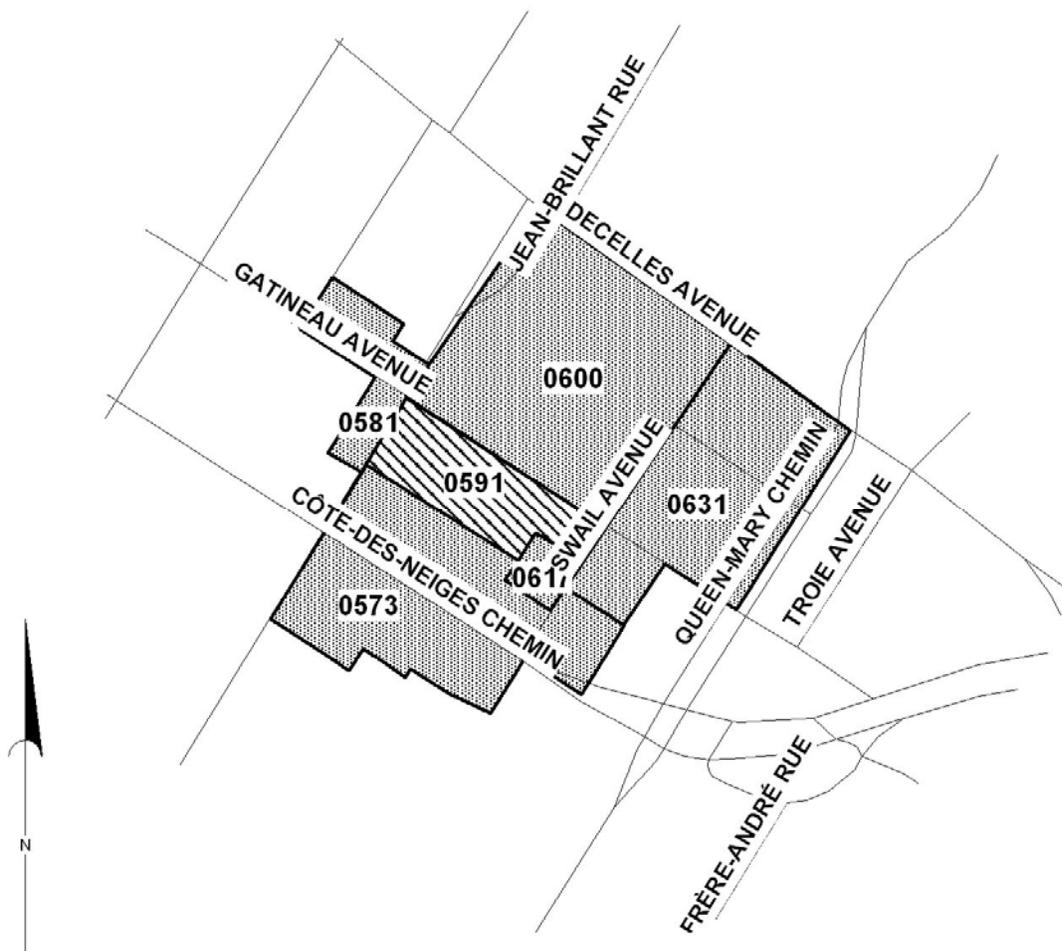
The purpose of this second draft resolution is to authorize the demolition of existing mixed-use buildings and the construction of a new residential building for the use of the buildings at 5192 to 5208, rue Gatineau.

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 (0591) and contiguous zones (0573, 0581, 0600, 0617 and 0631), 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, 3 and 11.

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 November 24, 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 November 16, 2011.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1110415007
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 de bâtiments mixtes existants et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel aux 5192 à 5208, avenue Gatineau, avec un rez-de-chaussée commercial, d'une hauteur de six étages, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)	

Contenu

Contexte

Le propriétaire des bâtiments mixtes (commercial et résidentiel) de deux étages, situés aux 5192 à 5208, avenue Gatineau, a déposé une demande de projet particulier pour autoriser la démolition de ces bâtiments existants et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel d'une hauteur de six étages.

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 (RCA02 17017), après consultation du comité consultatif d'urbanisme (CCU). Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Les bâtiments visés par la demande occupent les lots 2 172 553 et 2 172 555 du cadastre du Québec, et sont situés aux 5192 à 5208, avenue Gatineau, dans un secteur où sont autorisées toutes les catégories d'usage habitation, en plus de certains usages de la catégorie commerces et services en secteur à faible intensité commerciale.

Plan d'urbanisme

L'étude des plans intitulés « Limites de hauteur » de l'annexe A démontre que la propriété se situe dans un secteur où la hauteur maximale permise est de trois étages et de 12,5 m. Cependant, le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal prévoit des densités plus élevées dans cette portion de l'avenue Gatineau, située entre l'avenue Swail et la rue Jean-Brillant. En effet, le Plan d'urbanisme autorise une hauteur allant jusqu'à six étages, pour le terrain visé, et un taux d'implantation variant de 35 % à 85 %.

Zonage actuel

Règles de zonage actuellement applicables :

Usages : C.1(1)A, C.2A:32-41,H.

Hauteur (étages) : 2 - 3 étages.

Hauteur (mètres) : maximum de 12,5 m.

Densité maximum : 3.

Taux d'implantation : entre 35 % et 85 %.

Alignement de construction : PIIA.

Maçonnerie : minimum de 80 %.

Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) spécifie que, dans ce secteur, la hauteur maximale est de trois étages et de 12,5 m. La densité maximale est de 3. Les catégories d'usages habitation sont autorisées sans exception, en plus des commerces de vente au détail et des services autorisés en secteur à faible intensité commerciale. La propriété est située dans un secteur significatif à normes et toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une approbation en vertu du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme. Il faut également souligner que les hauteurs de plusieurs bâtiments voisins dépassent les limites de hauteur établies par le règlement. Ces bâtiments ont été autorisés dans le cadre de règlements spéciaux, adoptés par la Ville de Montréal.

Les principales dérogations au projet sont les suivantes :

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

Situation actuelle et proposée

Actuellement, le bâtiment occupant ce site possède deux étages. Il est vacant.

Un promoteur propose de démolir le bâtiment mixte. Il propose de construire en lieu et place une nouvelle bâtisse qui aurait les caractéristiques suivantes :

- Une construction mixte de six étages.
- Environ 44 logements conçus pour les étudiants.
- Un rez-de-chaussée comprenant des espaces pour le commerce dont la façade principale donnerait sur l'avenue Gatineau.
- 22 unités de stationnement en sous-sol.
- L'entrée des commerces serait située sur l'avenue Gatineau, à même l'entrée principale des logements.
- Une entrée véhiculaire est prévue sur la rue Gatineau. Le sous-sol est occupé par un stationnement intérieur pour 22 véhicules.
- La superficie du bâtiment au rez-de-chaussée est d'environ 700 m², ce qui représente un taux d'occupation d'environ 74,6 %.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à la présente demande pour les raisons suivantes :

- le projet proposé respecte les limites de densité et de hauteur du Plan d'urbanisme;
- le projet proposé est compatible avec le milieu d'insertion environnant et sa volumétrie s'intègre bien au cadre bâti;
- à sa séance du 24 août 2011, le CCU a émis un avis favorable au projet;
- cette nouvelle construction contribuera à mieux encadrer le parc Jean-Brillant;
- le besoin en logements pour étudiants dans le secteur est très grand;
- la démolition des bâtiments existants est justifiée car ils ne répondent plus aux besoins du secteur.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape (s) subséquente(s)

3 octobre 2011 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
Octobre 2011 : Publication d'un avis public et affichage sur le terrain
Octobre 2011 : Consultation publique
7 novembre 2011 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
Novembre 2011 : Publication d'un avis - demande de tenue de registre
5 décembre 2011 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

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

Sihem BAHLOUL-MANSOUR
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 868-3551
Télécop. : 514 868-5050

Louis BRUNET
Chef de division
514 872-1569
514 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2011-09-21 11:24:32

Numéro de dossier : 1110415007

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

Séance ordinaire du lundi 7 novembre 2011

Résolution: CA11 170396

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-61

Il est proposé par Michael APPLEBAUM

appuyé par Helen FOTOPULOS

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-61 visant à autoriser la démolition de bâtiments mixtes existants et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel, avec un rez-de-chaussée commercial, d'une hauteur de six étages, 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 les lots 2 172 553 et 2 172 555 du cadastre du Québec.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition des bâtiments situés aux 5192 à 5208, avenue Gatineau, 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, 22, 34, 40, 49, 50, 52, 55, 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 continue de s'appliquer.

SECTION III

CONDITIONS LIÉES À LA DÉMOLITION

3. La démolition des bâtiments identifiés par les numéros 5192 à 5208, avenue Gatineau, existants le 27 juin 2011, est autorisée.

4. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction et le paiement des frais prévus au *Règlement sur les tarifs* (RCA05 17079).
5. La demande mentionnée à l'article 4 doit être accompagnée d'une lettre de garantie bancaire, au bénéfice de la Ville de Montréal, d'une somme de 25 000 \$. Cette garantie doit être remise au directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des 60 jours suivants la constatation par le directeur de la complétion de la dalle du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment. Par ailleurs, la Ville se réserve le droit d'encaisser la lettre de garantie bancaire en cas de non-respect de la condition de l'article 9 énoncée dans la présente section.
6. Les frais relatifs au murage des égouts et de l'aqueduc, ainsi que ceux relatifs à la désaffectation des entrées charretières doivent être payés avant l'émission du permis de démolition.
7. Les travaux de démolition doivent débuter dans les 12 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution.
8. Des ententes doivent être prises avec les propriétaires des bâtiments voisins pour assurer la protection de leurs immeubles suite à la démolition.
9. Si les travaux de construction conformes 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 bâtiment principal, le terrain doit être remblayé, nivelé et gazonné.
10. Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent débuter dans les 48 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

SECTION IV **CONDITIONS LIÉES À LA CONSTRUCTION**

11. La hauteur en mètres et en étages du bâtiment doit être conforme au plan de l'annexe A, en autorisant une variation maximale de 1 m.
 12. L'alignement de construction du bâtiment doit être approuvé en vertu de la section V de la présente résolution.
 13. Aucun stationnement extérieur n'est autorisé sur l'emplacement décrit à l'article 1.
 14. Aucun équipement mécanique ne doit être visible d'une voie publique adjacente au site mentionné à l'article 1.
 15. La demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager.
- Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble de l'emplacement, les éléments suivants :
- 1° le nombre, les variétés et les dimensions des arbres ou arbustes devant être plantés sur le site;
 - 2° la plantation d'au moins six arbres ou arbustes, d'un diamètre d'au moins 5 centimètres calculé à 1,5 mètre du sol.
16. Les plantations mentionnées à l'article 19 doivent être maintenues en bon état et remplacées au besoin.

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

17. Aux fins de la délivrance des permis ou certificats impliquant une construction ou une modification de l'apparence extérieure d'un bâtiment ou de l'implantation et de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les intentions d'aménagement, les buts, objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

18. Les principales intentions d'aménagement sont les suivantes :
1. favoriser la mixité d'usages fonctionnelle du secteur;
 2. assurer l'intégration de la nouvelle construction aux bâtiments environnants;
 3. limiter les impacts négatifs du nouveau bâtiment dans l'environnement immédiat.

SOUS-SECTION 2 ARCHITECTURE

19. Le présent article s'applique dans le cas de la construction ou de la modification de l'apparence extérieure du bâtiment.

L'objectif est de faire en sorte que le nouveau bâtiment s'intègre avec les bâtiments implantés autour du parc Jean-Brillant.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

1. le projet doit tenir compte des caractéristiques architecturales des bâtiments adjacents et du caractère général du milieu d'insertion;
2. le style du bâtiment doit être compatible avec le caractère dominant du secteur;
3. le projet doit atténuer les irrégularités du milieu en se basant sur les caractéristiques des bâtiments ayant le plus d'intérêt architectural ou urbain de manière à rehausser la valeur de l'ensemble;
4. la hauteur, le gabarit et la localisation de la construction hors toit doivent en minimiser l'impact visuel;
5. les matériaux de parement et leurs couleurs, les saillies, les ouvertures, les couronnements et les détails architecturaux doivent s'inspirer des caractéristiques de ces éléments que l'on retrouve dans les bâtiments adjacents, dans le secteur;
6. l'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation d'éléments végétaux comme les plantes, les arbres et les arbustes dans la cour avant, sur l'avenue Gatineau.

SECTION VI DÉLAIS

20. L'aménagement paysager doit être terminé dans les 12 mois suivants la fin des travaux de construction.

ANNEXE A

Plans de stationnement et rez-de-chaussée, élévation principale et coupes préparés par Armand Dadoun architecte et estampillés en date du 22 août 2011 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.06 1110415007

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 10 novembre 2011