

Public notice



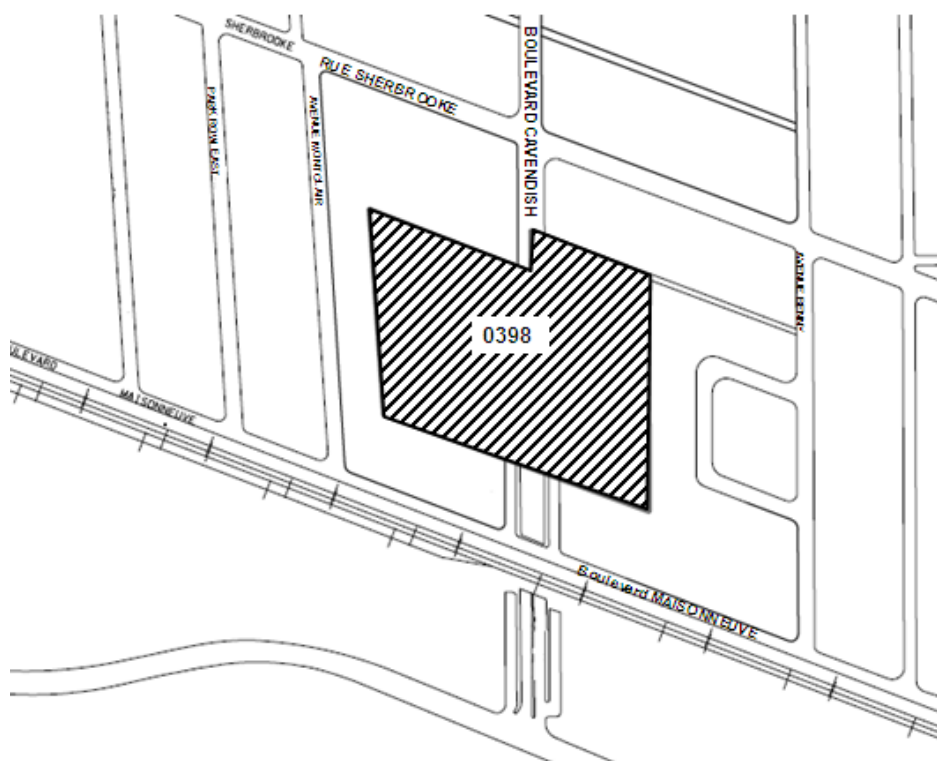
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA12 170389 approving specific proposal PP-68 authorizing the expansion of an existing building to ten storeys at 3300, boulevard Cavendish, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)*

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA12 170389 approving the above specific proposal PP-68, at the regular meeting of the borough council held on November 5, 2012, there will be a public consultation meeting on **Tuesday, November 27, 2012, at 6:30 p.m., at 5160, boulevard Décarie, 4th floor, Montréal**, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (R.S.Q., c. A-19.1).

THAT the purpose of this draft resolution is essentially to authorize the expansion of the building at 3300, boulevard Cavendish to a height of ten storeys.

THAT this specific proposal concerns zone 0398 illustrated below:



THAT in the course of this public meeting, the chair will explain the draft resolution and the consequences of its adoption and will hear interested parties wishing to be heard.

THAT this draft resolution is subject to approval by referendum.

THAT this draft resolution and related report (in French) are available 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. and on Saturday from 9 a.m. to noon. A copy of the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

THAT this notice and the draft resolution and related report (in French) are also available on the borough Website, at ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, under "Public notices".

GIVEN AT MONTRÉAL, this November 14, 2012

Geneviève Reeves
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1120415012
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	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser l'agrandissement d'un bâtiment existant sur dix étages au 3300, boulevard Cavendish, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le propriétaire du bâtiment de six étages, situé au 3300, boulevard Cavendish, a déposé une demande de projet particulier pour autoriser l'agrandissement d'un bâtiment existant. La nouvelle phase comprendra entre quatre et dix étages, tous résidentiels.

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)

CA12 170359 - Le 10 octobre 2012, le conseil d'arrondissement accordait une dérogation mineure à la hauteur maximale autorisée par l'article 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin de permettre la construction d'une mezzanine et d'un escalier sur le toit d'un bâtiment dérogatoire, le dépassement de la hauteur autorisée est de 3,4 m, avec une variation de ± 30 cm (1120415008).

Description

Le bâtiment visé par la demande est constitué du lot numéro 3 324 271, du cadastre du Québec, qui est localisé au 3300, boulevard Cavendish. On y retrouve un bâtiment commercial de six étages, construit en 1986, dans un secteur où sont autorisées toutes les catégories d'usages habitation, en plus de certains usages de la catégorie commerces et services en secteur à faible intensité commerciale. Le bâtiment existant est en voie d'être transformé à des fins résidentielles. La phase I est conforme à la réglementation et ne nécessite pas l'adoption d'un projet particulier.

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 dix étages et de 30 mètres, avec une densité maximale de 6. Par contre, le bâtiment voisin, de référence, comprend six étages, d'où la nécessité de déroger à la règle d'insertion pour permettre une construction supérieure à six étages.

Le Plan d'urbanisme autorise une hauteur allant de quatre à dix étages, avec un taux d'implantation moyen.

Zonage actuel

Règles de zonage actuellement applicables :

Usages : C.2C,H.

Hauteur (étages) : 4 - 10 étages.

Hauteur (mètres) : maximum de 30 m.

Densité maximum: 6.

Taux d'implantation : entre 35 % et 70 %.

Marge latérale minimum : 3 m.

Marge arrière minimum : 4 m.

Maçonnerie : minimum de 80 %.

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 n'est pas située dans un secteur patrimonial et un agrandissement à la construction existante n'est pas tenu de faire l'objet d'une approbation en vertu du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme.

Les principales dérogations au projet sont les suivantes :

- la hauteur en mètres et en étages selon les règles d'insertion;
- le pourcentage de la façade situé à l'alignement de construction.

Situation actuelle et proposée

Actuellement, le bâtiment occupant ce site possède six étages. Il a fait l'objet d'une demande de permis partielle pour des travaux de dégarnissage et réaménagement pour 90 logements ainsi que d'un agrandissement arrière pour cage d'escalier (travaux paysagers, civil et mécanique en sus), à la suite de la demande de permis n° 3000432297 : Transformation d'un immeuble commercial en immeuble résidentiel.

Un promoteur souhaite entamer les travaux de construction de la phase II. Il propose de construire un agrandissement qui aurait les caractéristiques suivantes :

- Une construction mixte de dix étages;
- Environ 112 unités résidentielles pour une surface totale de 9324 m²;
- 93 unités de stationnement répartie sur deux niveaux de garage et une surface totale de 2422 m²;
- L'entrée des résidences serait située sur le boulevard Cavendish. Une autre entrée se situe sur le côté sud du bâtiment;
- Une entrée véhiculaire est prévue sur le côté sud du bâtiment;
- La superficie de l'agrandissement au rez-de-chaussée est d'environ 1166,73 m² et de l'existant 2404,44 m², ce qui représente un taux d'implantation total d'environ 59 %;
- La densité proposée est de 5,03.

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;
- à ses séances des 6 et 28 septembre 2012, le CCU a émis un avis favorable au projet;

- la marge arrière est augmentée à 10 mètres. Un écran végétal est prévu à cet endroit;
- le nombre d'étages de la partie arrière (la plus proche de la marge), ne dépasse pas 4 étages;
- la partie comprenant dix étages se trouve à une distance allant de 17 m à 25 m de la limite arrière;
- le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-276) permet au requérant de construire un projet conforme de six étages avec une marge arrière de 4 m. Cette limite causerait un préjudice énorme aux résidents voisins;
- le projet particulier permettra d'avoir le contrôle sur la circulation automobile autour de l'immeuble;
- le projet particulier permettra d'avoir un contrôle sur la qualité de l'architecture proposée.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Novembre 2012 : Publication d'un avis public et affichage sur la propriété
 Novembre 2012 : Consultation publique

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

5 novembre 2012 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
 Novembre 2012 : Publication d'un avis public et affichage sur la propriété
 Novembre 2012 : Consultation publique
 3 décembre 2012 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
 Décembre 2012 : Publication d'un avis - demande de tenue de registre
 14 janvier 2013 : 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

Endossé par:

Daniel LAFOND
 Directeur
 Tél. : 514 872-6323
 Télécop. : 514 868-5050

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

Date d'endossement : 2012-10-23 13:07:17

Numéro de dossier : 1120415012

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

Séance ordinaire du lundi 5 novembre 2012

Résolution: CA12 170389

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-68

Il est proposé par Michael APPLEBAUM

appuyé par Helen FOTOPULOS

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant l'agrandissement d'un bâtiment existant sur dix étages au 3300, boulevard Cavendish, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire défini par le lot 3 324 271 du cadastre du Québec.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement du bâtiment existant est autorisé sur le lieu situé au 3300, boulevard Cavendish, aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 25, 52 et 383, 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

SOUS-SECTION 1 CADRE BÂTI

3. La hauteur en étages du bâtiment doit être comprise entre quatre et dix étages.
4. La hauteur maximale d'un bâtiment doit être conforme aux plan (voir coupe) avec une variation de ± 2 m.
5. 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.
6. 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) ne s'appliquent pas aux bacs de plantation, pergolas et autres équipements récréatifs.
7. L'implantation des murs arrière du bâtiment doit correspondre au plan d'implantation à l'annexe A.
8. Les matériaux autres que la maçonnerie pouvant être utilisés comme revêtement d'une façade ou d'une élévation latérale sont les panneaux de fibrociment, le verre, le bois ou le métal d'apparence fini.
9. Au plus, 10 % de la superficie de la façade peut être implantée devant l'alignement de construction, cet avant-corps ne devant pas faire saillie de plus de 1,5 m.

SOUS-SECTION 2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS

10. 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° un tableau de plantation prévoyant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres devant être plantés sur le site;
 - 2° la plantation d'au moins 10 arbres, d'un diamètre d'au moins 5 cm calculé à 1,5 m du sol, dans un terreau d'une profondeur d'au moins 2 m;
 - 3° une superficie de plantation d'au moins 300 m², située dans la cour arrière, dans un terreau d'une profondeur d'au moins 0,5 m.Aux fins du paragraphe 3° du premier alinéa, une superficie de plantation est l'étendue d'un emplacement localisé sur un terrain, sur lequel sont plantés des plantes, des arbustes ou toute autre espèce végétale. Une étendue gazonnée n'est pas considérée comme une superficie de plantation ni comme une espèce végétale pour les fins de ce calcul.
11. Un arbre planté en façade doit être localisé à un minimum de 2 m d'une limite de terrain. Cet arbre doit être de type « colonnaire ».
12. Une plantation doit être maintenue en bon état et remplacée au besoin.
13. Les abris temporaires pour automobiles, vélos ou piétons sont interdits en façade. Ils sont également interdits au-dessus d'une voie d'accès à un stationnement. Cet article n'a pas pour objet d'interdire les marquises, auvents et bannes.
14. Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo requis pour le site mentionné à l'article 1 est de 15 unités.
15. Toute circulation automobile à l'arrière du bâtiment est exclue.

SOUS-SECTION 3
MESURES RELIÉES À LA CONSTRUCTION

16. Le toit de l'agrandissement du bâtiment doit être végétalisé sur au moins 50 % de sa superficie qui n'est pas utilisée comme terrasse.
17. Une partie de toit visée par l'article précédent, non végétalisée, doit être réfléchissante ou de couleur blanche.

Cet article n'a pas pour effet d'interdire les terrasses ou les bacs de plantation.

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

18. Aux fins de l'analyse du PIIA, les articles 29, 31, 32 et 33 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) s'appliquent.

SOUS-SECTION 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

19. Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (R.R.V.M., chapitre C-9.2), les travaux suivants doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

- 1° un agrandissement;
- 2° une modification de l'apparence extérieure de l'agrandissement du bâtiment, incluant les toits, autorisée par la présente résolution;
- 3° une modification de son implantation;
- 4° une modification de l'aménagement paysager et l'occupation des cours.

Les intentions d'aménagement, les buts, objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux fins de la délivrance des permis ou certificats mentionnés au premier alinéa, en plus des critères énoncés à l'article 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

En cas de contradiction avec les critères énoncés dans le Règlement d'urbanisme (01-276), les critères de la présente résolution prévalent.

20. Les principales intentions d'aménagement sont les suivantes :
- 1° favoriser, sur le territoire mentionné à l'article 1, l'agrandissement d'un bâtiment d'architecture contemporaine et assurer l'intégration de la nouvelle construction au bâtiment existant;
 - 2° limiter au maximum, les impacts négatifs du nouveau bâtiment dans l'environnement immédiat;
 - 3° accroître la présence de la végétation.

SOUS-SECTION 2 IMPLANTATION DU BÂTIMENT

21. L'objectif est de faire en sorte que le bâtiment encadre la rue de manière à optimiser le sentiment de sécurité des piétons, tout en aménageant une cour agréable qui tient compte de la présence adjacente d'un quartier résidentiel de faible densité.

22. Les critères permettant de vérifier l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

1° l'implantation au sol du bâtiment, au niveau du rez-de-chaussée, doit s'apparenter à celui représenté au plan de l'annexe A;

2° la volumétrie doit être similaire à celle représentée sur les élévations présentée sur les plans A2.300 et A2.301 de l'annexe A;

3° la localisation et les dimensions d'une voie d'accès à un stationnement doivent s'apparenter à l'aménagement présenté sur le plan A2.400 de l'annexe A.

SOUS-SECTION 3 ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

23. L'objectif est de favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture résolument contemporaine qui tient compte de la présence adjacente d'un quartier résidentiel à très faible densité.

24. Les critères permettant de vérifier l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

1° la volumétrie générale du bâtiment et ses saillies doivent être similaires dans leur composition, proportions et apparence à celles illustrées sur le plan de l'annexe A.

SOUS-SECTION 4 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS

25. L'objectif est de faire en sorte que l'aménagement des cours mette en valeur le site, compte tenu notamment de sa position limitrophe avec un quartier résidentiel de faible densité.

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

1° sous réserve du paragraphe 2°, l'aménagement d'une cour doit privilégier un traitement qui favorise son utilisation par l'ensemble des propriétaires;

2° l'aménagement de la cour arrière adjacente au quartier résidentiel à faible densité doit servir d'écran permettant ainsi d'atténuer tout impact;

3° le projet doit intégrer à l'aménagement paysager un éclairage limitant la pollution lumineuse.

SECTION V DÉLAIS

27. La demande de permis de construction doit être déposée dans les 60 mois suivant l'adoption de la présente résolution.

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

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.03 1120415012

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 novembre 2012