

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA13 170019 approving specific proposal PP-71, for the conversion of an existing five-storey building at 4980, rue Buchan into a seven-storey residential building, 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 CA13 170019 approving the above specific proposal PP-71, at the regular meeting of the Borough Council held on January 14, 2013, there will be a public consultation meeting on **Thursday, February 7, 2013, 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 to authorize the conversion of a commercial building for residential purposes and the addition of two floors.

THAT this specific proposal concerns zone 0034 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 January 23, 2013

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1120415015
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 la conversion d'un bâtiment existant de cinq étages au 4980, rue Buchan, en bâtiment résidentiel de sept étages, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Un requérant a présenté une demande de projet particulier afin d'ajouter deux étages à un immeuble commercial de cinq étages et de le convertir en un bâtiment résidentiel d'environ 70 logements et comportant une garderie.

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) après consultation auprès du comité consultatif d'urbanisme. Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le bâtiment visé par la demande est constitué du lot numéro 2 648 731, du cadastre du Québec, qui est localisé au 4980, rue Buchan. On y retrouve un bâtiment commercial de cinq étages, construit en 1964.

Caractéristiques du site

Le bâtiment visé par la demande possède une superficie au sol de 2200 m² et seul le rez-de-chaussé est occupé.

À l'ouest de ce bâtiment se trouve un autre bâtiment commercial pratiquement identique de six étages. Au sud (à l'arrière) se trouvent un bâtiment résidentiel de douze étages donnant sur la rue Jean-Talon Ouest.

Le terrain est localisé dans le secteur Le Triangle, un secteur qui fait l'objet d'une réflexion approfondie dans le but d'identifier les interventions réglementaires (zonage) et publiques nécessaires afin de donner une signature à un nouveau quartier mixte, comportant une part importante de logements, que

l'arrondissement souhaite développer.

Orientations du Plan d'urbanisme de Montréal pour le secteur

Au niveau du Plan d'urbanisme et du Chapitre d'arrondissement, ce secteur est identifié comme « mixte » ce qui autorise des usages commerciaux, de bureau et d'habitation. Parmi les orientations, on retrouve l'amélioration de l'image générale du secteur. Les prescriptions de la carte « densité de construction » sont les suivantes :

- Bâti de 2 à 12 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.6B, C.7B, I.2C, C.1(2)C;
- Hauteur (étages) : tout nouvel usage doit être intégré dans un bâtiment qui comprend au minimum 4 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 %.

Projet à l'étude

Situation actuelle et proposée

Actuellement, le bâtiment occupant ce site possède cinq étages. Il a fait l'objet de plusieurs avis d'infraction pour non conformité des façades et utilisation de matériaux prohibés.

Un promoteur souhaite entamer les travaux de conversion de ce bâtiment. Il propose de rajouter deux étages sur 60 % de la surface totale du cinquième étage. Le nouveau projet aura les caractéristiques suivantes :

- Une construction résidentielle de sept étages avec une possibilité d'aménager une garderie au rez-de-chaussée;
- Environ 71 unités résidentielles pour une surface totale de plancher d'environ 7520,14 m²;
- au moins, 40 unités de stationnement répartie sur un niveau de garage et une surface totale de 1642,32 m²;
- L'entrée des résidences serait située sur la rue Buchan;
- Une entrée véhiculaire est prévue sur le côté ouest du bâtiment;
- Le taux d'implantation est de 74 % et ne serait pas modifié;
- La densité proposée est de 4,15.

Les principales dérogations au règlement d'urbanisme sont les suivantes :

- La hauteur en mètres et en étages;
- L'usage;
- La densité;
- L'alignement;
- La largeur des unités de stationnement.

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 sa séance du 18 octobre 2012, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet;
- le projet concorde avec plusieurs orientations municipales :
 - o secteur aux abords de métro identifié pour une intensification des activités (Plan d'urbanisme),
 - o secteur à revitaliser (Plan d'urbanisme),
 - o requalification d'un immeuble dérogatoire sur un terrain sous-utilisée adjacent à un futur parc et proche de deux stations de métro;
- l'immeuble est conforme aux exigences du Plan directeur de requalification du secteur Le Triangle;
- 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

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

14 janvier 2013 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
23 janvier 2013 : Publication d'un avis public et affichage sur la propriété
Fin janvier 2013 : Consultation publique
4 février 2013 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
Février 2013 : Publication d'un avis - demande de tenue de registre
4 mars 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

Endossé par:

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

Daniel LAFOND

Directeur

Tél. : 514 872-6323

Télécop. : 514 868-5050

Date d'endossement : 2012-12-19 10:10:09

Numéro de dossier : 1120415015

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

Séance ordinaire du lundi 14 janvier 2013

Résolution: CA13 170019

PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-71

Il est proposé par Marvin ROTRAND

appuyé par Lionel PEREZ

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-71 visant la conversion d'un bâtiment existant de cinq étages au 4980, rue Buchan, en bâtiment résidentiel de sept étages, 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 2 648 731 du cadastre du Québec.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation du bâtiment existant en bâtiment résidentiel comportant une garderie au rez-de-chaussée est autorisée sur le lieu situé au 4980, rue Buchan, aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 9, 21, 34, 81, 123, 383, 572.1 et 614 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

3. 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

4. La hauteur en étages du bâtiment peut comprendre jusqu'à sept étages au maximum.
5. La hauteur maximale d'un bâtiment doit être égale ou inférieure à la hauteur indiquée dans l'annexe A1, avec une variation de ± 2 m.
6. 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 où ils sont situés de plus de 3 m.
7. Une construction hors toit abritant une partie d'un logement n'est pas autorisée. Seule une construction hors toit conformes à l'article 23 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), est autorisé.
8. 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 à une partie de bâtiment destinée à abriter des équipements mécaniques, un espace de rangement, une cage d'ascenseur ou une cage d'escalier mais ne s'appliquent pas aux bacs de plantation, pergolas et autres équipements récréatifs.
9. L'implantation des murs extérieurs des sixième et septième étages du bâtiment doit correspondre au plan d'implantation à l'annexe A1.
10. Le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 74 %.
11. Le revêtement peut être en verre. Les matériaux autres que le verre pouvant être utilisés comme revêtement d'une façade ou d'un mur latéral sont la maçonnerie, les panneaux de fibrociment, le bois ou le métal d'apparence fini.

SOUS-SECTION 2 USAGES ET STATIONNEMENT

12. Seuls l'usage H.7 et une garderie sont autorisés.
13. Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo requis pour le site mentionné à l'article 1 est de trois fois le minimum exigé par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), à l'intérieur.

Aux fins du premier alinéa, les unités de stationnement intérieures pour vélo peuvent permettre le support de vélos de la manière décrite à l'article 608 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce ou les vélos peuvent être fixés au mur ou au plafond par 1 ou 2 roue(s).

Dans le cas où les vélos sont fixés au plafond, ils peuvent surplomber les unités de stationnement pour voitures.

SOUS-SECTION 3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET TOITS

14. 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 végétaux devant être plantés sur le toit des cinquième et septième étages;
 - 2° la plantation d'au moins 5 arbres sur la rue Buchan, d'un diamètre d'au moins 5 cm calculé à 1,5 m du sol.

15. 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 ».

16. Une plantation doit être maintenue en bon état et remplacée au besoin.

17. 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.

18. La gestion des déchets, le positionnement des conteneurs et la méthode d'évacuation des déchets devra faire l'objet d'une étude à soumettre pour approbation en vertu du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

SOUS-SECTION 4 MESURES LIÉES À LA CONSTRUCTION

19. Le toit du septième et d'une partie du cinquième étage doit être aménagé avec des terrasses, des patios ou des pergolas. La partie restante de ces toits doit être végétalisée sur au moins 75 % de leur superficie totale.

20. Une partie de toit visée par l'article précédent, non végétalisée et non aménagée, doit être réfléchissante ou de couleur blanche.

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

SECTION IV STRATÉGIE VERTE

21. Au moins trois des mesures de construction suivantes doivent être intégrées au projet :

- 1° installer des fenêtres performantes au niveau énergétique et utilisant un gaz isolant entre le vitrage (de type Low E Argon);
- 2° prévoir une isolation du bâtiment de 10 % supérieure à la norme de consommation du bâtiment de référence (CNB);
- 3° utiliser uniquement des cabinets d'aisance d'un maximum de six litres d'eau et à double chasse, ou d'un maximum de cinq litres d'eau à simple chasse;
- 4° utiliser une peinture recyclée ou à faible émission de composés organiques volatils (COV) lors du chantier de construction;
- 5° privilégier l'installation d'un système central d'eau chaude produite à partir de bouilloires à haute efficacité;
- 6° prévoir des chutes à déchets permettant le tri sélectif des matières résiduelles.

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

22. Tout permis visant les travaux suivants doit être approuvé 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 du bâtiment;
- 3° une modification de l'implantation;
- 4° une réduction d'un espace verdis d'au moins 20 m².

23. Les intentions d'aménagement, les buts, objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux fins de la délivrance des permis mentionnés à l'article 23, 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.

24. 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

25. Les principales intentions d'aménagement sont les suivantes :

- 1° favoriser, sur le territoire mentionné à l'article 1, la transformation d'un bâtiment d'architecture contemporaine et assurer l'intégration de la nouvelle construction à l'environnement existant;
- 2° offrir des logements de qualité;
- 3° accroître la présence de la végétation sur les toits et les terrasses.

SOUS-SECTION 2 ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

26. L'objectif est de favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture résolument contemporaine qui tient compte de sa situation dans un nouveau quartier en plein développement et requalification.

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

- 1° la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui se démarque de l'environnement urbain tout en assurant sa contribution et son intégration au futur secteur en pleine requalification est favorisée;
- 2° 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 A1;
- 3° l'effet de masse créé par le volume du bâtiment, doit être atténué par la présence des ouvertures et terrasses, et l'utilisation judicieuse des matériaux. Le verre pourrait être largement privilégié;
- 4° la composition architecturale doit reposer sur un principe de transparence et légèreté et doit offrir une impression de flexibilité et d'ouverture;
- 5° un traitement de la façade, sur la rue Buchan, mettant en évidence l'entrée principale du bâtiment est favorisé;
- 6° la fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux logements;
- 7° un traitement autre qu'en verre est possible dans la mesure où les matériaux choisis contribuent à donner un caractère contemporain au bâtiment;
- 8° aux fins des articles 31, 32 et 33 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et sous réserve du paragraphe 1° du présent article, l'article 29 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) s'applique;
- 9° le projet doit faciliter l'accès, pour la majorité des logements, à une unité de stationnement pour vélo.

SOUS-SECTION 3
AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES TOITS

28. L'objectif est de faire en sorte que l'aménagement des cours et des terrasses mette en valeur le nouveau projet, compte tenu notamment de sa volumétrie et de sa situation en face d'un futur parc, dans un quartier en plein développement et requalification.

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

- 1° le verdissement des toits des cinquième et septième étages et l'utilisation de matériaux perméables pour les aménagements paysagers doivent être maximisés;
- 2° sous réserve du paragraphe 1°, l'aménagement d'un toit vert sur les cinquième et septième étages doit privilégier un traitement qui favorise leur utilisation par l'ensemble des résidents;
- 3° le projet doit intégrer à l'aménagement paysager un éclairage limitant la pollution lumineuse;
- 4° les arbres en cour avant devront avoir un déploiement vertical de type colonnaire;
- 5° le nombre et la localisation d'unités de stationnement pour vélo doivent être prévus de manière à encourager le transport actif;
- 6° les équipements mécaniques doivent être positionnés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents;
- 7° la gestion des déchets doit avoir un impact mineur sur les circulations piétonne, cyclable et véhiculaire.

SECTION VI
DÉLAIS

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

31. 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

40.12 1120415015

Lionel PEREZ

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 15 janvier 2013