

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law amending the *Master Plan of the City of Montréal (04-047)*, so as to modify a sector on map 3.1.2 entitled "Building density," to authorize a building height of three to twelve stories on a lot at 5505, 5513-5517, 5519-5521 and 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc and 4615-4617, avenue Clanranald.

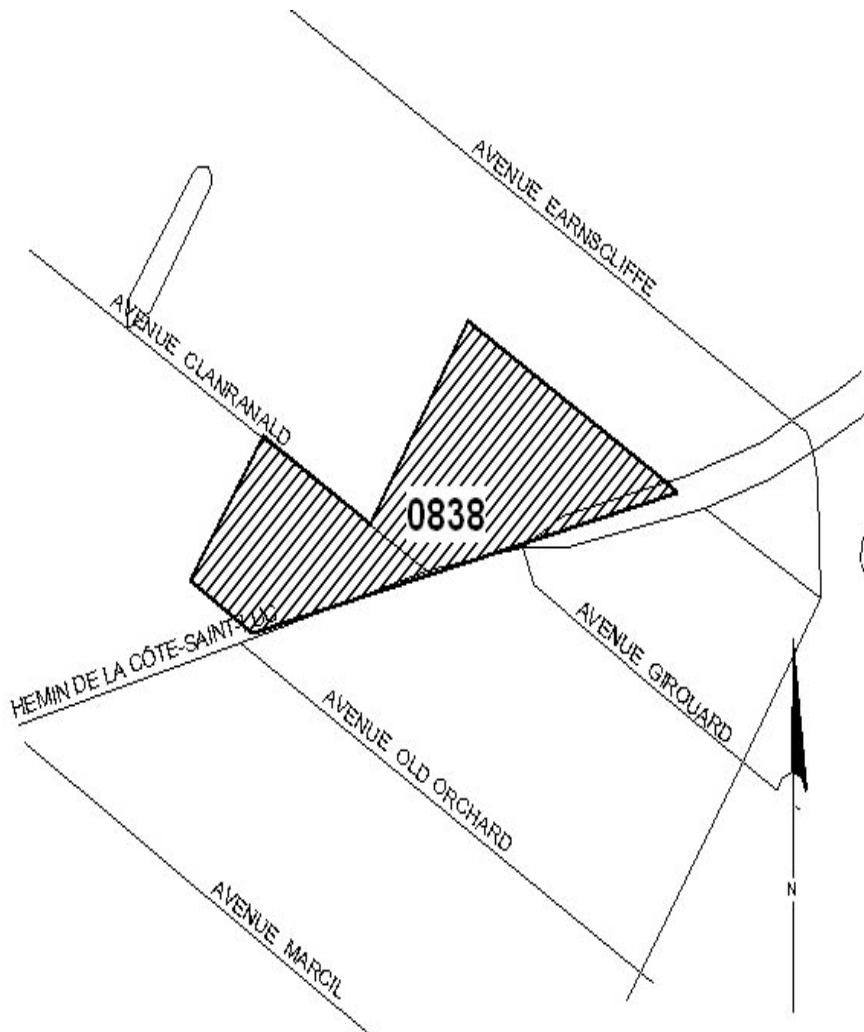
NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of the above draft by-law at the regular meeting of the Borough Council held on December 9, 2013, there will be a public consultation meeting on **January 16, 2014 at 6 p.m. at 5160**, boulevard Décarie, 4th floor, Montréal, in conformity 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 by-law is to amend the *Master Plan of the City of Montréal (04-047)*, so as to modify a sector on map 3.1.2 entitled "Building density" from sector 04-07, applying to the property at 5505, 5513-5517, 5519-5521 and 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc and 4615-4617, avenue Clanranald - lots 2 922 731, 2 088 100, 2 088 099, 2 088 098 and 2 922 730 of the cadastre of Québec.

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

THAT this draft by-law is not subject to approval by referendum.

THAT the provisions of this draft by-law affect zone 0838, illustrated below:



THAT this draft by-law 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 12 p.m. A copy of the draft by-law 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 by-law 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 December 18, 2013.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1130415002
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 municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » pour autoriser une hauteur de construction de trois à douze étages sur un terrain situé aux 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald.	

Contenu

Contexte

Un requérant a déposé une demande pour autoriser la construction d'un complexe résidentiel d'un maximum de dix étages, abritant environ 140 logements, avec l'aménagement d'une surface commerciale d'une envergure moyenne et un nettoyeur au rez-de-chaussée. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises étudie cette demande de modification du Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) afin de changer les hauteurs et le taux d'implantation autorisés au Plan d'urbanisme.

L'emplacement est situé aux 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald. Bordé par le chemin de la Côte-Saint-Luc et l'avenue Clanranald, le site entretient une relation de cour latérale avec une conciergerie de gabarit intermédiaire sur l'avenue Clanranald et des plex de faible gabarit sur l'avenue Earnscliffe.

Localisé à proximité du boulevard Décarie, le site d'intervention est un triangle allongé présentant un important frontage sur le chemin de la Côte-Saint-Luc. Ce secteur de l'arrondissement comprend une forte concentration de bâtiments résidentiels de type « conciergerie », localisée de part et d'autre du chemin de la Côte-Saint-Luc. D'autre part, des bâtiments résidentiels de faible densités, de type « Plex » sont localisés sur les rues transversales (Clanranald et Earnscliffe).

En parallèle, les dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) seront approuvées en vertu de la procédure d'un PPCMOI. À cet effet, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises propose un projet de résolution (voir dossier 1130415001) autorisant la construction et l'occupation de l'immeuble qui serait étudié en parallèle.

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil municipal peut modifier le Plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

Décision(s) antérieure(s)

1130415001 - Le 9 décembre 2013, parallèlement au présent dossier, le conseil d'arrondissement

adoptera une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition de bâtiments commerciaux et d'un bâtiment résidentiel existants et la construction d'un nouveau complexe résidentiel d'une hauteur maximale de dix étages, avec un rez-de-chaussée commercial, aux 5505, 5513-5517, 5519-5521, 5525-5527, chemin de la Côte-Saint-Luc et 4615-4617, avenue Clanranald, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Description

Au Plan d'urbanisme, l'emplacement est situé dans un secteur établi 04-08, où seuls des bâtiments de deux à quatre étages sont permis avec un taux d'implantation au sol moyen ou élevé.

La proposition vise à modifier la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » du Plan d'urbanisme (04-047) afin de remplacer un secteur « 04-08 » en secteur « 04-07 ». Dans ce secteur, les paramètres suivants s'appliqueraient :

- Bâti de trois à douze étages hors-sol;
- Taux d'implantation au sol moyen.

La modification proposée ne s'appliquerait que pour les lots 2 922 731, 2 088 100, 2 088 099, 2 088 098 et 2 922 730 qui sont visés par le projet de résolution autorisant les dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Justification

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

- Le projet concerne le redéveloppement d'un site occupé par des bâtiments commerciaux de faible gabarit et un bâtiment résidentiel sur la rue Clanranald.
- Le nouveau projet prend en considération les recommandations du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et du comité d'architecture et d'urbanisme (CAU) et propose des solutions en tenant compte des enjeux majeurs présents sur le site.
- Recommandations du CAU :
 1. Le comité considère que le rabaissement de la limite est du site, au niveau des cours arrière des propriétés de l'avenue Earnscliff, et l'aménagement de cette frange au bénéfice des riverains est une solution très intéressante, tant pour améliorer l'interface physique du site à son contexte que pour contribuer à la qualité de vie des résidents. Il recommande toutefois à l'arrondissement de prévoir des normes adéquates dans l'élaboration du règlement sur le PPCMOI afin d'encadrer l'aménagement, la réalisation et l'entretien des interfaces est et nord du site. De même, il attire l'attention du requérant sur la nécessité de développer une entente claire avec les riverains.
 - a. Le projet de résolution prévoit des exigences et des conditions qui vont permettre de bien encadrer l'aménagement, la réalisation et l'entretien des différentes interfaces (voir dossier 1130415001).
 - b. Le requérant a tenu à rencontrer les riverains pour leurs présenter le nouveau projet et pour échanger avec eux afin de conclure des ententes qui vont permettre la réalisation du projet tout en réduisant au maximum les préjudices causés par un tel projet. Trois séances d'information ont été tenues. Résultat : des ententes ont été conclues et le triplex sur l'avenue Clanranald a été racheté par le requérant.
 2. Le comité s'interroge sur le concept « basilaire commercial avec tours » qui lui semble peu approprié au contexte. Par conséquent, il recommande de briser l'effet du socle commercial en poursuivant l'expression architecturale des tours jusqu'au niveau du sol. Il considère également que la passerelle reliant les deux tours doit être traitée de manière à devenir un élément central du projet. Pour améliorer la relation de l'immeuble à la rue, il propose que le supermarché

dispose d'une entrée directe depuis le chemin de la Côte-Saint-Luc (et non seulement depuis le débarcadère intérieur).

- a. L'architecture du bâtiment devra être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276). L'objectif étant de favoriser la création de bâtiment de facture architecturale résolument contemporaine qui projette une image de qualité, tout en s'inspirant de certaines caractéristiques des bâtiments représentatifs du secteur.
 - b. Le supermarché dispose d'une entrée directe depuis le chemin de la Côte-Saint-Luc. Pour améliorer la relation de l'immeuble à la rue, le traitement architectural prévoit des vitrines commerciales au rez-de-chaussée, favorisant un effet de transparence et la création d'ambiance et d'animation de la rue.
3. Le comité recommande de porter une attention particulière à l'intégration des éléments mécaniques afin de minimiser les impacts visuels. Il estime qu'il est essentiel que ces éléments soient intégrés aux tours afin de laisser le toit du socle commercial dégagé au bénéfice des espaces extérieurs communs et des vues depuis les appartements. Il propose d'ailleurs de tirer avantage de cette conception en récupérant la chaleur des équipements du supermarché au profit des espaces résidentiels, à l'instar de ce qui a été fait aux résidences étudiantes de l'école de technologie supérieure (ETS), situées sur la rue Notre-Dame Ouest et aménagées au-dessus du supermarché.
- a. Le projet de résolution exige qu'aucun équipement mécanique ne soit implanté à l'extérieur du bâtiment à l'exception des équipements mécaniques situés sur les toits des deux tours. Le toit du basilaire sera aménagé avec des terrasses, des patios ou des pergolas. La partie restante de ces toits devra être végétalisée sur au moins 80 % de sa superficie totale.
4. Finalement, le comité accepte l'argumentaire présenté pour justifier une tour pouvant atteindre dix étages à l'intersection de l'avenue Clanranald et une autre de sept étages dans la partie est du site. Il considère toutefois que la volumétrie proposée devrait inclure les appentis mécaniques. Aussi, il veut s'assurer que le projet ne comptera pas plus de 110 unités résidentielles (selon les données fournies, le total serait plutôt de 132 logements).
- a. La DAUSE considère, après étude et évaluation du projet proposée, que la typologie et le gabarit ne sont pas imposant. Le projet proposé est compatible avec le milieu d'insertion et sa volumétrie s'intègre bien au cadre bâti. La volumétrie proposée devra être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).
 - b. Concernant le nombre d'unités résidentielles, le chiffre 110 est un indicateur sur le potentiel du projet. La DAUSE ne peut pas exercer un contrôle sur le nombre d'unités de logements étant donné la variation des superficies selon le marché.
- Le projet correspond à la volonté municipale de densifier le développement et de favoriser la mixité des usages à proximité des stations de métro.
 - Le côté nord du chemin de la Côte-Saint-Luc, où sera localisé le nouveau projet, est incorporé au secteur 04-08 où le bâti doit être de deux à quatre étages hors sol pour un taux d'implantation moyen ou élevé. Le flan sud du chemin de la Côte-Saint-Luc, de même que sa course à l'est du boulevard Décarie, longeant le site fortement paysagé de Villa-Maria, est pour sa part le secteur 04-07, où le bâti autorisé est de trois à douze étages hors-sol pour un taux d'implantation moyen.
 - Les accès aux stationnements et aux commerces se font par le chemin de la Côte-Saint-Luc. L'accès piéton résidentiel se fait par l'avenue Clanranald.
 - Le projet propose d'aménager des espaces verts et des aménagements paysagers sur le toit du basilaire, accessibles aux résidents du nouveaux projet.

- Le projet propose aussi un aménagement paysager sur la marge arrière du bâtiment. Cet espace sera ouvert aux résidents adjacents (résidences sur Earncliffe).
- Le projet comporte plusieurs logements de deux chambres et plus et comble un besoin de logement pour les familles, ce qui répond au Plan d'action famille de l'arrondissement.
- Requalification d'un terrain sous-utilisé, adjacent à une station de métro, à des fins résidentielles.

Avis du comité consultatif d'urbanisme

- À sa séance du 17 janvier 2013, le CCU a émis un avis favorable à la modification au Plan d'urbanisme demandée.

Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme

- À sa séance du 27 juillet 2012, le CAU a émis un avis favorable à la modification demandée au Plan d'urbanisme.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

9 décembre 2013	Adoption du projet de règlement par le CA
Janvier 2014	Publication d'un avis public
Janvier 2014	Consultation publique
Février 2014	Transmission du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation au comité exécutif par le CA
Février 2014	Comité exécutif
Février 2014	Adoption du règlement par le conseil municipal
Mars 2014	Promulgation du règlement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Avis favorable avec commentaires :
Mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme et du développement économique (Manon BRULÉ)

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 : 2013-11-22 15:00:07

Numéro de dossier : 1130415002

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4);

À l'assemblée du XXXXX, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, par le remplacement du secteur « 04-08 » par le secteur « 04-07 », pour le territoire formé par les lots 2 922 731, 2 088 100, 2 088 099, 2 088 098 et 2 922 730 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré par le plan joint à l'annexe A du présent règlement.

ANNEXE A
EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

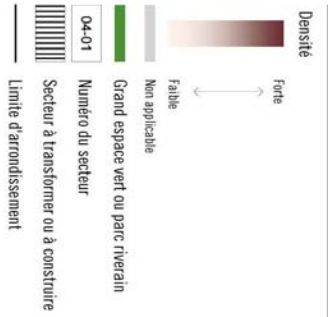
Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXX.

GDD 1130415002



La densité de construction

Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce



Plan d'urbanisme