

Public notice



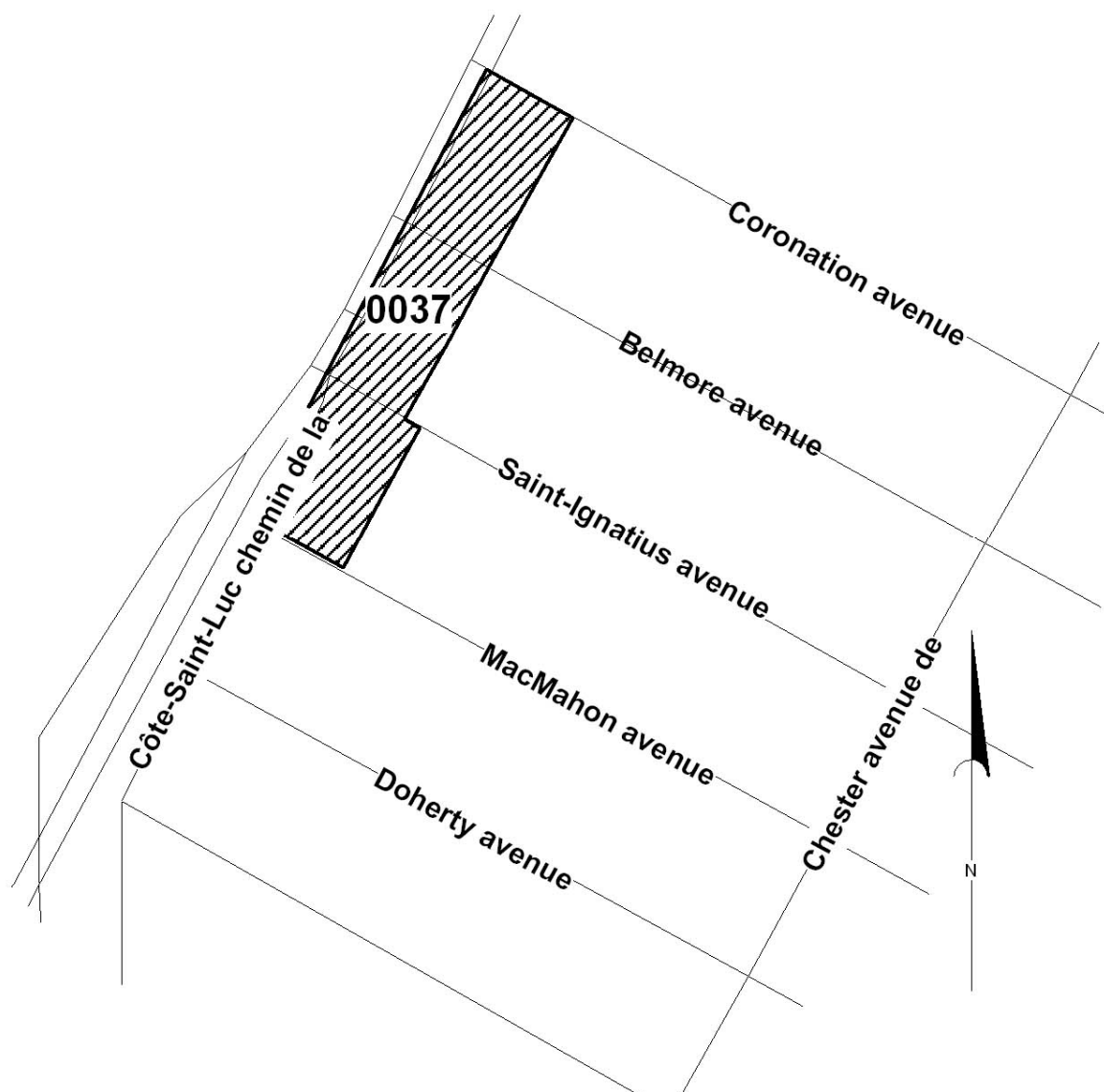
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA14 170329 approving the specific proposal PP-80 authorizing, in addition to the uses authorized under the by-law, the “office” and “medical clinic” uses on the upper floors of the new three-storey commercial building located at 7070, chemin de la Côte-Saint-Luc, 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 CA14 170329 approving the above specific proposal PP-80, at the regular meeting of the Borough Council held on September 2, 2014, there will be a public consultation meeting on **Tuesday, September 30, 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 resolution is to authorize, in addition to the uses authorized under the by-law, the “office” and “medical clinic” uses on the upper floors of the building located at 7070, chemin de la Côte-Saint-Luc.

THAT this specific proposal concerns zone 0037 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. A copy of the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 868-4561.

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 September 17, 2014

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1140415004
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, en plus des usages autorisés par le règlement, les usages « bureau » et « clinique médicale » aux étages, dans le bâtiment localisé au 7070, chemin de la Côte-Saint-Luc, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)	

Contenu

Contexte

L'usage commercial aux étages supérieurs au rez-de-chaussée n'étant pas autorisé, le propriétaire du lot vacant situé au 7070, chemin de la Côte-Saint-Luc, a déposé une demande de projet particulier pour autoriser les usages « bureau » et « clinique médicale » aux étages de son nouveau bâtiment.

Ce projet peut néanmoins être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

La propriété visée par la demande occupe le lot 3 324 144, du cadastre du Québec, et comporte les principales caractéristiques suivantes :

- terrain vacant et anciennement occupé par un dépanneur, démoli en 2011;
- superficie du terrain de 14 986 pieds carrés;
- situé dans un secteur d'usages de la catégorie C.2A H;
- hauteur maximale est de trois étages et de 11 m;
- densité maximale est de 3.

Dérogation au Règlement d'urbanisme demandée

La seule dérogation au projet concerne l'usage. Le requérant souhaite utiliser les deux étages au dessus du rez-de-chaussée à de fins commerciales au lieu de l'usage habitation.

Caractéristiques de l'environnement urbain

- Développé principalement durant la première moitié du 20e siècle, ce secteur de la Ville de Montréal comprend une forte concentration de bâtiments résidentiels de type « conciergerie », localisée de part et d'autre du chemin de la Côte-Saint-Luc.

- Le chemin de la Côte-Saint-Luc est caractérisé par la mixité des usages résidentiels, commerciaux et institutionnels et par la présence de plusieurs typologies d'immeubles dans un contexte général caractérisé par la grande homogénéité des typologies résidentielles de faible gabarit.
- Activité commerciale intense du côté nord du chemin de la Côte-Saint-Luc (centre commercial en face de la propriété).

Projet proposé

Le propriétaire propose de construire en lieu et place un nouveau bâtiment de facture architecturale résolument contemporaine, en lien avec l'usage souhaité et compatible avec la fonction commerciale de son environnement. Le nouveau projet comprend, entre autres, les caractéristiques suivantes :

- Une construction commerciale sur les trois étages, incluant une clinique médicale, une pharmacie ainsi que des bureaux.
- Environ 26 unités de stationnement seront aménagées au sous-sol avec un accès à partir de l'avenue Belmore;
- L'accès principal aux commerces et aux étages est situé sur le chemin de la Côte-Saint-Luc. D'autres accès secondaires sont prévus sur les avenues Saint-Ignatius et Belmore.
- La superficie du bâtiment au rez-de-chaussée est d'environ 11 256 pieds carrés avec un taux d'occupation d'environ 75 %. Un aménagement paysager est prévu tout autour du bâtiment.

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 ne générera pas plus de trafic que l'usage précédent;
- Le projet proposé respecte les exigences du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), à l'exception de l'usage;
- L'implantation d'une clinique médicale près des zones d'habitation est une plus-value à la qualité des services des résidents;
- Le projet proposé est compatible avec le milieu d'insertion disparate environnant et sa volumétrie s'intègre parfaitement au cadre bâti;
- Le projet de remplacement se démarque par la qualité de son architecture et des espaces proposés;
- À sa séance du 5 juin 2014, le CCU a émis un avis favorable au projet.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

2 septembre 2014 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement

17 septembre 2014 : Publication d'un avis public et affichage sur le terrain

25 septembre 2014 : Consultation publique

6 octobre 2014 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement

octobre 2014 : Publication d'un avis - demande de tenue de registre

3 novembre 2014 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

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
Date d'endossement : 2014-08-25 14:59:26

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1140415004

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

Séance ordinaire du mardi 2 septembre 2014

Résolution: CA14 170329

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-80

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Russell Copeman

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser en plus des usages autorisés par le règlement, les usages bureau et clinique aux étages dans un nouveau bâtiment commercial d'une hauteur de trois étages, localisé au 7070, chemin de la Côte-Saint-Luc, 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 3 324 144 du cadastre du Québec.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, il est permis de déroger à l'article 123 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

3. En plus des usages autorisés par le règlement, les usages bureau et clinique sont autorisés aux étages.

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

4. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, le projet doit être approuvé conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), en considérant, en plus des dispositions de l'article 668 les objectifs et critères suivants :

OBJECTIFS

5. Les objectifs d'aménagement sont :

- 1° favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine en mesure de soutenir la rupture dans la trame urbaine environnante;
- 2° optimiser la présence de la végétation sur le site.

SOUS-SECTION I

En vue de rencontrer les objectifs, les critères suivants doivent être pris en considération :

6. Implantation

- 1° l'architecture contemporaine du bâtiment peut guider l'implantation du bâtiment ou d'une partie de bâtiment;
- 2° l'implantation du bâtiment doit s'apparenter à celle présentée à l'annexe A;
- 3° l'implantation d'un bâtiment doit contribuer à l'animation de la voie publique.

7. Architecture

1° les caractéristiques architecturales d'un bâtiment doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine;

2° la composition architecturale doit reposer sur un principe de transparence et légèreté et doit offrir une impression de flexibilité et d'ouverture;

3° un traitement autre qu'en verre est possible dans la mesure où les matériaux choisis contribuent à donner un caractère contemporain au bâtiment;

4° l'élévation donnant sur le chemin de la Côte-Saint-Luc peut se lire en deux composantes, chacune possédant un traitement architectural distinct;

5° les entrées commerciale et véhiculaire du bâtiment doivent être signalées adéquatement;

6° le plan de façade d'un bâtiment donnant sur le chemin de la Côte-Saint-Luc doit favoriser un lien avec la rue et contribuer à son animation;

7° les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration au bâtiment;

8. Aménagement paysager

1° la présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;

2° l'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par

rapport aux marges et à la sécurité des occupants, tout en optimisant le fonctionnement de l'ensemble;

3° le nombre et la localisation d'unités de stationnement pour vélo doivent être prévus de manière à encourager le transport actif;

4° la gestion des déchets doit avoir un impact mineur sur les circulations piétonnes, cyclables et véhiculaires.

ANNEXE A

Plans numérotés P-1 à P-8 et estampillés par l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce en date du 26 mai 2014.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.11 1140415004

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 4 septembre 2014

Annexe A

CLINIQUE MÉDICALE

7070 CHEMIN DE LA CÔTE-ST-LUC



PERSPECTIVE COIN ST-IGNATIUS



PERSPECTIVE COIN BELMORE

LISTE DE DESSINS

PAGE	DESSIN
A-001	PLAN D'IMPLANTATION
A-100	PLAN DU SOUS-SOL
A-101	PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE
A-102	PLAN DU PREMIER ÉTAGE
A-103	PLAN DU DEUXIÈME ÉTAGE
A-104	ÉLÉVATIONS
A-105	COUPES

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

26 mai 2014

Reçu le

ces dessins ne doivent pas servir à la construction

ÉMISSION	APPROBATION	REVISION	DATE
émis pour projet particulier			2014-05-21
émis pour information			2014-05-05
émis pour information			2014-04-10

CLINIQUE MÉDICALE
7070 CHEMIN DE LA
CÔTE-ST-LUC

13 228

date 2013.11.19
échelle 3/32" = 1'-0"
conception D.L.
dessin A.D./C.B.

FRONTISPICE

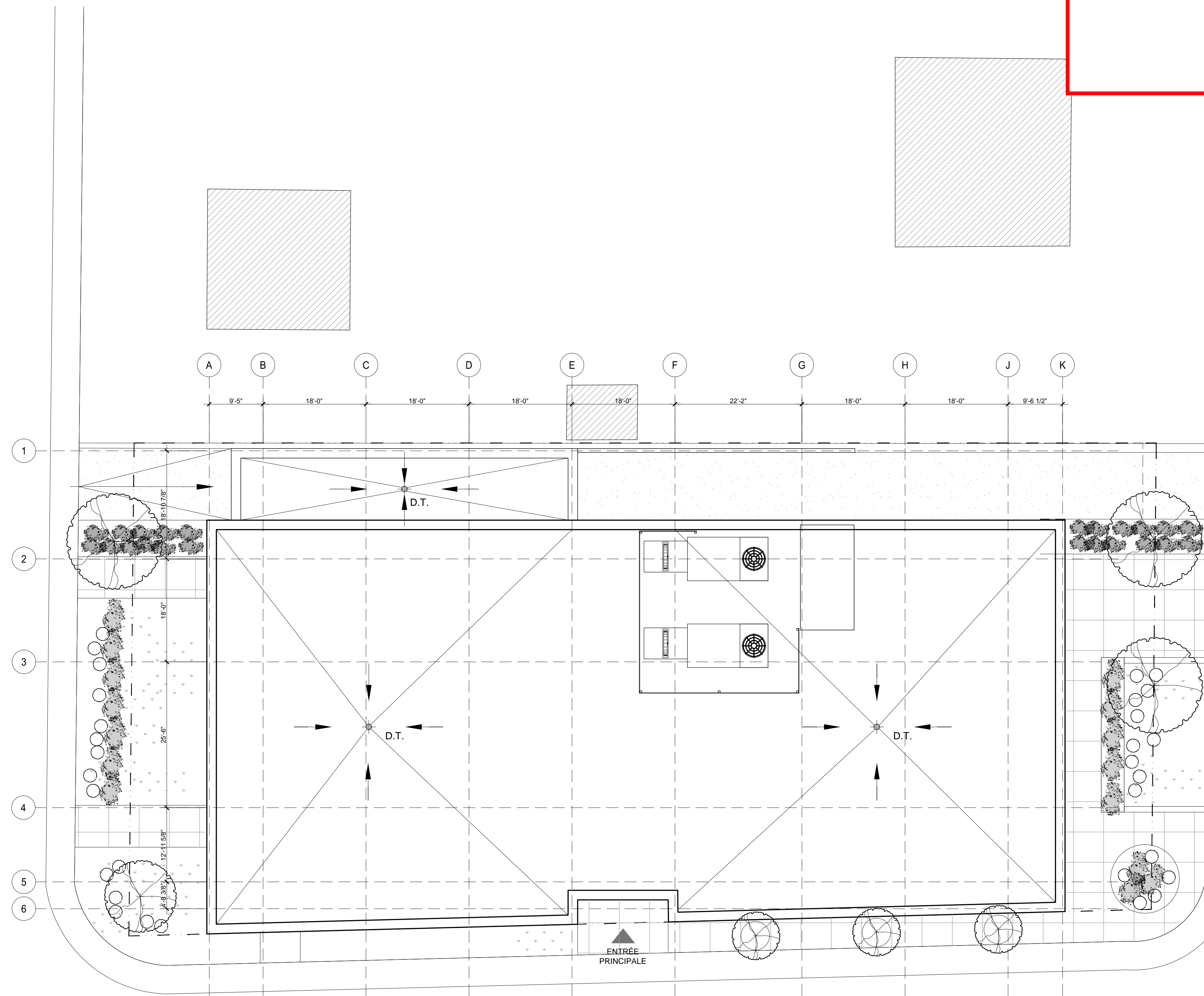
A 001

P-1

26 mai 2014

Reçu le

ces dessins ne doivent pas servir à la construction



Aire de bâtiment : 11 256 pc
 Superficie du terrain : 14 986 pc
 Coefficient d'occupation du sol : 75%

PLAN DE TOITURE
 ECHELLE: 3/32"=1'-0"
 1
 A-001

ÉMISSION	APPROBATION	
	REVISION	DATE
émis pour projet particulier		2014-05-21
émis pour information		2014-05-05
émis pour information		2014-04-10

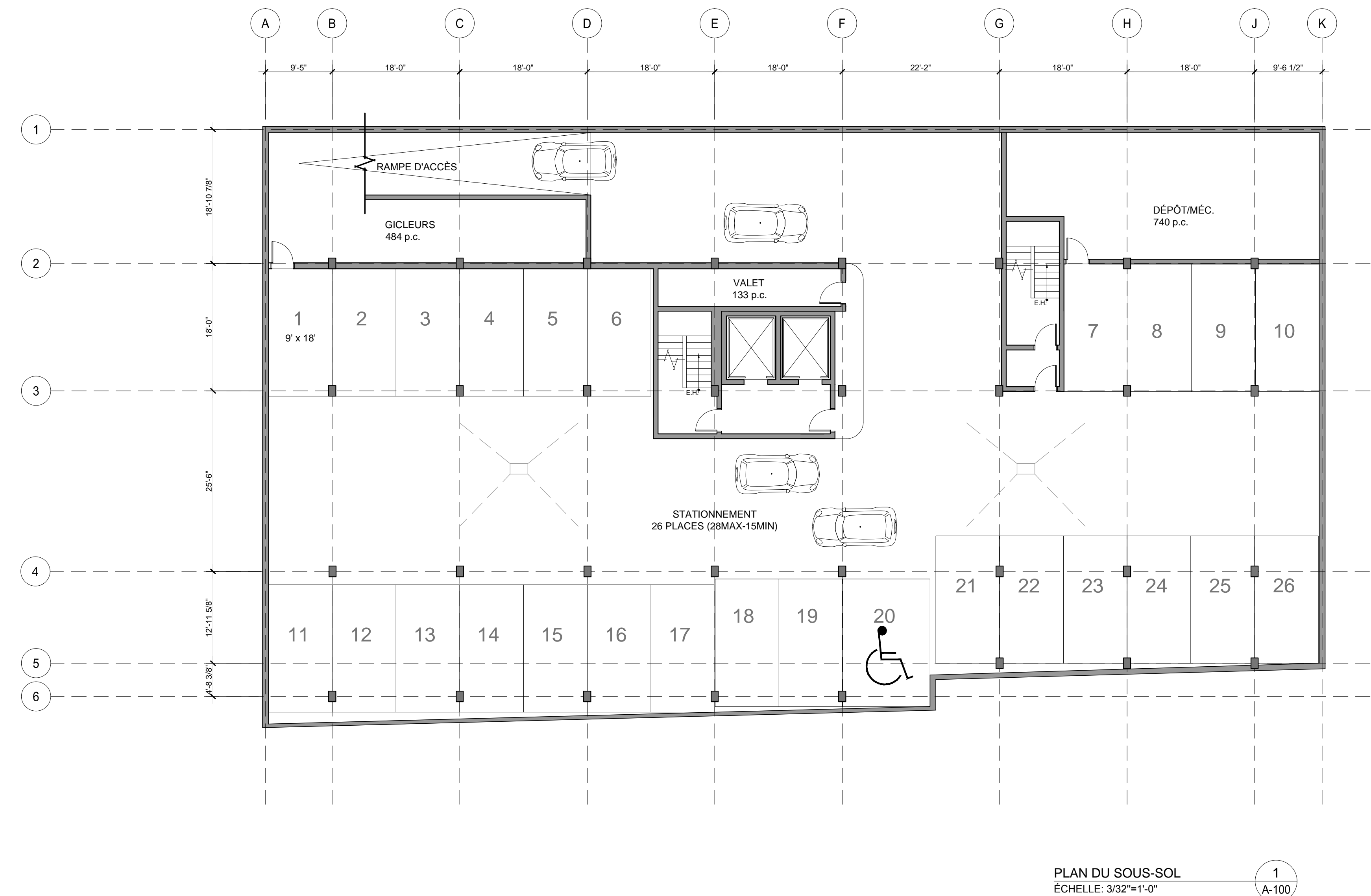
CLINIQUE MÉDICALE
 7070 CHEMIN DE LA
 CÔTE-ST-LUC

13 228
 date 2013.11.19
 échelle 3/32" = 1'-0"
 conception D.L.
 dessin A.D./C.B.

PLAN D'IMPLANTATION
 ET DE TOITURE

26 mai 2014

Reçu le



ces dessins ne doivent pas servir à la construction

ÉMISSION	APPROBATION	REVISION	DATE
émis pour information			2014-05-21
émis pour information			2014-05-05
émis pour information			2014-04-10

CLINIQUE MÉDICALE
 7070 CHEMIN DE LA
 CÔTE-ST-LUC

13 228
 date 2013.11.19
 échelle 3/32" = 1'-0"
 conception D.L.
 dessin A.D./C.B.

PLAN DU SOUS-SOL

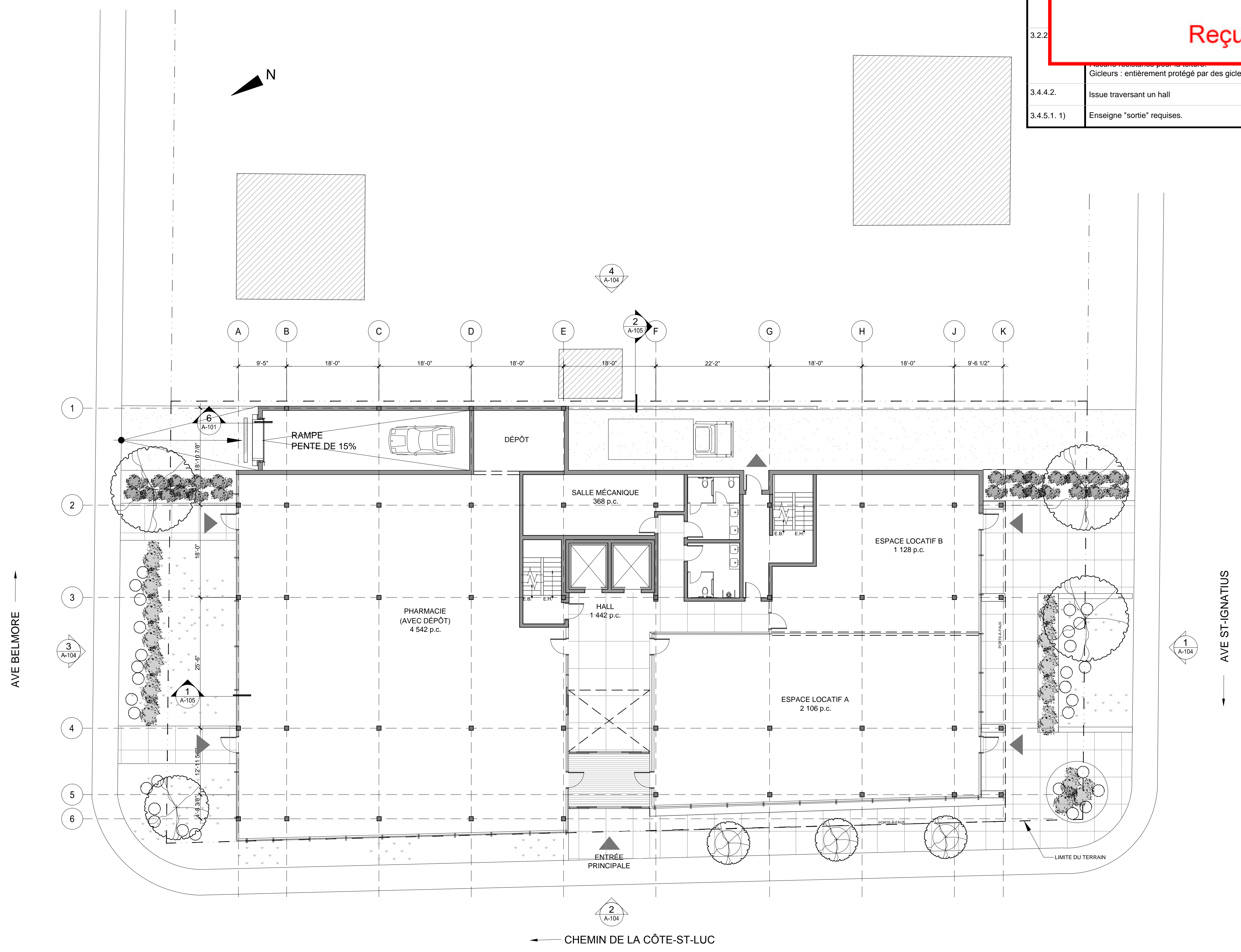
Arrondissement de Côte-des-Neiges -
 Notre-Dame-de-Grâce
 Direction de l'aménagement urbain et
 services aux entreprises
 Division de l'urbanisme

26 mai 2014

Reçu le

3.4.4.2.	Issue traversant un hall
3.4.5.1. 1)	Enseigne "sortie" requises.

ces dessins ne doivent pas servir à la construction



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE
 ÉCHELLE: 3/32"=1'-0"

ÉMISSION	APPROBATION	REVISION	DATE
émis pour projet particulier			2014-05-09
émis pour information			2014-05-05
émis pour information			2014-04-10

CLINIQUE MÉDICALE
 7070 CHEMIN DE LA
 CÔTE-ST-LUC

13 228
 date 2013.11.19
 échelle 3/32" = 1'-0"
 conception D.L.
 dessin A.D./C.B.

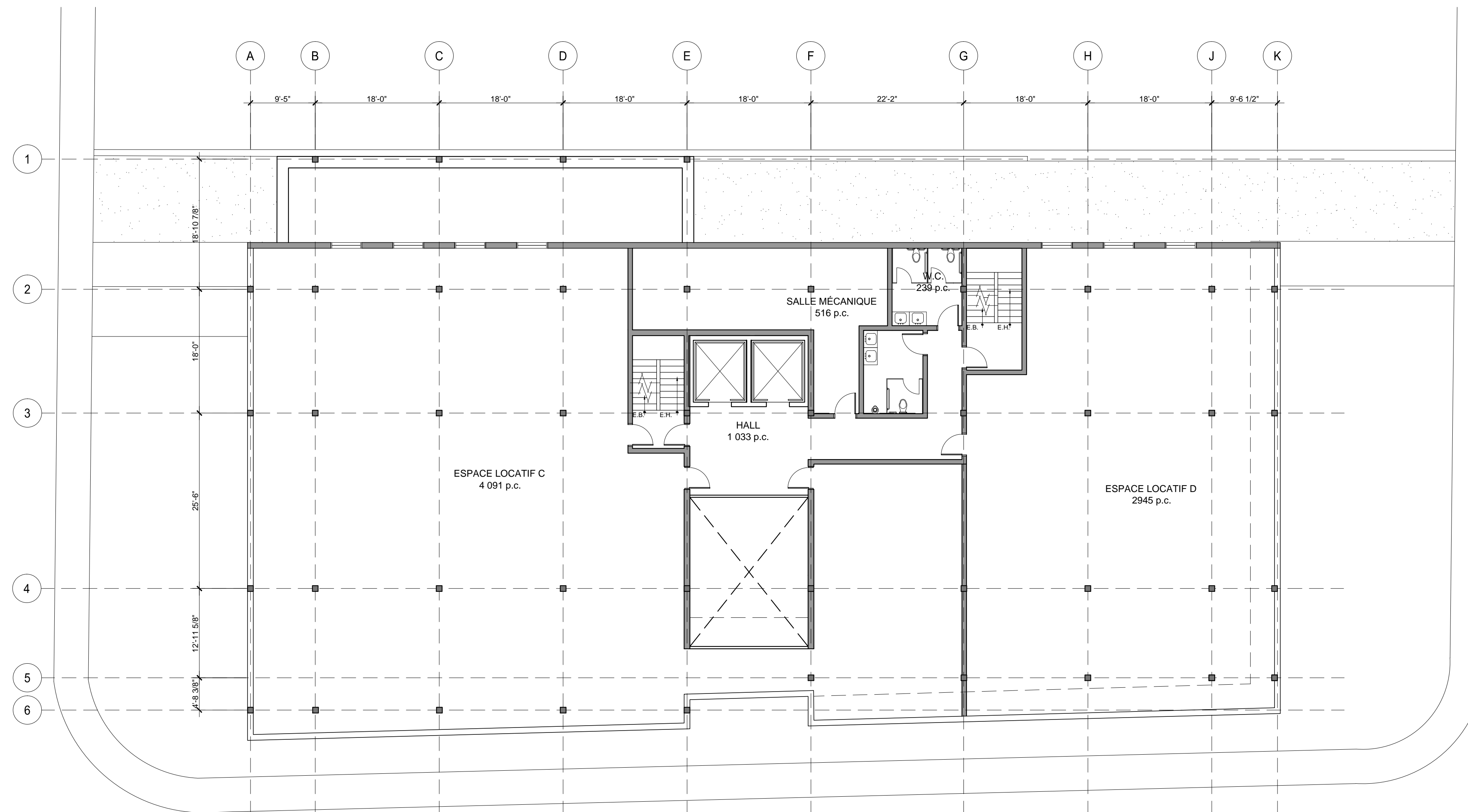
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

26 mai 2014

Reçu le



ces dessins ne doivent pas servir à la construction



PLAN DU PREMIER ÉTAGE
 ÉCHELLE: 3/32"=1'-0"
 1
 A-102

ÉMISSION	APPROBATION	
	REVISION	DATE
émis pour projet particulier		2014-05-21
émis pour information		2014-05-09
émis pour information		2014-05-05
émis pour information		2014-04-10

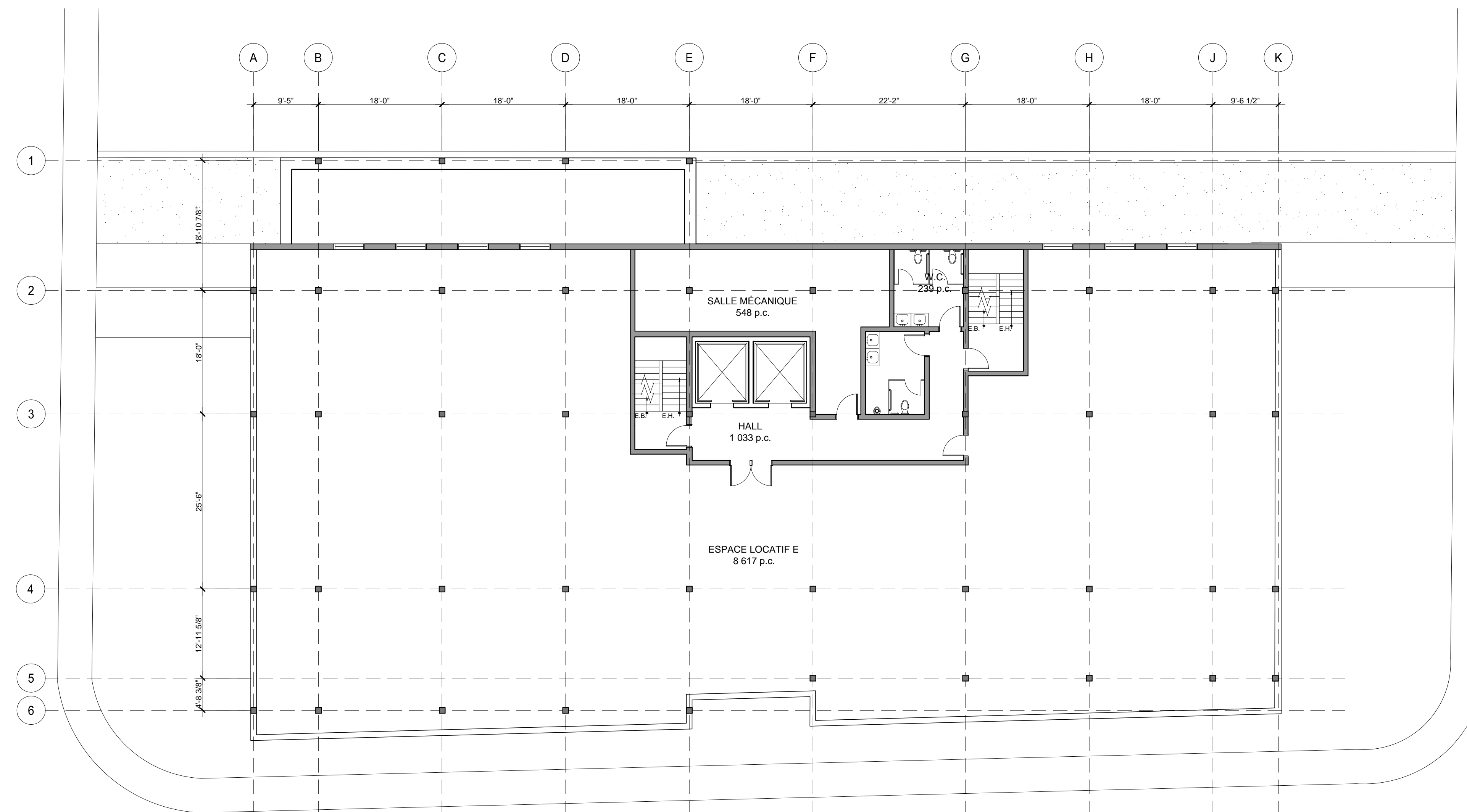
CLINIQUE MÉDICALE
 7070 CHEMIN DE LA
 CÔTE-ST-LUC

13 228
 date 2013.11.19
 échelle 3/32" = 1'-0"
 conception D.L.
 dessin A.D./C.B.

PLAN DU PREMIER ÉTAGE

26 mai 2014

Reçu le



PLAN DU DEUXIÈME ÉTAGE
 ÉCHELLE: 3/32"=1'-0"

1
 A-103

ces dessins ne doivent pas servir à la construction

ÉMISSION	APPROBATION	
	REVISION	DATE
émis pour projet particulier		2014-05-21
émis pour information		2014-05-09
émis pour information		2014-05-05
émis pour information		2014-04-10

CLINIQUE MÉDICALE
 7070 CHEMIN DE LA
 CÔTE-ST-LUC

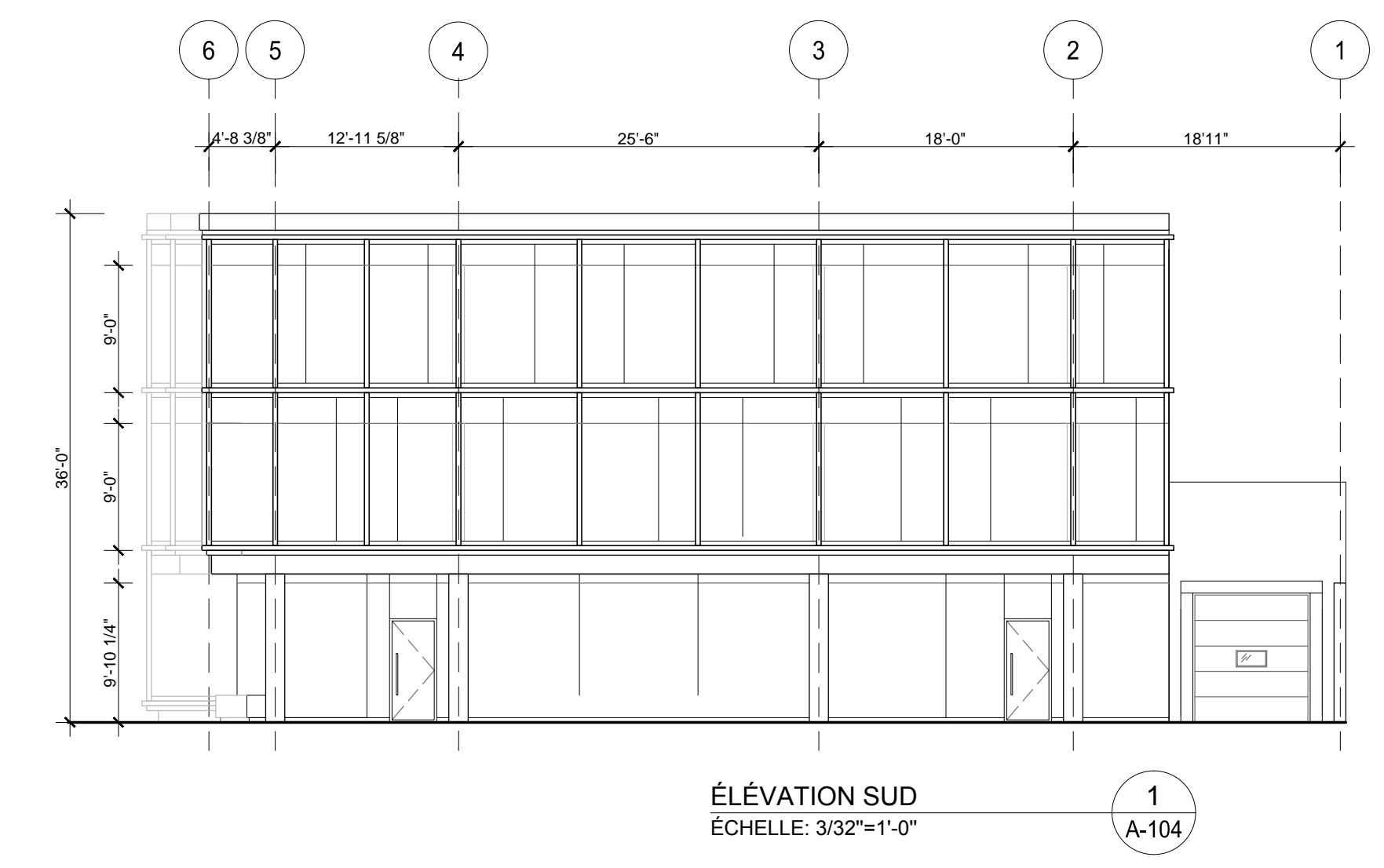
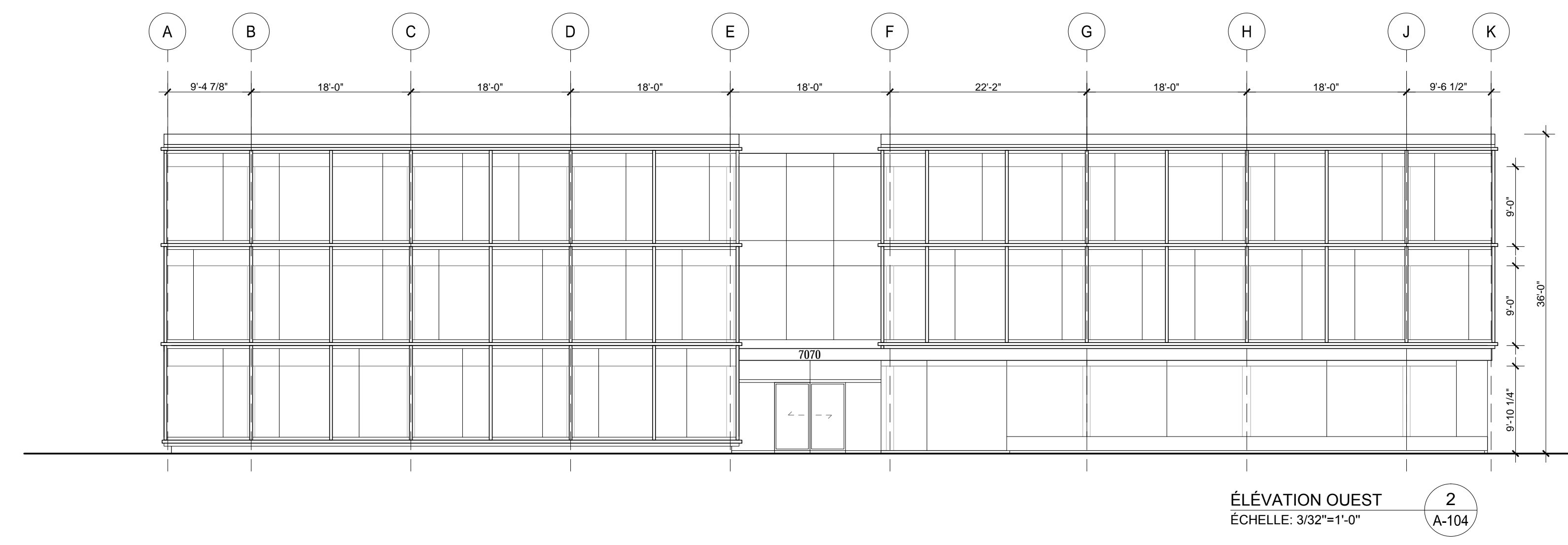
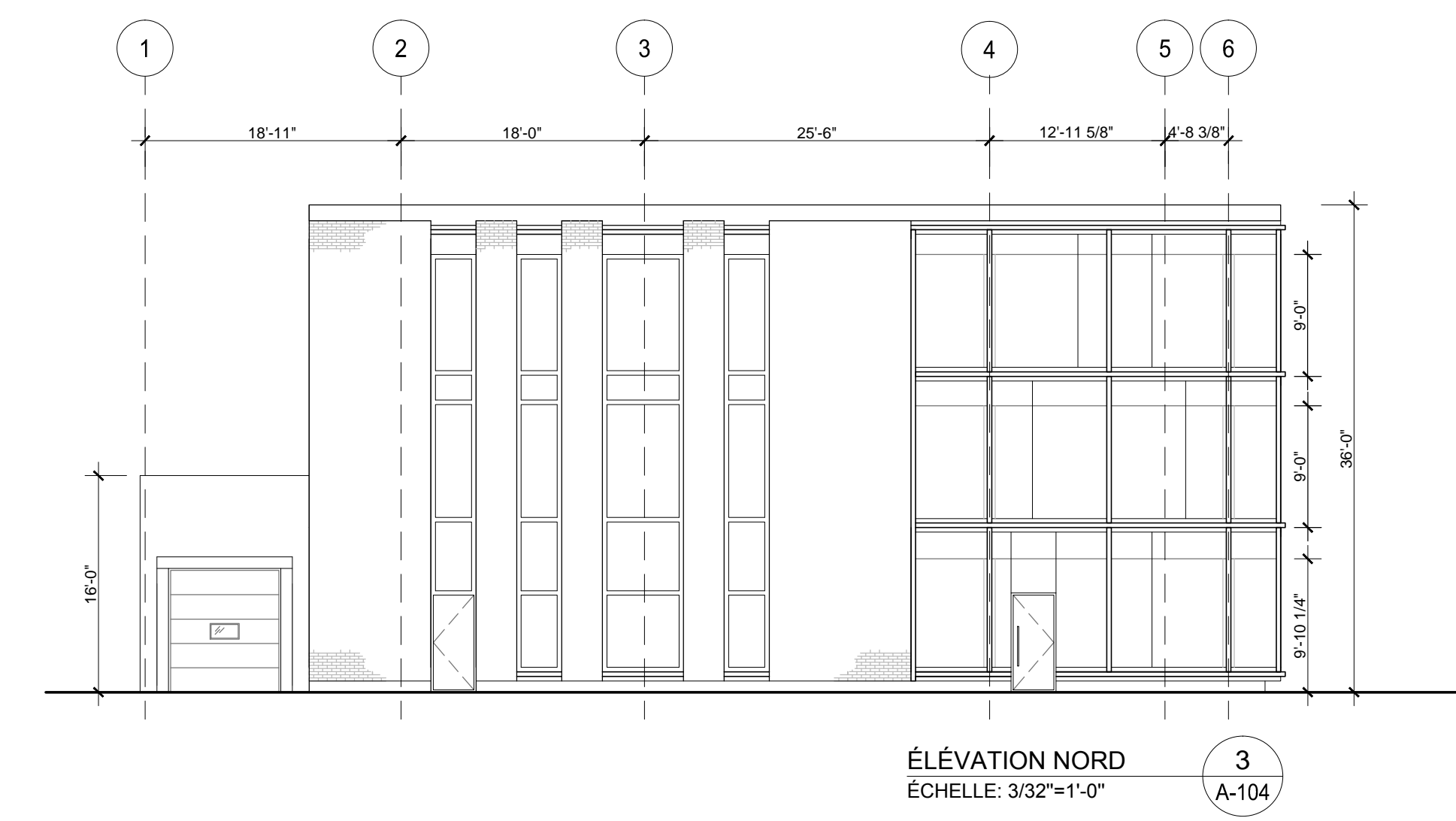
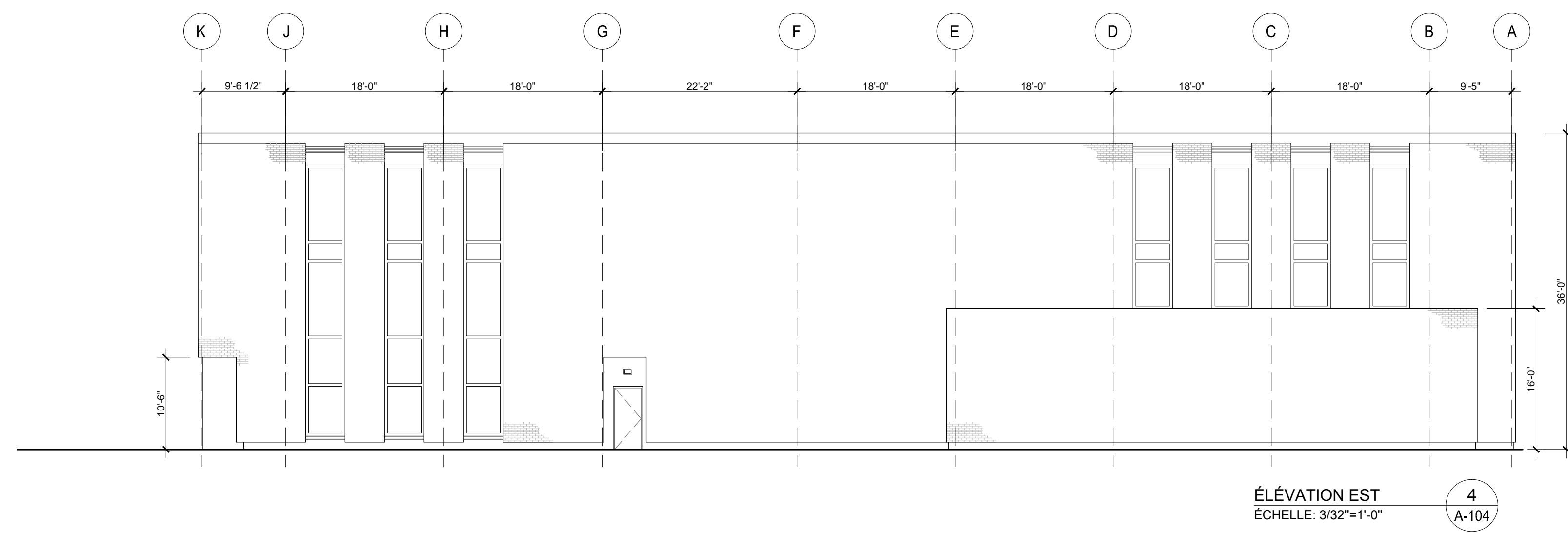
13 228
 date 2013.11.19
 échelle 3/32" = 1'-0"
 conception D.L.
 dessin A.D./C.B.

PLAN DU DEUXIÈME ÉTAGE

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
 Notre-Dame-de-Grâce
 Direction de l'aménagement urbain et
 services aux entreprises
 Division de l'urbanisme

26 mai 2014

Reçu le



ces dessins ne doivent pas servir à la construction

ÉMISSION	APPROBATION	REVISION	DATE
émis pour projet particulier			2014-05-21
émis pour information			2014-04-10

CLINIQUE MÉDICALE
 7070 CHEMIN DE LA
 CÔTE-ST-LUC

13 228
 date 2013.11.19
 échelle 1/32" = 1'-0"
 conception D.L.
 dessin A.D./C.B.

ÉLEVATIONS

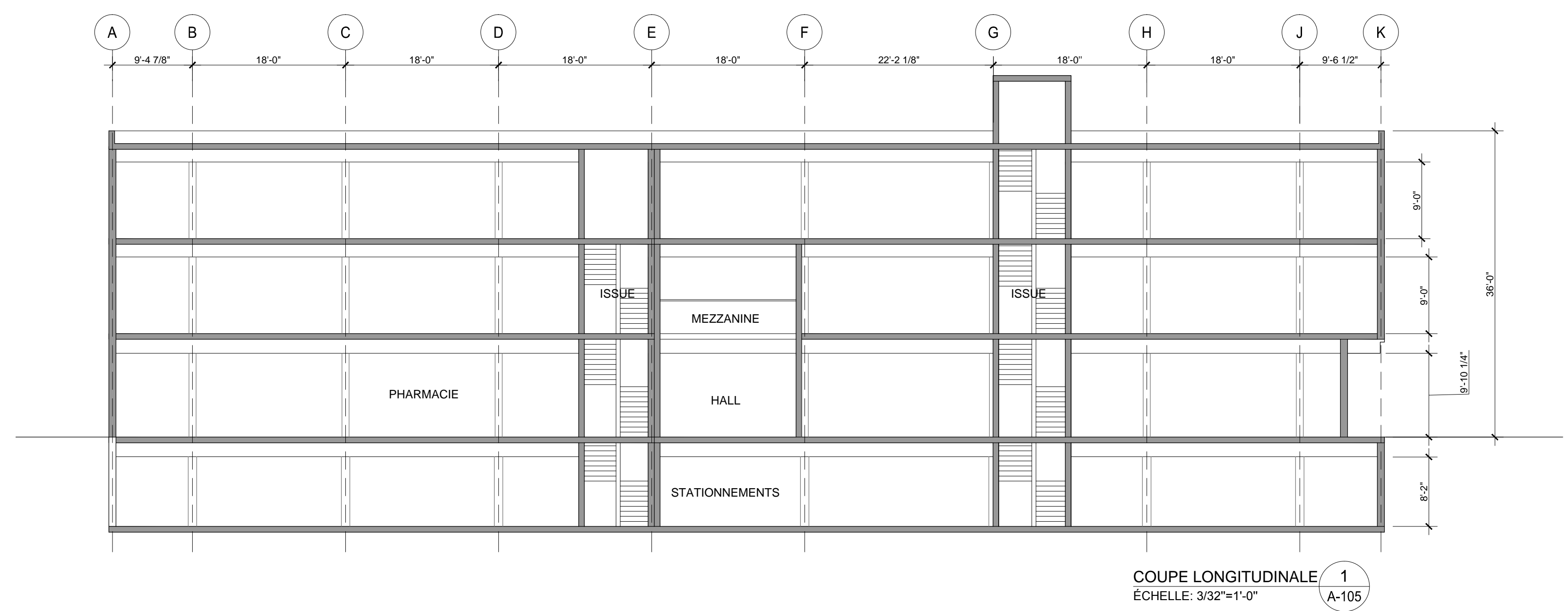
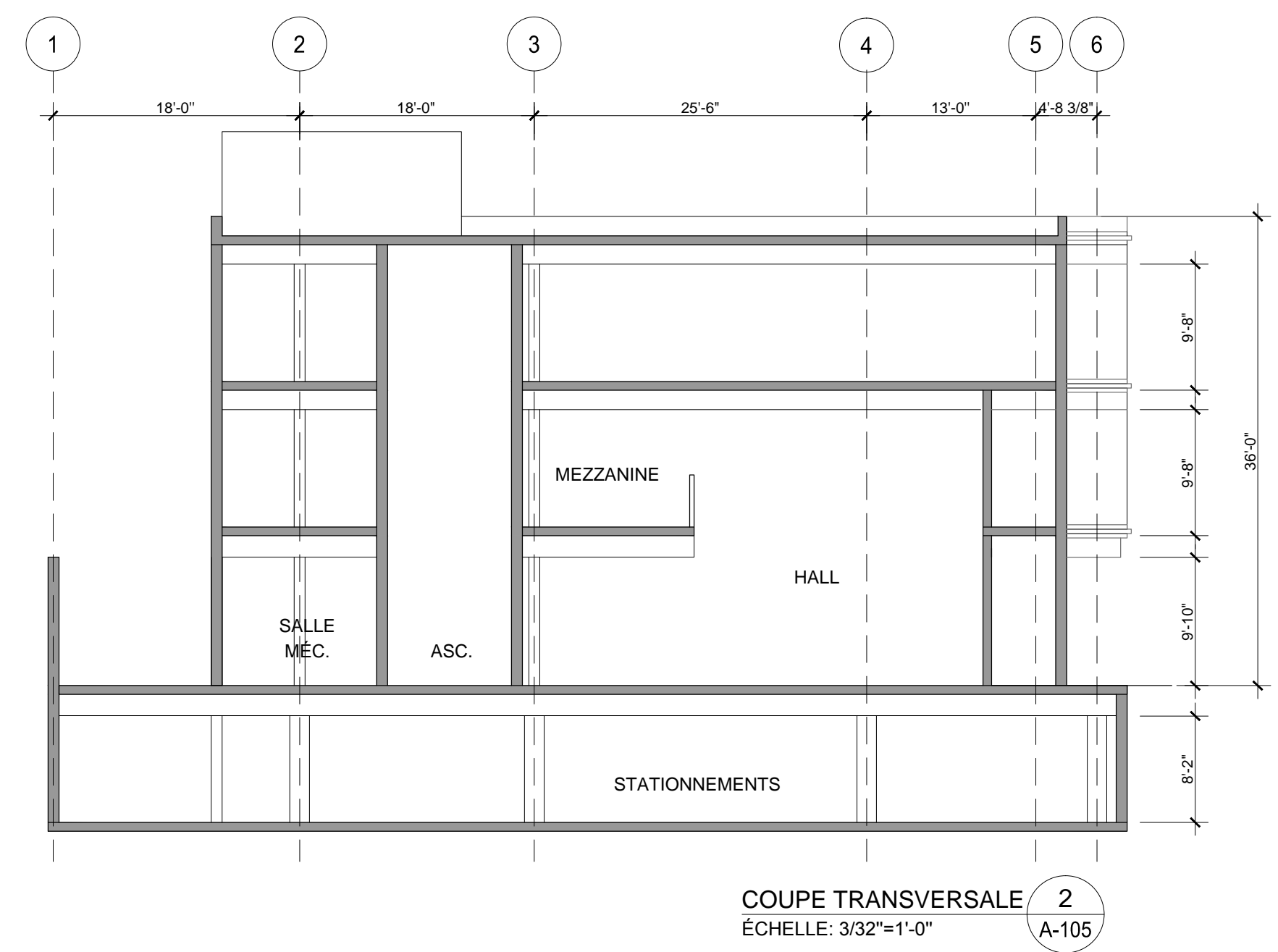
Arrondissement de Côte-des-Neiges -
 Notre-Dame-de-Grâce
 Direction de l'aménagement urbain et
 services aux entreprises
 Division de l'urbanisme

26 mai 2014

Reçu le



ces dessins ne doivent pas servir à la construction



ÉMISSION	APPROBATION	REVISION	DATE
émis pour projet particulier			2014-05-21
émis pour information			2014-04-10

CLINIQUE MÉDICALE
 7070 CHEMIN DE LA
 CÔTE-ST-LUC

13 228
 date 2013.11.09
 échelle 1/32" = 1'-0"
 conception D.L.
 dessin A.D./C.B.

COUPES GÉNÉRALES