

Public notice



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

concerning second draft resolution CA14 170373 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).

1. - Purpose of the second draft resolution and application to take part in a referendum

Following the public meeting held on September 30, 2014, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on October 6, 2014, the above-mentioned second draft resolution CA14 170373.

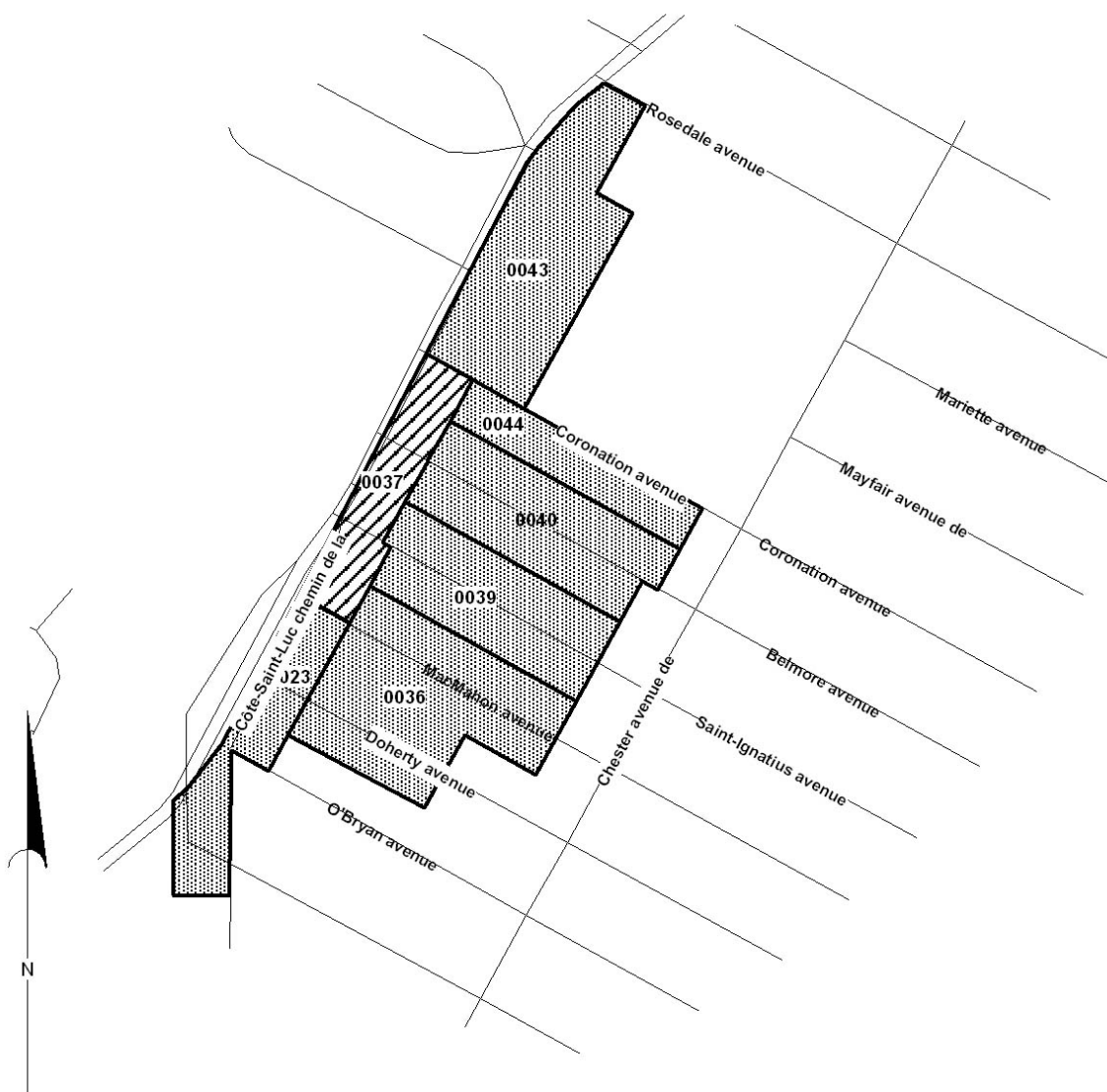
The purpose of this second draft resolution is to authorize, in addition to the uses authorized under the by-law, the “office” and “medical clinic” uses on the upper floors of the building located at 7070, chemin de la Côte-Saint-Luc.

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 (0037) and contiguous zones (0023, 0036, 0039, 0040, 0043 and 0044), to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

Only articles 2 and 3 of this second draft resolution are subject to the approval of qualified voters.

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 October 23, 2014 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 514 868-4561.

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 514 868-4561.

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 October 15, 2014.

La secrétaire d'arrondissement substitut,

Julie Faraldo-Boulet

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 lundi 6 octobre 2014

Résolution: CA14 170373

SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-80

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Russell Copeman

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-80 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).

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

40.13 1140415004

Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 10 octobre 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

GO ARCHITECTURE INC.
PROJET DE CONSTRUCTION DE LA CLINIQUE MÉDICALE 7070 CHEMIN DE LA CÔTE-ST-LUC

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

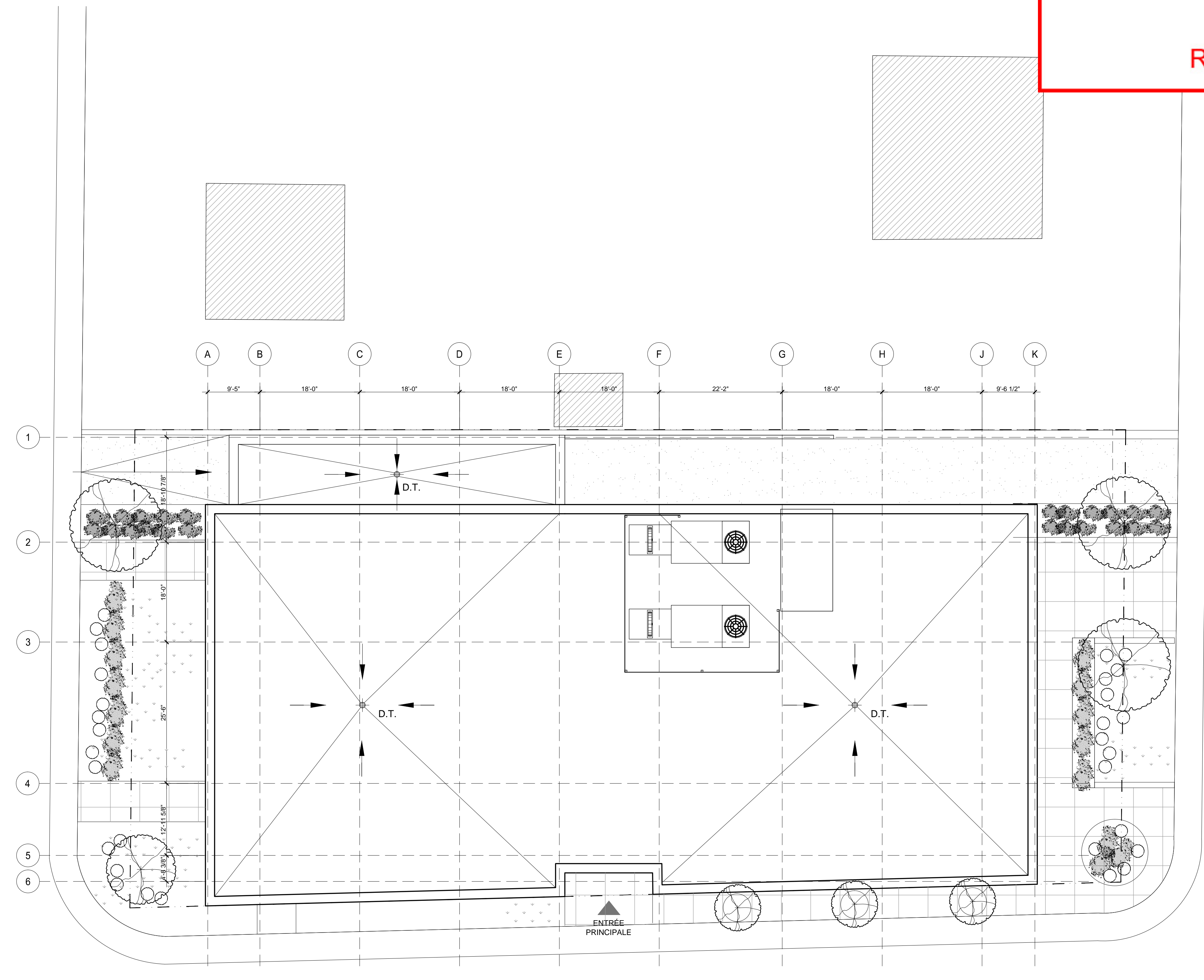
Arrondissement de Côte-des-Neiges -
 Notre-Dame-de-Grâce
 Direction de l'aménagement urbain et
 services aux entreprises
 Division de l'urbanisme

26 mai 2014

Reçu le



ces dessins ne doivent pas servir à la construction



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

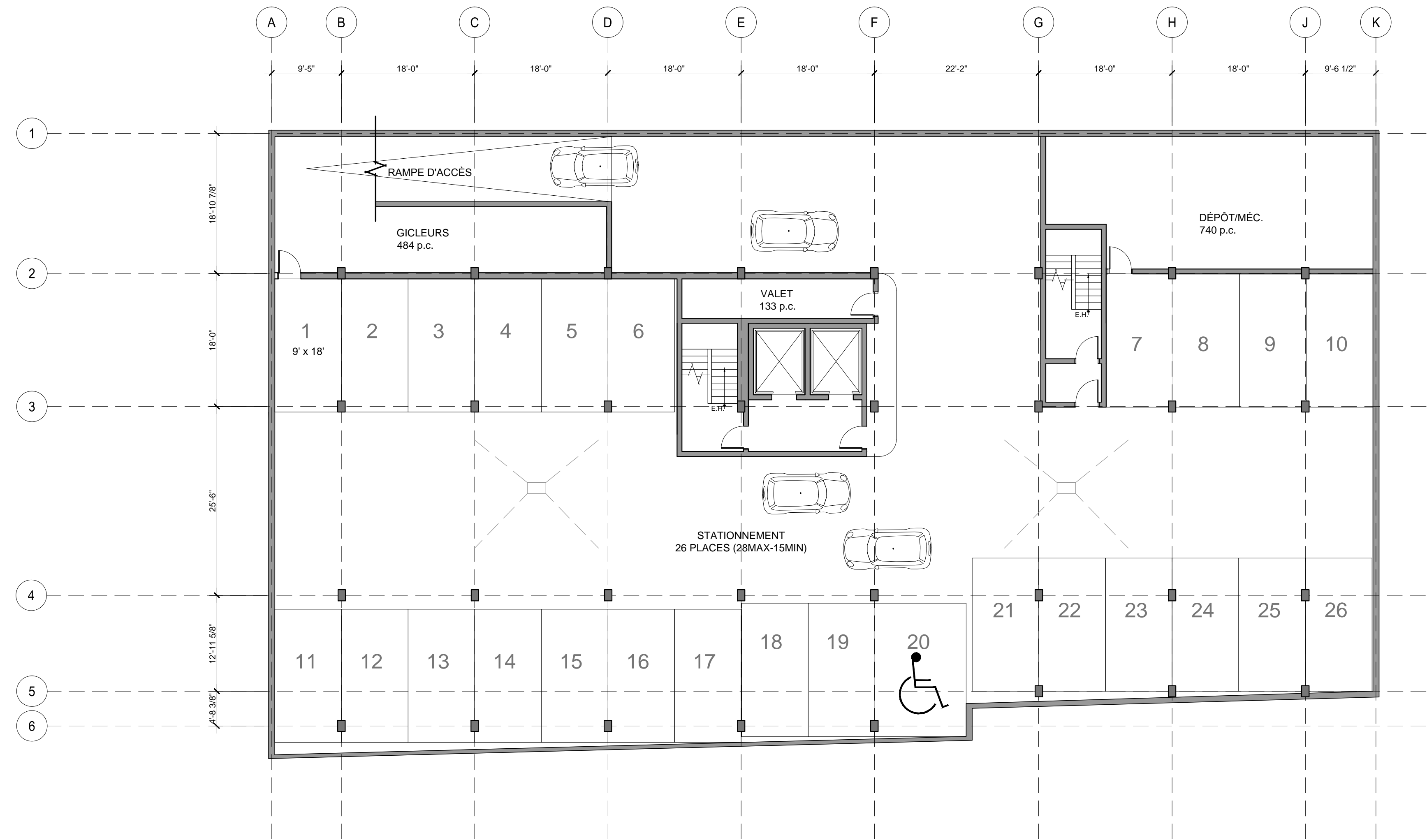
CLINIQUE MÉDICALE
 7070 CHEMIN DE LA
 CÔTE-ST-LUC

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



PLAN DU SOUS-SOL
 ÉCHELLE: 3/32"=1'-0"

1
 A-100

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

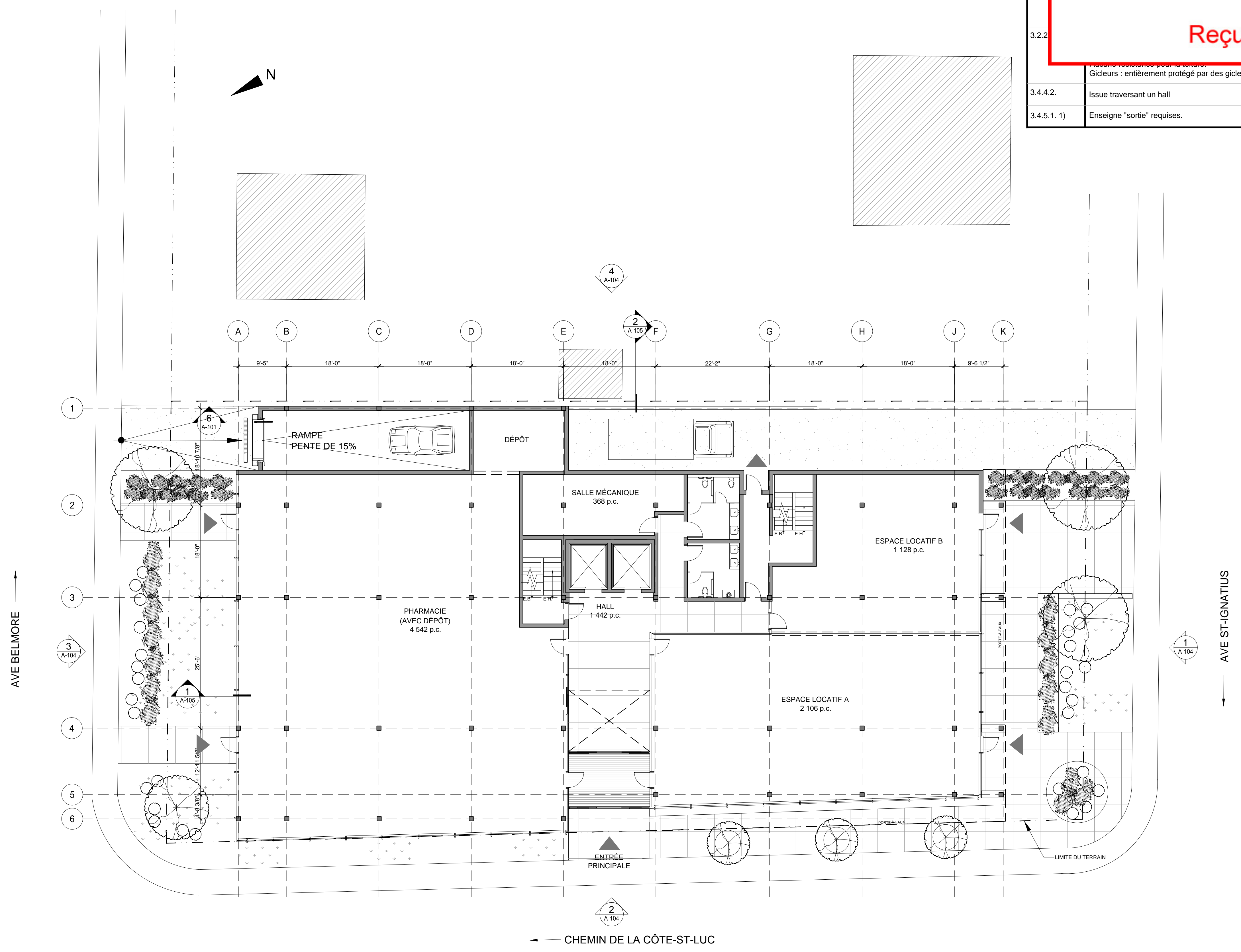
Arrondissement de Côte-des-Neiges -
 Notre-Dame-de-Grâce
 Direction de l'aménagement urbain et
 services aux entreprises
 Division de l'urbanisme

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



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
 ÉCHELLE: 3/32"=1'-0"

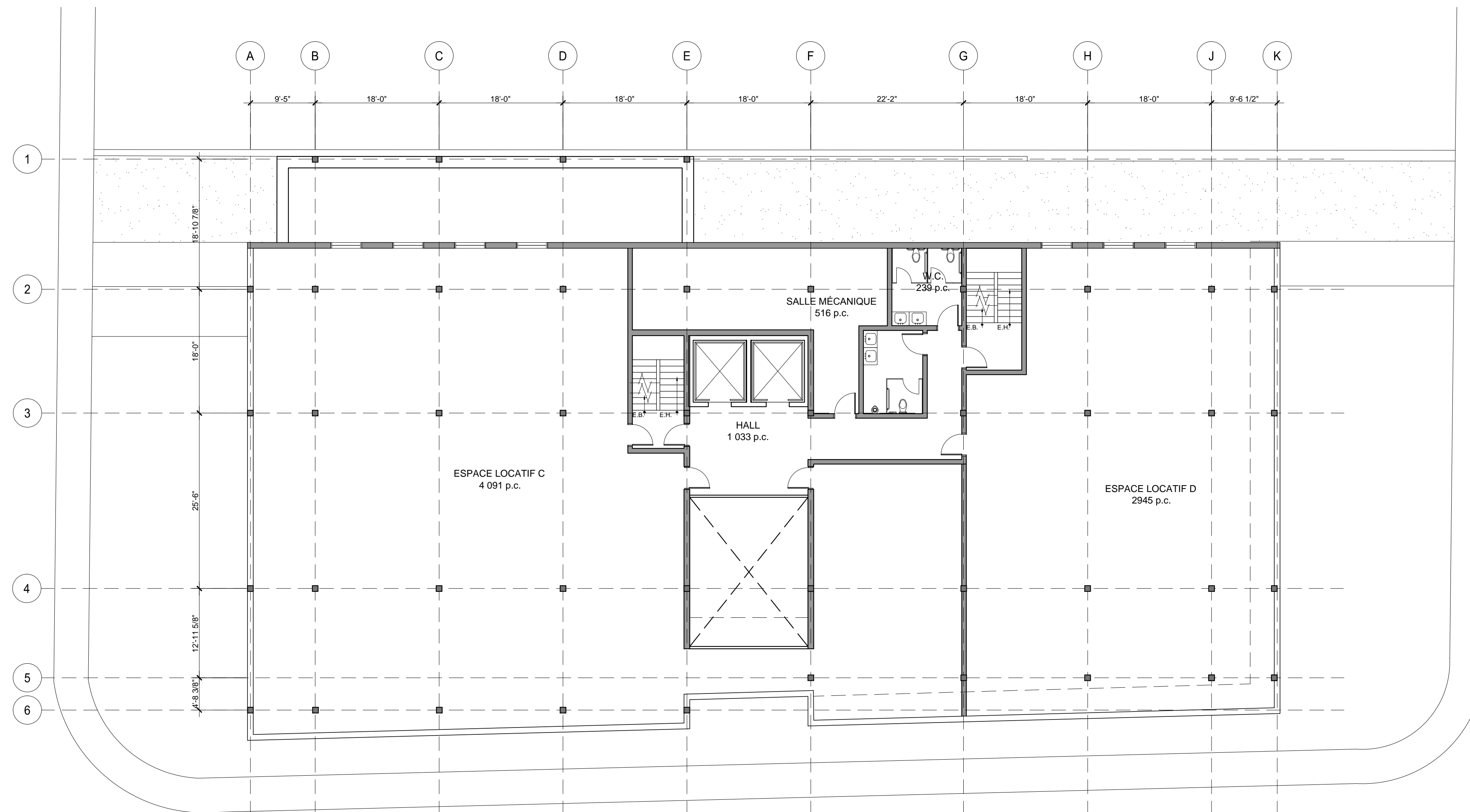
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

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

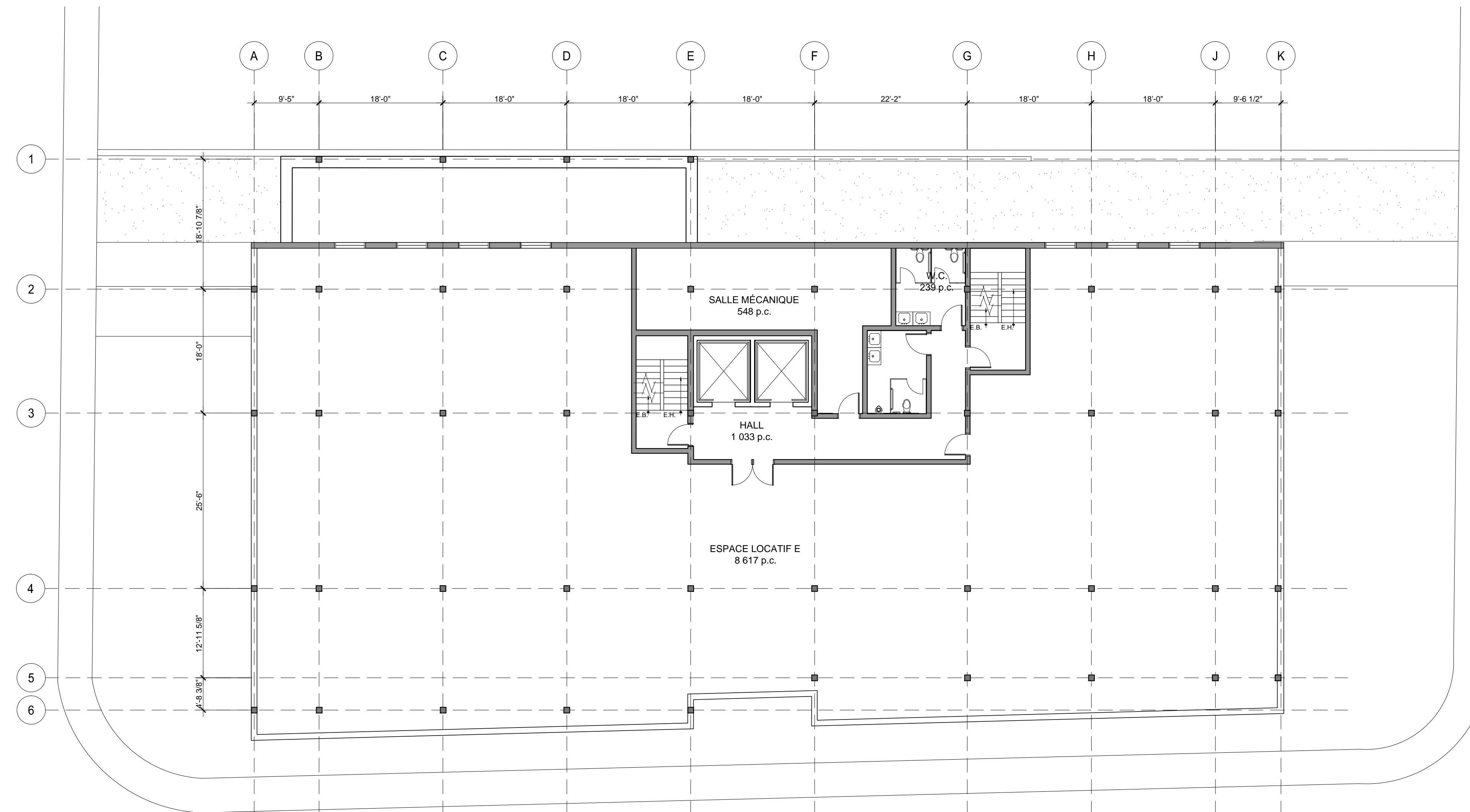
CLINIQUE MÉDICALE
 7070 CHEMIN DE LA
 CÔTE-ST-LUC

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

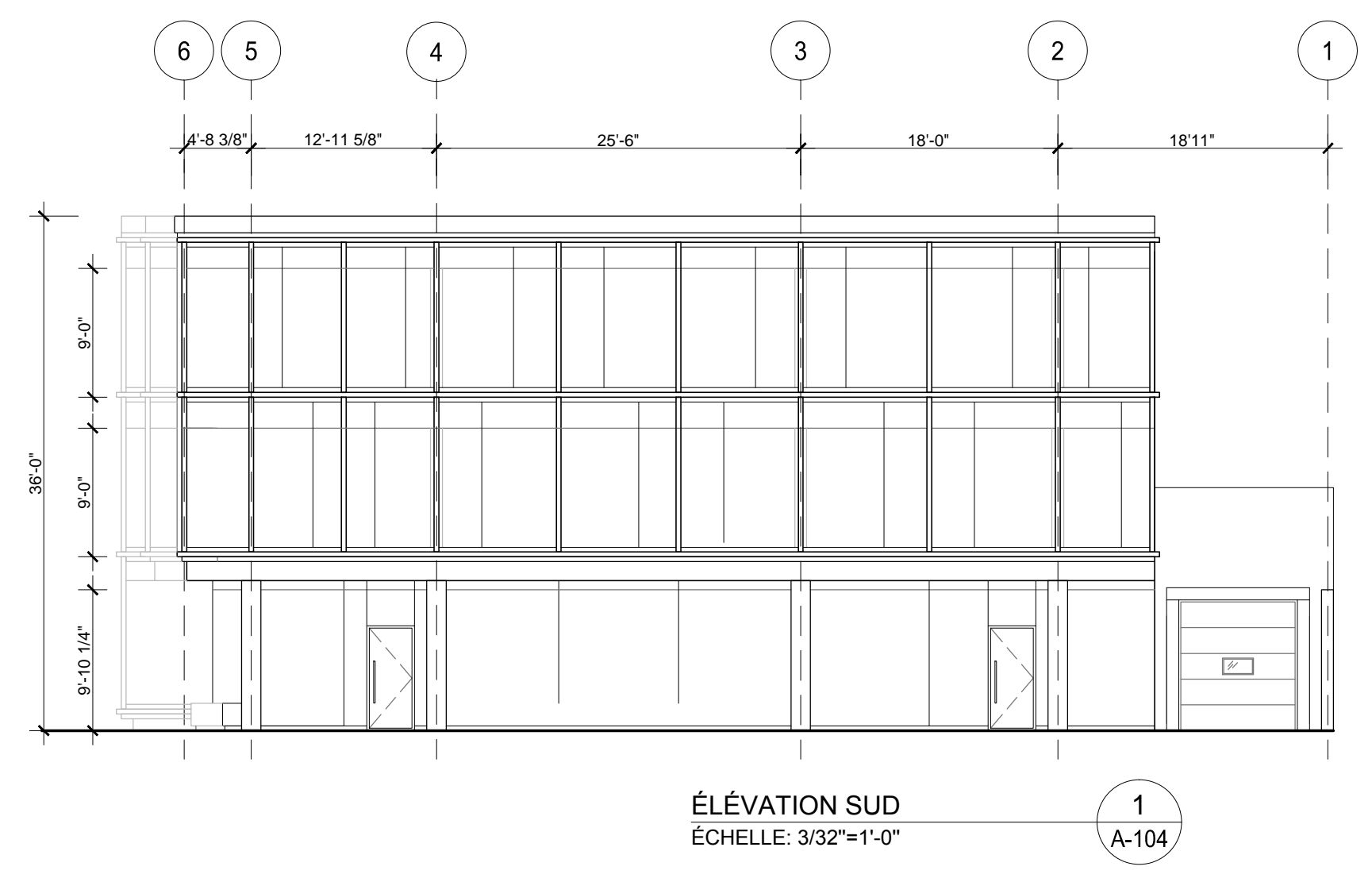
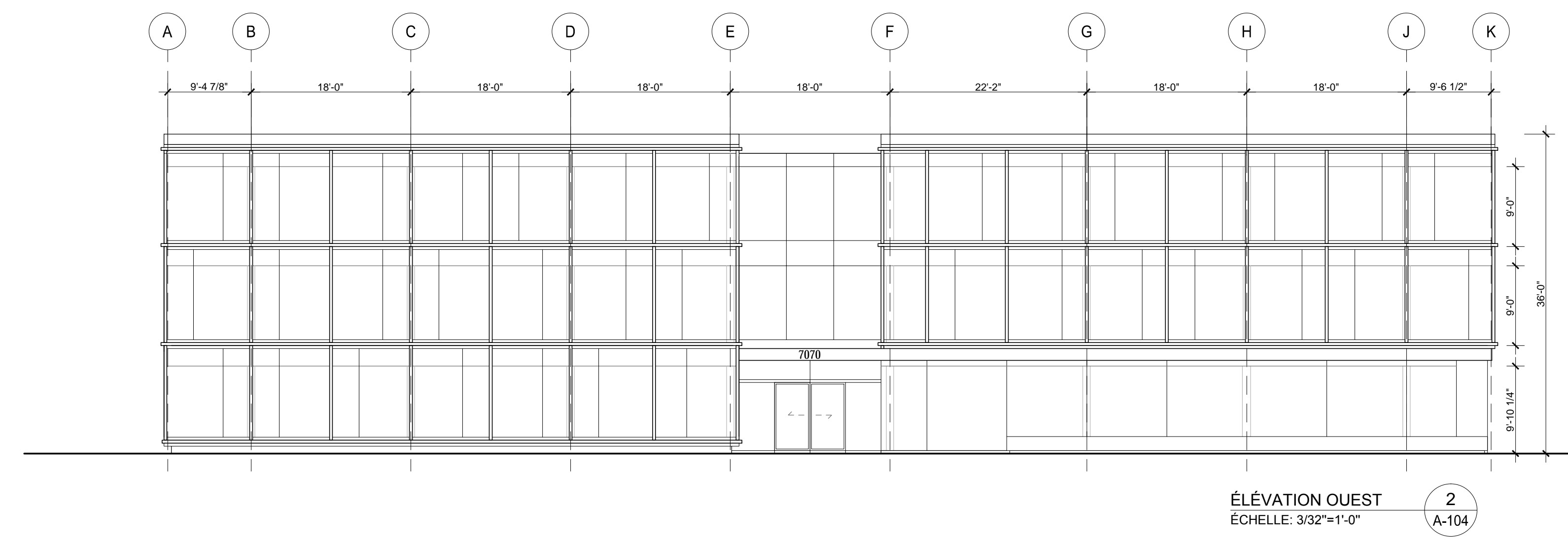
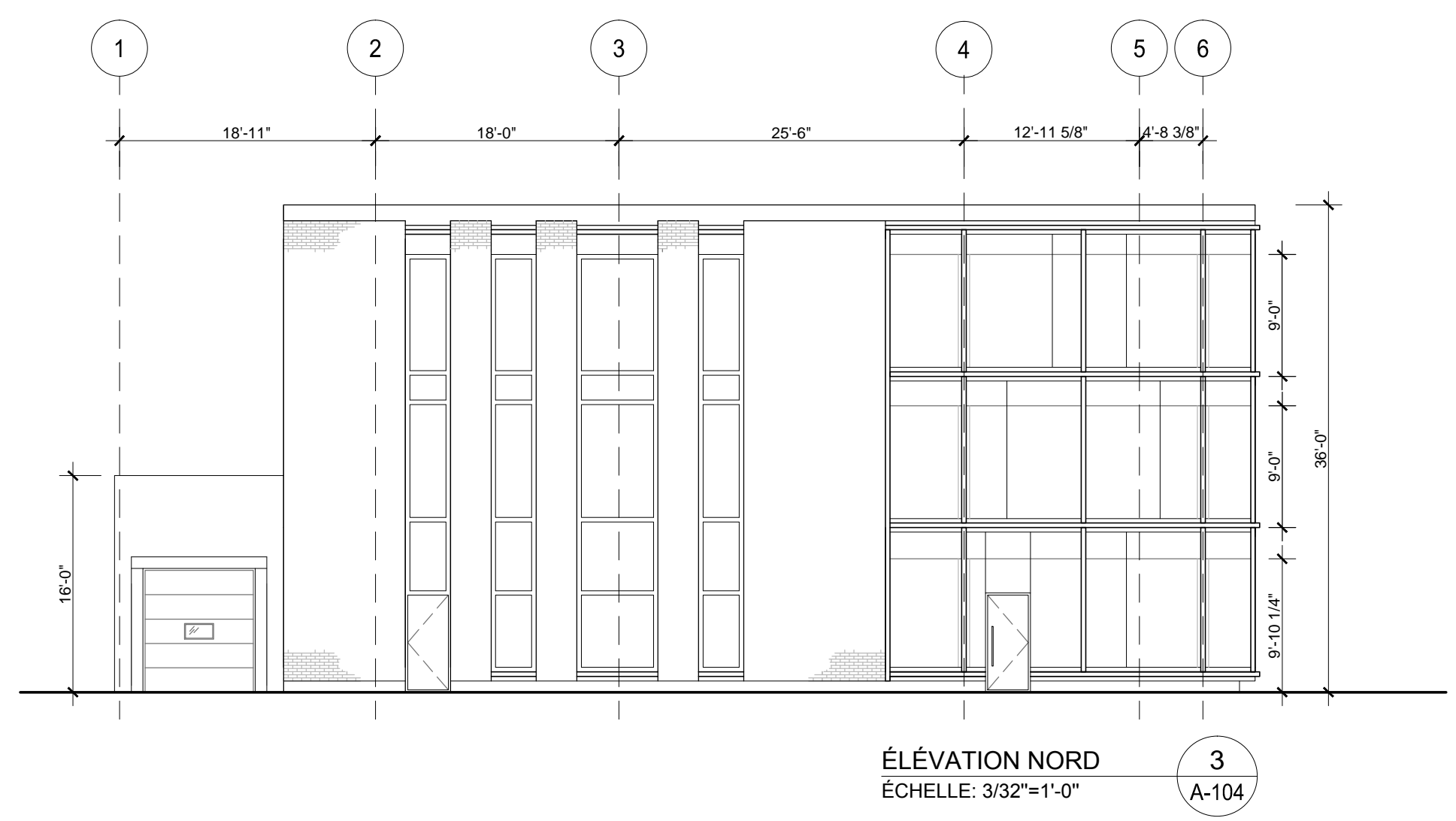
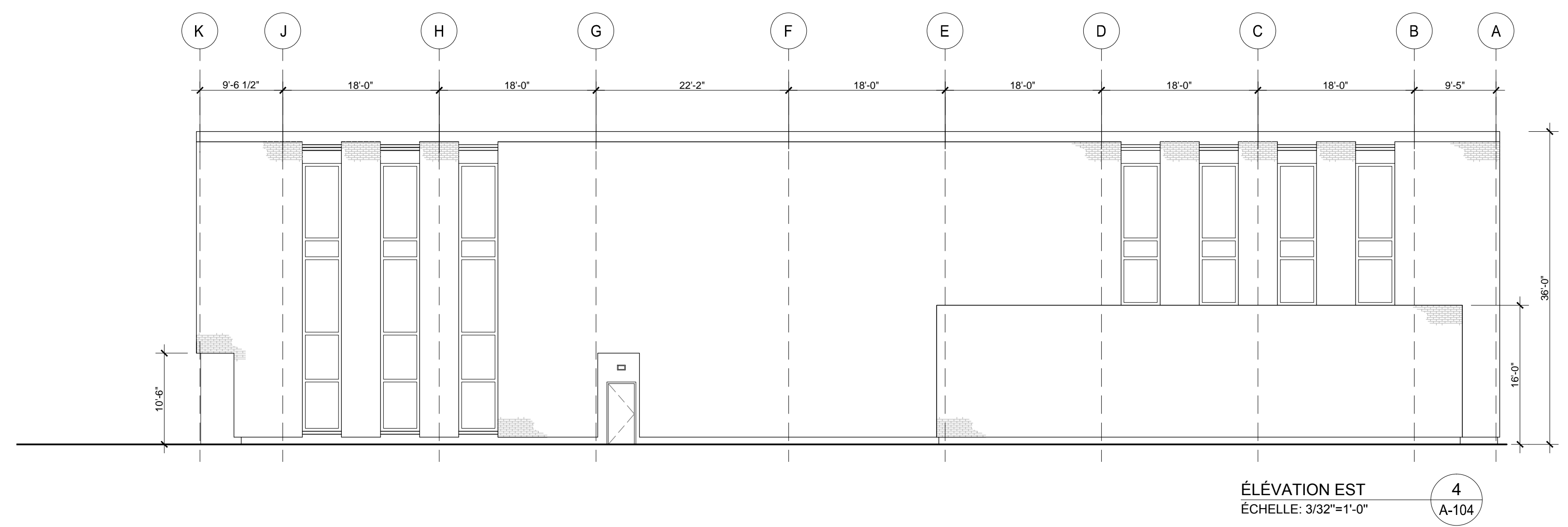
13 228
 date 2013.11.19
 échelle 3/32" = 1'-0"
 conception D.L.
 dessin A.D./C.B.

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

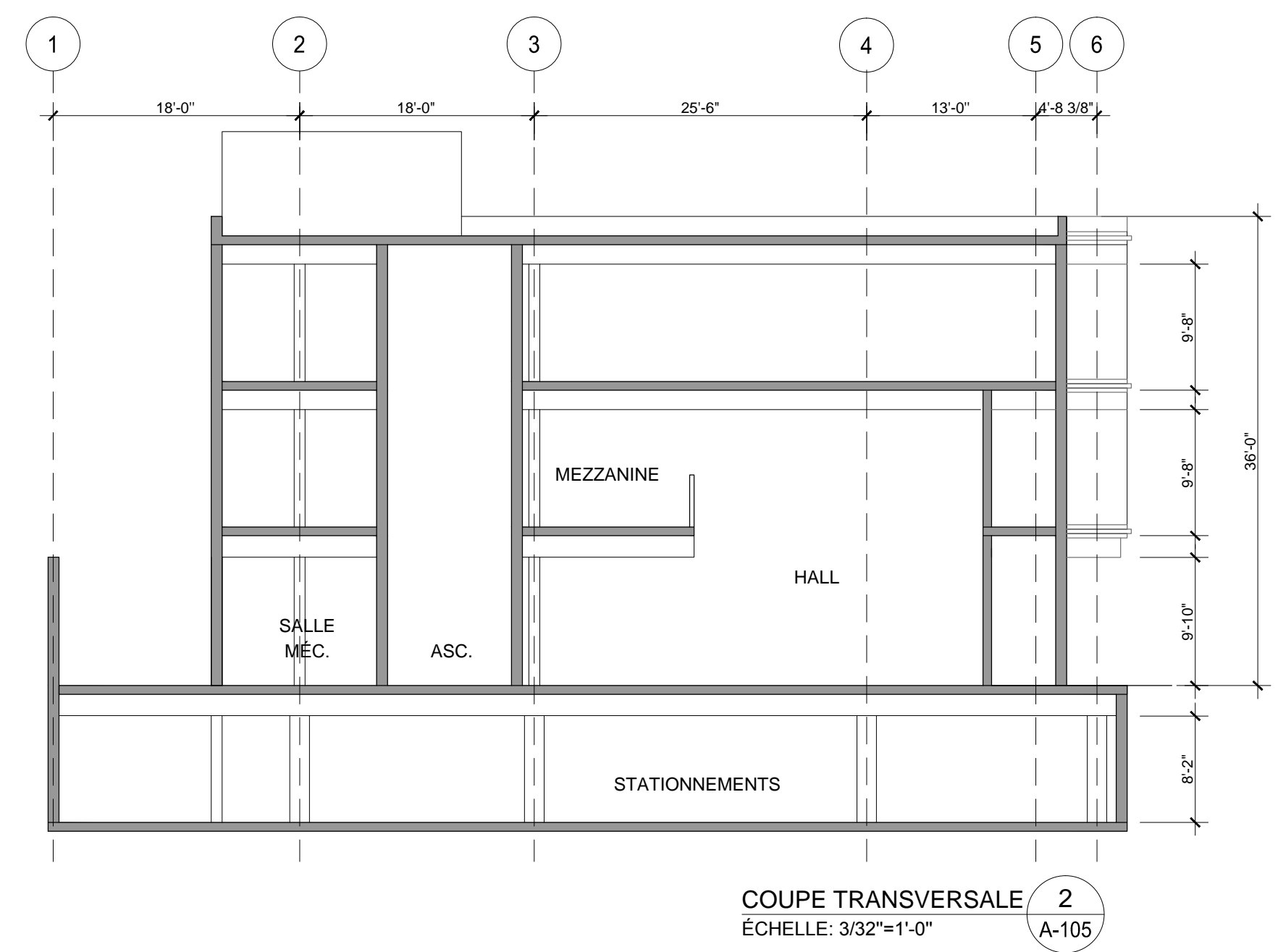
Arrondissement de Côte-des-Neiges -
 Notre-Dame-de-Grâce
 Direction de l'aménagement urbain et
 services aux entreprises
 Division de l'urbanisme

26 mai 2014

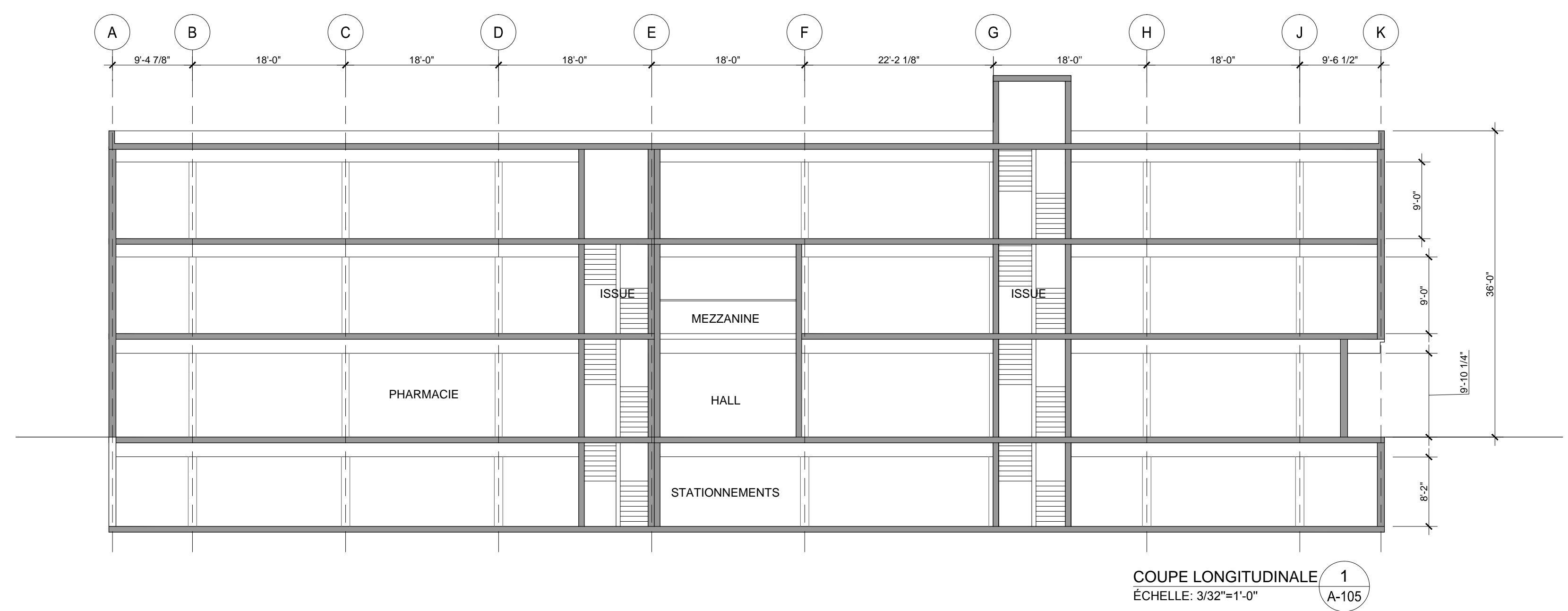
Reçu le



ces dessins ne doivent pas servir à la construction



COUPE TRANSVERSALE 2
 ÉCHELLE: 3/32"=1'-0"
 A-105



COUPE LONGITUDINALE 1
 ÉCHELLE: 3/32"=1'-0"
 A-105

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