

Public notice



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

concerning second draft resolution CA18 170047 approving the specific proposal PP-103 so as to authorize the demolition of the booth of the filling station and combine the properties at 5405 and 5431 chemin de la Côte-des-Neiges 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 February 5, 2018, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on February 12, 2018, the above-mentioned second draft resolution CA18 170047.

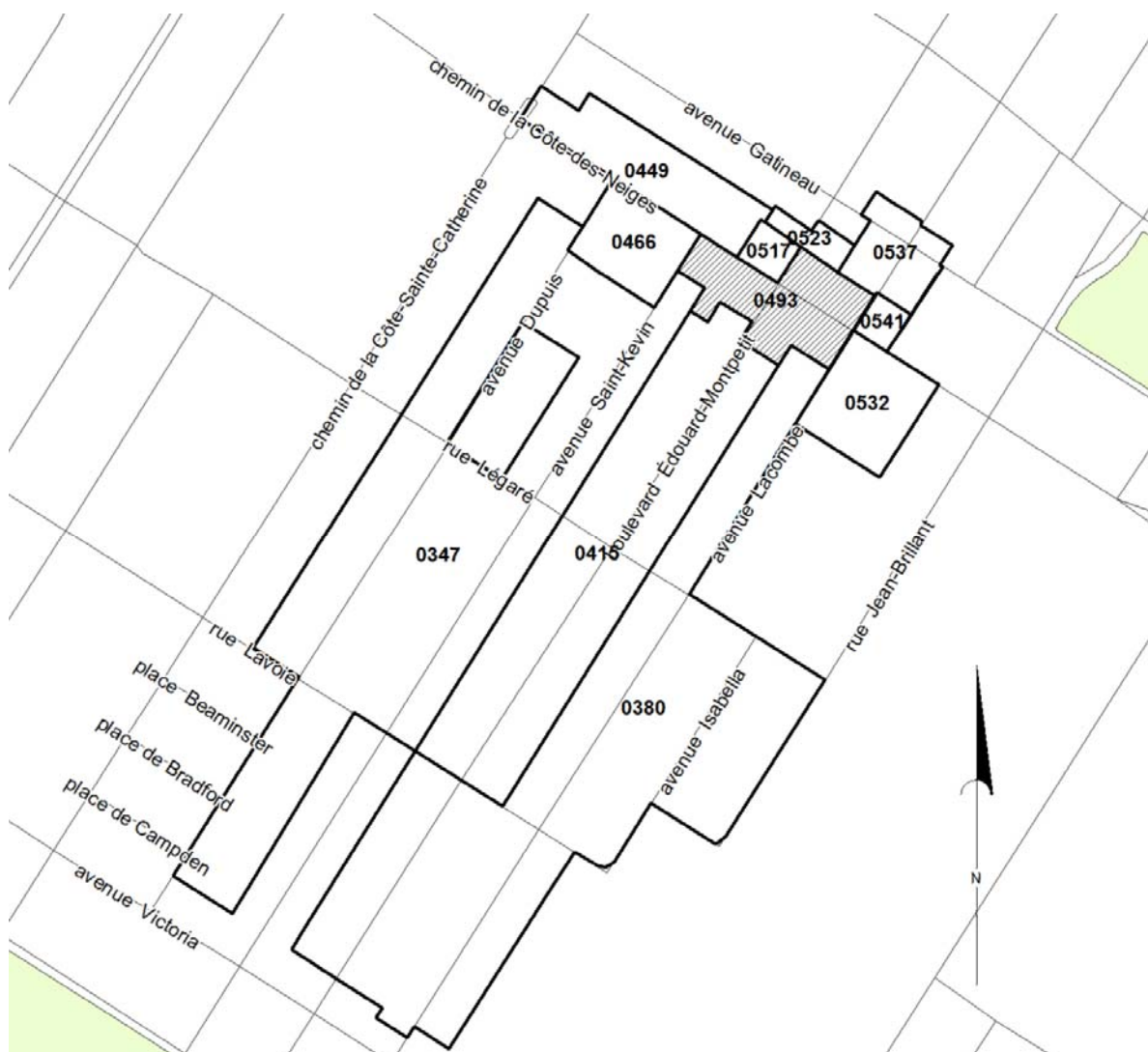
The purpose of this second draft resolution is make it possible to combine two commercial properties, one of which has a fuel sales outlet located less than 50 metres from a lot occupied by shared or institutional equipment, an entertainment facility or a hotel and a coverage ratio of 20%.

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 zones concerned (0493) and contiguous zones (0347, 0380, 0415, 0449, 0466, 0517, 0523, 0532, 0537 and 0541), to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

Articles subject to the approval of qualified voters are articles 2, 3, 10, 19 and 20 of the second draft resolution CA18 170047.

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 (the article) 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 March 1, 2018 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 February 21, 2018.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1173558049
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
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 la démolition du kiosque du poste d'essence et l'unification des propriétés situées au 5405 et 5431 chemin de la Côte-des-Neiges, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le requérant sollicite une autorisation auprès du conseil d'arrondissement afin d'unifier deux propriétés commerciales (dont l'une possède un point de vente de carburant), situées sur le chemin de la Côte-des-Neiges, afin d'opérer le tout comme un seul commerce.

Cette demande déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276) eu égard à certaines restrictions imposées pour l'usage carburant.

Le projet est cependant admissible à une évaluation, dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

N/A

Description

Le milieu environnant

Les propriétés visées par la présente demande se situent sur le chemin de la Côte-des-Neiges entre le boulevard Édouard Montpetit au nord et l'avenue Lacombe au sud, sur une artère mixte commerciale et résidentielle. On y note notamment la présence d'une église, d'une école, d'un hôpital et des commerces de proximité. La hauteur des bâtiments varie de 2 à 6 étages. Les propriétés sont également adjacentes à des secteurs d'habitation de faible densité à l'ouest et de forte densité à l'est.

Le secteur est desservi par le réseau de transport en commun de la STM (Société de transport de Montréal), particulièrement par la ligne d'autobus No. 165 et la station de métro Côte-des-Neiges.

Les bâtiments visés

Au 5405, chemin de la Côte-des-Neiges, on retrouve un bâtiment de 1 étage abritant un dépanneur Couche-Tard, construit en 1984. Cet usage existe, sur cette propriété, depuis au moins 1995.

Au 5431, chemin de la Côte-des-Neiges, on retrouve un kiosque de 1 étage, desservant la station

d'essence Esso, ainsi qu'une marquise pour les postes d'essence, construits en 1995. Cette propriété est opérée comme un point de vente de carburant depuis cette époque.

La valeur architecturale des bâtiments composant cet ensemble, est faible et ne revêt aucune valeur patrimoniale.

Le projet

Le projet vise à fusionner les deux comptes fonciers des compagnies ESSO et Couche-Tard, la démolition du kiosque ESSO et l'intégration des usages "carburant" et "épicerie" dans l'immeuble existant du Couche-Tard situé en tête d'îlot sur le chemin de la Côte-des-Neiges à l'intersection de l'avenue Lacombe.

Des travaux visant à bonifier l'apparence du bâtiment seront réalisés. Le projet vise également à modifier l'aménagement du site en éliminant deux entrées charretière (passant de 5 à 3) afin de rendre le site plus sécuritaire pour les piétons et favoriser l'accessibilité universelle. Ceci permettra également d'augmenter le couvert végétal du site, d'enrichir le milieu naturel et de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.

Finalement, le nombre d'enseignes sera réduit et les dimensions révisées à la baisse pour mieux s'intégrer à l'échelle de la rue.

Le projet particulier comprendra notamment des critères de PIIA pour encadrer les travaux de transformation et d'aménagement paysager et viendra limiter le nombre de postes d'essence autorisé sur le site. Des normes pour la gestion des déchets, l'installation d'une borne électrique sur le terrain seront également incluses dans le cadre réglementaire.

Dérogations au Règlement (01-276)

Le projet déroge aux éléments suivants :

- à l'usage carburant qui est à une distance inférieure à 50 m d'un usage de la catégorie E.4(1) et E.5(1) (École et l'Église Notre-Dame-des-Neiges);
- au taux d'implantation du bâtiment qui sera de 20 % alors qu'il devrait être situé entre 35 % et 85 %.

Comme la demande vise à unifier deux comptes fonciers et qu'une opération cadastrale n'est pas nécessaire pour cette procédure, des frais de parc ne sont pas exigés.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet une recommandation favorable au projet pour les raisons suivantes :

- le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- l'usage "carburant" est déjà exercé de plein droit et seules les transactions d'achat seraient déplacées vers le bâtiment du Couche-Tard;
- sur le site, les pompes seront légèrement déplacées et leur nombre, soit 4 pompes, ne pourra être augmenté;
- le bâtiment existant du Couche-Tard, suite à la démolition du kiosque Esso, conserverait la même implantation, volumétrie et densité, seule l'apparence du bâtiment serait bonifiée par une fenestration supplémentaire et une coloration plus sobre du parement extérieur, s'intégrant davantage au contexte de la rue;
- les espaces extérieurs seraient mis en valeur par la diminution du nombre d'entrées charretières (3 au lieu de 5), engendrant ainsi l'augmentation de la superficie d'espaces verts et la plantation d'arbres (5% à 20%);
- la diminution du nombre d'entrées charretières favorise la sécurité des piétons.

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes :

- le projet devra être revu en vertu du titre VIII;
- le format de l'enseigne sur socle devra être revu à la baisse;
- un plan d'aménagement paysager détaillé devra être fourni par le requérant.

Le projet a également été soumis au comité consultatif d'urbanisme qui a émis une recommandation favorable accompagnée des conditions suivantes :

- trouver un moyen pour s'assurer que le droit acquis de vendre l'essence ne se transfère pas sur le lot reconstitué nonobstant le propriétaire;
- ajouter une borne de recharge électrique;
- vérifier l'atteinte de l'accessibilité universelle des aménagements du site, par exemple, la présence d'un parcours pour personnes à mobilité réduite;
- fournir un plan de gestion des ordures qui précise, notamment, le trajet des véhicules à ordures sur le site et le type de conteneur utilisés, leur implantation sur le site et l'horaire des cueillettes;
- vérifier si des frais de parc sont liés à ce projet;
- revoir la localisation de l'enseigne sur le chemin de la Côte-des-Neiges et réduire sa superficie;
- soumettre un plan d'aménagement paysager détaillé pour l'étude en PIIA.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

24 janvier 2018: Publication d'un avis dans les journaux et affiche sur le bâtiment pour annoncer l'assemblée publique de consultation;

6 février 2018: Assemblée publique de consultation;

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

15 janvier 2018: Adoption du projet résolution par le CA;

24 janvier 2018: Publication d'un avis dans les journaux et affiche sur le bâtiment pour annoncer l'assemblée publique de consultation;

Février 2018: Assemblée publique de consultation;

12 février 2018: Adoption du second projet de résolution par le CA

12 mars 2018: Adoption de la résolution autorisant le PPCMOI par le CA

Avril 2018: Certificat de conformité.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU / Favorable

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier Dino CREDICO Conseiller en aménagement Tél. : 514 868-4463 Télécop. :	Endossé par: Lucie BÉDARD_URB directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en arrondissement Tél. : 514-872-2345 Télécop. : Date d'endossement : 2017-12-19 16:34:24
---	---

Approbation du Directeur de direction Tél. : Approuvé le :	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier :1173558049

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

Séance ordinaire du lundi 12 février 2018

Résolution: CA18 170047

SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-103

ATTENDU QUE le texte de la présente résolution a été remplacé par le texte proposé par la Direction des affaires juridiques (DAJ) pour mieux encadrer les travaux proposés;

ATTENDU QUE les modifications aux articles 3 et 21 ont été présentées lors de l'assemblée publique de consultation qui a eu lieu le 5 février 2018;

ATTENDU QUE les modifications reprennent essentiellement le même texte que le premier projet de résolution;

ATTENDU QUE l'intervention de la Direction des affaires juridiques (DAJ) vise à faciliter la compréhension du texte et assure sa portée légale.

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter avec modification, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-103 visant à permettre l'usage « carburant » pour la propriété issue de l'unification des propriétés situées aux 5405 et 5431, chemin de la Côte-des-Neiges.

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire tel qu'il est illustré sur le plan de l'annexe A.

CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment situé au 5431, chemin de la Côte-des-Neiges ainsi que l'occupation du terrain et du bâtiment aux fins de l'usage « carburant » sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À cette fin, il est notamment permis de déroger à l'article 40, au paragraphe 1° de l'article 228 et aux articles 434, 441 et 442 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.

CHAPITRE III CONDITIONS

SECTION I CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION

4. La démolition du bâtiment situé au 5431, chemin de la Côte-des-Neiges est autorisée. La démolition du bâtiment n'entraîne pas l'obligation de démolir la marquise et les postes d'essence.

5. La demande de certificat d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction visant la transformation du bâtiment et l'aménagement du terrain ainsi que la demande de certificat d'occupation pour l'usage « carburant ».

6. Les travaux de démolition doivent débuter dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

7. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition doit être déposé.

8. Dans les 6 mois suivant la fin des travaux de démolition, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et, aux endroits illustrés sur le plan P-3 de l'annexe B, gazonné.

9. Une garantie bancaire de 100 000 \$ doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition afin d'assurer le respect de la condition de l'article 8. La garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à ce que l'aménagement paysager soit complété.

SECTION II TAUX D'IMPLANTATION

10. Le taux d'implantation minimal est de 20 %.

SECTION III AFFICHAGE

11. Une seule enseigne au sol d'une hauteur maximale de 5,5 m est autorisée.

12. La superficie maximale d'enseigne est de :

- 1° 7 m² sur le bâtiment;
- 2° 8 m² pour une enseigne au sol.

13. Une enseigne éclairée artificiellement par translucidité grâce à une source de lumière placée à l'intérieur de l'enseigne et à une paroi translucide n'est pas autorisée, sauf si elle est formée de lettres détachées ou de symboles graphiques. L'utilisation du tube néon est interdite.

14. Lorsqu'une enseigne comporte un dispositif d'éclairage, l'éclairage doit être orienté vers le bas et la dispersion lumineuse doit se limiter à la surface de l'enseigne.

SECTION IV AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS

15. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés.

16. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

17. Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ou d'étagère extérieure ne doit être visible d'une voie ou d'un espace public.

SECTION V AUTRES CONDITIONS

18. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan de gestion des déchets comprenant les éléments suivants :

- 1° la quantité hebdomadaire de matières résiduelles produites;
- 2° les méthodes utilisées pour la gestion des matières résiduelles (déchets, recyclage, compostage);
- 3° les espaces intérieurs qui sont destinés à trier et entreposer les matières résiduelles (ex. : conteneurs, bacs, salle réfrigérée, salle ventilée, compacteurs, etc.);
- 4° les espaces extérieurs utilisés le jour de la collecte et la méthode utilisée pour le déplacement des matières résiduelles (entrée et sortie du bâtiment);
- 5° la méthode d'entretien de ces espaces extérieurs;
- 6° la méthode de collecte privée ou publique;
- 7° s'il y a lieu, la circulation des véhicules de collecte sur le terrain et la fréquence des collectes.

19. Au moins une borne de recharge électrique doit être aménagée.

20. Un maximum de quatre pompes à essence est autorisé. Les pompes à essence sont autorisées uniquement à l'emplacement identifié sur les plans de l'annexe B.

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

21. Toute demande de permis de construction visant la transformation du bâtiment et l'aménagement du terrain ainsi que toute demande de permis d'enseigne sont assujetties à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), selon les critères qui y sont prévus et les objectifs et critères additionnels suivants :

Objectifs

- 1° assurer l'intégration des travaux de transformation ou des nouvelles constructions à l'environnement existant;
- 2° accroître la présence de la végétation sur le site;
- 3° créer des espaces à l'échelle humaine.

Critères

- 1° l'aménagement paysager doit être conçu de façon à limiter les surfaces minéralisées et maximiser la couverture végétale;
 - 2° une enseigne ne doit pas porter atteinte à l'intégrité physique d'une construction ou du terrain;
 - 3° l'impact visuel d'une enseigne ne doit pas dominer ou porter un quelconque ombrage à une caractéristique architecturale, paysagère ou naturelle de son environnement;
 - 4° le traitement, la localisation et les dimensions de l'enseigne doivent s'harmoniser avec l'architecture de la construction et du paysage et contribuer à leur mise en valeur;
 - 5° l'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique et le traitement architectural d'une construction ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans de l'annexe B.
-

ANNEXE A

Territoire d'application

ANNEXE B

Plans P-1 à P-7

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.09 1173558049

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 13 février 2018

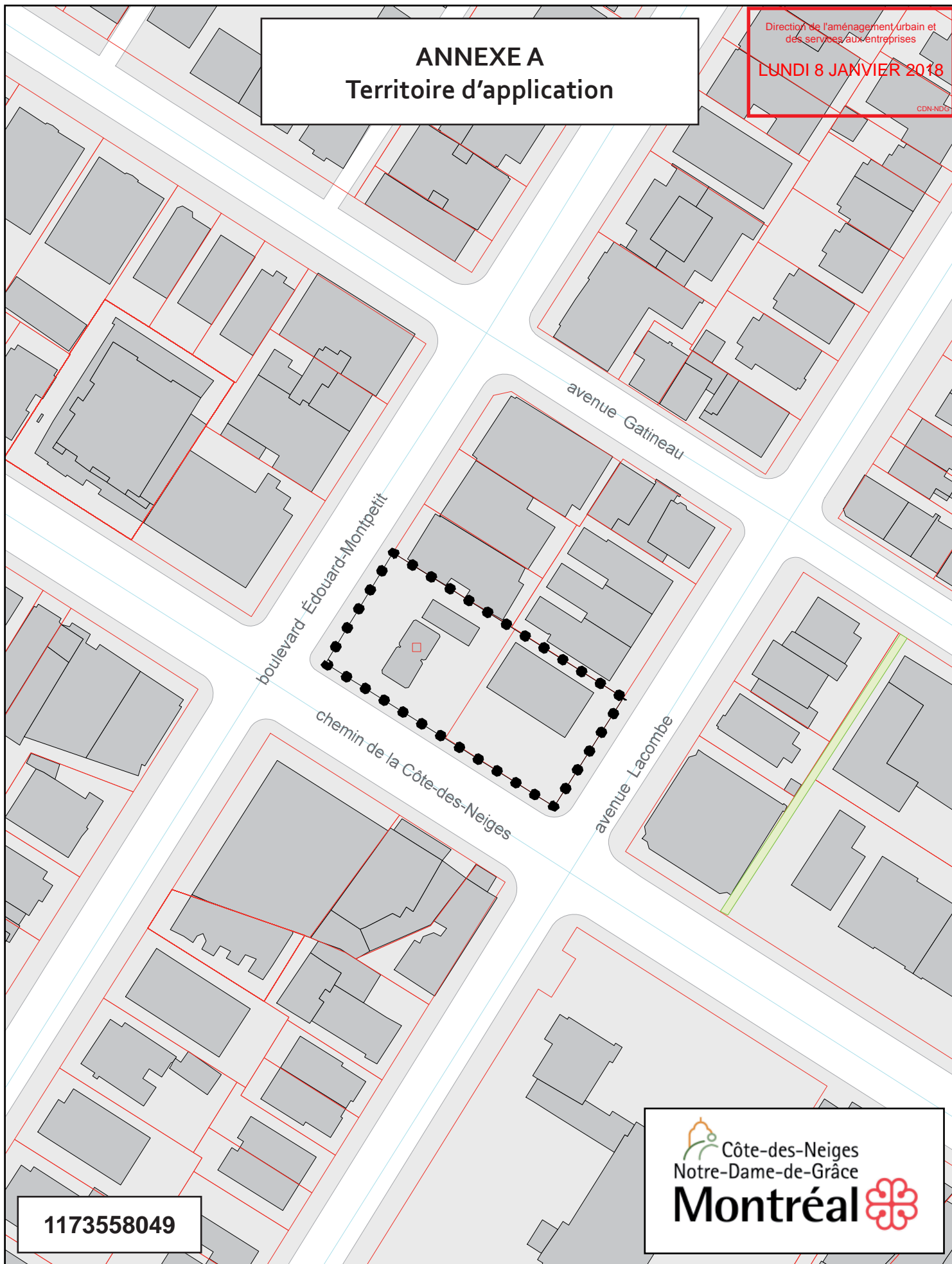
ANNEXE A

Territoire d'application

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

LUNDI 8 JANVIER 2018

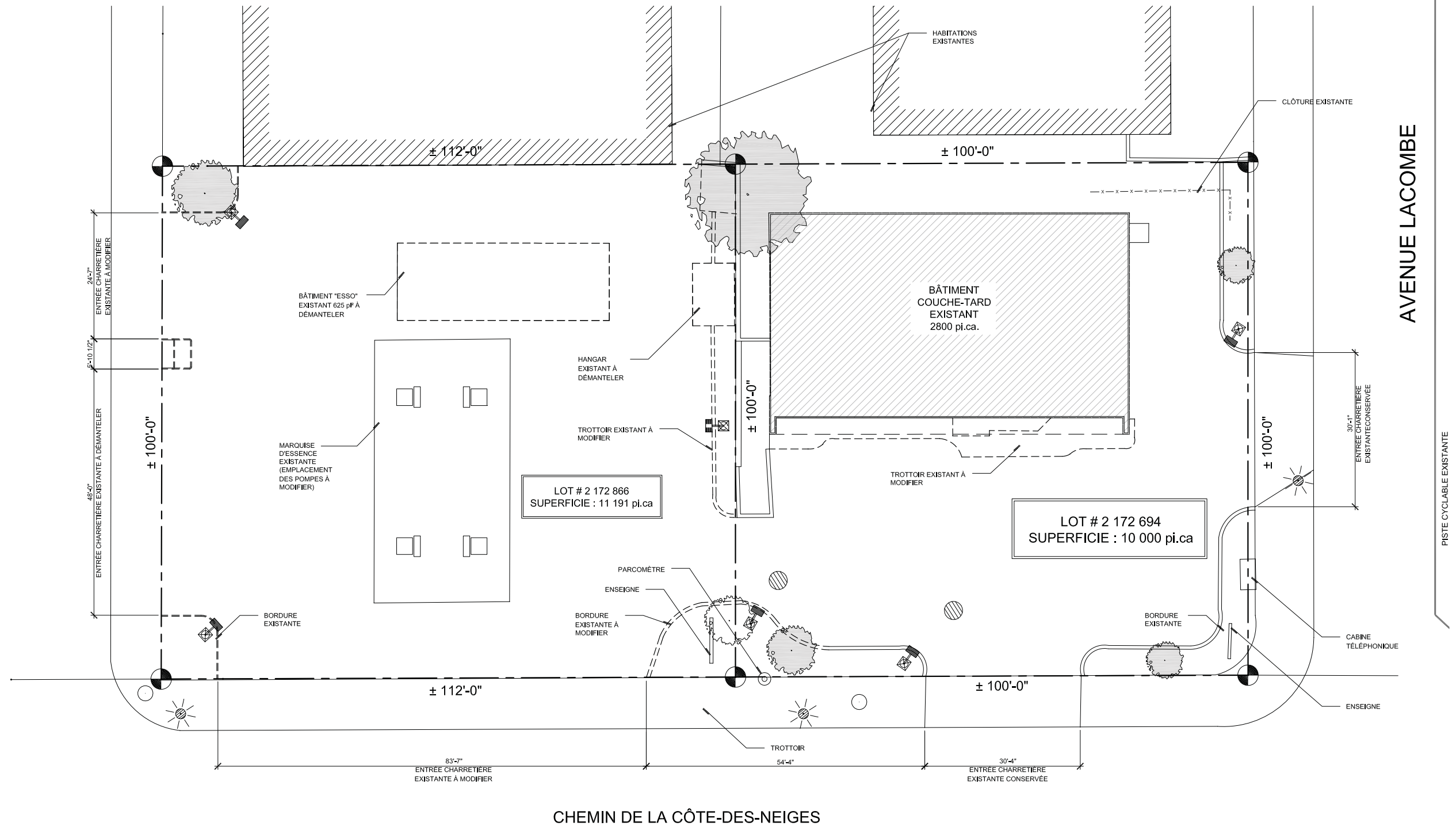
CDN/NDG



1173558049

BOULEVARD EDOUARD-MONTPETIT

AVENUE LACOMBE



CONDITIONS EXISTANTES

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises
LUNDI 8 JANVIER 2018
CDN-NDG



COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES, QUÉBEC
IMPLANTATION - EXISTANT

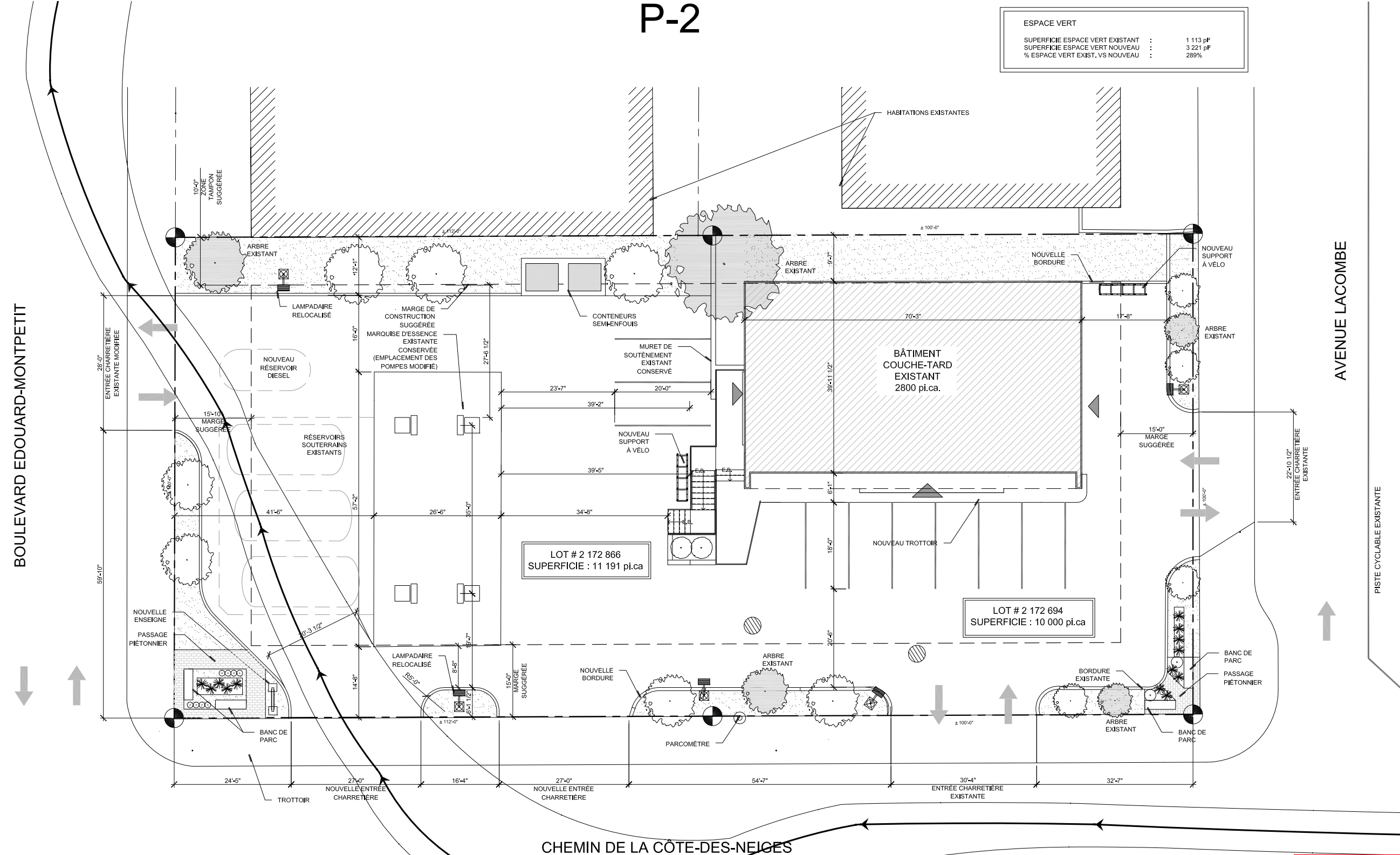
PRÉSENTATION POUR INFORMATION

LUC M. ALLARD
architecte

DATE : 29 MARS 2017
NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067

4040, Saint-Martin Ouest
Laval, Québec, H7T 1B9
tél.: 450.687.3330
fax.: 450.687.3313
courriel: info@lmaa.ca

ESPACE VERT	
SUPERFICIE ESPACE VERT EXISTANT :	1 113 pF
SUPERFICIE ESPACE VERT NOUVEAU :	3 221 pF
% ESPACE VERT EXIST. VS NOUVEAU :	289%



Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
LUNDI 8 JANVIER 2018
 CDN-NDG



COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES, QUÉBEC
 IMPLANTATION - PROPOSÉ

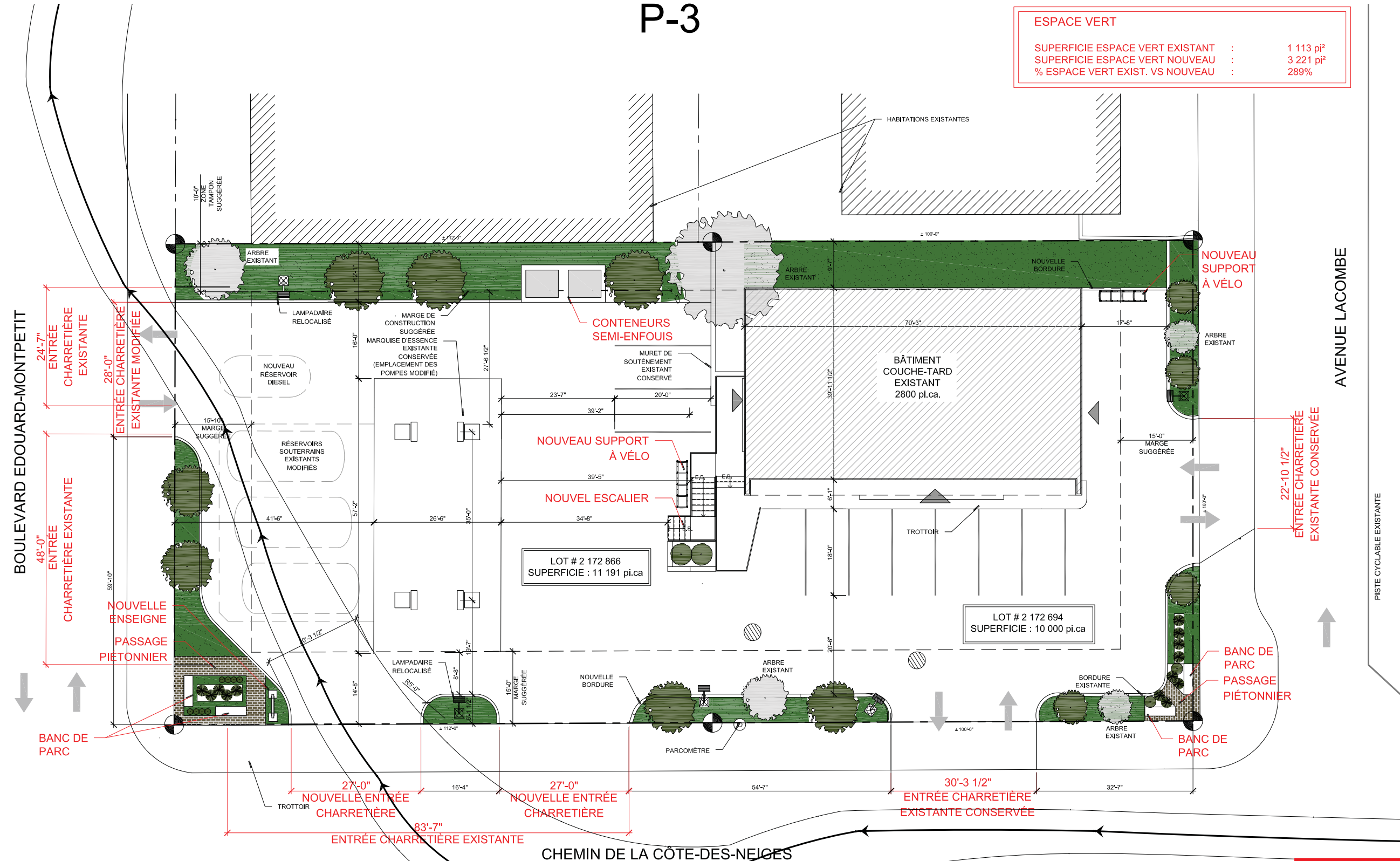
PRÉSENTATION POUR INFORMATION

LUC M. ALLARD
 architecte

DATE : 29 MARS 2017
 NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067

4040, Saint-Martin Ouest
 Laval, Québec, H7T 1B9
 tél.: 450.687.3330
 fax.: 450.687.3313
 courriel: info@lmaa.ca

ESPACE VERT	
SUPERFICIE ESPACE VERT EXISTANT	: 1 113 pi ²
SUPERFICIE ESPACE VERT NOUVEAU	: 3 221 pi ²
% ESPACE VERT EXIST. VS NOUVEAU	: 289%



Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
LUNDI 8 JANVIER 2018
 CDN-NDG



COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES, QUÉBEC
 IMPLANTATION - COMPARATIF

PRÉSENTATION POUR INFORMATION

LUC M. ALLARD
 architecte

DATE : 29 MARS 2017
 NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067

4040, Saint-Martin Ouest
 Laval, Québec, H7T 1B9
 tél.: 450.687.3330
 fax.: 450.687.3313
 courriel: info@lmaa.ca



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises
LUNDI 8 JANVIER 2016
CONCOURS



COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES , QUÉBEC
PERSPECTIVE 2

PRÉSENTATION POUR INFORMATION

LUC M. ALLARD
architecte

4040, Saint-Martin Ouest
Laval, Québec, H7T 1B9
DATE : 29 MARS 2017
NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067
tél.: 450.687.3330
fax.: 450.687.3313
courriel: info@lmaa.ca



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises
LUNDI 8 JANVIER 2018
CDN-NDG



COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES , QUÉBEC
PERSPECTIVE 3

PRÉSENTATION POUR INFORMATION

LUC M. ALLARD
architecte

4040, Saint-Martin Ouest
Laval, Québec, H7T 1B9
DATE : 29 MARS 2017
NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067
tél.: 450.687.3330
fax.: 450.687.3313
courriel: info@lmaa.ca



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises
LUNDI 8 JANVIER 2018
CDN-NDG



COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES , QUÉBEC
PERSPECTIVE 4

PRÉSENTATION POUR INFORMATION

LUC M. ALLARD
architecte

DATE : 29 MARS 2017
NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067

4040, Saint-Martin Ouest
Laval, Québec, H7T 1B9
tél.: 450.687.3330
fax.: 450.687.3313
courriel: info@lmaa.ca



PROPOSÉ



COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES , QUÉBEC
PERSPECTIVE 5

PRÉSENTATION POUR INFORMATION

LUC M. ALLARD
architecte

4040, Saint-Martin Ouest
Laval, Québec, H7T 1B9
DATE : 29 MARS 2017
NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067
tél.: 450.687.3330
fax.: 450.687.3313
courriel: info@lmaa.ca