

Public notice



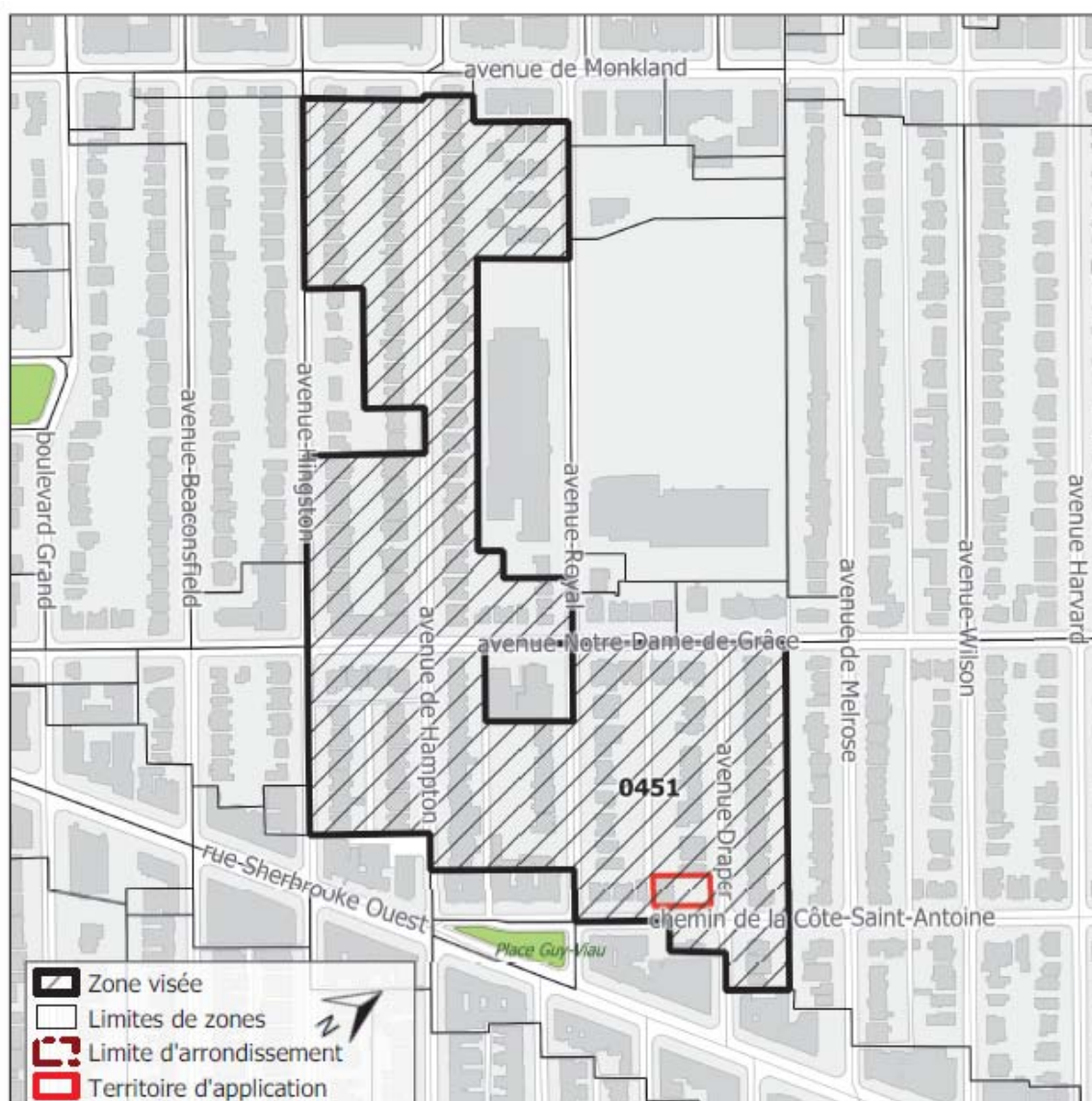
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA19 170271 approving specific proposal PP-114, to authorize the conversion of the building at 5867 chemin de la Côte-Saint-Antoine into 4 housing units and the construction, on the same site, of 3 new housing units, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)* – File No. 1193558055

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA19 170271 approving the above specific proposal PP-114, at the regular meeting of the Borough Council held on October 7, 2019, there will be a public consultation meeting on **November 13, 2019, at 7 p.m.**, at 5160 boulevard Décarie, 4th floor, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development (CQLR, c. A-19.1)*.

THAT the purpose of this draft resolution is to allow the conversion of the existing building, currently for community use, into 4 housing units, and to allow the construction of 3 new housing units next to the buildings on avenue Draper.

THAT this specific proposal concerns zone 0451, 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 some provisions of this draft resolution are subject to approval by way of 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 October 9, 2019.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du lundi 7 octobre 2019

Résolution: CA19 170271

PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-114

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial le requérant s'engage à verser à l'arrondissement une contribution financière au montant de 40 282.00\$ pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite bancaire, au plus tard 10 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-114 visant à autoriser la transformation du bâtiment situé au 5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine en quatre unités résidentielles et la construction, sur le même site, de trois nouvelles unités résidentielles en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 606 462 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation du bâtiment existant et la construction d'un volume de 2 étages sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 9°, 22°, 40°, 45.1°, 49°, 52 à 65, 81°, 88.4°, 123° et 336 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 **USAGES**

4. L'usage H.4 est autorisé.

SECTION II **CADRE BÂTI**

5. La hauteur maximale du volume A identifié au « Territoire d'application » est de 11 mètres, y compris les mezzanines.
6. Les mezzanines sont autorisées seulement sur le volume A.
7. L'implantation du volume B doit être conforme au plan de l'Annexe B.

SECTION III **STATIONNEMENT**

8. Un maximum de sept (7) unités de stationnement est autorisé.
9. Les unités de stationnement pour vélos ne peuvent être situées dans une cour avant.

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

10. Aux fins de la délivrance des permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'alignement de construction, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, 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), les objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° assurer le maintien des qualités architecturales du bâtiment existant, tout en favorisant une composition architecturale de l'ensemble des volumes résolument contemporaine;
- 2° favoriser l'intégration optimale du seuil entre le domaine privé et le domaine public.

11. La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés à l'annexe C de la présente résolution.

SOUS-SECTION I **ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT**

12. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :
 - 1° les caractéristiques architecturales du volume A (bâtiment existant) (composition des élévations, type et formes des ouvertures d'origine, appareillage de brique, etc.) doivent être conservées, restaurées et mises en valeur;
 - 2° les caractéristiques architecturales du volume B doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;
 - 3° les caractéristiques volumétriques et architecturales du volume B (alignements, rythme des ouvertures, traitement des saillies, matériaux, etc.) doivent s'apparenter à celles présentées à l'annexe C.

SOUS-SECTION II

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

13. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :
- 1° les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager composé de végétaux. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
 - 2° le verdissement du terrain, et particulièrement de la cour avant, doit être maximisé en tenant compte de la plantation à venir d'arbres publics sur rue;
 - 3° le caractère privatif des cours aménagées entre les deux volumes doit être assuré;
 - 4° dans le prolongement de la hauteur actuelle du rez-de-chaussée du volume A (bâtiment actuel), la hauteur du talus doit être atténuée par une stratégie d'embranchements ou de plantations pour améliorer la relation entre l'accès aux unités du bâtiment existant et le domaine public.
-

ANNEXE A

PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE B

PLAN INTITULÉ « 5867, chemin de la Côte-Sainte-Antoine - Implantation »

ANNEXE C

PLANS INTITULÉ « 5867, chemin de la Côte-Sainte-Antoine - Volumétrie et matériaux »

Un débat s'engage.

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Sue Montgomery

De fixer la séance publique de consultation au 13 novembre 2019 à 19 h.

LA PROPOSITION PRINCIPALE TELLE QU'AMENDÉE EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.15 1193558055

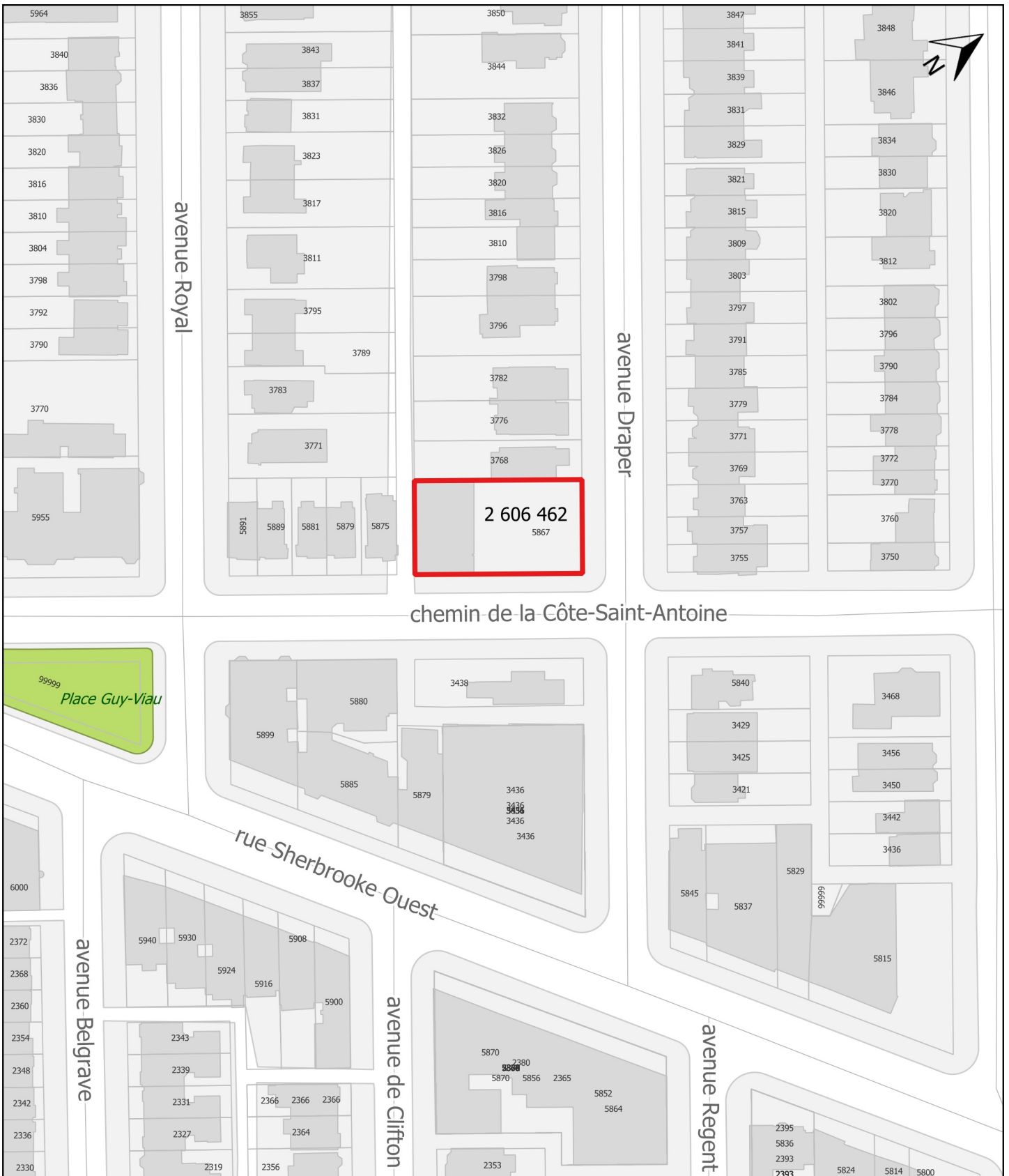
Geneviève REEVES

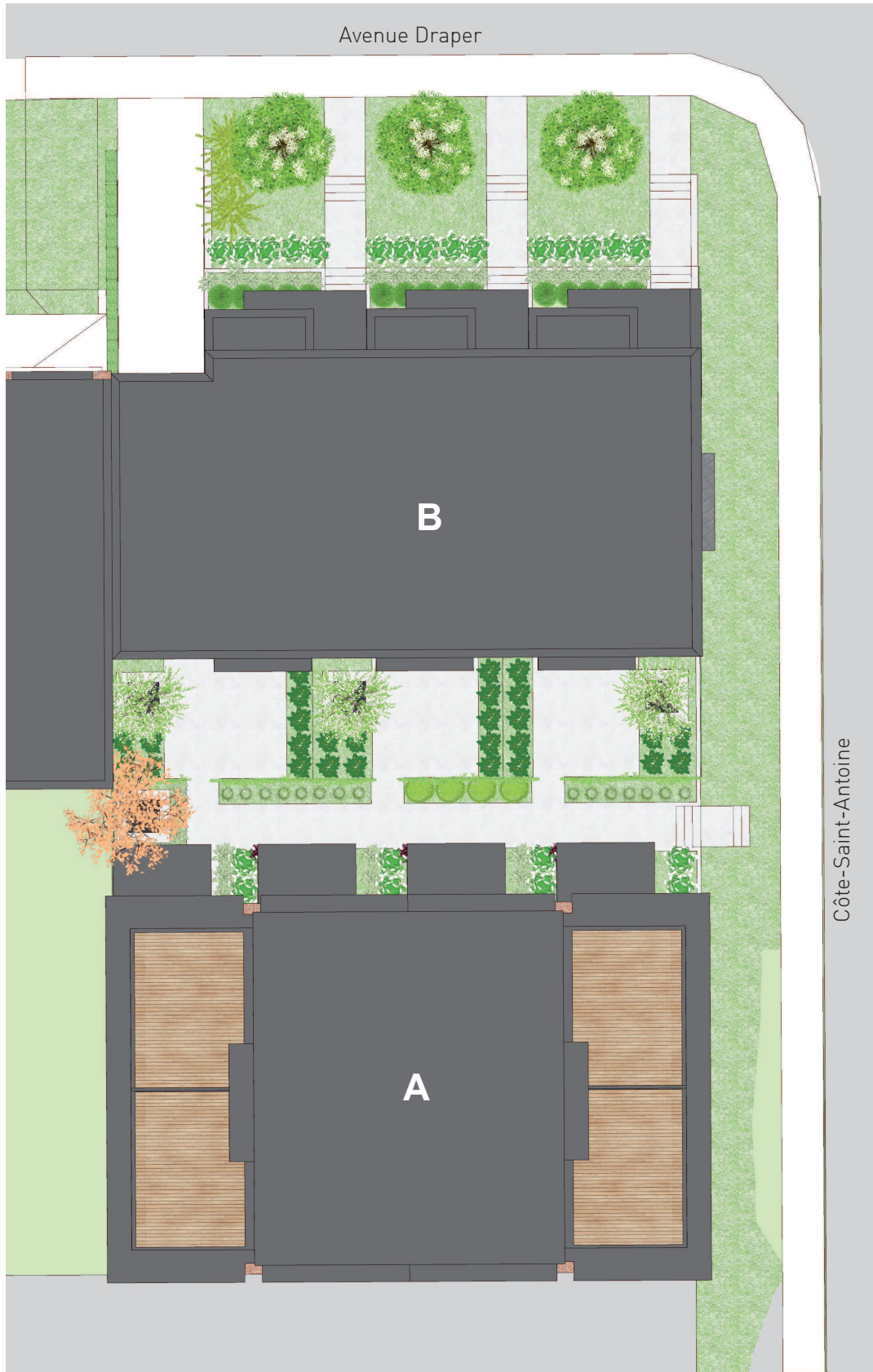
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 octobre 2019

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1193558055













Identification		Numéro de dossier : 1193558055
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 transformation du bâtiment situé au 5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine en quatre unités résidentielles et la construction, sur le même site, de trois nouvelles unités résidentielles, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Un requérant souhaite transformer un ancien bâtiment communautaire à des fins résidentielles. Il souhaite également construire, sur le même terrain, de nouvelles unités d'habitation. En tout, le projet compterait sept (7) unités d'habitation.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), eu égard notamment à l'usage, à la hauteur du bâtiment et à l'alignement de construction prescrits.

Le projet est 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)

Description

Le bâtiment situé au 5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine a été érigé en 19010 et occupé à des fins communautaires et religieuses. Il est implanté à la limite de la propriété, en fonds de lot, adossé à la ruelle; il a une superficie au sol de 440 m² et s'élève sur deux étages. La façade principale donne sur l'avenue Draper, alors que la façade latérale donne sur le chemin de la Côte-Saint-Antoine. Ainsi, le bâtiment est précédé d'une vaste cour avant actuellement aménagée en jardin.

Un requérant souhaitait transformer le bâtiment actuel pour un usage résidentiel. Le volume intérieur serait en effet divisé en quatre (4) unités d'habitation de deux étages chacune, auquel s'ajouterait 'une mezzanine; le toit de la partie centrale serait légèrement rehaussé pour aménager les mezzanines. Chaque unité posséderait sa propre entrée individuelle donnant au rez-de-chaussée. L'apparence du bâtiment d'origine serait préservée et mise en valeur: les appareillages caractéristiques de la maçonnerie, les parapets ainsi que la forme et les dimensions des ouvertures (cintrées) doivent être restaurés. Ces critères devront être considérés pour la spécification des fenêtres de remplacement.

En plus de cette transformation, le requérant souhaiterait construire trois (3) nouvelles unités résidentielles avec cours privées sur la portion vacante du site, implantées dans la continuité des résidences typiques qui s'alignent sur le côté ouest de l'avenue Draper. Le projet comprend également la construction d'un (1) étage de stationnement en souterrain, à l'usage exclusif des résidents.

Dérogations

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme (01-276) relativement à :

- à la hauteur maximale en mètres : la hauteur maximale autorisée sera de 10,5 m au lieu de 9 m;
- à la construction hors-toit abritant une partie d'un logement;
- à l'alignement de construction;
- à l'usage : bâtiment résidentiel comportant environ sept (7) logements dans un secteur autorisant qu'un seul logement (H.1);

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a analysé la demande de projet particulier quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 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). La Direction est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme au Plan d'urbanisme.
- Le projet permettra la mise en valeur et la préservation d'un bâtiment dont l'activité était connue et respectée dans le quartier.
- La construction de nouvelles unités résidentielles sur l'avenue Draper s'effectuera dans le prolongement de la trame résidentielle existante. De plus, l'intervention permettra de mieux requalifier l'intersection.
- Le projet permettra le versement d'une contribution d'environ 40 000 \$ pour le logement social en vertu de la Politique locale d'inclusion de logement social et abordable.
- Lors de sa rencontre du 11 septembre 2019, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable au projet. Les préoccupations énoncées par le CCU lors de cette rencontre ont été intégrées dans la résolution.

Aspect(s) financier(s)

La contribution financière du projet résidentiel lié au logement social, d'un montant de 40 282 \$, sera déposée dans le compte suivant : 2101.0000000.000000.00000.21197

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

28 août 2019	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
7 octobre 2019	Adoption du 1 ^{er} projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Date à confirmer	Parution de l'avis public et affichage
16 octobre 2019	Consultation publique
4 novembre 2019	Adoption du 2 ^e projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Novembre 2018	Avis public
Novembre 2018	Procédure d'approbation référendaire
2 décembre 2019	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Décembre 2019	Délivrance du certificat de conformité

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Hélène BROUSSEAU
Martin F FERLAND

Services

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Service de l'habitation

Lecture :

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE
Conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514 868-4944
Télécop. :

Endossé par:

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en
arrondissement
Tél. : 514-872-2345
Télécop. :
Date d'endossement : 2019-09-25 14:22:20

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1193558055