

Public notice



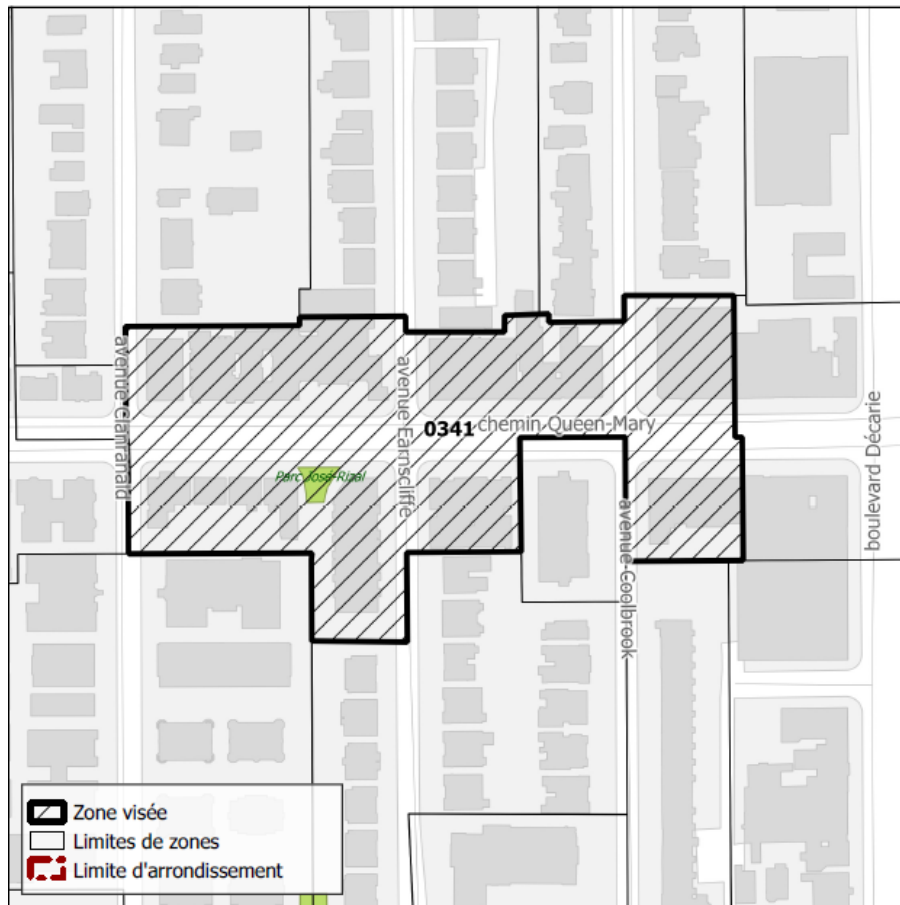
WRITTEN PUBLIC CONSULTATION

Draft resolution CA21 170235 approving specific proposal PP-129 so as to authorize the residential use on the ground floor of the building at 5370 chemin Queen Mary, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)* – File No. 1216290015

NOTICE is hereby given by the undersigned that draft resolution CA21 170235 approving specific proposal PP-129 described above, was adopted by the Borough Council at its regular meeting on August 16, 2021 and will be submitted for a 15-day written consultation period, in accordance with ministerial order 2021-054 and resolution CA21 170235.

THAT the purpose of this draft resolution is to authorize the residential use on the ground floor of a property located in a mixed commercial use sector (C.4, (h)).

THAT this draft resolution concerns zone 0341 illustrated below:



THAT this draft resolution is subject to approval by referendum.

Any person may submit comments or questions in writing concerning this draft resolution between Wednesday, August 25 and 4:30 p.m. on Wednesday, September 8, 2021:

- by mail, to the Division du greffe of the Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough, 5160 boulevard Décarie, Suite 600, Montréal, Quebec H3X 2H9
- by completing the online form available on the borough website, under “Borough council and public consultations”, or by clicking on the following link: [Online Form-PP-129 - 5370 Queen-Mary](#)

Any person submitting a comment or question must provide his or her name and address and a telephone number or email address so that he or she can easily be contacted. The project address or resolution number (CA21 170235) must also be mentioned.

A videoconference consultation session will be held at 6:30 p.m. on September 8, 2021, at which time the borough will hear individuals who wish to speak on this matter. Access to the consultation session will be through the borough website, at [montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](#), under “Important dates”.

The draft resolution, the related decision-support report (in French) and a presentation explaining the draft resolution and the consequences of its adoption are accessible on the borough website, at [montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](#), under “Public consultation in CDN-NDG / Urban planning projects”. A copy of the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information, please contact us at consultation.cdn-ndg@montreal.ca.

This notice, the draft resolution and the related decision-support report are also available on the borough website, at [montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](#), under “Public notices”.

GIVEN at Montréal this August 24, 2021.

La secrétaire d’arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

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

Séance ordinaire du lundi 16 août 2021

Résolution: CA21 170235

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-129

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Lionel Perez

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-129 visant à autoriser l'usage habitation au rez-de-chaussée pour le bâtiment situé au 5370 à 5420, chemin Queen Mary (5003 avenue Earsncliffe), 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, conformément aux règles du décret 102-2021 du 5 février 2021, pour remplacer l'assemblée publique de consultation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ,c. A-19.1) pour une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en fixer les modalités.

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 087 702 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à son annexe A.

CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'usage "Habitation" est autorisé aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger à la disposition 3 de la grille des usages et spécifications 0341 faisant partie de l'annexe A.3 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

4. Un plan sur la gestion des matières résiduelles doit accompagner la demande de permis de transformation;
5. Le projet est assujéti à la délivrance d'un permis de transformation, et ce conformément à l'article 32 du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018).

CHAPITRE IV
DÉLAIS DE RÉALISATION

6. Les travaux visés par la présente résolution doivent débuter dans les 36 mois de l'entrée en vigueur de la présente résolution. À défaut, l'autorisation prévue à la présente résolution est nulle et sans effet.
-

ANNEXE A
PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.13 1216290015

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 17 août 2021

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1216920015

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

28 juillet 2021

CDN-NDG



Identification		Numero de dossier : 1216290015
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 l'usage habitation au rez-de-chaussée pour le bâtiment situé au 5370, chemin Queen Mary en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - 3002634014	

Contenu

Contexte

Une demande visant la transformation des espaces commerciaux et d'un espace à bureaux pour y aménager 4 logements supplémentaires, dans la partie arrière du rez-de-chaussée d'un bâtiment mixte de 4 étages, situé au 5370, chemin Queen Mary a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 9 février 2021 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), relativement à l'usage autorisé au rez-de-chaussée.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser ce projet et prévoir toute condition, eu égard à ses compétences, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet, si celui-ci respecte les objectifs du Plan d'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Le site et son secteur

Le site, qui fait l'objet de la présente demande, est situé à l'intersection sud-est du chemin Queen Mary et de l'avenue Earncliffe. Le terrain est situé dans une zone où est autorisé l'usage mixte commerce et service (en secteur de moyenne intensité commerciale) et habitation. Il est bordé, à l'ouest sur l'avenue Earncliffe, par un secteur d'habitation de faible densité (H.2 = 2 logements)..

Le terrain est situé dans un secteur significatif de valeur intéressante (secteur à normes B).

Le projet

Le projet, tel que présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU), vise principalement à transformer les espaces vacants ou sous-utilisés, situés au rez-de-chaussée, en logements.

Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes:

- conserver les deux logements vacants déjà aménagés au rez-de-chaussée;
- aménager 4 nouveaux logements;
- aménager une aire de stationnement pour vélo au sous-sol;
- aménager une salle à déchets au sous-sol;
- réaliser des travaux extérieurs, principalement sur la façade adjacente à l'avenue Earnscliffe.

Dérogations demandées et conditions proposées

La principale dérogation vise à autoriser l'usage habitation au rez-de-chaussée, dans le prolongement de la rue Earnscliffe.

En effet, la disposition 3 de la grille des usages et spécifications pour la zone 0341 ne permet pas qu'un local situé au rez-de-chaussée et faisant face à un terrain situé dans un secteur où est autorisée une catégorie de la famille commerce, d'être occupé par un usage de la famille habitation.

Les principales conditions proposées sont :

- déposer un plan de gestion des matières résiduelles
- aménager les nouveaux logements sans diviser ou subdiviser les logements existants au rez-de-chaussée (ne pas déroger à l'article 136.1).

Contribution au logement social

Le projet proposé, pour le réaménagement des locaux vacants ou inoccupés, aura une superficie de plancher d'environ 262.64 m.c. (2 827 p.c.) À cet égard, le projet n'est pas assujéti au nouveau Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (règlement pour une métropole mixte) car sa superficie de plancher pour l'usage "habitation" est inférieure à 450 m.c.

Justification

Avis de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

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:

- la continuité commerciale sur Queen Mary est maintenue ;
- l'aménagement de logements, ayant front sur Earnscliffe, est cohérent avec l'usage habitation qui est pratiqué sur la propriété faisant face au projet;
- le réaménagement des locaux vacants à des fins d'habitation permet d'augmenter le parc locatif résidentiel;

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Le 14 juillet 2021, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé d'accorder la demande aux conditions suivantes :

- déposer un plan sur la gestion des matières résiduelles;
- aménager les nouveaux logements sans subdiviser ou diviser les logements existants au rez-de-chaussée (ne pas déroger à l'article 136.1).

Suite à cette recommandation, les conditions du comité ont été intégrées sous forme de normes ou de critères dans la résolution.

Aspect(s) financier(s)

S/O

Montréal 2030

S/O

Impact(s) majeur(s)

S/O

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ce projet de résolution doit faire l'objet d'une assemblée publique de consultation, comme prescrit par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilite la ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, par l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020.

La mesure prévue par l'arrêté 2020-074 a été abrogée, mais cette même mesure a été reprise, avec les adaptations nécessaires, par le décret 102-2021 du 5 février 2021 qui a pris effet le 8 février 2021 et qui prévoit que :

« toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens est remplacée par une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, d'une durée de 15 jours; »

Par conséquent, jusqu'à l'adoption de nouvelles mesures gouvernementales, les assemblées publiques de consultation doivent être remplacées par une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, d'une durée de 15 jours.

Enfin, il importe de noter qu'en vertu de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, lorsque la loi prévoit qu'une assemblée publique doit comprendre une période de questions, le public doit pouvoir transmettre par écrit des questions à tout moment avant la tenue de cette assemblée.

Opération(s) de communication

La tenue de cette consultation écrite sera annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de résolution ;
- l'adresse Web à laquelle l'information est diffusée concernant le projet et la séance d'information en visioconférence;
- les adresses où les personnes peuvent transmettre des commentaires écrits, par courriel ou par courrier

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

16 août 2021:	Avis de motion et adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
24 août 2021:	Publication de l'avis relatif à la consultation écrite et mise en ligne de la page Web dédiée;
25 août au 8 septembre 2021:	Consultation écrite (15 jours); une soirée de consultation en visioconférence aura lieu, la date et l'heure seront précisées dans l'avis;
8 septembre 2021:	Consultation en visioconférence
13 septembre 2021:	Adoption du second projet de résolution
À déterminer:	Adoption de la résolution autorisant le projet particulier
À déterminer:	Dépôt du rapport de consultation et adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement;
À déterminer:	Certificat de conformité et entrée en vigueur de la résolution, le cas échéant.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

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 : 2021-08-04 14:25:03

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB

directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en arrondissement

Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2021-08-04 16:38

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1216290015