

Public notice



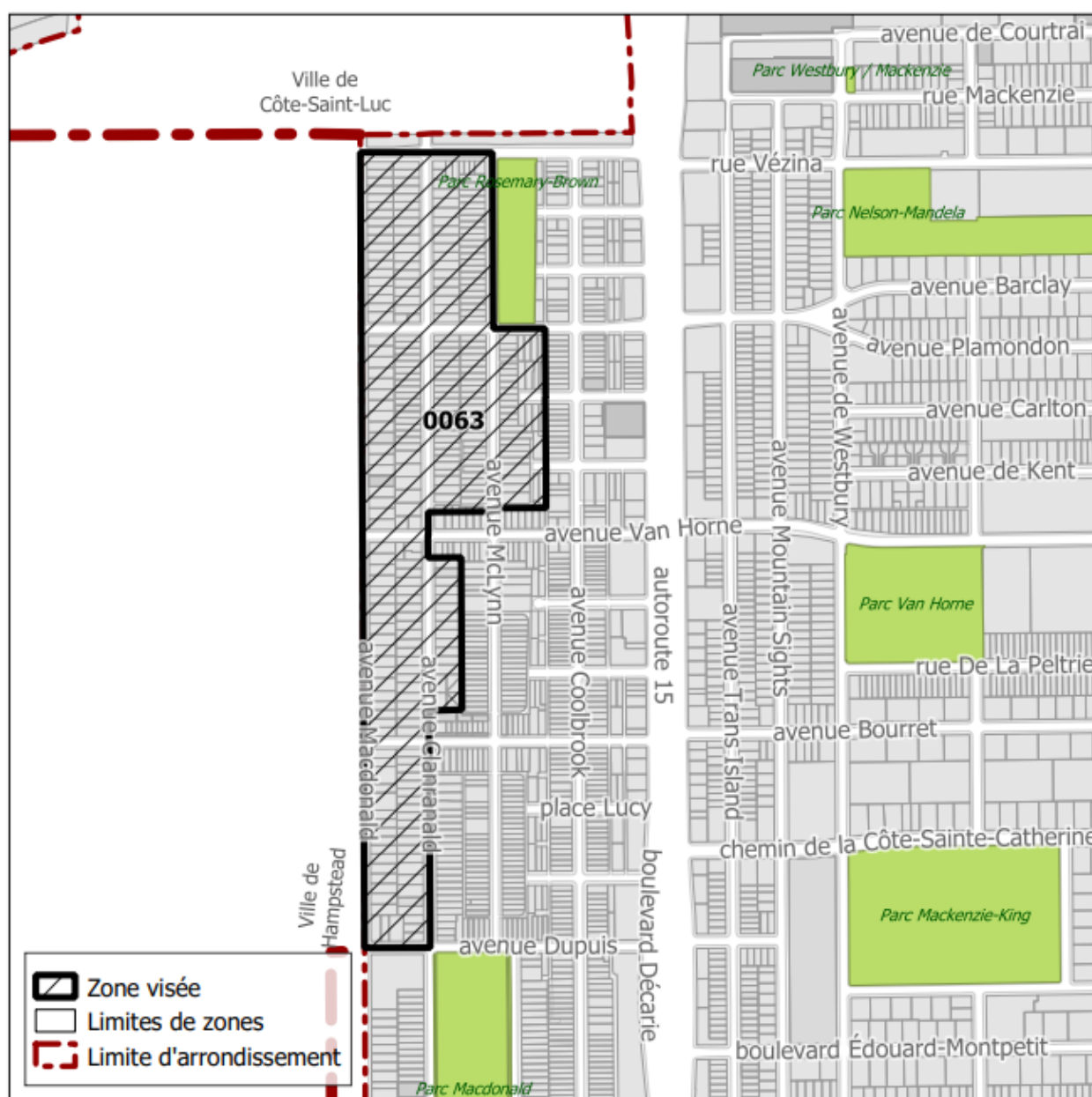
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA23 170030 approving specific proposal PP-136 intended to normalize the non-conforming coverage of a residential duplex at 6605–6607 avenue Clanranald, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017) – File No. 1226290041

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA23 170030 approving the above specific proposal PP-136, at the regular meeting of the Borough Council held on February 7, 2023, there will be a public consultation meeting on **March 6, 2023, at 6:30 p.m., at 5160 boulevard Décarie, ground floor, Montréal**, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (CQLR, c. A19.1).

THAT the purpose of this draft resolution is to normalize the non-conforming coverage of a residential duplex at 6605–6607 avenue Clanranald, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017).

THAT this specific proposal concerns zone 0063, illustrated below:



THAT this draft resolution is subject to approval by referendum.

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 and related report (in French) are available for consultation at the Accès Montréal Office, at 5160 boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday, 8:30 a.m. to noon and 1:00 p.m. to 4:30 p.m. 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 or at 514 868-4561.

THAT the presentation documents may be viewed through the “Important dates” section of the borough website (ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg).

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 February 20, 2023.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du mardi 7 février 2023

Résolution: CA23 170030

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-136

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a recommandé, le 14 décembre 2022, d'accorder la demande en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

Il est proposé par Peter McQueen

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-136 visant à régulariser le retrait à l'alignement d'un bâtiment composé de deux logements adossés situé au 6605-6607, avenue Clanranald, 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 à la propriété située au 6605-6607 avenue Clanranald et correspondant au lot 2 088 267 du cadastre du Québec.

CHAPITRE II AUTORISATION

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, le retrait à l'alignement d'un duplex résidentiel de 2 étages est autorisé conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À cette fin, il est notamment permis de déroger :

1° aux articles suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276):

- a. article 52, afin d'autoriser le retrait à l'alignement de construction;
- b. section III du chapitre II, afin d'autoriser une construction hors toit;
- c. article 573.1, afin d'autoriser une voie d'accès d'une largeur maximale de 5,5 mètres.

2° au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), afin de permettre la régularisation selon les conditions établies par la présente résolution.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III

CONDITIONS GÉNÉRALES

4. La marge minimale doit correspondre à celle identifiée sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe A à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédent l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm.

5. La construction hors toit doit respecter les conditions suivantes :

- a. son implantation doit correspondre à celle identifiée sur le plan intitulé "Plan d'implantation" joint en annexe A à la présente résolution;
- b. la partie abritant une ou deux parties de logements et qui ne comporte pas un équipement mécanique peut dépasser de 2 m la hauteur maximale prescrite, à la condition que sa superficie de plancher soit au maximum de 60 m²;
- c. sa hauteur maximale doit être de 11 m à partir du niveau moyen du trottoir;
- d. une cage d'escalier ou une cage d'ascenseur peut dépasser le toit ou les hauteurs en mètres ou en étages maximales prescrites selon un retrait par rapport à la façade équivalant à au moins 2 fois sa hauteur.

6. Un parapet ou un garde-corps peut dépasser de 1,2 m le toit ou les hauteurs en mètres ou en étages maximum prescrites. Les gardes-corps des terrasses doivent être minimalement en retrait de 1,2 m des limites des plans de façade.

7. Les murs de fondation des cours anglaises situées en cour arrière doivent avoir une hauteur maximale de 18 cm à partir du niveau moyen du sol.

8. Aucun mur ni aucun écran ne peut être érigé pour cloisonner les cours anglaises excepté pour des colonnes ou éléments de structure qui soutiennent les balcons supérieurs.

9. La superficie maximale de la construction hors toit est de 60 m².

10. Un minimum de deux arbres doit être planté et maintenu en bon état en cour avant.

11. Un minimum d'un arbre à moyen ou grand déploiement doit être planté et maintenu en bon état en cour arrière.

ANNEXE A

"Plan d'implantation"

Un débat s'engage.

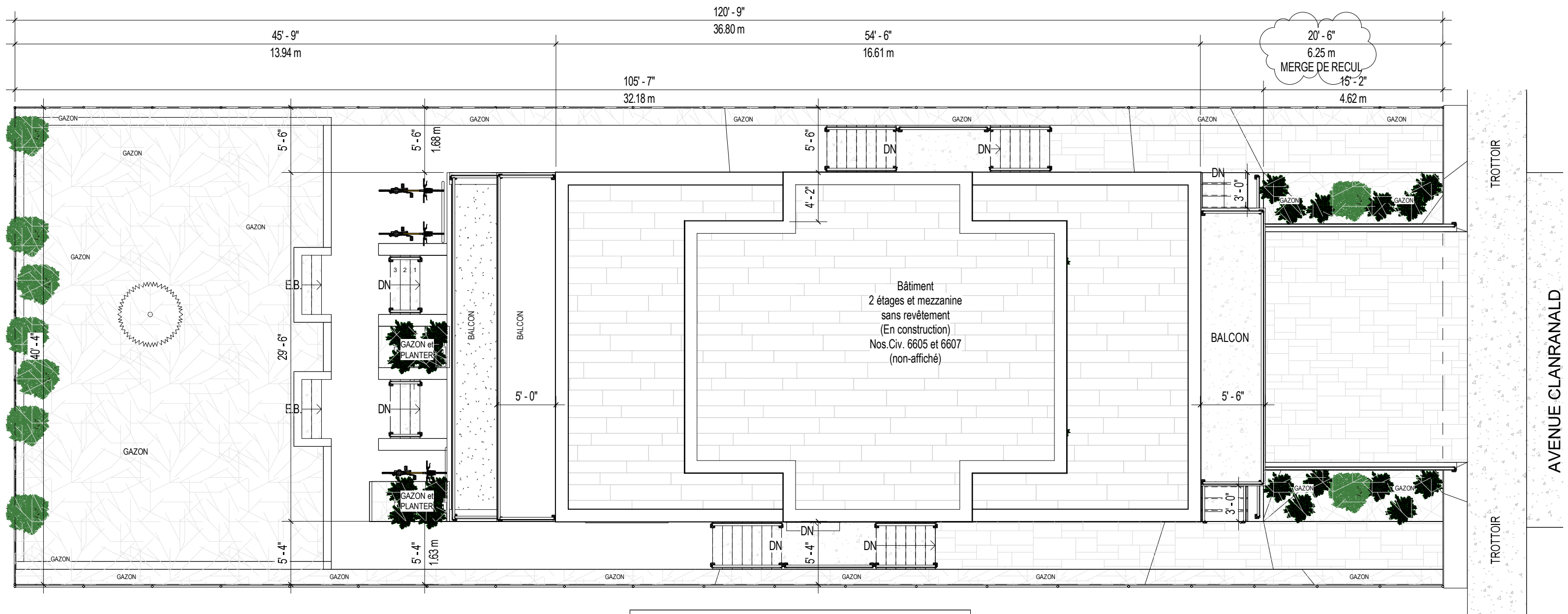
ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.11 1226290041

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 février 2023



CALCUL DE LA SUPERFICIE

	<u>SUPERFICIE</u> TEL QUE CONSTRUIT	<u>ÉTENDUE DU TRAVAIL</u>	<u>ESPACE VERT</u>
TERRAIN	452.30 m ²	< 50% DU TERRAIN = 226.15 m ²	135.70 m ² 30.01 % du TERRAIN
BATISSE	150.00 m ² 33.16% DU TERRAIN		

SUPERFICIE PER ETAGE + MEZZ.

ETAGE	DIMENSION	SUPERFICIE LARGEUR X LONGUEUR	TOTALE
RDC	LONGUEUR 16.61 m LARGEUR 8.99 m	S _{RDC} = 149.40 m ²	
2e ÉTAGE	LONGUEUR 16.61 m LARGEUR 8.99 m	S _{2e ÉTAGE} = 149.40 m ²	
MEZZANINE			
REGION 1	LONGUEUR 4.85 m LARGEUR 8.99 m	S _{REGION 1} = 43.60 m ²	S _{TOTALE MEZZANINE} = 54.40 m ² 37% du Superficie 2e Étage
REGION 2	LONGUEUR 2.54 m LARGEUR 4.24 m	S _{REGION 2} = 10.76 m ²	

1 **Implantation**
A-100 1:96

NOTES GÉNÉRALES :

- L'entrepreneur devra vérifier toutes les dimensions avant de commencer les travaux et aviser l'architecte de tout incohérence.

- La construction de ce bâtiment devra se conformer aux codes et aux règlements en vigueur

THIVIERGE
architecte
4035 St-Ambroise #410
Montréal Qc H4C 2E1 (514) 947-3191
thivierge.architecte@gmail.com



client: _____ projet: Projet Résidentiel

POUR PERMIS

adresse: 6605 Rue Clanranald, Montréal

dessin: P.P. vérifié: R.T.

dossier: 21-10-426

date: Janvier 2023

Implantation

A-100

Identification		Numero de dossier : 1226290041
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 de projet particulier visant à régulariser l'implantation dérogatoire d'un duplex résidentiel situé au 6605- 6607, avenue Clanranald, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), visant à régulariser le retrait à l'alignement d'un duplex résidentiel situé au 6605-6607, avenue Clanranald a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 21 juillet 2022.

Le projet visé est un chantier à l'arrêt dont la construction a été autorisée suite à l'émission d'une autorisation de démolition et de deux permis de construire consécutifs.

Cette demande fait suite à l'arrêt des travaux par la Ville et la révocation des permis en 2021 en raison de plusieurs non-conformités aux plans soumis pour les demandes de permis.

La construction du duplex est avancée et les non-conformités feront l'objet de travaux de correction, dans le cadre d'une nouvelle demande de permis actuellement à l'étude, excepté pour le retrait à l'alignement qui fait l'objet de cette demande de régularisation.

L'autorisation demandée tient compte des modifications réglementaires en cours (projet de règlement RCA22 17378) et permettrait la complétion des travaux autorisés dans le cadre de la réglementation en vigueur lors de la dernière demande de permis.

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)

2020-11-10 / DA203558119 : Approuver, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet d'addition d'une construction hors-toit sur l'immeuble situé au 6605, avenue Clanranald - dossier relatif à la demande de permis 3002170934.

Description

Le projet a d'abord fait l'objet d'une autorisation de la démolition d'une maison individuelle qui a été autorisée le 29 mars 2019 sans condition.

Une demande de permis de construire pour un bâtiment de deux étages avec deux logements et deux garages a été déposée à la DAUSE le 29 janvier 2019 et un premier permis a été émis le 16 mai 2020.

Le projet a par la suite fait l'objet d'une deuxième demande de permis pour une transformation visant l'agrandissement du bâtiment par l'ajout d'une construction hors toit, laquelle a été approuvée suite à une recommandation favorable du CCU le 14 octobre 2020.

En cours de travaux, plusieurs inspections ont révélé des non-conformités suite auxquelles, les permis en vigueur ont été révoqués le 20 septembre 2021.

Les non-conformités peuvent être résumées comme suit :

- surhauteur des saillies dans les marges latérales;
- surhauteur de la construction hors tout;
- taux d'implantation excédentaire du bâtiment;
- superficie excédentaire de la construction hors toit;
- marge avant excédentaire.

Une nouvelle demande de permis a été déposée à la DAUSE le 23 novembre 2021 en vue de corriger les non-conformités et de reprendre les travaux arrêtés.

L'étude du dossier a révélé des non-conformités additionnelles en raison des modifications apportées au règlement d'urbanisme en 2021.

Suite à des échanges avec le propriétaire en janvier 2022, il a été convenu que toutes les non conformités devront être adressées et corrigées par des travaux additionnels excepté pour la marge avant excédentaire aux règles d'insertion qui devra être régularisée par le biais de la présente demande d'autorisation réglementaire.

Cette demande vise à autoriser le retrait à l'alignement tel qu'illustré sur le plan d'implantation joint en annexe.

La procédure d'autorisation réglementaire actuelle coïncide avec celle des modifications en cours au règlement d'urbanisme et certaines dérogations ont été ajoutées en vue de permettre la continuation de la procédure de régularisation comme convenue en janvier 2022.

Enfin, il est prévu de déroger au règlement RCA22 17378 sur les PIIA pour le même objectif de régularisation.

Justification

Considérant que les travaux effectués ne respectent pas les plans émis pour permis;
Considérant que les permis ont été révoqués en raison des non-conformités de la construction;
Considérant que le chantier est à l'arrêt depuis septembre 2021;
Considérant que la DAUSE a reçu une nouvelle demande de permis pour la reprise du chantier;
Considérant que plusieurs non-conformités feront l'objet d'une démolition partielle en vue de les corriger;
Considérant que le bâtiment ne respecte pas l'alignement et qu'une correction de la situation entraînerait des travaux majeurs;
Considérant que le non alignement ne porte pas préjudice au voisinage immédiat;
Considérant que la demande satisfait aux critères d'évaluation du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

La DAUSE recommande de permettre de régulariser la situation par l'adoption du projet de résolution aux conditions proposées.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas

Montréal 2030

Ne s'applique pas

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ne s'applique pas

Opération(s) de communication

Tenue d'une consultation préalablement annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de résolution ;
- l'adresse de la tenue de séance de consultation publique.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;

Consultation publique;

Dépôt du rapport de consultation et adoption, le cas échéant, du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement;

Processus de demande d'approbation référendaire;

Adoption, le cas échéant, de la résolution par le conseil d'arrondissement;

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****Parties prenantes****Services**

Lecture :

Responsable du dossier

Themila BOUSSOUALEM
conseiller(-ere) en aménagement

Tél. : 514 868-3440

Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU
Chef division - Urbanisme

Tél. : 514-872-1832

Télécop. :

Date d'endossement : 2023-01-24 14:23:17

Approbation du Directeur de direction

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

Tél. : 514-872-2345

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Approuvé le : 2023-01-24 15:19

Numéro de dossier : 1226290041