

Public notice



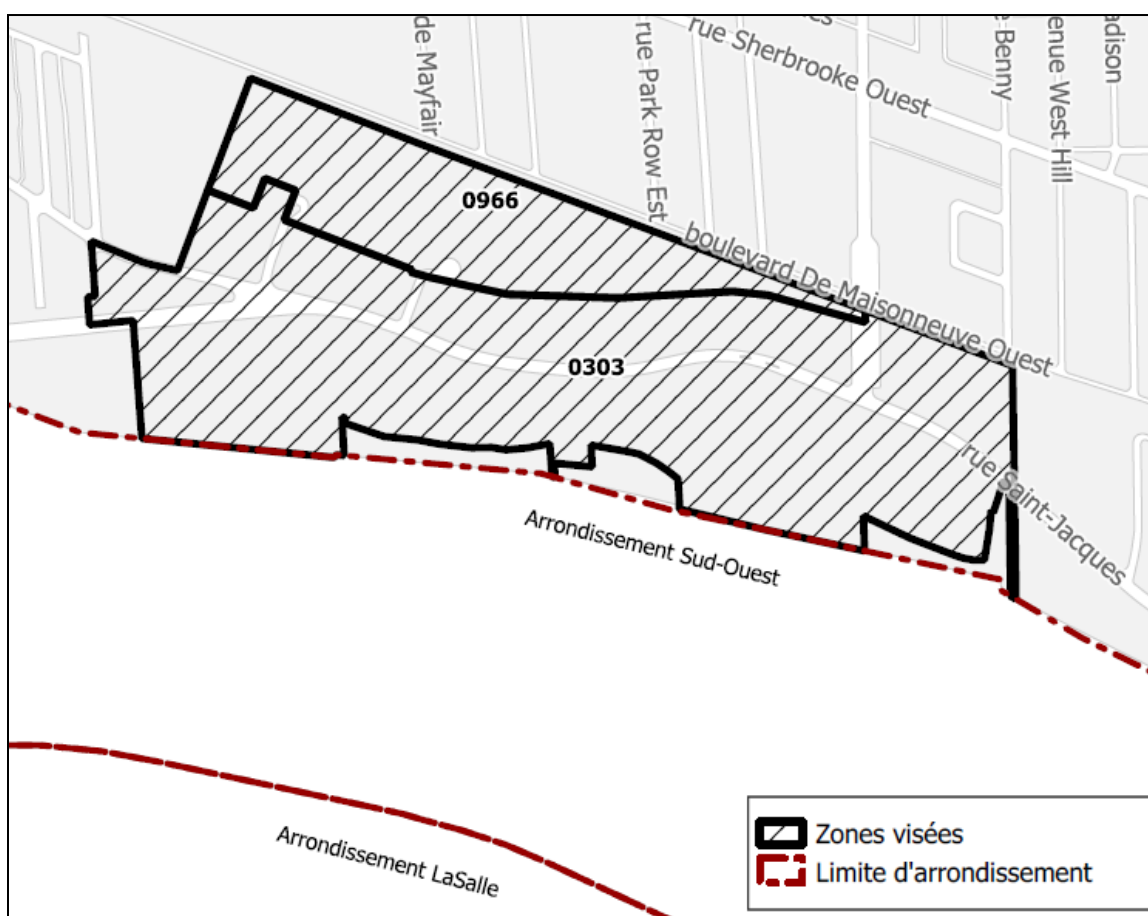
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA23 170029 approving specific proposal PP-135 to authorize the expansion of the commercial building at 6695 rue Saint-Jacques, so as to establish a road vehicle maintenance and repair shop, 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 170029 approving the above specific proposal PP-135, 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 allow the expansion of the commercial building at 6695 rue Saint-Jacques (lots 3 324 277 and 3 324 276) so as to add the "motor vehicles (repair, maintenance)" use at a distance of less than 50 metres from a lot in a sector where a category of the residential group is authorized as a main use category.

THAT this specific proposal concerns zones 0966 and 0303, 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 170029

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-135

ATTENDU que le propriétaire est en attente d'une demande d'opération cadastrale pour le remembrement des lots 3 324 277 et 3 324 276, et ce, pour la création du lot 6 515 185;

ATTENDU que le comité consultatif d'urbanisme a recommandé l'adoption de la présente résolution à sa séance du 18 janvier 2023;

Il est proposé par Despina Sourias

appuyé par Peter McQueen

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-135 visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment commercial sis au 6695, rue Saint-Jacques, afin d'y implanter un atelier d'entretien et de réparation de véhicules routiers, 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 des lots 3 324 277 & 3 324 276 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à son annexe A.

CHAPITRE II

AUTORISATION

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement du bâtiment commercial existant situé au 6695, rue Saint-Jacques et l'occupation du bâtiment aux fins des catégories d'usages "Commerces lourds (C.6)" et "Commerces de gros et entreposage (C.7)" sont autorisées conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, 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 215, afin d'autoriser un atelier d'entretien et de réparation de véhicules routiers à une distance inférieure à 50 m d'un terrain situé dans une zone où est autorisée une

- catégorie de la famille habitation;
b. article 565, afin d'autoriser une aire de stationnement de huit cases en cour avant.

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

CHAPITRE III **CONDITIONS**

SECTION I **CONDITIONS RELATIVES AU PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DU BÂTIMENT**

4. La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect des conditions suivantes :

- a) le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 51 %;
- b) la densité maximale du bâtiment est de 0,91;
- c) aucun accès à l'atelier d'entretien et de réparation ne peut être situé sur un mur arrière;
- d) la superficie d'un mur arrière où se situe l'usage atelier d'entretien et de réparation, doit être sous le niveau du sol sur plus de 80% de sa superficie;
- e) seulement 8 cases de stationnement sont autorisées dans la cour avant, derrière la façade où est localisée l'entrée principale;
- f) un minimum de 17 % de la superficie du terrain doit être planté de végétaux en pleine terre;
- g) un minimum de 35 % de la superficie du terrain doit être planté de végétaux en pleine terre, aménagé d'un pavé alvéolé ou d'un toit vert;
- h) un minimum de 44 arbres doivent être plantés et maintenus en bon état et 4 arbres doivent être conservés;
- i) une bande tampon longeant la limite arrière du lot d'une largeur minimale de 3 mètres doit être plantée d'arbres dont des feuillus et au moins 50 % de conifères.

SECTION III **DOCUMENTS NÉCESSAIRES AU DÉPÔT DE LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

5. En plus de tout autre document exigible, une demande de permis de construire déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée :

- a) d'un plan d'aménagement paysager préparé par un professionnel dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant les arbres, les variétés, les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site en cohérence avec les arbres publics plantés sur le domaine public.

SECTION IV **DÉLAIS DE RÉALISATION**

6. Le délai pour déposer une demande de permis de construire complète et conforme à la réglementation et à la présente résolution est de 5 ans après l'entrée en vigueur de la présente résolution. Passé ce délai, la présente résolution est réputée nulle et non avenue.

7. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être exécutés dans les 24 mois suivant la fin des travaux de construction.

ANNEXE A Territoire d'application

ANNEXE B Plan d'implantation et plans des étages

ANNEXE C

Plan d'aménagement paysager

ANNEXE D

Protection Arbres, Normes et devis

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.10 1226290066

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 février 2023

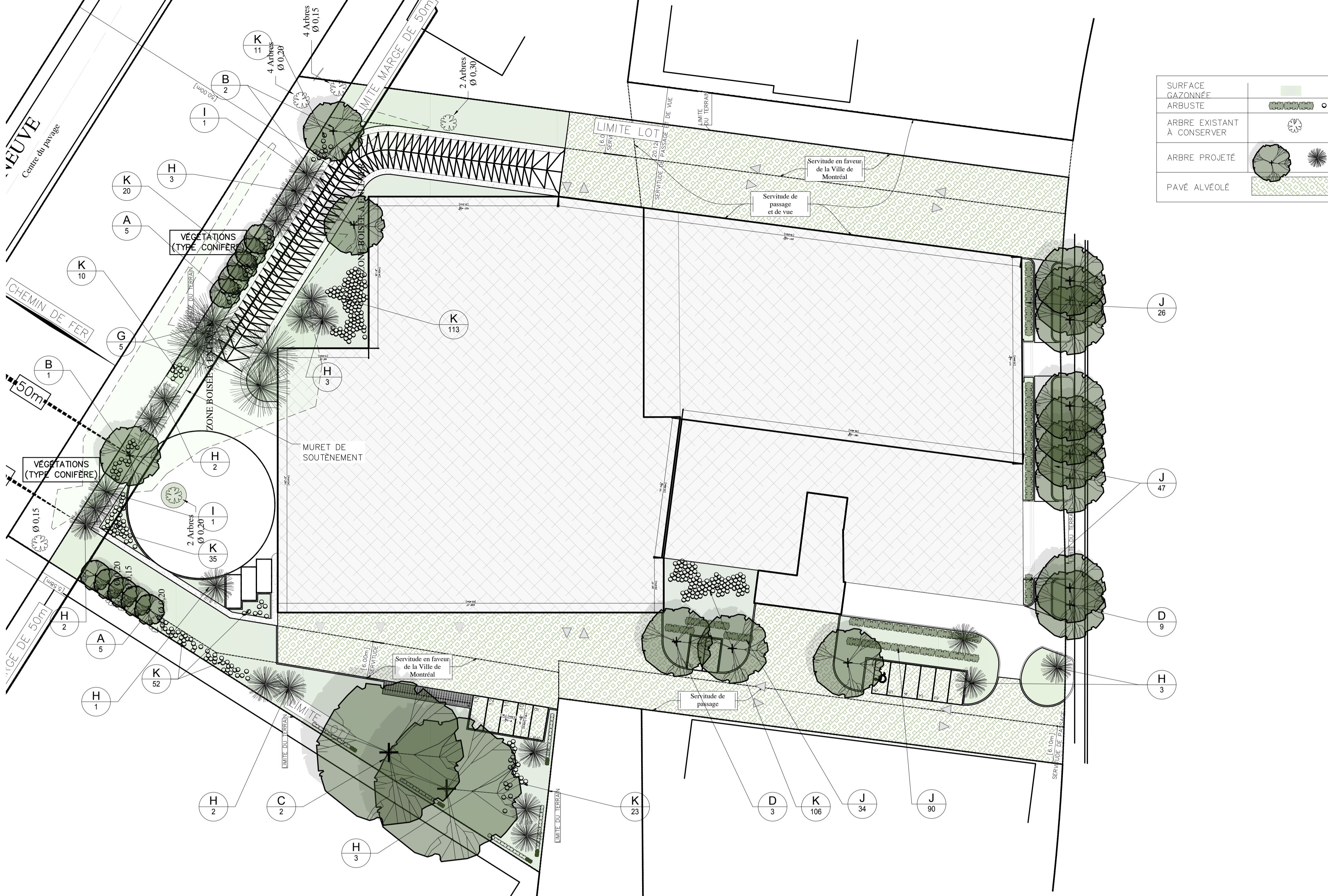
ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 122629066



ANNEXE B

Annexe B cannot be tabled, as the document is too heavy.
This document may be obtained by anyone who so requests by e-mail at consultation.cdn-ndg@montreal.ca.



SURFACE GAZONNÉE	
ARBUSTE	
ARBRE EXISTANT À CONSERVER	
ARBRE PROJETÉ	
PAVÉ ALVÉOLÉ	

TABLEAU DE PLANTATION

Pour CCU	J.P.	02	2023-01-10
Pour permis	J.P.	01	2022-11-17

émission:
approuvée par:
révision:
date:

TABLEAU DES PLANTATIONS PROPOSÉES				ARBRES PROPOSÉS			CONIFÈRES PROPOSÉS			HAIES PROPOSÉS	ARBUSTES PROPOSÉS
CLÉ	A	B	C	D	G	H	I	J	K		
NOM SCIENTIFIQUE	ACER PLATANOIDES COLUMNARE	CELTIS OCCIDENTALIS	QUERCUS RUBRA	GLEDITSIA TRICANTHOS SHADEMASTER	PICEA ABIES	PINUS NIGRA AUSTRIACA	PICEA PUNGENS	COTONEASTER ACUTIFOLIUS	SPIREA VANHOUTEI		
DIM.	50 mm DE DIAMÈTRE	80 mm DE DIAMÈTRE	50 mm DE DIAMÈTRE	50 mm DE DIAMÈTRE	2000 mm DE HAUTEUR	2000 mm DE HAUTEUR	2000 mm DE HAUTEUR	500 DE DIAMÈTRE	500 DE DIAMÈTRE		
TYPE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE				
DIST								18"	2'-0"		
QTE CNP*	19.6m²	50.3m2	452.4 m²	95 m²	78.5 m²	28.3m²	50.2m²				
QTE	10	3	2	12	5	19	2	197	370		

*CAP: CANOPEE À MATURETÉ DE CHAQUE ARBRE FEUILLU ET CONIFÈRE RÉFÉRENCE: HYDRO QUÉBEC

Projet:
6697 ST- JACQUES
Dessin:
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

date : 20221117
échelle : 1/32"=1'-0"
conçu par : J.P.
dessiné par : C.N.
approuvé par : J.P.

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES



Pour tous travaux exigeant un permis ou effectués sur le domaine public, le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux ont l'obligation de protéger et de supporter solidement tout arbre présent dans la zone du chantier et ce, avant même le début de ces travaux. Les mesures de protection et de support doivent être maintenues adéquatement en place durant toute la durée des travaux.

	<p>1. Dès que la date projetée des travaux sera connue, ou au plus tard 48 heures ouvrables avant le début de ceux-ci, veuillez en aviser l'une des personnes suivantes :</p> <p>Nom: <u>Véronique Gauthier</u></p> <p>Téléphone: <u>514 893-0495</u></p> <p>Courriel: <u>veronique.gauthier@montreal.ca</u></p>	<p>Arrondissement:</p> <p><u>Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce</u></p>
	<p>2. Aucun matériau ni équipement ne doivent être appuyés sur les arbres, déposés à leur pied ou dans la zone de protection du sol.</p>	


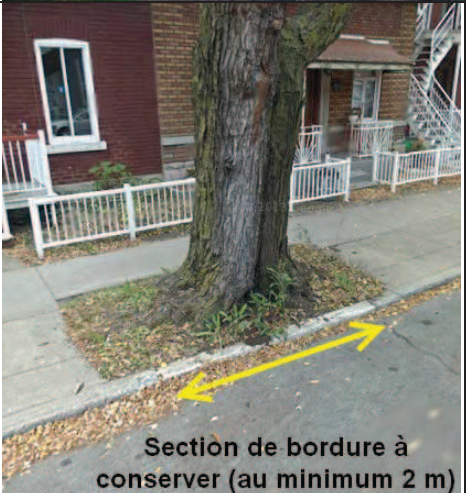
NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

	<p>3. À moins qu'ils ne soient isolés par une clôture telle que mentionnée au point 5, les troncs des arbres situés dans la zone de chantier doivent être recouverts, sur toute leur circonférence, par des pièces de bois (madriers 2" x 4") sur une hauteur de 1.8 depuis le sol. Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent disposer, entre les pièces de bois et le tronc, des bandes de caoutchouc ou toute autre matière matelassée</p> <p>Les pièces de bois doivent être fixées solidement à au moins deux endroits au moyen de ceintures métalliques, de broches ou d'attaches autobloquantes.</p>	 
	<p>4. Hormis la protection demandée, il est interdit d'installer quoi que ce soit dans ou sur les arbres.</p>	

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>5.</p>	<p>Des clôtures temporaires de protection, d'une hauteur minimale de 1.2 mètres doivent être installées autour de la zone de protection des arbres désignés (Voir note ci-contre). À l'intérieur de cette zone, aucune circulation de machinerie et d'ouvriers ni aucun entreposage de matériaux ne sont tolérés, même temporairement; des affiches doivent être installées sur les clôtures afin d'en aviser les travailleurs. Lors de l'installation des clôtures, le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux ne doivent pas blesser les arbres.</p> <p>Note : _____</p>	
<p>6.</p>	<p>Une protection du sol sous la ramure des arbres doit être effectuée à l'aide de panneaux de contreplaqués posés directement sur le sol, dans un rayon de 4 m à mesuré partir de leur tronc.</p>	




NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES



7.	<p>Une protection du sol sous la ramure des arbres doit être effectuée à l'aide d'une membrane géotextile de type Texel Géo-9 (ou équivalent à faire approuver) posée directement sur le sol et recouverte d'une couche minimale de 300 mm de pierre nette ou de copeaux de bois</p>	
8.	<p>Pour tout arbre localisé en bordure de rue, mesurant plus de 30 cm de diamètre à 1.4 m du sol, la bordure de rue doit être conservée sur une longueur minimale de 2 m, répartie également de part et d'autre de l'arbre.</p>	 <p>Section de bordure à conserver (au minimum 2 m)</p>



NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>9.</p>	<p>Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent procéder à une précoupe des racines à la limite de toute excavation localisée sous la projection de la ramure des arbres. Cette opération est nécessaire afin d'éviter de déchirer les racines d'une part et afin d'éviter de mettre à nu, par le soulèvement du sol, des racines situées en dehors de la zone à excaver, d'autre part. L'appareil utilisé (scie à béton avec lame diamantée ou essoucheuse) doit permettre de couper proprement les racines à une profondeur minimale de 500 mm sous la surface.</p>	 
<p>10</p>	<p>Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent excaver à l'aide d'une lance à air pulsée ou de façon hydraulique lorsque la zone à creuser est à moins de 2 m du tronc d'un arbre.</p>	



NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES


	<p>11 Le demandeur du permis et l'entrepreneur . responsable des travaux doivent conserver toutes les racines de plus de 50mm de diamètre qui croisent une tranchée ou la zone à excaver.</p>	
	<p>12 Si malgré toutes les précautions prises, des racines de plus de 50 mm de diamètre sont cassées ou déchirées, elles doivent être sectionnées à l'aide d'un outil tranchant. L'Agent technique de arboriculture doit être informé et il doit autoriser la coupe.</p>	
	<p>13 Les racines exposées suite aux travaux, doivent être maintenues humides afin d'en éviter la dessiccation.</p>	

<p>14</p>	<p>Lorsqu'une tranchée est prévue à moins de 2.5 mètres de la base d'un arbre, l'excavation se fait en tunnel. La longueur totale du tunnel, qui est répartie également de part et d'autre de l'arbre, doit respecter les spécifications suivantes, selon le diamètre des arbres, mesuré à 1.4 m du sol:</p> <table data-bbox="363 632 902 852"> <thead> <tr> <th>Diamètre de l'arbre</th> <th>Longueur du tunnel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▪ 0 à 10 cm</td> <td>1.5 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 10 à 30 cm</td> <td>2.0 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 30 à 50 cm</td> <td>2.5 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 50 cm et plus</td> <td>3.0 m de long.</td> </tr> </tbody> </table> <p>L'excavation en tunnel doit être faite de manière à conserver en tout temps une épaisseur minimale de sol non remanié de 750 mm sous la surface.</p>	Diamètre de l'arbre	Longueur du tunnel	▪ 0 à 10 cm	1.5 m de long,	▪ 10 à 30 cm	2.0 m de long,	▪ 30 à 50 cm	2.5 m de long,	▪ 50 cm et plus	3.0 m de long.	
Diamètre de l'arbre	Longueur du tunnel											
▪ 0 à 10 cm	1.5 m de long,											
▪ 10 à 30 cm	2.0 m de long,											
▪ 30 à 50 cm	2.5 m de long,											
▪ 50 cm et plus	3.0 m de long.											
<p>15</p>	<p>Une conduite poussée ou une conduite insérée en forage directionnel doit être installée afin de préserver le système racinaire du ou des arbres.</p>											

<p>16</p>	<p>Lors du remblaiement d'une excavation effectuée en parterre, terre-plein ou banquette, la terre de culture mélange #1 Ville de Montréal doit être utilisée. En aucune circonstance le remblai sans retrait ne doit être substitué au matériel organique excavé.</p>	
<p>17</p>	<p>Lors du remblaiement d'excavation sous le trottoir, dans une zone s'étendant à 2.5 m de part et d'autre du tronc des arbres ou des carrés de trottoirs inoccupés, la finition consistera à remblayer avec du mélange terre-pierre (CU-Sol Structural^{MD}). Par ailleurs, dans le cas d'une fosse agrandie * on doit remettre de la terre mélange no.1 Ville de Montréal.</p> <p>En aucune circonstance le remblai sans retrait ne doit être substitué au matériel organique excavé.</p> <p>La fosse de plantation doit être reconstruite comme originalement.</p>	

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>18</p>	<p>Une ou des transplantations sont nécessaires. Ces travaux doivent être effectués par la Ville et feront l'objet d'une facturation. Les périodes possibles de transplantation sont le printemps jusqu'au 31 mai et l'automne à compter du 1^{er} octobre. Les transplantations peuvent être effectuées bien avant le début de vos travaux. Afin de coordonner les transplantations avec vos travaux, veuillez nous aviser d'avance de la date projetée du début de ceux-ci. (Se référer au point 1 pour connaître les personnes à contacter).</p> <p>Voir plan : _____</p> <p>Note : _____</p>	
<p>19</p>	<p>Si des travaux d'élagage sont nécessaires pour permettre l'installation de câbles, ces travaux doivent être réalisés pour un entrepreneur autorisé, dans le cas contraire, l'élagage sera effectué par l'arrondissement et feront l'objet d'une facturation. Afin de coordonner les travaux, veuillez contacter les responsables de la ville (voir le point 1)</p>	
<p>20</p>	<p>Vous devez prendre les mesures nécessaires afin d'assurer l'arrosage de tous les arbres qui sont affectés par les travaux. Ces arbres doivent être arrosés aux 7 à 10 jours durant la période comprise entre le 1^{er} mai et le 30 octobre. L'arrosage ne doit pas provoquer d'érosion du sol naturel près de l'arbre et doit être effectué de façon à humidifier le sol jusqu'à une profondeur minimale de 300 mm.</p>	<p>Pas de photo disponible</p>

21	<p>Vous devez aviser immédiatement le responsable de la Ville des dommages causés à un arbre et du danger qui a été occasionné par les travaux. Si un ou des arbres sont abîmés, le coût des dommages sera calculé selon la méthode de la Société Internationale d'Arboriculture du Québec (SIAQ). Les travaux correctifs requis seront effectués par la Ville aux frais du demandeur du permis et de l'entrepreneur responsable des travaux. Une facturation sera émise. (Se référer au point 1 pour connaître les personnes à contacter).</p>	
----	---	--

Le demandeur du permis a attentivement pris connaissance de chacune des clauses des normes et devis pour la conservation et la protection des arbres et s'engage à les respecter ainsi que l'entrepreneur responsable des travaux à qui il communiquera l'ensemble de ces informations.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 18 janvier 2023 à 17 h 45
5160, boul. Décarie, rez-de-chaussée, en vidéoconférence

Extrait du procès-verbal

3.11 6695, rue Saint-Jacques - PPCMOI

Étudier une résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment commercial sis au 6695 rue Saint-Jacques (lot 6 515 185) afin d'y ajouter l'usage « véhicules automobiles » (réparation/entretien), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Présentation : M. Mathieu Letarte, conseiller en aménagement

Description du projet

Une demande visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment commercial sis au 6695 rue Saint-Jacques (lot 6 515 185) afin d'y aménager un usage « véhicules automobiles » (réparation/entretien) à une distance inférieure à 50 mètres d'un terrain situé dans une zone où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie de la famille habitation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) le 07/07/2022.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), eu égard notamment à la distance minimale entre l'usage « véhicules automobiles » (réparation/entretien) et un usage de la famille habitation ainsi que sur la localisation des cases de stationnement.

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.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Direction

La Direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Considérant que le projet répond aux commentaires émis lors de l'avis préliminaire;
- Considérant que ce projet s'inscrit dans les usages et densité autorisé au Plan d'urbanisme et au règlement d'urbanisme;
- Considérant que l'usage pouvant créer des nuisances est situé à l'intérieur du bâtiment et sous le niveau du sol;
- Considérant que le % de verdissement est supérieur au minimum requis de 15 % (27 %) et le nombre d'arbres a été bonifié à 48 afin de créer un bande tampon.

DÉROGATIONS

- a. article 215, afin d'autoriser un atelier d'entretien et de réparation de véhicules routiers à une distance de 44 m d'un terrain situé dans une zone où est autorisée une catégorie de la famille habitation;
- b. article 565, afin d'autoriser une aire de stationnement de huit cases en cour avant.

CONDITIONS DE RÉALISATION DU PROJET

- a) que le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 51 %;
- b) que le COS maximal du bâtiment est de 0,91;
- c) qu'aucun accès à l'usage atelier d'entretien et de réparation soit situé sur un mur arrière;
- d) qu'un mur arrière ayant un angle de moins de 45 degrés avec la limite arrière de propriété, où se situe l'usage atelier d'entretien et de réparation soit situé en souterrain sur plus de 80 % de sa superficie;
- e) que seulement 8 cases de stationnement sont autorisés dans la cour avant, derrière la façade où est localisée l'entrée principale;
- f) qu'un minimum de 17 % de la superficie du terrain soit planté de végétaux en pleine terre;
- g) qu'un minimum de 35 % de la superficie du terrain soit planté de végétaux en pleine terre, aménagé d'un pavé alvéolé ou d'un toit vert;
- h) qu'un minimum de 44 arbres soient plantés et 4 arbres conservés;
- i) qu'une bande tampon longeant la limite arrière du lot d'une largeur minimale de 3 mètres soit plantée d'arbres dont des feuillus et au moins 50 % de conifères.

Délibération du comité

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse de la Division.

Le comité estime que le projet tel que présenté répond aux recommandations émises par le CCU en avis préliminaire.

Les membres se questionnent sur l'intégration du pavé alvéolé dans le pourcentage de verdissement du site ainsi que sur le choix de consolider un tel usage dans ce secteur de l'arrondissement.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande aux conditions proposées.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Identification		Numéro de dossier : 1226290066
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 autoriser l'agrandissement du bâtiment commercial sis au 6695, rue Saint-Jacques, afin d'y implanter un atelier d'entretien et de réparation de véhicules routiers, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Une demande visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment commercial sis au 6695, rue Saint-Jacques afin d'y implanter un atelier d'entretien et de réparation de véhicules routiers, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE), 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), eu égard notamment à la localisation des cases de stationnement et à la distance entre un usage « véhicules automobiles (réparation/entretien) » et une zone où est autorisée, comme catégorie d'usage principale, une catégorie de la famille habitation.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser ce projet et prévoir toutes conditions, 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)

2021-01-25 - CM21 0077 : Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal vend à Commerce d'automobiles GPA inc., aux fins d'assemblage et de construction non-résidentielle, un terrain vacant situé sur la rue Saint-Jacques, entre le boulevard Cavendish et la rue Lily-Simon, au sud de la voie ferrée, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, pour une somme de 1 212 000 \$, plus les taxes applicables / Ratifier la dépense de 105 501,98 \$, taxes et contingences incluses, concernant le contrat de gré à gré accordé à Commerce d'automobiles GPA inc. pour les travaux de déplacement d'inventaire des pavés patrimoniaux du Vieux-Montréal entreposés sur le terrain faisant l'objet du projet d'acte / Fermer et retirer du domaine public le lot 3 324 277 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal. Dossier décisionnel 1207723006.

Description

Occupation du site

Le lot arrière 3 324 277 a été vendu en 2021 par la Ville de Montréal au requérant afin que celui-ci puisse le remembrer à son lot 3 324 276 adjacent et réaliser son projet.

La propriété visée par l'agrandissement est située dans un secteur à vocation économique et commerciale.

Ces lots, d'une superficie de 14 725,5 m² sont actuellement occupés par des commerces reliés à la vente de motocyclettes pour le lot 3 324 276. Le lot 3 324 277 est vacant et presque entièrement aménagé en poussière de roche. Le bâtiment construit en 1955 est recouvert principalement de brique et d'un revêtement métallique et ne présente pas de valeur patrimoniale recensée.

Conformément à une condition de l'acte de vente, une opération cadastrale est actuellement en cours afin de remembrer les deux lots pour créer un seul lot numéro 6 515 185.

Les terrains sont actuellement accessibles par deux entrées véhiculaires donnant sur la rue Saint-Jacques.

Par ailleurs, on retrouve différentes servitudes sur les lots notamment pour la localisation de conduites d'égoûts et d'aqueducs et de passages en faveur de lots voisins. Le projet proposé en tient compte conformément aux conditions de l'acte de vente.

Caractéristiques du milieu

Ce site est situé dans un secteur d'emplois avec des commerces de différents gabarits, on retrouve principalement des usages reliés à la voiture, des industries et des restaurants. Le bâtiment voisin situé à l'est au 6689, rue Saint-Jacques est un atelier de réparation automobile d'un étage tandis que le bâtiment à l'ouest situé au 6705, rue Saint-Jacques, est un commerce de vente de portes et fenêtres.

Le site est adossé à une voie de chemin de fer à trois voies suivi du boulevard de Maisonneuve O. et enfin d'une zone résidentielle de moyenne densité de 2 à 3 étages.

Le projet

Le projet consiste à agrandir un bâtiment commercial existant de deux étages sur les lots 3 324 277 et 3 324 276 remembrés. À terme, la superficie d'aire de plancher brute serait d'environ 13 356 m² (COS de 0,91).

L'atelier d'entretien et de réparation de véhicules serait aménagé dans la partie agrandie du rez-de-chaussée, partiellement sous le niveau du sol, tandis que l'étage agrandi serait occupé par de l'entreposage saisonnier de motocyclettes et pourrait permettre d'entreposer jusqu'à 250 unités. L'atelier sera accessible via des accès de chaque côté du bâtiment. Le local d'entreposage sera accessible par l'arrière via une rampe sur le côté en complémentarité avec le pente naturelle du sol qui s'élève, à l'arrière du terrain, jusqu'au niveau de l'étage.

La construction et l'aménagement détaillée du terrain devront faire l'objet d'une approbation ultérieure en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Implantation

Le bâtiment aura une implantation au sol d'environ 50 % du terrain (après remembrement des lots). Les accès véhiculaires seront conservés, mais les aires de stationnement seront réaménagées. L'agrandissement proposé n'est pas perpendiculaire avec la ligne de lot avant. Le mur latéral gauche est donc considéré comme une façade avant créant ainsi une non conformité de 8 cases de stationnements localisés dans une cour avant (dont une case pour personne à mobilité réduite).

Aménagement extérieur

L'aménagement paysager proposé présente 49 arbres sur le terrain privé (dont 5 arbres conservés), majoritairement à moyen et grand déploiement, alors que le règlement d'urbanisme en exige 33.

Le verdissement en pleine terre sera de 17 % et une surface de pavés alvéolés située dans l'aire de stationnement permettra d'atteindre 27% de verdissement. Une bande paysagère arrière de 3 mètres de large permet la plantation d'arbres en pleine terre pour créer une barrière visuelle. De nombreuses servitudes de passage et d'utilité publique ne permettent pas l'aménagement en plein terre de certains espaces.

Une partie du verdissement proposé pourrait être reporté au toit afin de réduire la surface de pavés alvéolés proposée.

Nuisances - Mesures de mitigation

Une étude concernant les nuisances de bruit et de vibration a été réalisée par une firme conseil afin de déterminer les niveaux maximum enregistrés. Ceci permet de conclure qu'on retrouve peu de vibration actuellement et qu'il y a déjà présence de nuisance sonore. Des mesures de mitigation ont donc été prévues afin de restreindre les nuisances potentielles de l'usage proposé:

- L'atelier de réparation et d'entretien est localisé sous le niveau du sol (cour arrière), ce qui permet une insonorisation adéquate relativement aux terrains résidentiels;
- Une bande tampon dense dans la cour arrière composé de conifères et de feuillus est prévue;
- Les portes de garage de l'atelier de réparation sont situées exclusivement sur les façades latérales;
- Filtre à haut rendement pour la ventilation de l'atelier et spécifiquement pour une chambre à peinture.

Planification prévue au plan d'urbanisme

Affectation du sol : Secteur d'emplois
Secteur 04-03
Bâti 1 à 4 étages hors sol
Taux d'implantation au sol faible ou moyen

Règlement d'urbanisme (01-276)

Zone:	0303 & 0966
Usages :	Catégorie d'usages principales (0303) : C.4.1 Restaurant rapide; Catégorie d'usages principales (0966) : I.4 Industrie; Autres catégories d'usages (0303): C.6 Commerces lourds, C.7 Commerces de gros et d'entreposage, C.4 Commerce et service moyenne intensité & I.2 (industrie légère); Autres catégories d'usages (0966):C.6 Commerces lourds, C.7 Commerces de gros et d'entreposage, C.2 Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale & 0966: C.8: Débit de boissons alcooliques et salle d'amusement.
Hauteur :	0303: 4 m. (min) / 12.5 m. (max) 0966: 4 m. (min) / 16 m. (max)
Taux d'implantation	35 % min - 85 % max.
Verdissement:	15%

Dérogations au Règlement d'urbanisme (01-276)

Les principales dérogations demandées sont présentées ci-dessous:

- article 215, afin d'autoriser un atelier d'entretien et de réparation de véhicules routiers à une distance de 44 m, au lieu de 50 m, d'un terrain situé dans une zone où est autorisée une catégorie de la

- famille habitation;
- article 565, afin d'autoriser une aire de stationnement de huit cases en cour avant.

CONDITIONS PROPOSÉES

La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect des conditions suivantes :

- a) le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 51 %;
- b) la densité maximale du bâtiment est de 0,91;
- c) aucun accès à l'atelier d'entretien et de réparation ne peut être situé sur un mur arrière;
- d) la superficie d'un mur arrière où se situe l'usage atelier d'entretien et de réparation, doit être sous le niveau du sol sur plus de 80% de sa superficie;
- e) seulement 8 cases de stationnement sont autorisées dans la cour avant, derrière la façade où est localisée l'entrée principale;
- f) un minimum de 17% de la superficie du terrain doit être planté de végétaux en pleine terre;
- g) un minimum de 35% de la superficie du terrain doit être planté de végétaux en pleine terre, aménagée d'un pavé alvéolé ou d'un toit vert;
- h) un minimum de 44 arbres doit être planté et maintenu en bon état et 4 arbres doivent être conservés;
- i) une bande tampon longeant la limite arrière du lot d'une largeur minimale de 3 mètres doit être plantée d'arbres dont des feuillus et au moins 50% de conifères.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le 18 janvier 2023, le CCU a émis un avis favorable avec les conditions émises par la Division

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 reconnaît l'intérêt et l'opportunité de densifier un site vacant de l'arrondissement et de bonifier considérablement le verdissement dans ce secteur. En ce sens, elle émet un avis favorable pour les raisons suivantes :

- Considérant que le lot visé a été vendu par la Ville au requérant aux fins du projet;
- Considérant que ce projet s'inscrit dans les usages et densité autorisés au Plan d'urbanisme et au règlement d'urbanisme;
- Considérant que l'usage pouvant créer des nuisances est situé à l'intérieur du bâtiment et sous le niveau du sol;
- Considérant que le % de verdissement est supérieur au minimum requis de 15% (27%) et le nombre d'arbres a été bonifié à 48 afin de créer un bande tampon.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030

SECTION A - Plan stratégique Montréal 2030

2. Enraciner la nature en ville, en mettant la biodiversité, les espaces verts, ainsi que la gestion et le développement du patrimoine naturel riverain et aquatique au coeur de la prise de décision.

- Plantation de 49 arbres sur le terrain;

3. Accroître et diversifier l'offre de transport en fournissant des options de mobilité durable (active, partagée, collective et sobre en carbone) intégrées, abordables et accessible pour toutes et tous.

- Aménagement de 72 unités de stationnement de vélos dans un projet commercial.

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

Mathieu LETARTE
conseiller(-ere) en aménagement
Tél. : 514 868-4384
Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU
Chef division - Urbanisme
Tél. : 514-872-1832
Télécop. :
Date d'endossement : 2023-01-24 11:36:34

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb. & serv. aux
entreprises en arrondissement
Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2023-01-24 17:15

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1226290066