

Public notice



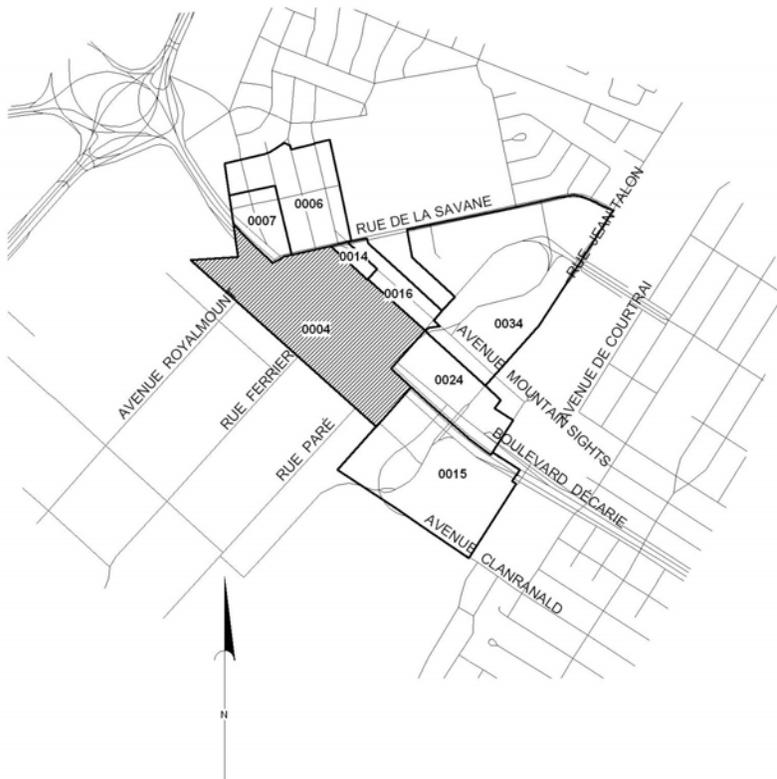
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA07 170098 approving specific proposal PP-31, authorizing the occupancy of a building so as to allow the sale and lease of automobiles as a main use, and the repair and maintenance of automobiles as a complementary use, under the *By-law on Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (RCA02 17017) – 5350, rue Ferrier.*

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA07 170098 approving the above specific proposal PP-31, at the regular meeting of the Borough Council held on April 11, 2007, there will be a public consultation meeting on **Wednesday, May 2, 2007, at 7:30 p.m. at 5151, chemin de la Côte-Sainte-Catherine**, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development (R.S.Q., c. A-19.1)*.

THAT the purpose of this draft resolution is to authorize the occupancy of a building so as to allow the sale and lease of automobiles as a main use, and the repair and maintenance of automobiles as a complementary use, contrary to the provisions of the *Urban Planning By-law* of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276).

THAT this draft resolution concerns zone 0004, illustrated below:



THAT in the course of this public meeting, the Mayor of the Borough will explain the draft resolution and the consequences of its adoption and will hear interested parties wishing to be heard.

THAT this draft resolution is subject to approval by referendum.

THAT this draft resolution and related report are available for consultation at the borough office, at 5160, boulevard Décarie, Suite 600, from Monday to Friday, between 8:30 a.m. and noon or 1:00 and 4:30 p.m. and also at the Côte-des-Neiges—Notre-

Dame-de-Grâce Accès Montréal office, located at 5160, boulevard Décarie, ground-floor.

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 April 18, 2007.



Elaine Doyle, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1074509001
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	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Autoriser un projet particulier visant l'occupation d'un bâtiment afin de permettre la vente et la location de véhicules automobiles comme usage principal, ainsi que la réparation et l'entretien de véhicules automobiles comme usage complémentaire, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - 5350, rue Ferrier.	

Contenu

Contexte

Le propriétaire du bâtiment situé au 5350, rue Ferrier, a déposé une demande de projet particulier pour autoriser la vente et la location de véhicules automobiles dans un bâtiment existant.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a étudié la demande en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

De plus, la requête est admissible en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et est conforme au Plan d'urbanisme adopté par la Ville de Montréal.

Décision(s) antérieure(s)

Description

L'immeuble visé par la demande occupe un terrain constitué des lots 1679101 (Ville Mont-Royal) et 2648620 (arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce) au cadastre du Québec, et localisé au 5350, rue Ferrier, dans un secteur qui regroupe les activités à caractère commercial et industriel. La propriété est située à la limite qui sépare l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et Ville Mont-Royal; ainsi, son usage est régi par les règlements en vigueur s'appliquant aux deux territoires.

Le bâtiment d'un étage est de facture industrielle, revêtu de brique et d'aluminium, et a une superficie d'environ 3 710 m². Le requérant souhaite convertir l'usage du bâtiment en un commerce de vente et location de véhicules automobiles de la catégorie C.6(1).

Le secteur limitrophe au bâtiment concerné par la présente demande comprend des établissements de commerce de détail, de bureaux, d'entreposage et de commerces de gros. Le cadre architectural

est hétéroclite et on y retrouve des bâtiments de facture industrielle mélangés à des bâtiments à caractère commercial et quelques immeubles à bureaux longeant la voie de service de l'autoroute Décarie. La proximité de la station de métro Namur rend ce secteur d'emploi favorable au développement d'un pôle d'activité économique.

Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) spécifie que, dans cette zone, seuls les usages des catégories commerce C.3(9)C, commerce de gros et entreposage C.7, et industrie légère I.2C sont autorisés. Les usages de la catégorie C.6(1), incluant la vente et la location, ou encore l'entretien et la réparation de véhicules automobiles, ne sont pas autorisés.

Justification

Le bâtiment en question se situe dans un secteur d'emploi tel qu'identifié au Plan d'urbanisme. Ce secteur fait partie d'une portion du territoire de l'arrondissement visée par une planification détaillée dont une des orientations est celle de consolider les secteurs d'emploi et commerciaux. Le Plan d'urbanisme recommande le développement d'un pôle d'activité économique dans le secteur, compte tenu de sa proximité de la station de métro Namur et de l'importance de la desserte en transport. L'étude des usages existants et autorisés dans le secteur entourant le projet nous a permis d'établir que la vente et la location de véhicules automobiles est un usage courant dans le secteur adjacent au bâtiment : au moins six bâtiments sont déjà occupés par la vente et la location d'automobiles dans le quadrilatère formé par le boulevard Décarie, les rues Ferrier et Paré, et le chemin Devonshire. Un de ces bâtiments est situé sur le territoire de l'arrondissement (il s'agit du commerce de véhicules situé au 7800, boulevard Décarie et autorisé en vertu du Règlement 99-234 de la Ville de Montréal) et les quatre autres sont sur le territoire de Ville Mont-Royal. Par ailleurs, le Plan d'urbanisme vise à limiter la vente d'automobiles dans la portion de la rue Jean-Talon à proximité de l'intersection de l'avenue Victoria. Le regroupement des usages de vente automobile, dans le secteur à l'ouest du boulevard Décarie, faciliterait sa limitation dans le secteur à l'est de Décarie, tel que recommandé au Plan d'urbanisme.

L'autorisation d'un usage de vente et de location d'automobiles à l'adresse citée en rubrique serait donc compatible avec le milieu d'insertion et respecterait les orientations du Plan d'urbanisme.

Étant donné que le Plan d'urbanisme prescrit une densité minimale de 1 dans le secteur, il est important de ne pas réduire l'implantation et la volumétrie des bâtiments existants en faveur des aires de stationnement extérieur. Compte tenu des travaux de transformation anticipés pour le projet du concessionnaire automobile, toute réduction de la superficie de plancher du bâtiment doit être interdite.

Le tableau suivant évalue le projet en vertu des critères établis dans le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

CRITÈRES D'ÉVALUATION (Section VI art. 9)	COMMENTAIRES DE LA DIRECTION
<ul style="list-style-type: none"> • Respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. 	Le projet proposé respecte le Plan d'Urbanisme de la Ville de Montréal.
<ul style="list-style-type: none"> • Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion. 	L'usage de vente et la location de véhicules automobiles sont compatibles avec le milieu d'insertion.
<ul style="list-style-type: none"> • Qualités d'intégration du projet sur 	Le projet proposé n'a pas d'incidence sur l'implantation, la

le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux.	volumétrie, la densité et l'aménagement des lieux.
<ul style="list-style-type: none"> Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine. 	Le projet particulier permettra d'encadrer l'apparence du bâtiment lors des travaux de transformation du bâtiment.
<ul style="list-style-type: none"> Avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux. 	n.a.
<ul style="list-style-type: none"> Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations. 	Les espaces libres en façade doivent faire l'objet d'un aménagement paysager privilégiant les éléments végétaux, en particulier en bordure de la voie publique.
<ul style="list-style-type: none"> Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation. 	L'impact du projet particulier sur la circulation est mineur étant donné l'usage antérieur du bâtiment.
<ul style="list-style-type: none"> Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité. 	L'aire de stationnement existant doit être principalement réservée à la clientèle et aux employés de l'entreprise, afin de minimiser l'impact du commerce sur la circulation.
<ul style="list-style-type: none"> Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet. 	n.a.
<ul style="list-style-type: none"> Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu. 	Le requérant prévoit des travaux d'aménagement pour le commerce pour l'été prochain.

RECOMMANDATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable, avec conditions, à la présente demande pour les raisons suivantes :

- le projet proposé respecte l'orientation du Plan d'Urbanisme de la Ville de Montréal qui vise à consolider l'activité commerciale du secteur;
- l'usage de vente et la location de véhicules automobiles sont compatibles avec le milieu d'insertion qui comporte déjà plusieurs commerces de vente et location de véhicules automobiles autorisés par le Règlement 99-234 de la Ville de Montréal et le Règlement 1310 de Ville

Mont-Royal.

- Lors de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 mars 2007, les membres du comité ont recommandé favorablement la présente demande.

Conditions :

1. qu'il n'y ait aucune diminution de la superficie de plancher du bâtiment;
2. que l'étalage et l'entreposage de véhicules soit uniquement à l'intérieur;
3. que l'aire de stationnement extérieur soit réservée à l'usage de la clientèle et des employés de l'entreprise;
4. que les espaces libres en façade fassent l'objet d'un aménagement paysager privilégiant les éléments végétaux, en particulier en bordure de la voie publique
5. et que des plans de l'aménagement paysager proposé en façade, signés et scellés par un professionnel qualifié, soient soumis pour approbation lors du dépôt de la demande de certificat d'occupation avant l'occupation des lieux.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 13 mars 2007 : Présentation du dossier au comité consultatif d'urbanisme
- 11 avril 2007 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
- 18 avril 2007 : Publication d'un avis public dans les journaux et affichage sur le bâtiment
- mai 2007: Consultation publique
- 7 mai 2007 : Deuxième lecture par le conseil d'arrondissement
- 4 juin 2007: Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

La demande de projet particulier est admissible en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et est conforme au Plan d'urbanisme adopté par la Ville de Montréal.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Rafik SALAMA
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 868-3551
Télécop. : 514 868 5050

Louis BRUNET
Chef de division par intérim - urbanisme
Tél. : 514 872-1569
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur par intérim
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2007-03-29

Numéro de dossier :1074509001

Numéro de dossier :1074509001	
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
Sommet	-
Contrat de ville	-
Projet	-
Objet	Autoriser un projet particulier visant l'occupation d'un bâtiment afin de permettre la vente et la location de véhicules automobiles comme usage principal, ainsi que la réparation et l'entretien de véhicules automobiles comme usage complémentaire, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - 5350, rue Ferrier.

IL EST RECOMMANDÉ :

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution autorisant le projet particulier visant l'occupation d'un bâtiment situé au 5350, rue Ferrier afin de permettre la vente et la location de véhicules automobiles comme usage principal, ainsi que la réparation et l'entretien de véhicules automobiles comme usage complémentaire, en vertu 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).

De mandater le secrétaire de l'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

SECTION I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la partie de bâtiment ombragée définie par le plan de l'annexe A et situé sur le lot 2 648 620.

SECTION II
AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la vente et la location de véhicules automobiles comme usage principal, ainsi que la réparation et l'entretien de véhicules automobiles comme usage complémentaire sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger à l'article 123 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.

SECTION III
CONDITIONS

3. Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (chapitre C-9.2), les travaux de construction ou de transformation d'une partie du bâtiment visible de la voie publique doivent être approuvés conformément au titre VIII selon les critères énoncés dans l'article 668 du Règlement d'urbanisme (01-276).

4. Aux fins de la délivrance des permis et certificats relatifs à l'occupation autorisée par la présente résolution les conditions suivantes s'appliquent:

1° Aucune diminution de la superficie de plancher du bâtiment n'est autorisée;

2° L'étalage et l'entreposage de véhicules doivent être réalisés à l'intérieur du bâtiment;

3° L'aire de stationnement extérieur doit être réservée à l'usage de la clientèle et des employés de l'entreprise;

4° Les espaces libres en façade doivent faire l'objet d'un aménagement paysager privilégiant les éléments végétaux, en particulier en bordure de la voie publique;

5° Des plans d'aménagement paysager, signés et scellés par un professionnel qualifié, doivent être soumis pour approbation par l'arrondissement en vertu du titre VIII.

ANNEXE A

Plan préparé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce en date du 26 mars 2007.

-- Signé par Gaétan RAINVILLE/MONTREAL le 2007-03-30 12:19:34, en fonction de /MONTREAL.

Signataire:

Gaétan RAINVILLE

Directeur de l'Arrondissement
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Bureau du directeur
d'arrondissement

Numéro de dossier : 1074509001